



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

RESPUESTAS A PREGUNTAS REALIZADAS EN EL CABILDO ABIERTO DEL PBOT

1. HÉCTOR MARIO ÁLVAREZ RÚA

1.1 Ausencia del alcalde en el cabildo; afirma que la Ley 1757 le impone la obligación de asistir.

Se precisa que el artículo 22 de la Ley 1757 de 2015 establece expresamente la obligación del alcalde de asistir al cabildo abierto, disposición que resulta aplicable al presente mecanismo de participación ciudadana.

No obstante, para la fecha de realización del cabildo, mediante Decreto Municipal 239 del 30 de septiembre de 2026, el alcalde titular, Luis Bernardo Molina Granda, había dispuesto el encargo de las funciones del empleo de Alcalde Municipal a la señora Adriana María Mesa Uribe identificada con CC 32.226.405, quien durante el período establecido en dicho acto administrativo se encontraba legalmente facultada para ejercer las funciones correspondientes al cargo.

Por lo tanto, la obligación prevista en el artículo 22 de la Ley 1757 de 2015 se encontraba satisfecha mediante la asistencia de quien ejercía legalmente las funciones de Alcalde Municipal.

1.2. ¿Cuál es la clasificación de El Caney y Porcelana? ¿Seguirá siendo suelo rural, será centro poblado, vivienda campestre, suburbano o expansión?

Tanto El Caney como el sector Porcelana mantienen su clasificación general como suelo rural. La revisión del PBOT no propone su incorporación al suelo urbano ni su clasificación como suelo de expansión urbana.

En el sector de El Caney, atendiendo las condiciones actuales de ocupación y la presencia de asentamientos residenciales ya consolidados, el PBOT desde su modelo de ocupación establece lo prioriza como uno de los nodos de la red de centralidades rurales, precisamente porque presenta mayor densidad y dinamismo y requiere intervención planificada para mejorar infraestructura, regular la ocupación y facilitar el acceso a servicios. En tal sentido, reconoce y regula estas dinámicas mediante categorías de desarrollo restringido del suelo rural. Específicamente, se delimita el Centro Poblado Rural El Caney, con un área de 11,11 hectáreas, y en su entorno se delimita el polígono de vivienda campestre Sector Gabino, con un área de 1.852,31 hectáreas. Estas categorías no transforman el sector en suelo urbano; continúan haciendo parte del suelo rural y permiten establecer condiciones específicas de uso, densidad, ocupación y desarrollo para ordenar y controlar las dinámicas existentes.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co

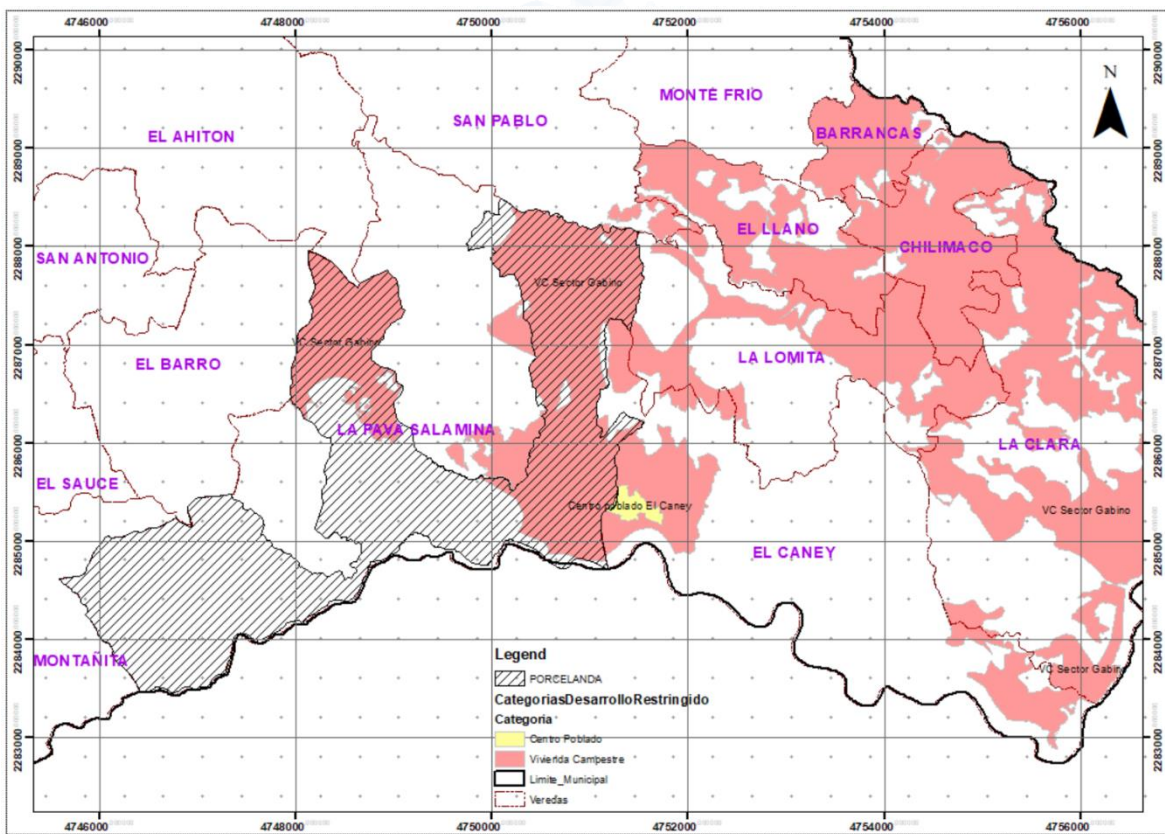




CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Adicionalmente, debe tenerse presente que en este ámbito territorial existen áreas de conservación y protección ambiental, derivadas, entre otros instrumentos, del Sistema Local de Áreas Protegidas – SILAP y del POMCA de los ríos Grande y Chico, las cuales constituyen suelos de protección y prevalecen sobre las posibilidades de desarrollo y aprovechamiento que correspondan.

En síntesis, la propuesta del PBOT busca reconocer la ocupación existente sin urbanizar de manera generalizada este territorio rural, delimitando únicamente las categorías necesarias para regular, gestionar y controlar las dinámicas que ya se presentan y, simultáneamente, proteger las áreas de importancia ambiental.



1.3 ¿Qué pasará con las construcciones levantadas sin licencia? ¿Cómo se pueden legalizar o sanear?

La adopción del PBOT no implica la legalización automática de las construcciones existentes que hayan sido ejecutadas sin licencia. Cada edificación deberá analizarse de manera particular, de acuerdo con su localización, las condiciones del predio y las normas urbanísticas, ambientales y de gestión del riesgo que resulten aplicables.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Para las edificaciones ejecutadas sin obtener previamente la correspondiente licencia de construcción, el ordenamiento jurídico nacional contempla la posibilidad de tramitar el reconocimiento de la existencia de edificaciones, mediante el acto administrativo de reconocimiento previsto en los artículos 2.2.6.4.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicha reglamentación.

Esta posibilidad fue considerada expresamente en la formulación del PBOT. En particular, para las edificaciones localizadas en las categorías de desarrollo restringido del suelo rural, el parágrafo 1 del artículo 40 del Proyecto de Acuerdo establece que, para el trámite de reconocimiento, al igual que para las nuevas licencias de parcelación y construcción, deberá acreditarse la capacidad de autoprestación de los servicios públicos domiciliarios requeridos y obtenerse previamente los permisos, autorizaciones y demás actos exigidos por las autoridades competentes o los prestadores de los servicios.

Lo anterior significa que el PBOT busca generar un marco normativo que permita evaluar y, cuando jurídicamente resulte procedente, reconocer las edificaciones existentes, pero ello no constituye una amnistía frente a las construcciones informales ni garantiza que todas puedan ser objeto de reconocimiento.

La procedencia del reconocimiento estará condicionada, entre otros aspectos, a que la edificación no se encuentre en áreas en las cuales el ordenamiento jurídico impida su reconocimiento o permanencia, como pueden ser los suelos de protección, bienes de uso público, áreas afectadas por determinadas fajas o retiros y zonas de riesgo no mitigable, de acuerdo con la naturaleza específica de cada afectación. El propio Proyecto de Acuerdo establece que las áreas de amenaza y riesgo no mitigable hacen parte de las categorías de protección y tienen restringida la posibilidad de ser objeto de procesos de urbanización.

Cuando la edificación se encuentre en un área identificada con condición de amenaza o riesgo, deberá verificarse la situación particular conforme a la zonificación adoptada por el PBOT y, cuando corresponda, realizar los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que permitan establecer la viabilidad de la ocupación y las medidas de mitigación requeridas. El artículo 28 del Proyecto de Acuerdo establece precisamente el condicionamiento de actuaciones urbanísticas en estas áreas a la realización y aprobación de estudios detallados.

En conclusión, el PBOT no implica la legalización automática de las construcciones existentes ni sustituye los trámites individuales que correspondan. No obstante, para el Centro Poblado Rural El Caney, el Plan reconoce la realidad territorial y la ocupación existente y establece el marco normativo y de planificación necesario para avanzar progresivamente en el mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad, el reconocimiento de las edificaciones que técnica y jurídicamente resulten viables, el mejoramiento de vivienda, el saneamiento básico y la gestión del riesgo.

En atención al planteamiento realizado por la comunidad, se acoge la necesidad de fortalecer las acciones de implementación del PBOT para este sector. En consecuencia, se incorporará en el Programa de Ejecución un proyecto orientado al “Mejoramiento integral



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

de las condiciones de habitabilidad del Centro Poblado Rural El Caney”, articulado con los proyectos que el Plan ya contempla en materia de espacio público y gestión del riesgo.

Este proyecto estará orientado a promover, de manera progresiva y conforme a las competencias y disponibilidad de recursos del Municipio, acciones de mejoramiento de vivienda, acompañamiento a procesos de reconocimiento de edificaciones cuando sean procedentes, saneamiento básico y mejoramiento de las condiciones urbanísticas y de habitabilidad, sin perjuicio del cumplimiento de las restricciones ambientales, de gestión del riesgo y demás disposiciones aplicables

1.4¿Qué se prevé en acueducto, alcantarillado y vías para El Caney durante la vigencia del plan?

El PBOT contempla diferentes actuaciones para mejorar progresivamente las condiciones de infraestructura y servicios públicos del Centro Poblado Rural El Caney y su entorno, durante la vigencia del Plan.

En materia de acueducto, el PBOT reconoce dentro de la infraestructura rural existente la Planta de Tratamiento de Agua Potable – PTAP de El Caney y el Proyecto P025 del Programa de Ejecución contempla expresamente el desarrollo de proyectos para la optimización del sistema de acueducto de El Caney, junto con otros sistemas rurales del municipio, con actuaciones programadas durante la vigencia del Plan.

En materia de saneamiento básico, el PBOT reconoce el sistema séptico de El Caney como parte de la infraestructura de saneamiento rural. Adicionalmente, las nuevas actuaciones urbanísticas localizadas en las categorías de desarrollo restringido deberán acreditar la capacidad para garantizar la prestación o autoprestación de los servicios públicos domiciliarios y obtener los permisos y autorizaciones correspondientes, conforme al parágrafo 1 del artículo 40. Proyecto

Respecto de las vías, el Programa de Ejecución incorpora el Proyecto P001, orientado a la intervención y mejoramiento de aproximadamente 100 km de la red vial rural municipal. Su ejecución deberá priorizarse progresivamente de acuerdo con las necesidades de conectividad, condiciones técnicas y programación de inversiones del Municipio.

De manera complementaria, para El Caney se contempla el Proyecto P043, dirigido a la gestión predial, diseño y construcción del sistema de espacio público del Centro Poblado Rural, y el Proyecto P057, que contempla la construcción de cunetas perimetrales en áreas inundables por deficiencias de drenaje, incluyendo expresamente el Centro Poblado El Caney.

En conclusión, el PBOT contempla actuaciones orientadas al mejoramiento progresivo de las condiciones de infraestructura y servicios del Centro Poblado Rural El Caney, incluyendo la optimización del sistema de acueducto, intervenciones sobre la red vial rural, espacio público y obras asociadas al manejo de drenajes y gestión del riesgo.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Adicionalmente, en atención a las necesidades identificadas para este sector y a los planteamientos realizados por la comunidad, se incorporará en el Programa de Ejecución el proyecto “*Mejoramiento integral del hábitat y las condiciones de habitabilidad del Centro Poblado Rural El Caney*”, dentro del cual se incluirán expresamente acciones orientadas al mejoramiento del saneamiento básico, articuladas con el sistema existente y con las soluciones individuales o colectivas que resulten técnica, ambiental y jurídicamente viables.

De esta manera, el PBOT establece tanto el marco normativo como los proyectos necesarios para avanzar progresivamente durante su vigencia en el mejoramiento de las condiciones de acueducto, saneamiento básico, vivienda, espacio público, gestión del riesgo y conectividad de El Caney.

1.5¿Cuál es el área mínima para desenglobar, subdividir o construir, incluidos los predios en común y proindiviso?

Las condiciones para subdividir y construir dependen de la categoría de suelo rural en la cual se encuentre localizado cada predio. El PBOT diferencia, entre otras, el Centro Poblado Rural El Caney y las áreas destinadas a vivienda campestre, por lo que no existe una única regla de área mínima aplicable indistintamente a todo el sector.

En el Centro Poblado Rural El Caney, el PBOT no establece un lote mínimo general para efectos de subdivisión. El desarrollo de los predios se controla principalmente mediante la densidad máxima de 20 viviendas por hectárea, conjuntamente con los demás parámetros urbanísticos aplicables. Adicionalmente, el artículo 168 establece un área mínima de vivienda de 60 m². Por tanto, la posibilidad de subdividir o construir deberá analizarse atendiendo conjuntamente la densidad permitida, el área mínima de la vivienda, los índices aplicables, las condiciones de acceso y servicios públicos, los retiros y las restricciones ambientales y de gestión del riesgo. La densidad de 20 viv/ha se encuentra expresamente establecida para el Centro Poblado El Caney.

Para las áreas destinadas a vivienda campestre, entre ellas el Sector Gabino, el régimen es diferente. El PBOT establece una densidad máxima de 3,7 viviendas por hectárea, un índice máximo de ocupación del 30 %, un índice de intervención del 10 % y una altura máxima de dos niveles o seis metros. Estas disposiciones buscan conservar las características rurales y controlar la intensidad de ocupación de estos sectores.

En materia de subdivisión predial, deberán cumplirse adicionalmente las disposiciones nacionales sobre fraccionamiento del suelo rural y Unidad Agrícola Familiar –UAF–, así como las excepciones legalmente establecidas. El artículo 208 del Proyecto de Acuerdo incorpora criterios específicos para evitar procesos de fragmentación excesiva o parcelación especulativa del suelo rural.

Respecto de los predios en común y proindiviso, debe aclararse que la venta o transferencia de una cuota o porcentaje de derechos sobre un inmueble no constituye una subdivisión material ni genera automáticamente lotes independientes. En consecuencia, ser titular de una parte no habilita por sí mismo el desarrollo autónomo de una vivienda sobre una porción



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

determinada del inmueble; cualquier actuación deberá cumplir las condiciones urbanísticas, ambientales y de licenciamiento aplicables al predio.

En conclusión, el PBOT no propone establecer un lote mínimo general para el Centro Poblado Rural El Caney, buscando no generar restricciones adicionales a los propietarios. Sin embargo, esto no significa que cualquier fraccionamiento o construcción sea automáticamente viable: cada actuación deberá cumplir la densidad máxima, el área mínima de vivienda, las condiciones de servicios públicos, las restricciones ambientales y de riesgo y las demás normas aplicables.

1.6¿En qué zonas de El Caney se puede subdividir por debajo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF)?

Para responder esta inquietud es necesario diferenciar entre la Unidad Agrícola Familiar –UAF–, las posibilidades de subdivisión predial y las densidades de vivienda, ya que corresponden a reglas distintas.

Como regla general, la subdivisión del suelo rural debe respetar la Unidad Agrícola Familiar –UAF–, cuyo tamaño mínimo de referencia para Santa Rosa de Osos corresponde a 21 hectáreas de acuerdo con la resolución 9328 de 2007 de Corantioquia. Sin embargo, la Ley 160 de 1994 contempla situaciones excepcionales en las cuales es posible realizar fraccionamientos por debajo de la UAF.

En desarrollo de estas excepciones, el artículo 208 del proyecto de PBOT establece que, para la excepción allí regulada, podrá considerarse una extensión mínima de tres (3) hectáreas, siempre que se acrediten las condiciones establecidas en el mismo artículo, entre ellas la destinación efectiva del predio a actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas o forestales y su viabilidad como unidad productiva familiar.

Esto no significa que el PBOT haya modificado la UAF de 21 a 3 hectáreas, ni que todos los predios rurales puedan subdividirse automáticamente hasta alcanzar tres hectáreas. Las tres hectáreas corresponden al umbral establecido por el proyecto para la aplicación de la excepción específica regulada en el artículo 208, cuya procedencia deberá verificarse en cada caso.

Adicionalmente, en el sector de El Caney el PBOT establece diferentes densidades de vivienda según la categoría de suelo, las cuales regulan la intensidad de ocupación, pero no constituyen, por sí mismas, áreas mínimas de subdivisión:

- En el Centro Poblado Rural El Caney, se permite una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea.
- En las áreas destinadas a vivienda campestre, entre ellas el Sector Gabino, la densidad máxima es de 3,7 viviendas por hectárea.
- En las áreas de conservación y protección ambiental a las que resulte aplicable esta regulación, la densidad es de una (1) vivienda por cada 41 hectáreas, además de las restricciones propias de la categoría ambiental correspondiente.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

El Proyecto de Acuerdo diferencia expresamente las densidades aplicables al Centro Poblado y a las áreas de vivienda campestre.

En conclusión, la regla general del suelo rural continúa siendo la UAF; sin embargo, el artículo 208 del PBOT establece condiciones para hacer aplicables las excepciones legalmente previstas al fraccionamiento por debajo de esta, llegando, para la excepción allí regulada, a una extensión mínima de tres (3) hectáreas. Esta posibilidad deberá evaluarse individualmente y no constituye una autorización general para subdividir todo el suelo rural en predios de tres hectáreas.

De igual manera, las densidades de 20 viv/ha, 3,7 viv/ha y 1 viv/41 ha corresponden a reglas sobre cuántas viviendas pueden desarrollarse según la categoría territorial, y no deben interpretarse como áreas mínimas de subdivisión. Por ello, frente a una solicitud concreta, Planeación deberá verificar tanto la viabilidad jurídica de la subdivisión como la densidad y demás normas aplicables al predio.

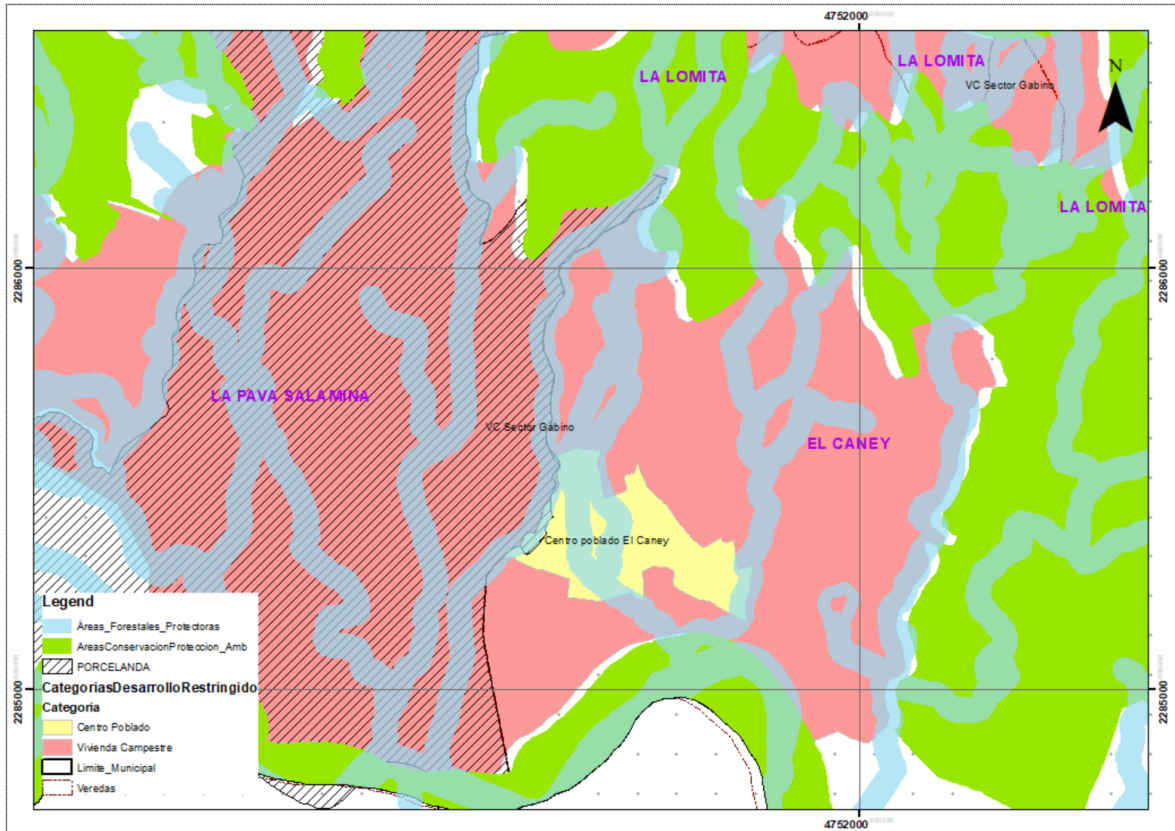
1.7¿Cuáles son las zonas de alto riesgo y de protección ambiental en El Caney?

- En cuanto a la temática ambiental:

El centro poblado rural El Caney es atravesado por cuatro fuentes hídricas: la quebrada La Clarita, la quebrada La Cava, entre otros. Sobre ellas se delimitó la faja forestal protectora de 30 m a cada margen, conforme al artículo 2.2.1.1.18.2 del Decreto 1076 de 2015. Estas fajas suman 4,95 ha dentro del centro poblado y hacen parte del suelo de protección. A estas áreas se suman las zonas de amenaza alta no aptas para ocupación y las que los estudios detallados categoricen como riesgo no mitigable (Ley 388 de 1997, art. 35).



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



Áreas de conservación y protección ambiental interceptadas con las categorías de desarrollo restringido para el centro poblado El Caney y las veredas El Caney y La Pava Salamina

En las veredas El Caney y La Pava – Salamina también hay áreas que corresponden a determinantes ambientales y a instrumentos de superior jerarquía. Se relacionan a continuación:

Área de protección ambiental	Área (ha)
SILAP – Conservación, Preservación y Restauración	739,66
Áreas de Restauración Ecológica – POMCA ríos Grande y Chico	100,76
Áreas de Importancia Ambiental – POMCA río Guadalupe y Medio Porcel	9,86
Microcuencas abastecedoras	9,11
Áreas de Importancia Ambiental – POMCA ríos Grande y Chico	4,74



SC 5092-1



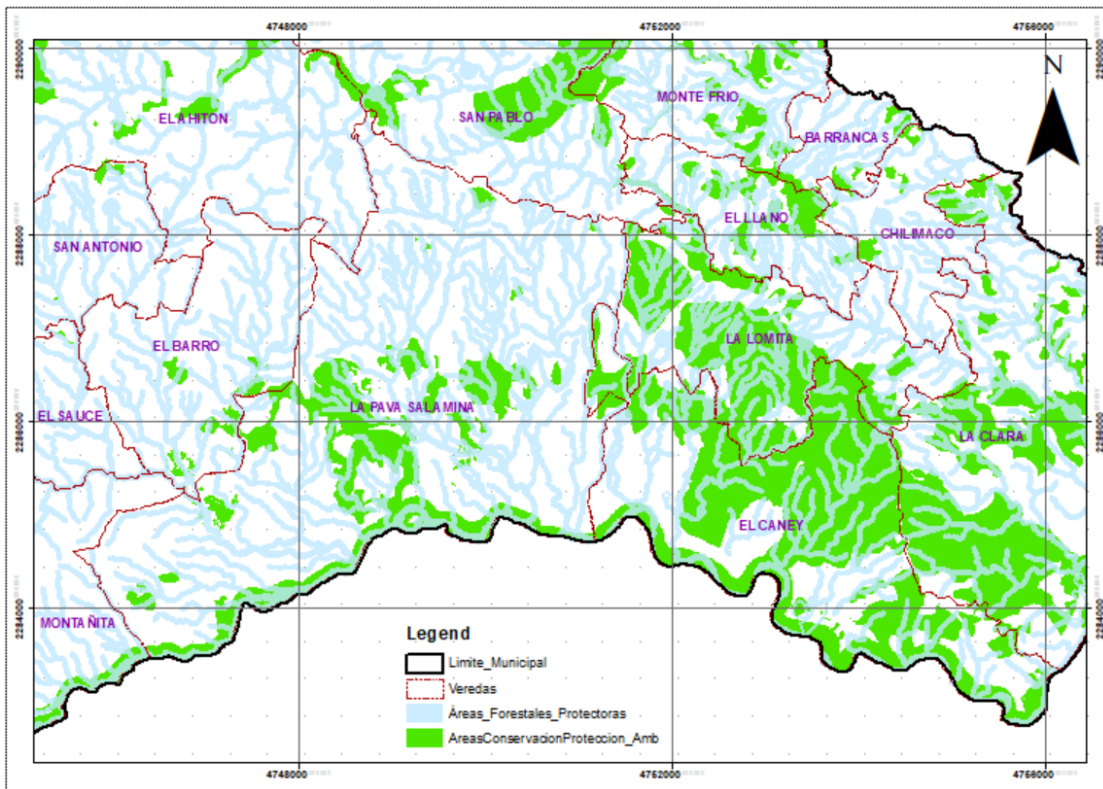
Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
 Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
 Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Las Áreas de Restauración Ecológica y las Áreas de Importancia Ambiental son subzonas de la categoría de conservación y protección ambiental en la zonificación de los POMCA. Según el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.3.1.5.6 del Decreto 1076 de 2015, los POMCA son normas de superior jerarquía y determinantes ambientales para el ordenamiento territorial. Las microcuencas abastecedoras de acueductos son áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico, en los términos del artículo 111 de la Ley 99 de 1993. Todas estas áreas se incorporan al suelo de protección, y su régimen de usos se rige por lo que establece cada instrumento.



Áreas de conservación y protección ambiental para las veredas El caney y La Pava Salamina

- En cuanto a la temática de gestión del riesgo:

En el área del centro poblado rural El Caney, se adoptaron los lineamientos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual compila lo dispuesto en el Decreto 1807 de 2014 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Las áreas en condición de amenaza corresponden a aquellas clasificadas como zonas de amenaza alta y media en la zonificación de amenazas naturales, las cuales deben ser reguladas mediante el POT para permitir su desarrollo bajo condiciones técnicas específicas.

En El Caney, se identifican tres fenómenos naturales que generan condición de amenaza:



SC 5092-1



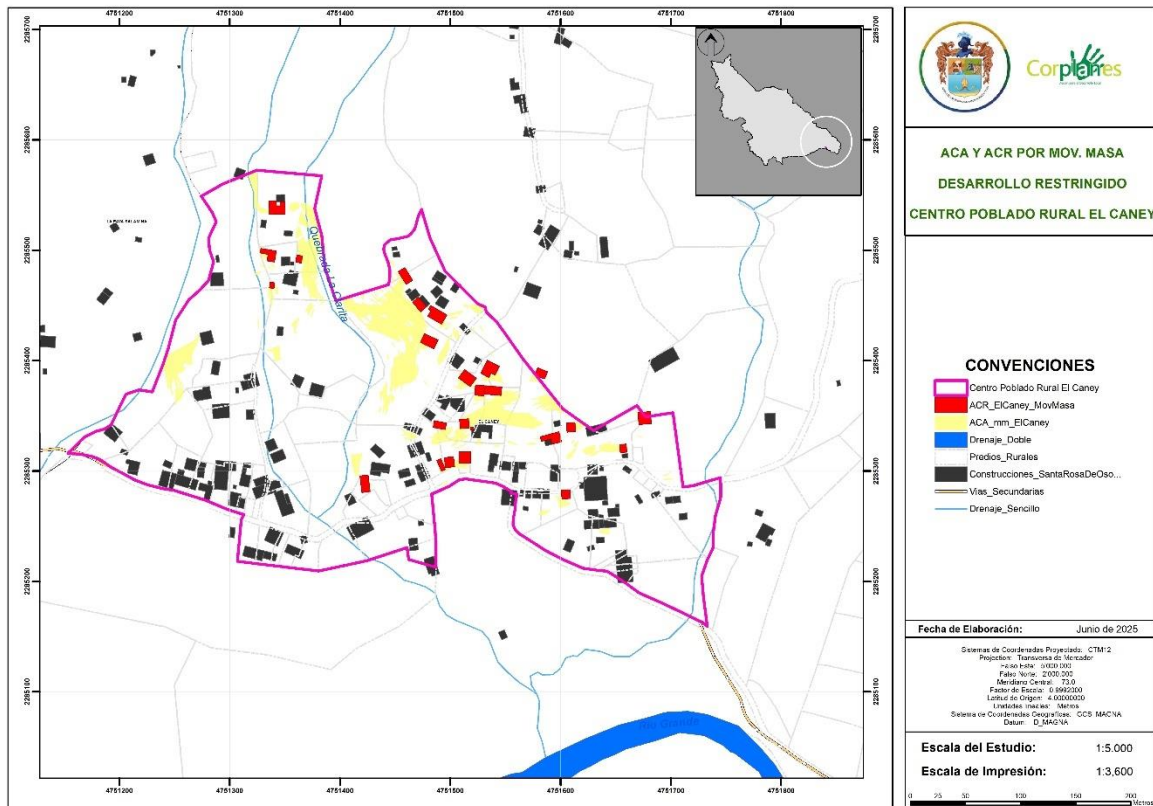


CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

- Movimientos en masa: Localizados principalmente en la zona norte del asentamiento, donde la topografía y la presencia de laderas incrementan la susceptibilidad a procesos de inestabilidad.
- Inundaciones: Asociadas a las fuentes hídricas de la quebrada La Clarita y la quebrada La Cava, que atraviesan y drenan el territorio, generando riesgo en sectores aledaños a sus cauces.
- Avenidas torrenciales: Vinculadas a la quebrada La Clarita y el río Grande, cuyas dinámicas de flujo en eventos extremos representan un alto nivel de amenaza para la población y la infraestructura ubicada en zonas de influencia.

Las áreas en condición de riesgo corresponden a aquellas clasificadas como amenaza alta o media que ya se encuentran urbanizadas, lo que implica la necesidad de implementar medidas correctivas y de control para reducir la exposición y fortalecer la resiliencia comunitaria.

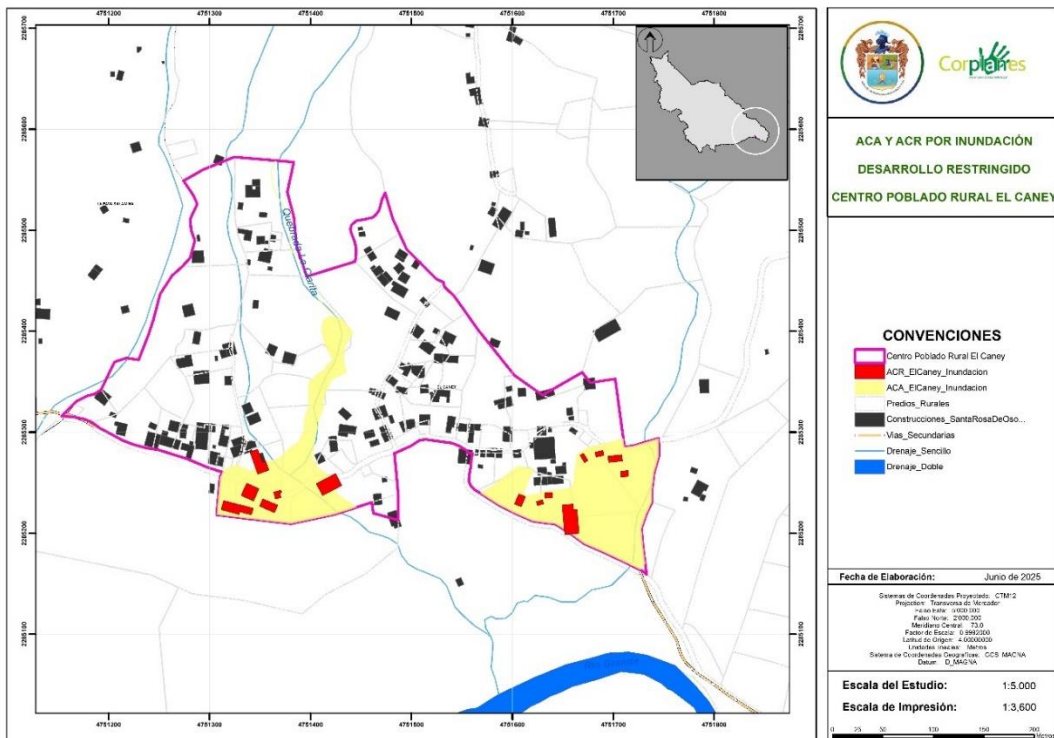
Lo anterior se ilustra y tabula a continuación



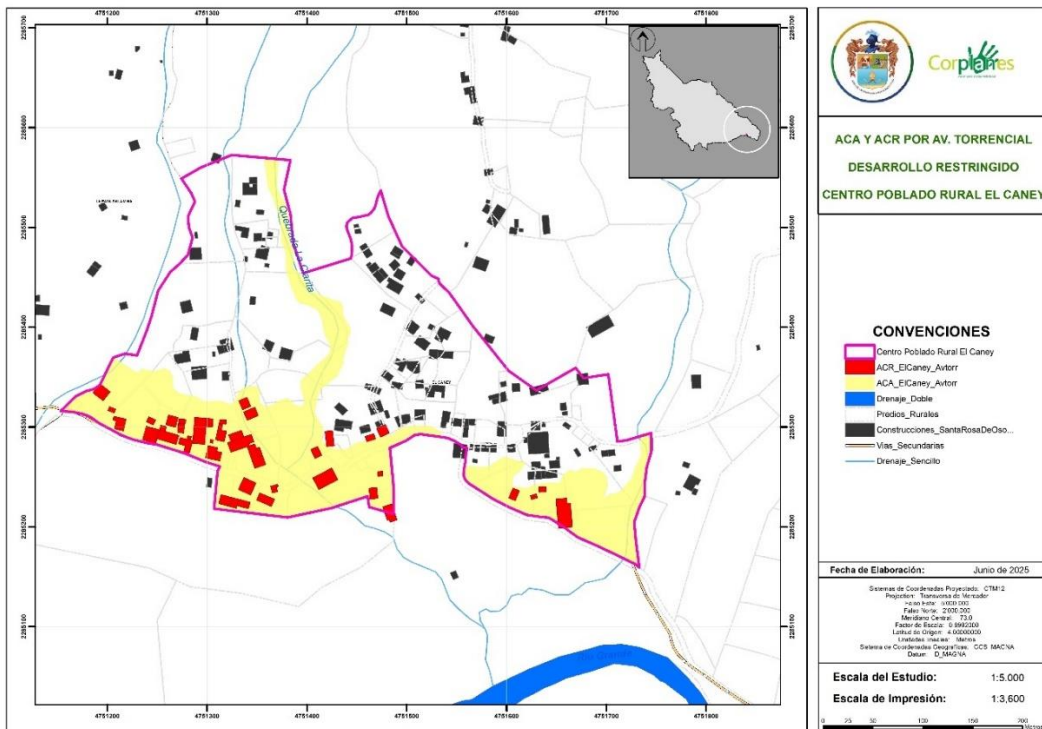
Áreas en Condición de Amenaza y Riesgo por Movimientos en masa – Centro poblado rural El Caney



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



Áreas en Condición de Amenaza y Riesgo por Inundación – Centro poblado rural El Caney



Áreas en Condición de Amenaza y Riesgo por Avenida Torrencial – Centro poblado rural El Caney



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Tabla - 1. Infraestructura expuesta en el Centro poblado rural El Caney de Santa Rosa de Osos frente amenaza alta o media por movimiento en masa, avenida torrencial e inundación

área total afectada m2 por fenómeno			
Nombre	Inundación	Mov. Masa	Av. Torren.
Construcciones Rurales	1832	2223.29	4585.26473
Cantidad afectada por fenómeno			
Nombre	Inundación	Mov. Masa	Av. Torren.
Construcciones Rurales	17	25	43

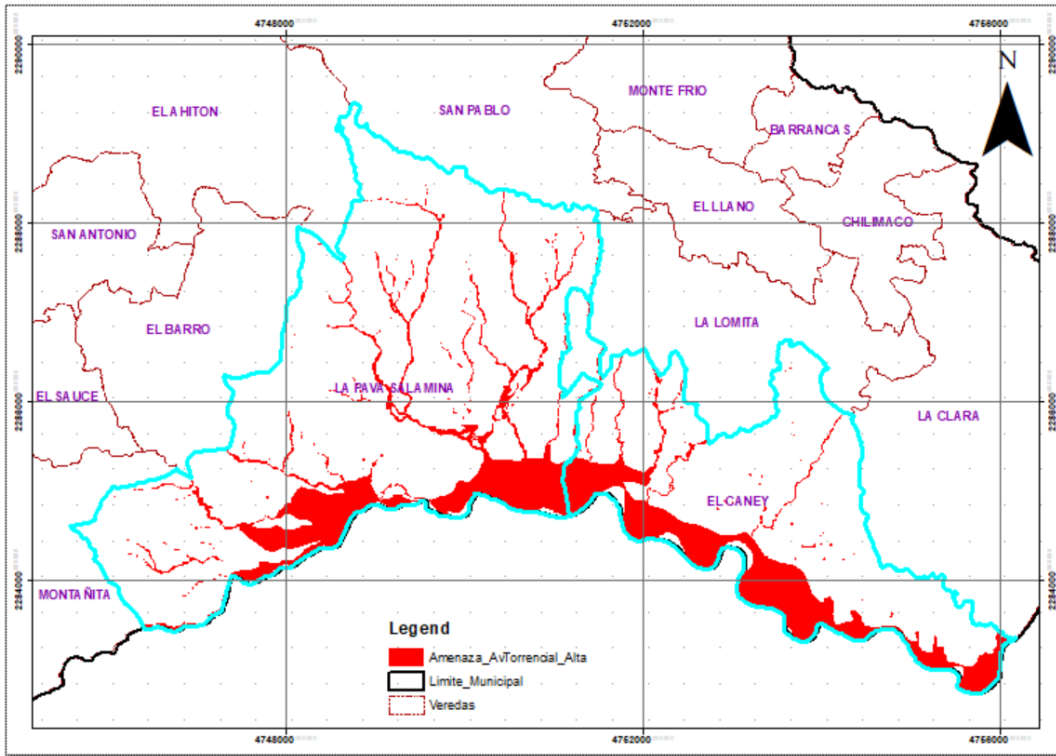
En cuanto a la gestión del riesgo, el Estudio Básico de Amenazas identificó en la vereda La Pava – Salamina las siguientes áreas en amenaza alta:

Fenómeno amenazante	Área en amenaza alta (ha)
Avenida torrencial	403,14
Inundación	210,90
Movimiento en masa	93,35

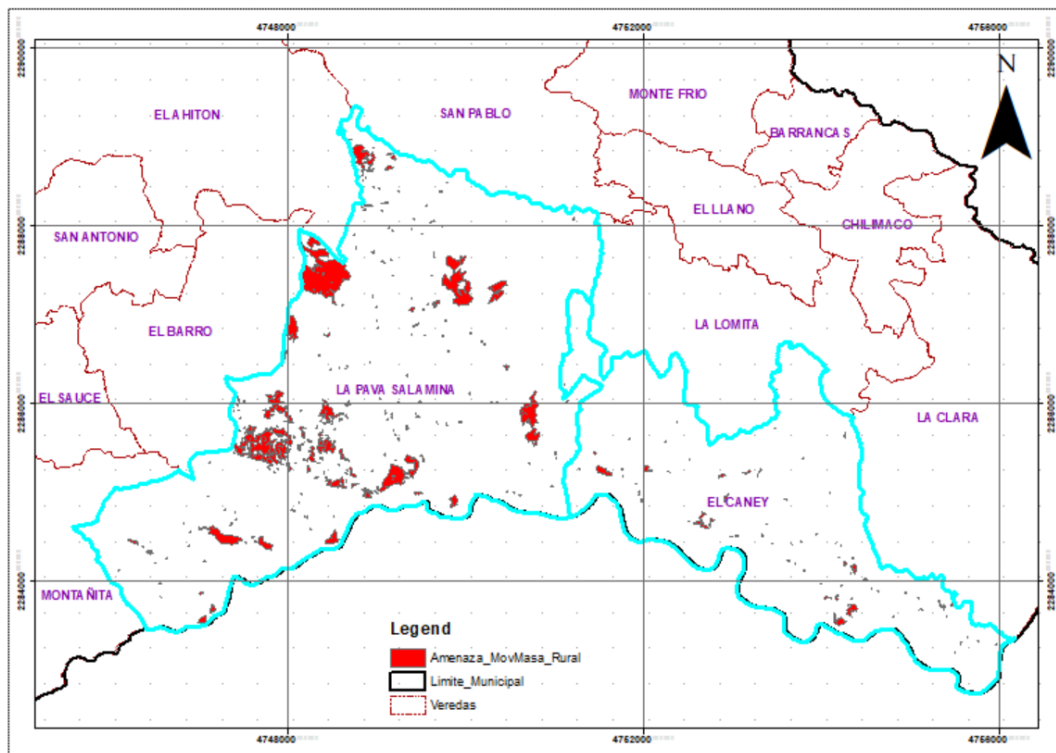
El artículo 35 de la Ley 388 de 1997 incluye en el suelo de protección las zonas de amenaza y riesgo no mitigable que no son aptas para asentamientos humanos. Por eso, las zonas de amenaza alta que no tienen ocupación se incorporan como suelo de protección, con restricción para nuevos desarrollos. Las zonas de amenaza alta donde hay viviendas, infraestructura u otros elementos expuestos se delimitan como áreas con condición de riesgo. En esas áreas se deben hacer estudios detallados, de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, y las zonas que esos estudios categoricen como de riesgo no mitigable pasarán también al suelo de protección.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



Amenaza por avenida torrencial alta para las veredas El caney y La Pava Salamina



Amenaza por Movimiento en masa alto para las veredas El caney y La Pava Salamina



SC 5092-1

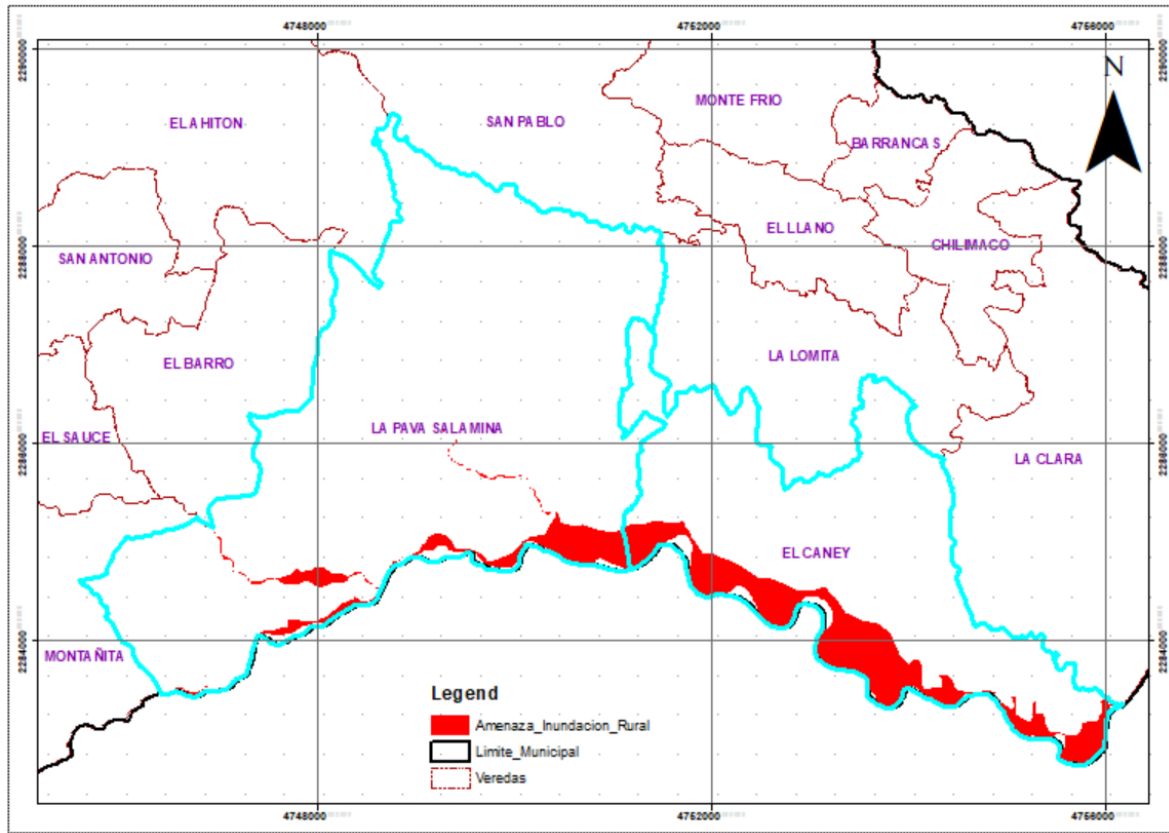


Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



Amenaza por inundaciones altas para las veredas El caney y La Pava Salamina

1.8 Las propuestas del Consejo Comunitario no fueron incorporadas.

La Administración Municipal precisa que el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Santa Rosa de Osos se ha desarrollado bajo los principios de participación ciudadana, inclusión y construcción colectiva del territorio, mediante espacios de diagnóstico, formulación y socialización dirigidos a los diferentes sectores de la población, incluidos los consejos comunitarios afrodescendientes presentes en el municipio.

En este sentido, es importante diferenciar dos aspectos: por una parte, la participación directa de los consejos comunitarios mediante la presentación de propuestas y observaciones específicas y, por otra, la incorporación de las necesidades y problemáticas territoriales identificadas durante el proceso participativo en las decisiones de ordenamiento propuestas para el municipio.

1. Convocatorias y espacios de participación dirigidos a los consejos comunitarios

La Administración Municipal adelantó diferentes actuaciones orientadas a promover la participación de los consejos comunitarios afrodescendientes durante las etapas de diagnóstico y formulación del PBOT, entre las cuales se destacan:



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

- **1 de febrero de 2025:** realización del taller de diagnóstico territorial con la comunidad del corregimiento de San Pablo y la vereda El Caney, orientado a identificar las transformaciones del territorio durante los últimos veinte años, sus principales problemáticas y las necesidades de la población.
- **12 de abril de 2025:** invitación a los consejos comunitarios reconocidos en el municipio para participar en el taller de formulación programado para el 21 de abril de 2025, con el propósito de socializar las propuestas del PBOT y recibir aportes específicos. No se registró asistencia de sus representantes, situación documentada en el acta del 22 de abril de 2025 y en el oficio con radicado de salida N.º 20251637.
- **22 de octubre de 2025:** mediante oficio con radicado de salida N.º 2025331, se convocó al Consejo Comunitario Afro Renacer – La Pava Salamina Caney a una reunión de socialización de las propuestas de actualización del PBOT, programada para el 7 de noviembre de 2025 en el centro de salud de la vereda El Caney, sin que se recibiera confirmación de asistencia.
- **28 de noviembre de 2025:** mediante oficio con radicado de salida N.º 20253662, se invitó a los consejos comunitarios Afro Renacer – La Pava Salamina Caney, San Isidro La Labranza y Hoyorrico a presentar observaciones y aportes al proyecto de revisión y ajuste del PBOT. Para facilitar su participación, se suministró el enlace de consulta de los documentos de diagnóstico, formulación, cartografía y anexos técnicos. No se recibieron observaciones como resultado de esta convocatoria.
- **11 de junio de 2026:** mediante oficio con radicado de salida N.º 20261692, se remitieron a los consejos comunitarios los documentos técnicos y los asuntos ambientales concertados con CORANTIOQUIA, solicitando su revisión y la presentación de las observaciones que consideraran pertinentes, sin que se recibieran aportes.
- **24 de julio de 2026:** en atención a las recomendaciones del Consejo Territorial de Planeación, mediante oficio con radicado de salida N.º 20262160, se solicitó a los consejos comunitarios participar en espacios específicos para la construcción de la caracterización poblacional diferencial de las comunidades afrodescendientes, particularmente en lo relacionado con su ubicación, condiciones de vida y brechas en la cobertura de servicios. No se recibió respuesta a esta convocatoria.
- **28 de septiembre de 2026:** mediante oficio con radicado de salida N.º 20262846, se invitó a los consejos comunitarios a participar en el cabildo abierto convocado por el Concejo Municipal para discutir el proyecto de revisión y ajuste del PBOT.

Estas actuaciones evidencian que la Administración Municipal dispuso diferentes mecanismos y oportunidades para facilitar la participación directa de los consejos comunitarios. Sin embargo, en los espacios específicos convocados no se logró consolidar un proceso de interlocución que permitiera recibir y analizar propuestas formalmente presentadas por sus representantes.

Adicionalmente, frente a la acción de tutela promovida por el Consejo Comunitario Afro Renacer – La Pava Salamina Caney, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Rosa de Osos, mediante Sentencia del 8 de enero de 2026, negó el amparo solicitado, al considerar que, conforme a las pruebas examinadas, no se acreditó la vulneración de los derechos



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6

Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia

Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020

alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co

www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

fundamentales alegada. En dicha providencia se valoraron las actuaciones adelantadas por el Municipio para promover la participación de las comunidades étnicas.

2. Incorporación de las necesidades territoriales en las propuestas del PBOT

Es importante precisar que la ausencia de propuestas formalmente presentadas por los consejos comunitarios en los espacios específicos convocados no significa que las necesidades de los territorios donde habitan estas comunidades hayan sido desconocidas durante la formulación del PBOT.

El proceso participativo municipal permitió identificar problemáticas y necesidades relacionadas con las condiciones de habitabilidad, el acceso a servicios públicos, la infraestructura vial, los equipamientos colectivos, el espacio público, la gestión del riesgo y las oportunidades de desarrollo de los asentamientos rurales.

En este sentido, el Documento Técnico de Soporte (DTS), en su numeral 1.3, desarrolla la articulación entre los resultados del proceso de participación ciudadana y las propuestas de formulación del PBOT, permitiendo establecer la correspondencia entre las necesidades identificadas por la población y las decisiones de ordenamiento territorial incorporadas en el proyecto.

Particularmente, como se ha explicado en las respuestas relacionadas con la vereda El Caney, el proyecto de revisión y ajuste del PBOT contempla determinaciones y proyectos orientados a mejorar las condiciones de vida de su población, entre los cuales se destacan:

- El reconocimiento y delimitación del Centro Poblado Rural El Caney, con disposiciones específicas para orientar su desarrollo y ocupación.
- La formulación de proyectos para el mejoramiento y optimización de los sistemas de abastecimiento de agua potable en las áreas rurales, incluido El Caney.
- La incorporación de intervenciones orientadas al mejoramiento del espacio público y las condiciones de drenaje del centro poblado.
- El mejoramiento de la conectividad y la infraestructura vial rural.
- La propuesta de mejoramiento integral del hábitat y las condiciones de habitabilidad del Centro Poblado Rural El Caney, orientada a abordar las necesidades de vivienda, saneamiento básico, infraestructura y gestión del riesgo, dentro de las competencias municipales y las condiciones técnicas y normativas aplicables.

Estas determinaciones no constituyen medidas exclusivas para un grupo poblacional, sino actuaciones de ordenamiento territorial que benefician al conjunto de habitantes de estos sectores rurales, incluidas las comunidades afrodescendientes allí asentadas.

Por consiguiente, aunque no fue posible incorporar propuestas específicas formuladas directamente por los consejos comunitarios en los espacios convocados, el PBOT sí incorpora decisiones territoriales que responden a necesidades identificadas en las comunidades y que contribuyen al mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad, acceso a servicios y calidad de vida.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

3. Disposición institucional para continuar el diálogo y la participación diferencial

La Administración Municipal reconoce la importancia de fortalecer la participación de las comunidades afrodescendientes en los procesos de planificación y gestión territorial.

Por esta razón, además de las convocatorias efectuadas durante las etapas de diagnóstico y formulación, se han promovido espacios específicos de interlocución con los consejos comunitarios, incluida la solicitud de participación en la construcción de la caracterización poblacional diferencial formulada en julio de 2026.

La Administración mantiene su disposición para recibir y evaluar las observaciones y propuestas que estas comunidades presenten, dentro del marco de las competencias municipales, las etapas del procedimiento de revisión del PBOT y las disposiciones legales aplicables.

En conclusión, no resulta preciso afirmar que las necesidades de las comunidades afrodescendientes fueron excluidas de la formulación del PBOT. Si bien no se recibieron propuestas formales de los consejos comunitarios como resultado de las convocatorias específicas realizadas, la Administración Municipal adelantó actuaciones documentadas para promover su participación y, paralelamente, incorporó decisiones y proyectos que responden a problemáticas identificadas en los territorios donde habitan estas comunidades.

De esta manera, el proyecto de revisión y ajuste del PBOT articula los resultados del proceso participativo con las propuestas de ordenamiento territorial, como se desarrolla en el numeral 1.3 del Documento Técnico de Soporte, y mantiene el compromiso institucional de fortalecer los mecanismos de participación e interlocución con las comunidades afrodescendientes.

1.9 Solicita socializar el PBOT en El Caney.

La Administración Municipal reconoce la importancia de garantizar el acceso a la información y la participación de las comunidades en el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), particularmente de aquellas asentadas en los territorios rurales y de los consejos comunitarios afrodescendientes presentes en el municipio.

Como se expuso en la respuesta anterior, durante las diferentes etapas del proceso de revisión y ajuste del PBOT se adelantaron múltiples actuaciones orientadas a promover la participación de los consejos comunitarios, mediante convocatorias a talleres, invitaciones a reuniones de socialización, remisión de documentos técnicos y solicitudes expresas para la presentación de observaciones y propuestas.

Entre estas actuaciones se destaca la convocatoria realizada mediante oficio del 22 de octubre de 2025, con radicado de salida N.º 2025331, mediante la cual se invitó al Consejo Comunitario Afro Renacer – La Pava Salamina Caney a participar en una reunión de socialización de las propuestas del PBOT, programada para el 7 de noviembre de 2025 en el centro de salud de la vereda El Caney, sin que se recibiera confirmación de asistencia.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

De igual manera, mediante comunicaciones posteriores, la Administración Municipal ha reiterado su disposición para recibir aportes, observaciones y recomendaciones de los consejos comunitarios, facilitando el acceso a los documentos de diagnóstico, formulación, cartografía y demás soportes técnicos del proyecto.

En este contexto, y con el propósito de propiciar un ejercicio de participación más concreto, eficiente y orientado a las necesidades de la comunidad, la Administración Municipal reitera la invitación a los representantes del Consejo Comunitario Afro Renacer – La Pava Salamina Caney para que remitan por escrito sus propuestas, observaciones, comentarios, inquietudes o requerimientos específicos frente al proyecto de revisión y ajuste del PBOT.

Se solicita que, en la medida de lo posible, estas observaciones identifiquen los temas o disposiciones del proyecto sobre los cuales existen inquietudes o se consideran necesarios ajustes, de manera que el equipo técnico municipal pueda realizar su correspondiente revisión y evaluación, brindar las aclaraciones pertinentes y determinar la viabilidad de incorporar las propuestas, cuando resulten procedentes desde el punto de vista técnico y jurídico.

Esta solicitud busca facilitar una interlocución más efectiva y permitir que los eventuales espacios de trabajo se concentren en los asuntos de mayor interés para la comunidad, sin desconocer las actividades de participación previamente desarrolladas.

En consecuencia, la Administración Municipal mantiene su disposición para evaluar la realización de espacios específicos de diálogo, aclaración técnica o socialización focalizada en la vereda El Caney, a partir de las inquietudes y propuestas que sean presentadas, procurando su articulación con las etapas y términos del procedimiento de revisión y ajuste del PBOT.

Finalmente, se precisa que la continuidad del trámite de revisión y ajuste del PBOT no impide que la Administración Municipal reciba, analice y responda las observaciones que se presenten por los canales institucionales correspondientes, dentro del marco de sus competencias y de las oportunidades procedimentales legalmente previstas.

De esta manera, se reitera la voluntad institucional de promover un diálogo constructivo con los consejos comunitarios afrodescendientes, orientado a fortalecer las propuestas de ordenamiento territorial y contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población de la vereda El Caney.

1.10 ¿Cómo se fijaron los avalúos de la actualización catastral y qué relación tienen con el PBOT?

Los avalúos catastrales de la actualización que entró en vigencia en enero de 2026 se determinaron mediante un proceso técnico de valoración masiva, en el que se tuvieron en cuenta las características de los predios y, especialmente, el comportamiento del mercado inmobiliario del municipio.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Para realizar este proceso se dividió el territorio en zonas con características similares, teniendo en cuenta aspectos como ubicación, vías, servicios públicos, características del terreno, usos del suelo y las normas urbanísticas aplicables. Posteriormente, mediante el análisis de información del mercado inmobiliario, se determinaron los valores de las diferentes zonas y, con base en ellos, se establecieron los avalúos de los predios.

El PBOT tiene relación con este proceso, pero no es el que fija directamente los avalúos catastrales. El PBOT establece qué usos y qué posibilidades de aprovechamiento tiene el suelo, por ejemplo, si una zona es residencial, comercial, de protección, qué tipo de desarrollo puede permitirse, entre otras condiciones. Estas normas son uno de los elementos que se tienen en cuenta para determinar las zonas homogéneas físicas y, posteriormente, realizar la valoración económica.

Por ejemplo, un terreno donde se permiten mayores posibilidades de uso y aprovechamiento puede tener un valor de mercado diferente al de otro con mayores restricciones. Sin embargo, el valor catastral no se determina únicamente por lo que diga el PBOT, sino por el conjunto de características del predio y el análisis técnico del mercado inmobiliario.

En resumen, el PBOT establece las reglas de uso y aprovechamiento del territorio, mientras que el catastro determina el valor de los inmuebles mediante una metodología técnica y teniendo en cuenta el comportamiento del mercado. El PBOT es un insumo para esa valoración, pero no es el que determina directamente el avalúo catastral.

1.11 Propone regular la vivienda campestre en El Caney en lugar de prohibirla.

La propuesta coincide con el enfoque adoptado por el PBOT. La revisión del Plan no plantea prohibir la vivienda campestre; por el contrario, reconoce que esta modalidad de ocupación se presenta actualmente en el territorio y establece las áreas y condiciones bajo las cuales puede desarrollarse de manera regulada.

Para ello, el artículo 40 del Proyecto de Acuerdo delimita cinco polígonos destinados a vivienda campestre, que en conjunto comprenden aproximadamente 6.839,51 hectáreas. En el entorno de El Caney se delimita específicamente el polígono de vivienda campestre Sector Gabino, con una extensión aproximada de 1.852,31 hectáreas.

La delimitación de estos polígonos permite establecer un régimen específico para su desarrollo. En particular, el PBOT determina para las áreas de vivienda campestre una densidad máxima de 3,7 viviendas por hectárea, además de índices de ocupación e intervención, alturas y condiciones para el licenciamiento y la prestación o autoprestación de los servicios públicos. De esta manera, se busca que la vivienda campestre se desarrolle de forma planificada y compatible con las características rurales y ambientales del territorio.

Esta regulación debe entenderse sin perjuicio de las áreas de conservación y protección ambiental existentes dentro del territorio, en las cuales prevalecen las restricciones y condiciones derivadas de las determinantes ambientales y de las categorías de protección correspondientes.



SC 5092-1

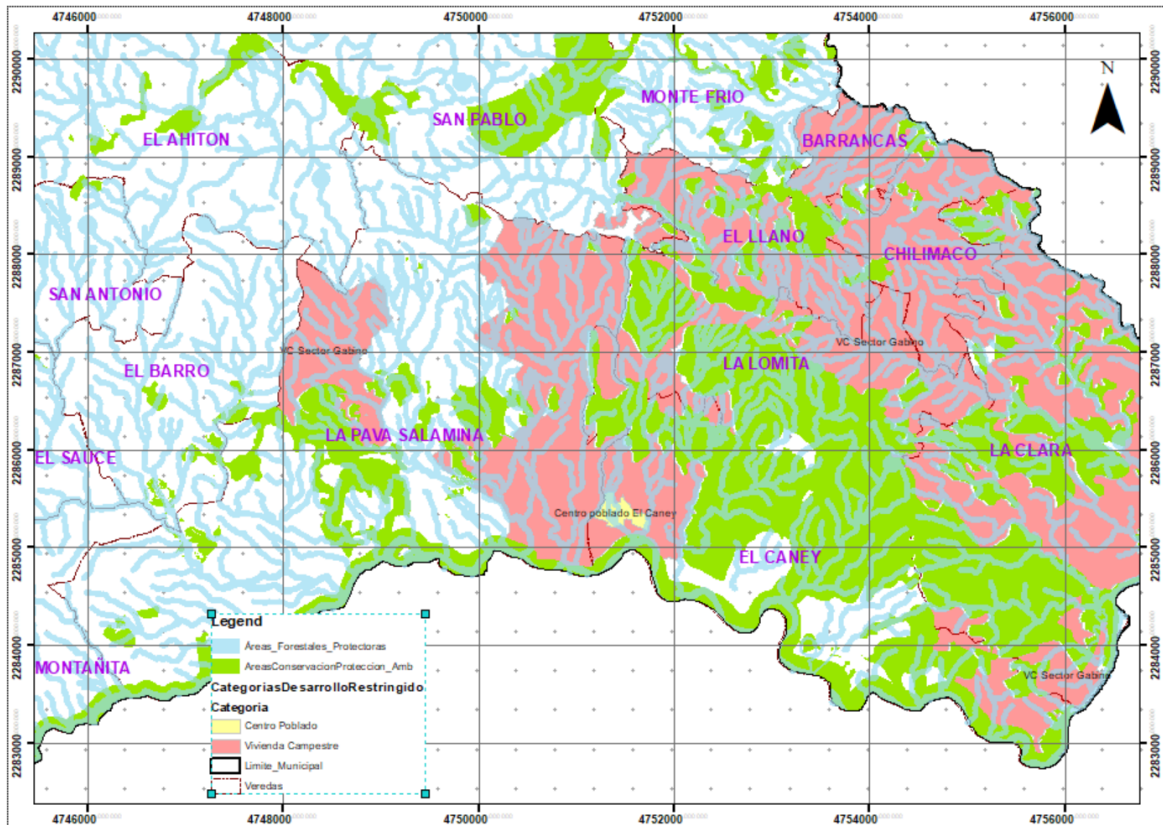
Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En conclusión, la propuesta se encuentra incorporada en el proyecto de PBOT. El Plan no busca prohibir la vivienda campestre en El Caney y su entorno; por el contrario, genera el marco normativo para permitirla, ordenarla y controlarla, delimitando específicamente el Sector Gabino y estableciendo las condiciones bajo las cuales puede desarrollarse.



1.12 Propone reinvertir en esas comunidades el mayor recaudo de predial.

La propuesta se considera pertinente en cuanto plantea la necesidad de que el desarrollo territorial de El Caney esté acompañado de inversiones públicas orientadas al mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad, infraestructura y servicios. No obstante, debe precisarse que el PBOT no es el instrumento competente para establecer una destinación específica del mayor recaudo del impuesto predial generado en un determinado sector del municipio.

La programación y destinación de los recursos municipales se realiza a través de los instrumentos fiscales, financieros y presupuestales correspondientes, particularmente el Plan de Desarrollo, el Marco Fiscal de Mediano Plazo, el Plan Operativo Anual de Inversiones y el Presupuesto Municipal, de acuerdo con las competencias y procedimientos establecidos para su formulación y aprobación.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Desde el ámbito propio del ordenamiento territorial, el PBOT sí establece las actuaciones y proyectos que deben orientar la inversión pública durante su vigencia. Para El Caney, el Programa de Ejecución contempla diferentes proyectos relacionados con la optimización del sistema de acueducto, construcción del sistema de espacio público, gestión del riesgo y mejoramiento de la conectividad vial rural, entre otras actuaciones.

Adicionalmente, en atención a los planteamientos realizados por la comunidad durante el cabildo, se incorporará en el Programa de Ejecución el proyecto de “Mejoramiento integral del hábitat y las condiciones de habitabilidad del Centro Poblado Rural El Caney”, que permitirá integrar acciones relacionadas con vivienda, saneamiento básico, reconocimiento de edificaciones cuando resulte procedente y mejoramiento de las condiciones generales de habitabilidad del sector.

El Programa de Ejecución constituye el mecanismo mediante el cual el PBOT identifica y prioriza las actuaciones necesarias para materializar el modelo de ocupación territorial. No obstante, su inclusión no constituye por sí misma una apropiación presupuestal ni implica que los recursos provenientes del impuesto predial de El Caney queden afectados exclusivamente a dicho territorio. La ejecución de los proyectos deberá articularse progresivamente con los Planes de Desarrollo y los presupuestos municipales, atendiendo las fuentes de financiación, disponibilidad de recursos y prioridades de inversión de cada administración.

En conclusión, aunque el PBOT no puede establecer que el incremento del impuesto predial recaudado en El Caney sea reinvertido automáticamente y en la misma proporción en ese territorio, sí incorpora y fortalece una agenda específica de inversiones para el sector, que deberá ser considerada en los instrumentos posteriores de planeación y programación presupuestal del Municipio.

2. JOHN TABORDA

2.1 *¿Destinación turística de la vereda las animas?*

La vereda Las Ánimas mantiene una vocación predominantemente rural y productiva. De acuerdo con la propuesta del PBOT, en su territorio se identifican principalmente áreas de producción agropecuaria y agrosilvopastoril, por lo cual no se plantea una destinación turística exclusiva que sustituya estas actividades productivas.

No obstante, el turismo rural es compatible con esta vocación. Actualmente, el régimen de usos propuesto para las áreas agrosilvopastoriles contempla como actividades compatibles los usos agroforestales y agroecoturísticos de bajo impacto, asociados a los atributos paisajísticos y culturales del territorio, así como determinados servicios turísticos, privilegiando para el alojamiento modalidades compatibles con la ruralidad, como las posadas turísticas campesinas.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En atención al planteamiento realizado por la comunidad, se acoge la propuesta de fortalecer las posibilidades de desarrollo turístico rural de la vereda. En consecuencia, se complementará el régimen de usos establecido para las áreas de producción agropecuaria, incorporando expresamente como usos complementarios las actividades de agroturismo, ecoturismo y turismo de naturaleza de bajo impacto, siempre que sean compatibles con la actividad productiva principal, no impliquen su sustitución ni generen procesos de parcelación o urbanización del suelo rural y cumplan las disposiciones ambientales y sectoriales aplicables.

De esta manera, tanto en las áreas agropecuarias como en las agrosilvopastoriles de Las Ánimas podrán desarrollarse iniciativas de turismo rural compatibles con las condiciones particulares de cada categoría de suelo.

En conclusión, el PBOT no propone transformar Las Ánimas en una zona exclusivamente turística ni reemplazar su vocación agropecuaria. Por el contrario, busca mantener y fortalecer su función productiva y, de manera complementaria, permitir que actividades como el agroturismo, el ecoturismo y el turismo de naturaleza contribuyan a la diversificación económica de las familias rurales, aprovechando sosteniblemente los valores productivos, ambientales, paisajísticos y culturales de la vereda.

3. CARLOS ALONSO VÉLEZ

3.1 ¿Hasta dónde en este plan PBOT se extendió el área y que sectores comprende y si se garantiza la prestación de los servicios públicos

El suelo urbano de Santa Rosa de Osos está delimitado por un perímetro urbano que coincide con el perímetro sanitario certificado por la empresa de servicios públicos ASSA. Por lo tanto, toda el área clasificada como suelo urbano está dentro de la zona donde el prestador certificó que puede prestar los servicios de acueducto y alcantarillado. Esto cumple el requisito del artículo 31 de la Ley 388 de 1997, según el cual el suelo urbano no puede exceder el perímetro de servicios públicos o sanitario.

El perímetro comprende el núcleo tradicional de la cabecera, con los sectores Centro, La Quinta, Porfirio B. Jacob, Pedro J. Berrío, San Francisco, Villanueva, Colombia y Guanteros. A partir de ese núcleo, el suelo urbano se extiende de la siguiente manera:

- **Al norte**, por los sectores Tuberías y La Báscula. El límite sigue la carrera 33 hasta el extremo del barrio Tuberías y luego bordea por el norte las Torres de San Francisco y la sede del Cuerpo de Bomberos Voluntarios, hasta llegar a la Ruta Nacional 25.



SC 5092-1

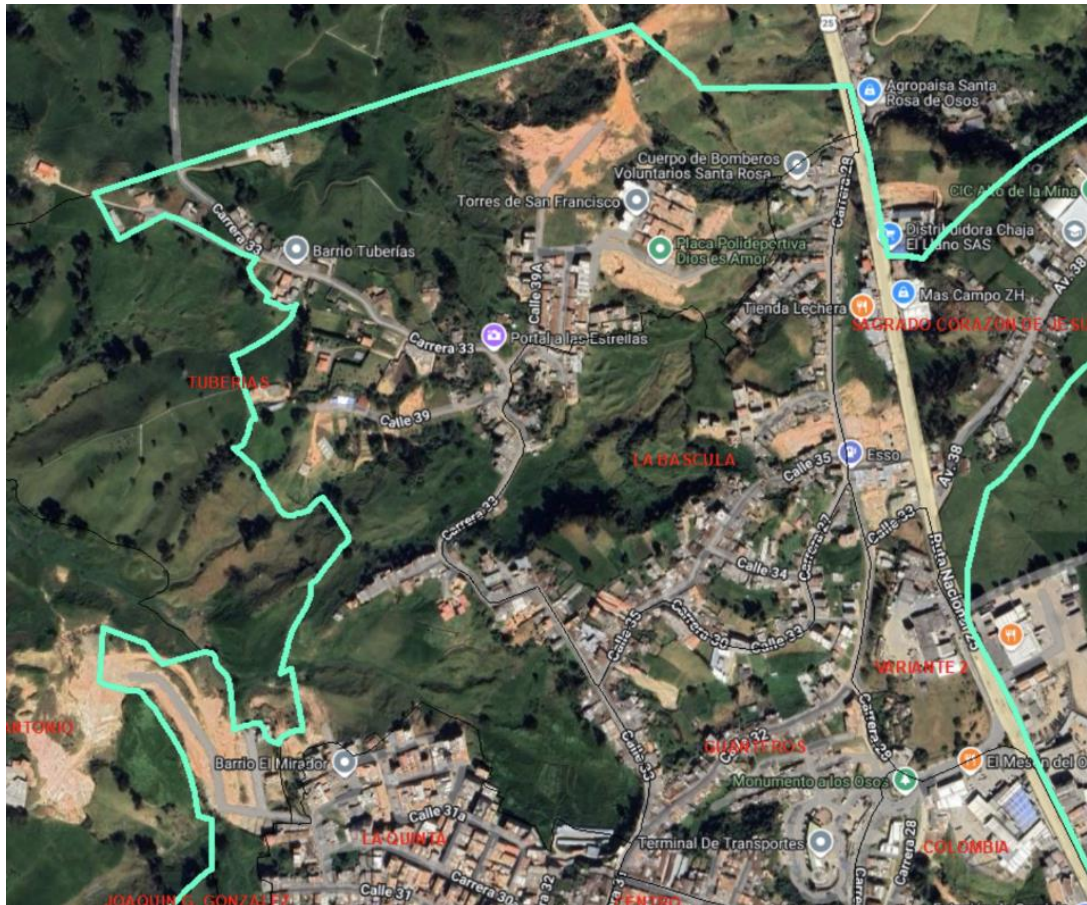


Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





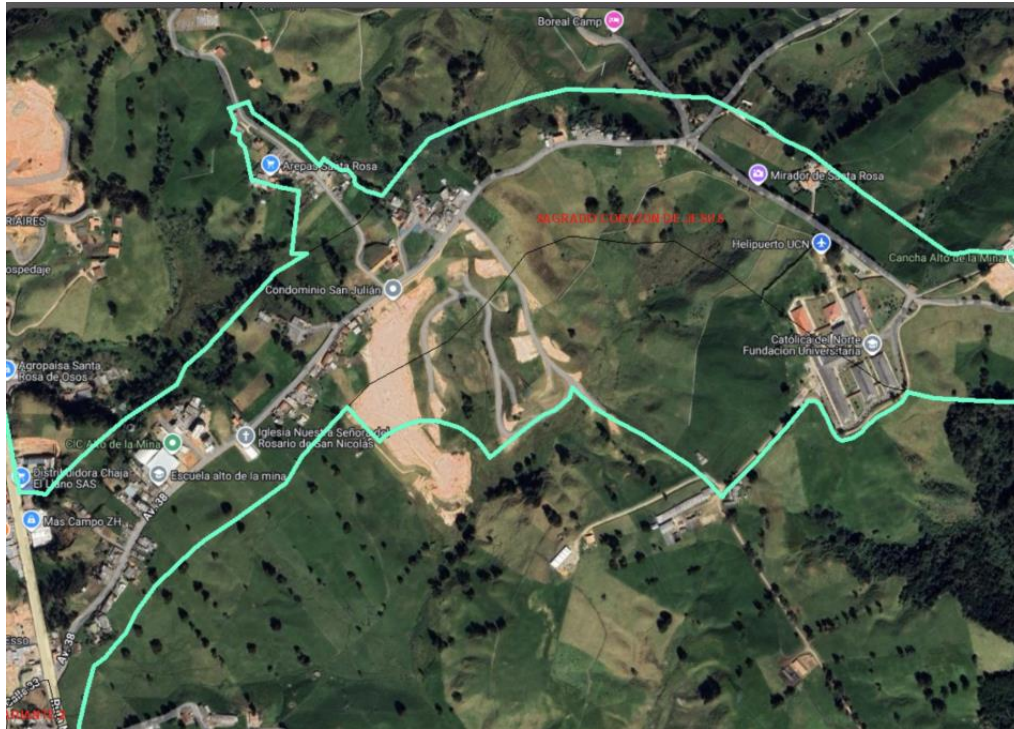
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



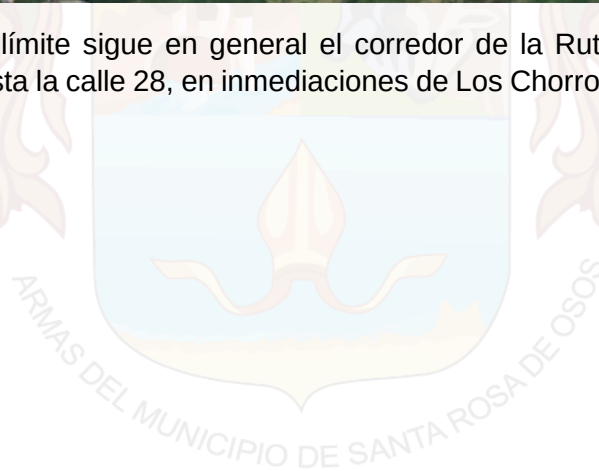
- **Al nororiente**, por el sector Sagrado Corazón de Jesús (Alto de la Mina). Es una franja que sigue el corredor de la avenida 38 y de la vía al Alto de la Mina. Incluye la Escuela Alto de la Mina, el CIC Alto de la Mina, la Iglesia Nuestra Señora del Rosario de San Nicolás, el Condominio San Julián y el área de urbanización en desarrollo al sur de este. Llega por el oriente hasta la Fundación Universitaria Católica del Norte, el Mirador de Santa Rosa y la cancha del Alto de la Mina.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



- **Al oriente**, el límite sigue en general el corredor de la Ruta Nacional 25 (sector Variante 2) hasta la calle 28, en inmediaciones de Los Chorros, el nacimiento del río Guadalupe.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co

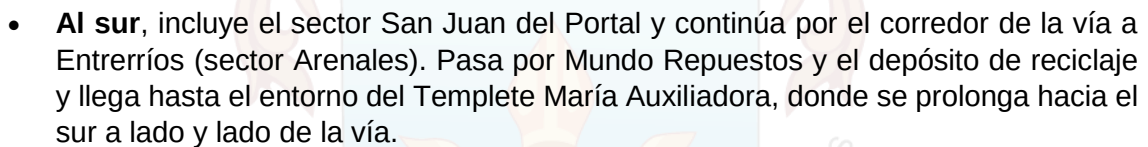




CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

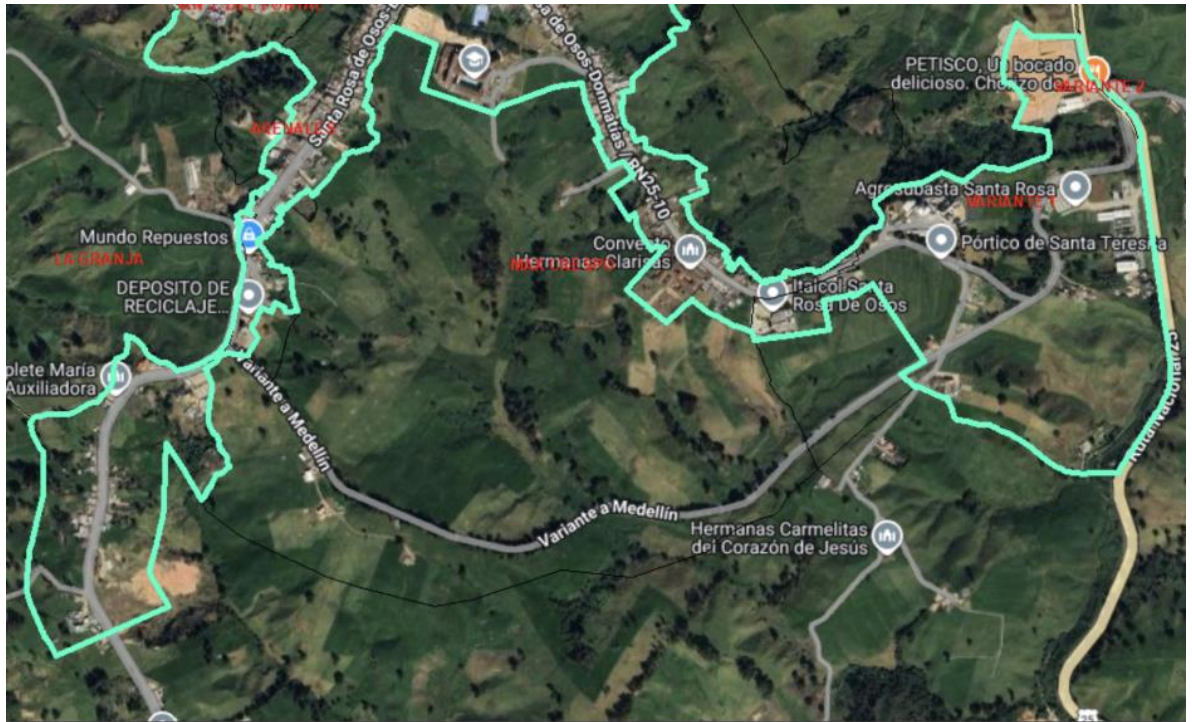


- **Al suroriente**, el perímetro se prolonga por el corredor de la vía Santa Rosa de Osos – Donmatías (RN 25-10), en los sectores Max Crespo y Variante 1. Comprende el Convento de las Hermanas Clarisas, Itaicol, la Agrosubasta y el Pórtico de Santa Teresita, y llega de nuevo hasta la Ruta Nacional 25.





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



- **Al occidente**, comprende los sectores Joaquín G. González, que incluye el Coliseo Mayor Cubierto Antonio Roldán y la cancha de fútbol, y Banqueo. Desde allí el perímetro se extiende en una franja por la calle 25 hasta el sector San Antonio, y por el noroccidente llega hasta el barrio El Mirador.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





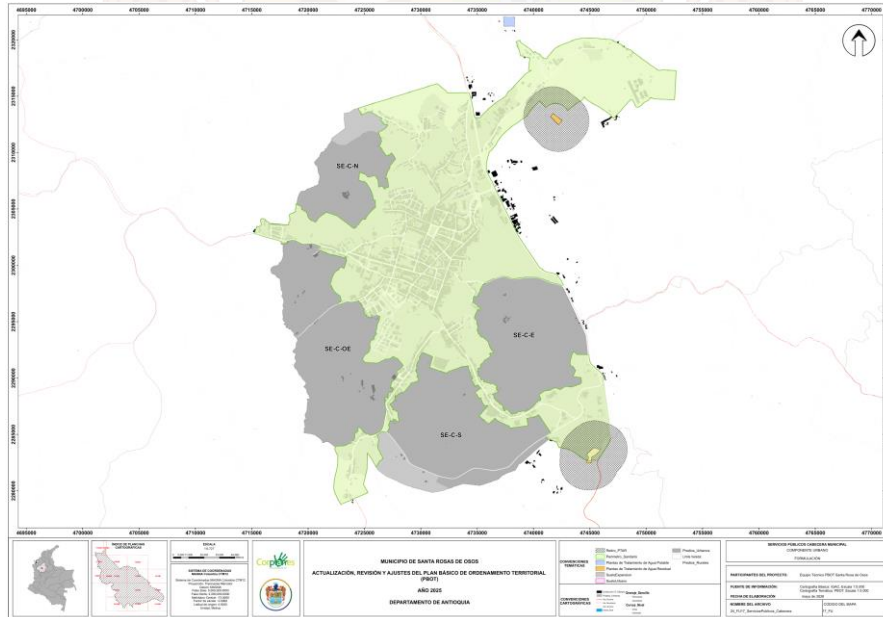
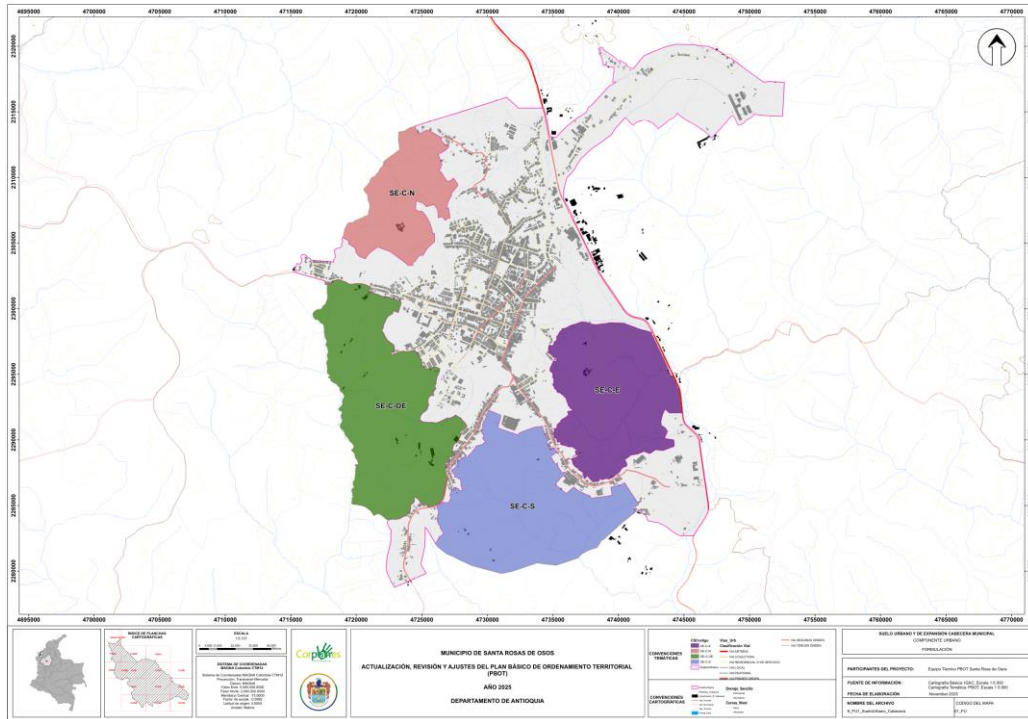
CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



Observaciones	Código	Área (ha)
Suelo Urbano Cabecera Municipal	SU-C	315,15
Suelo Urbano Hoyorrico	SU-HYR	27,81
Suelo Urbano Aragón	SU-AR	9,23
Suelo Urbano San Isidro	SU-SI	10,18
Suelo Urbano San Pablo	SU-SP	7,70
Total		370,07



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

4. VÍCTOR ANDRÉS CÓRDOBA

4.1 ¿Por qué no se informó qué gestión se hizo frente a la solicitud de una socialización diferencial y exclusiva para grupos étnicos, hecha en El Caney?

La Administración Municipal precisa que, en el marco del proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Santa Rosa de Osos, se han adelantado diferentes actuaciones orientadas a garantizar la participación de las comunidades afrodescendientes, mediante convocatorias específicas, invitaciones a espacios de socialización, remisión de documentos técnicos y solicitudes para la presentación de observaciones y propuestas.

En relación con la solicitud de realizar una socialización diferencial y exclusiva para los grupos étnicos en la vereda El Caney, es importante señalar que, de acuerdo con los registros administrativos disponibles, no se identificó una solicitud formal previa que estableciera las condiciones específicas para su realización. No obstante, la Administración Municipal ha promovido por iniciativa propia espacios de participación dirigidos específicamente a los consejos comunitarios afrodescendientes, reconociendo la importancia de incorporar sus necesidades y perspectivas en el proceso de planificación territorial.

Entre estas actuaciones se destaca la convocatoria realizada mediante oficio del 12 de abril de 2025, para participar en el taller de formulación del 21 de abril de 2025, orientado a socializar las propuestas del PBOT y recibir aportes de los consejos comunitarios.

Asimismo, mediante oficio del 22 de octubre de 2025, con radicado de salida N.º 2025331, se convocó al Consejo Comunitario Afro Renacer – La Pava Salamina Caney a una reunión de socialización de las propuestas del PBOT, programada para el 7 de noviembre de 2025 en el centro de salud de la vereda El Caney, sin que se recibiera confirmación de asistencia.

Posteriormente, en atención a las recomendaciones formuladas por el Consejo Territorial de Planeación, mediante oficio del 24 de julio de 2026, con radicado de salida N.º 20262160, se solicitó a los consejos comunitarios afrodescendientes participar en espacios específicos para la construcción de la caracterización poblacional diferencial, particularmente en lo relacionado con su ubicación territorial, condiciones de vida y brechas en la cobertura de servicios públicos. Sin embargo, no se recibió respuesta a dicha convocatoria.

Estas actuaciones evidencian que la Administración Municipal ha adelantado gestiones concretas para facilitar espacios de interlocución diferenciados con los consejos comunitarios, aunque no ha sido posible consolidar su participación directa en las actividades específicamente convocadas.

En este contexto, y con el propósito de facilitar un ejercicio de participación más efectivo, la Administración Municipal reitera la invitación a los consejos comunitarios para que presenten sus propuestas, observaciones, comentarios, inquietudes o requerimientos



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

específicos frente al proyecto de revisión y ajuste del PBOT, identificando, en la medida de lo posible, los asuntos sobre los cuales consideran necesario profundizar.

Esta información permitirá al equipo técnico municipal revisar las inquietudes planteadas, preparar las aclaraciones correspondientes y evaluar la pertinencia de desarrollar espacios específicos de diálogo y socialización focalizada, incluidos aquellos que puedan realizarse en la vereda El Caney.

Finalmente, la Administración Municipal reafirma su disposición para continuar promoviendo mecanismos de participación diferencial y diálogo constructivo con las comunidades afrodescendientes, en articulación con las etapas y términos del procedimiento de revisión y ajuste del PBOT, sin perjuicio de las obligaciones de participación y consulta previa que resulten legalmente exigibles.

4.2 Por qué no se respondió la solicitud de una reunión sobre los rumores de cambios de uso del suelo y aumento de impuestos?

La Administración Municipal precisa que, de acuerdo con los registros administrativos disponibles, no se ha identificado una solicitud específica pendiente de respuesta relacionada con la realización de una reunión para abordar posibles modificaciones en los usos del suelo o incrementos del impuesto predial. No obstante, como se ha expuesto en las respuestas anteriores, durante el proceso de revisión y ajuste del PBOT se han dispuesto diferentes espacios y mecanismos de participación para que las comunidades conozcan las propuestas de ordenamiento territorial y presenten sus inquietudes y observaciones.

Frente a los asuntos señalados, es importante realizar las siguientes precisiones:

1. Modificaciones en los usos del suelo

De conformidad con la Ley 388 de 1997, la reglamentación de los usos del suelo es competencia de los municipios y constituye uno de los contenidos fundamentales del PBOT. En consecuencia, el proceso de revisión y ajuste contempla la actualización de la clasificación del suelo, los usos permitidos y las condiciones de ocupación y aprovechamiento del territorio, con fundamento en los estudios técnicos, las determinantes ambientales y las disposiciones normativas vigentes.

Por tanto, cualquier inquietud relacionada con posibles cambios en los usos del suelo debe analizarse a partir de las disposiciones efectivamente propuestas en el proyecto de PBOT y de las condiciones particulares del predio o sector correspondiente.

2. Actualización catastral e impuesto predial

La revisión y ajuste del PBOT no tiene por objeto establecer tarifas del impuesto predial, determinar avalúos catastrales ni aprobar incrementos tributarios.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

El impuesto predial unificado se rige por la legislación tributaria nacional y las disposiciones adoptadas por el Concejo Municipal, mientras que los procesos de actualización catastral corresponden a los gestores catastrales competentes, conforme a la normativa aplicable.

Si bien las decisiones de ordenamiento territorial constituyen información relevante para los procesos catastrales, la adopción del PBOT no implica automáticamente un incremento del impuesto predial.

En consecuencia, la Administración Municipal aclara que las modificaciones propuestas en el PBOT responden a objetivos de planificación y ordenamiento territorial y no constituyen decisiones de carácter tributario. Asimismo, reitera su disposición para revisar y aclarar las inquietudes específicas que presente la comunidad sobre las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en sus territorios.

4.3 ¿Por qué no se facilitó el transporte para la convocatoria en el casco urbano?

La Administración Municipal precisa que, durante el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Santa Rosa de Osos, se adelantaron diferentes actuaciones orientadas a facilitar la participación de las comunidades afrodescendientes, considerando sus condiciones de localización y las dificultades de desplazamiento desde los sectores rurales hacia el casco urbano.

Si bien no se dispuso de recursos presupuestales específicos para financiar el transporte de los asistentes a las convocatorias realizadas en la cabecera municipal, la Administración promovió alternativas de participación directamente en los territorios de las comunidades, con el propósito de reducir las barreras de desplazamiento y facilitar su vinculación al proceso.

En este sentido, mediante oficio del 22 de octubre de 2025, con radicado de salida N.º 2025331, se convocó al Consejo Comunitario Afro Renacer – La Pava Salamina Caney a una reunión presencial programada para el 7 de noviembre de 2025 en el Centro de Salud de la vereda El Caney, con el propósito de socializar las propuestas de revisión y ajuste del PBOT y recibir sus observaciones. Sin embargo, no se obtuvo confirmación de asistencia.

De manera complementaria, la Administración Municipal solicitó a los consejos comunitarios que propusieran el día, la hora y el lugar que consideraran adecuados para desarrollar espacios específicos de participación en sus propios territorios, buscando facilitar la concertación de las condiciones logísticas de estos encuentros y atender las particularidades de cada comunidad. No obstante, no se recibió respuesta a esta solicitud.

Estas actuaciones evidencian que, aunque no se proporcionó transporte para las reuniones convocadas en el casco urbano, el Municipio adelantó gestiones alternativas para acercar los espacios de participación a las comunidades y facilitar su intervención en el proceso de revisión y ajuste del PBOT.

En consecuencia, la Administración Municipal reitera que se dispusieron mecanismos de convocatoria y alternativas de participación territorial, manteniendo su disposición para



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

recibir y evaluar las observaciones y propuestas específicas que presenten los consejos comunitarios, en el marco de las etapas y términos del procedimiento de revisión y ajuste del PBOT.

4.4 Según él, Corantioquia indicó que se debía consultar al Ministerio del Interior sobre la procedencia de la consulta previa. Plantea la afectación a las expectativas de titulación colectiva.

En relación con la inquietud planteada, es importante precisar que la consulta previa constituye un derecho fundamental de las comunidades étnicas, reconocido en el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), incorporado al ordenamiento jurídico colombiano mediante la Ley 21 de 1991, y desarrollado por la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

No obstante, su procedencia no se deriva automáticamente de la formulación, revisión o adopción de un instrumento de ordenamiento territorial. De conformidad con el marco constitucional y jurisprudencial, la consulta previa resulta exigible cuando las medidas administrativas o decisiones propuestas sean susceptibles de generar una afectación directa sobre una comunidad étnica, particularmente sobre sus condiciones territoriales, sociales, económicas, ambientales o culturales.

En este sentido, debe diferenciarse la obligación de garantizar la participación de las comunidades étnicas durante el proceso de revisión y ajuste del PBOT de la procedencia de un procedimiento específico de consulta previa, cuya determinación corresponde a la autoridad nacional competente, en el marco de sus funciones y de los criterios de afectación directa.

Sobre este asunto existe un pronunciamiento judicial específico. El Consejo Comunitario Afro Renacer La Pava Salamina Caney interpuso una acción de tutela contra el Municipio de Santa Rosa de Osos, mediante la cual solicitó, entre otras pretensiones, la protección del derecho fundamental a la consulta previa y la suspensión del trámite de aprobación del PBOT.

Mediante la Sentencia 004 del 8 de enero de 2026, proferida dentro del radicado 05 686 40 89 001 2025 01005 00, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Rosa de Osos resolvió negar el amparo constitucional solicitado, al considerar que no se acreditó una afectación directa a la comunidad étnica derivada del proceso de revisión y ajuste del PBOT.

En su análisis, el despacho judicial también examinó las actuaciones adelantadas por la Administración Municipal para garantizar la participación de la comunidad, incluyendo las convocatorias a espacios de socialización y las comunicaciones dirigidas al Consejo Comunitario. A partir de los elementos probatorios aportados al proceso, concluyó que no se configuraba la vulneración de los derechos fundamentales alegados.

En consecuencia, la decisión judicial constituye un antecedente relevante para el trámite del PBOT, en la medida en que, frente a las circunstancias examinadas, no encontró



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

acreditada la vulneración del derecho a la consulta previa ni impartió una orden de suspensión del proceso.

Respecto de las expectativas de titulación colectiva, debe precisarse que el PBOT es un instrumento de planificación y regulación de los usos y la ocupación del suelo, y no constituye el procedimiento administrativo mediante el cual se reconoce, adjudica o titula la propiedad colectiva de las comunidades negras y afrocolombianas. Dichos procedimientos se encuentran sometidos a su régimen jurídico especial y a las competencias de las autoridades nacionales correspondientes.

Por tanto, la clasificación del suelo y la definición de categorías de protección ambiental, usos y condiciones de ocupación establecidas en el PBOT no equivalen, por sí mismas, a una decisión sobre la titularidad de los predios ni resuelven las solicitudes o expectativas de titulación colectiva. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier decisión territorial que pueda generar una afectación directa sobre los derechos de una comunidad étnica deberá ser examinada conforme al marco constitucional y legal aplicable.

Finalmente, se reitera que durante el proceso de revisión y ajuste del PBOT la Administración Municipal ha adelantado actuaciones orientadas a garantizar la participación de las comunidades étnicas, mediante convocatorias, comunicaciones y espacios de socialización, cuya trazabilidad fue aportada dentro del trámite judicial.

En conclusión, la procedencia de la consulta previa debe establecerse a partir de la existencia de una afectación directa y no exclusivamente de la naturaleza general del instrumento de planificación. Para el caso examinado, la autoridad judicial negó la protección solicitada al no encontrar acreditada dicha afectación, sin que ello implique desconocer los derechos territoriales de las comunidades étnicas ni las competencias de las autoridades responsables de los procedimientos de titulación colectiva.

En el marco del proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Santa Rosa de Osos, la Administración Municipal adelantó la instancia de concertación de los asuntos ambientales con la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia – CORANTIOQUIA, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

Como resultado de este proceso, se suscribió el Acta de Concertación Ambiental N.º 090-ACT 2605-3254 del 20 de mayo de 2026, mediante la cual se formalizó la concertación de los asuntos ambientales del proyecto de revisión y ajuste del PBOT.

Durante esta instancia, la autoridad ambiental no formuló al Municipio un requerimiento específico relacionado con el asunto objeto de la presente inquietud, de acuerdo con la información disponible en el expediente del proceso.

En consecuencia, la Administración Municipal precisa que el proyecto de revisión y ajuste del PBOT surtió la instancia de concertación ambiental con la autoridad competente, conforme consta en el acta mencionada, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones legales y procedimientos que resulten aplicables.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

4.5¿Por qué la cartografía no incluye la localización ni la caracterización de los Consejos Comunitarios?

La cartografía que integra el PBOT responde a los contenidos y componentes exigidos para los instrumentos de ordenamiento territorial por la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015. En desarrollo de estas disposiciones, el proyecto de revisión y ajuste incorpora la cartografía temática requerida para sustentar y espacializar las decisiones del Plan, incluyendo, entre otros aspectos, la clasificación del suelo, las categorías de protección y desarrollo restringido, la estructura ecológica principal, los sistemas estructurantes, las amenazas y riesgos y las normas de usos y aprovechamientos.

En el caso de las comunidades negras y afrocolombianas, es necesario diferenciar entre la existencia y reconocimiento organizativo de un Consejo Comunitario y la existencia de un territorio colectivo formalmente reconocido y delimitado. La constitución de un Consejo Comunitario no implica, por sí misma, que exista un territorio colectivo jurídicamente delimitado. La propiedad colectiva se materializa mediante el procedimiento correspondiente de titulación y reconocimiento territorial adelantado por la autoridad nacional competente.

En Santa Rosa de Osos existen Consejos Comunitarios y presencia de población afrocolombiana; sin embargo, de acuerdo con la información oficial disponible para la formulación del PBOT, no se cuenta con un territorio colectivo formalmente titulado y delimitado por la autoridad competente que deba incorporarse como tal en la cartografía normativa del Plan.

La delimitación o titulación de territorios colectivos de comunidades negras no es competencia del PBOT ni del Municipio. En consecuencia, el PBOT no puede crear o delimitar cartográficamente un territorio colectivo que no haya sido reconocido mediante el procedimiento legal correspondiente.

En conclusión, la ausencia de una delimitación de los Consejos Comunitarios en la cartografía normativa del PBOT no significa desconocer su existencia ni la presencia de población afrocolombiana en el municipio. Responde a que actualmente no existe un territorio colectivo formalmente delimitado por la autoridad competente que pueda incorporarse con ese carácter al ordenamiento territorial. El PBOT incorpora la cartografía temática exigida por el marco normativo y no puede sustituir las competencias de las autoridades nacionales encargadas del reconocimiento y delimitación de territorios colectivos.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

4.6 Identificar los sitios de valor ancestral y cultural (ríos, montañas, bosques).

En atención a la solicitud, la Administración Municipal precisa que los elementos naturales del territorio, tales como ríos, quebradas, humedales, bosques, montañas, cerros y demás áreas de importancia ecosistémica, se encuentran identificados y considerados en el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Santa Rosa de Osos, de conformidad con las determinantes ambientales de superior jerarquía y las disposiciones normativas aplicables.

Es importante señalar que, desde el ámbito de las competencias del ordenamiento territorial, corresponde al PBOT incorporar las determinantes ambientales establecidas por las autoridades competentes, delimitar las áreas de conservación y protección ambiental y definir las disposiciones relacionadas con el uso, ocupación y manejo del suelo, garantizando la protección de los elementos naturales y ecosistemas estratégicos del municipio.

En cumplimiento de lo anterior, el proceso de revisión y ajuste del PBOT desarrolló, desde la etapa de diagnóstico de la dimensión ambiental, la identificación y caracterización de los elementos que conforman la estructura ambiental municipal. Posteriormente, en la etapa de formulación, estos elementos fueron incorporados en el Documento Técnico de Soporte (DTS), la cartografía oficial y el proyecto de acuerdo, mediante la definición de las categorías de protección ambiental y de la Estructura Ecológica Principal y Complementaria.

En particular, el artículo 42 del proyecto de acuerdo establece las áreas de conservación y protección ambiental, mientras que el artículo 51 define la Estructura Ecológica Principal como el sistema territorial integrado por elementos bióticos y abióticos, áreas estratégicas, ecosistemas y corredores naturales, cuya finalidad es garantizar la conservación, restauración y conectividad ecológica del territorio.

De manera complementaria, el artículo 60 identifica los elementos naturales asociados al sistema hídrico, orográfico y a las áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, incluyendo ríos, quebradas, humedales, cerros, montañas, bosques y reservas naturales.

Estas disposiciones se encuentran articuladas con las determinantes ambientales establecidas por las autoridades competentes, los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA), el Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP) y los demás instrumentos ambientales aplicables.

Debe resaltarse que la incorporación de las determinantes ambientales y la definición de las áreas de conservación y protección ambiental constituyen obligaciones propias del PBOT, cuyo cumplimiento fue objeto del proceso de concertación ambiental adelantado con la autoridad ambiental competente, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En este sentido, la identificación, delimitación y protección de los elementos naturales del territorio no se encuentra supeditada a su reconocimiento como sitios de valor ancestral o cultural, toda vez que su incorporación al PBOT responde a criterios técnicos, ambientales y normativos que hacen parte de las competencias propias del ordenamiento territorial.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administración Municipal reconoce que determinados elementos naturales pueden tener, adicionalmente a su importancia ambiental, un significado ancestral, histórico, espiritual o cultural para las comunidades afrodescendientes asentadas en el territorio.

Por esta razón, se reitera la disposición institucional para recibir la información que los consejos comunitarios consideren pertinente aportar respecto de estos lugares, particularmente en lo relacionado con su localización, denominación, significado cultural y relación con sus prácticas tradicionales, con el propósito de complementar la documentación territorial y reconocer los valores culturales asociados a dichos espacios.

Esta información podrá ser analizada para determinar su incorporación en los documentos técnicos del PBOT o en los instrumentos de gestión que correspondan, de acuerdo con su naturaleza y alcance.

En conclusión, la solicitud relacionada con la identificación y protección físico-espacial de los elementos naturales del territorio se encuentra atendida en el proyecto de revisión y ajuste del PBOT, mediante la incorporación de las determinantes ambientales, la definición de las áreas de conservación y protección ambiental y la estructuración del sistema ecológico municipal. La información adicional que suministren las comunidades sobre sus valores ancestrales y culturales permitirá enriquecer la caracterización territorial, sin que su eventual ausencia implique, por sí misma, un incumplimiento de las competencias ambientales y de ordenamiento territorial ejercidas en el proceso de revisión y ajuste del PBOT.

5. CARLOS HÉCTOR VALENCIA PALACIO

5.1. Afirma que CORANTIOQUIA pidió cartografiar los territorios étnicos con sus soportes documentales, y que esto no aparece en la cartografía.

La Administración Municipal considera necesario precisar que CORANTIOQUIA, en su calidad de autoridad ambiental competente, participa en el proceso de concertación del PBOT exclusivamente respecto de los asuntos ambientales, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

En este sentido, la concertación ambiental tiene por objeto verificar y acordar la adecuada incorporación de las determinantes ambientales de superior jerarquía en las decisiones de ordenamiento territorial. Para ello, el Municipio presenta los documentos técnicos y la cartografía exigidos por la normativa nacional, relacionados, entre otros aspectos, con la



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

clasificación del suelo, las áreas de conservación y protección ambiental, la estructura ecológica y las demás determinaciones ambientales aplicables.

Por lo tanto, la delimitación de territorios étnicos no constituye, por sí misma, un requisito cartográfico específico de la concertación ambiental con CORANTIOQUIA, ni corresponde a esta autoridad efectuar el reconocimiento o la titulación colectiva de dichos territorios.

Como se explicó en la respuesta emitida al Consejo Territorial de Planeación (CTP), la cartografía oficial del PBOT responde a los contenidos establecidos en el Decreto 1077 de 2015, mientras que la información territorial obtenida mediante ejercicios de participación y cartografía social constituye un insumo complementario del diagnóstico y la formulación.

En consecuencia, la ausencia de una capa específica de territorios étnicos en la cartografía reglamentaria del PBOT no configura, por sí sola, un incumplimiento de los requisitos de concertación ambiental, dado que no hace parte de la cartografía temática propia a generar en un PBOT.

5.2. Pide reunir a las comunidades negras para explicarles cómo las afecta el cambio en los usos del suelo.

La Administración Municipal precisa que, durante el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), se promovieron diferentes espacios de participación y socialización para dar a conocer las propuestas de ordenamiento territorial, incluyendo las modificaciones en los usos del suelo y las condiciones de ocupación y aprovechamiento del territorio.

En particular, mediante oficio con radicado de salida N.º 2025331 del 22 de octubre de 2025, se convocó al Consejo Comunitario Afro Renacer – La Pava Salamina Caney a una reunión presencial programada para el 7 de noviembre de 2025 en el Centro de Salud de la vereda El Caney, con el propósito de socializar las propuestas de revisión y ajuste del PBOT y recibir sus observaciones. Sin embargo, no se obtuvo confirmación de asistencia.

Adicionalmente, la Administración Municipal solicitó a los consejos comunitarios proponer el día, la hora y el lugar que consideraran adecuados para desarrollar espacios de participación directamente en sus territorios, sin que se recibiera respuesta a dicha solicitud.

Frente a la inquietud planteada, es importante señalar que los efectos de las modificaciones en los usos del suelo deben analizarse a partir de las disposiciones concretas del proyecto de PBOT y de las condiciones particulares de cada sector o predio, por lo que no resulta técnicamente procedente afirmar que todas las comunidades o propiedades tendrán las mismas afectaciones.

En consecuencia, la Administración Municipal reitera su disposición para recibir las inquietudes, observaciones y propuestas específicas de los consejos comunitarios relacionadas con los usos del suelo en sus territorios, indicando los sectores, predios o disposiciones del PBOT sobre los cuales requieren aclaración. Esta información permitirá orientar una revisión técnica focalizada y evaluar la realización de un espacio de



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

socialización en el territorio, de acuerdo con el estado y los términos del procedimiento de revisión y ajuste del PBOT.

5.3 Le preocupa que se asignen usos industriales en sectores con determinantes ambientales. No dice qué sectores.

La Administración Municipal aclara que el proyecto de revisión y ajuste del PBOT no contempla la asignación de usos industriales en las áreas de conservación y protección ambiental, toda vez que estas se encuentran sujetas a un régimen especial de usos orientado a garantizar su preservación, conservación, restauración y manejo sostenible.

En particular, el artículo 196 del proyecto de acuerdo, denominado *Régimen de interrelación de usos del suelo en áreas de conservación y protección ambiental*, establece como uso principal el forestal protector y define los usos complementarios, restringidos y prohibidos para cada una de las categorías ambientales, incluyendo expresamente las actividades industriales dentro de los usos prohibidos.

Este régimen fue objeto de revisión y concertación con Corantioquia, en su calidad de autoridad ambiental competente, en el marco de la incorporación de las determinantes ambientales de superior jerarquía al ordenamiento territorial municipal.

Adicionalmente, el artículo 212 del proyecto de acuerdo establece que las áreas de conservación y protección ambiental prevalecen sobre las categorías de desarrollo restringido y que la ocupación derivada de los aprovechamientos urbanísticos no podrá ejecutarse en dichos suelos.

En consecuencia, la asignación de usos industriales en otros sectores del municipio no modifica ni desconoce las restricciones establecidas para las áreas de conservación y protección ambiental. En estas últimas prevalece el régimen de usos definido para garantizar el cumplimiento de sus objetivos de protección y conservación.

5.4 Sobre la "página 76" y el mapa del centro poblado El Caney, pide revisar los planos y conocer la ubicación del Consejo Comunitario.

La Administración Municipal precisa que, en el marco del proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), se realizó la identificación y delimitación cartográfica del Centro Poblado Rural El Caney, cuya configuración territorial, clasificación del suelo y disposiciones de ordenamiento se encuentran desarrolladas en el Documento Técnico de Soporte (DTS), el proyecto de acuerdo y la cartografía oficial del PBOT.

Asimismo, en el diagnóstico territorial se reconoce la presencia de población perteneciente a comunidades étnicas en este centro poblado.

No obstante, el Municipio no dispone de información oficial que permita establecer una delimitación geográfica específica del territorio correspondiente al Consejo Comunitario,



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

razón por la cual no se incorpora un polígono independiente que represente su ámbito territorial en la cartografía del PBOT.

Es importante diferenciar la delimitación físico-espacial del Centro Poblado Rural El Caney, realizada conforme a las disposiciones del ordenamiento territorial, de la delimitación de un territorio colectivo étnico, cuyo reconocimiento y formalización corresponden a los procedimientos y autoridades competentes.

En consecuencia, la ausencia de una delimitación cartográfica específica del Consejo Comunitario no significa que se desconozca la presencia de población étnica en El Caney, sino que no se cuenta con los soportes técnicos y documentales necesarios para representar oficialmente un ámbito territorial particular.

5.5 Pide caracterizar los Consejos Comunitarios de El Caney, Hoyorrico y San Isidro.

La Administración Municipal precisa que el diagnóstico de la dimensión sociocultural del proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), específicamente en el numeral 4.2.2. Etnia del municipio, reconoce la presencia de comunidades afrocolombianas en los corregimientos de Hoyorrico y San Isidro, así como en el Centro Poblado Rural El Caney.

En este componente se incorporó la información poblacional disponible a partir de fuentes oficiales, particularmente del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). No obstante, se identificó que el Municipio no cuenta con una caracterización poblacional diferencial específica de los consejos comunitarios, que permita establecer detalladamente su composición demográfica, condiciones socioeconómicas, prácticas culturales, condiciones de vida y necesidades particulares.

Con el propósito de complementar esta información, durante el proceso de revisión y ajuste del PBOT se adelantaron gestiones de convocatoria a espacios de participación dirigidos a las comunidades afrocolombianas. Adicionalmente, mediante oficio con radicado de salida N.º 20262160 del 24 de julio de 2026, se solicitó expresamente a los consejos comunitarios suministrar información para fortalecer su caracterización diferencial, en atención, además, a las recomendaciones formuladas por el Consejo Territorial de Planeación (CTP).

Sin embargo, a la fecha no se ha recibido la información solicitada, por lo cual no ha sido posible desarrollar una caracterización específica de estas comunidades con el nivel de detalle requerido.

En consecuencia, la Administración Municipal reitera la solicitud a los consejos comunitarios de El Caney, Hoyorrico y San Isidro para que aporten la información disponible sobre sus integrantes, localización, características demográficas y socioeconómicas, prácticas culturales, necesidades y demás aspectos que consideren relevantes para su caracterización.

La información suministrada permitirá complementar el diagnóstico sociocultural del municipio y fortalecer el conocimiento institucional sobre las condiciones particulares de



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

estas comunidades, con el propósito de que pueda ser considerada en los procesos e instrumentos de planificación y gestión territorial que correspondan.

Se precisa que la ausencia de esta caracterización específica no implica el desconocimiento de la presencia de las comunidades afrocolombianas en el territorio, la cual se encuentra expresamente reconocida en el diagnóstico del PBOT.

5.6 Pide aplicar la Ley 70 de 1993 y el enfoque étnico diferencial.

La Administración Municipal precisa que la Ley 70 de 1993 establece disposiciones para el reconocimiento del derecho a la propiedad colectiva de las comunidades negras que cumplen las condiciones previstas en dicha norma, así como mecanismos para la protección de su identidad cultural y el fortalecimiento de su desarrollo económico y social.

En este sentido, es necesario diferenciar el alcance de dicha ley de las competencias propias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT). Los procedimientos de reconocimiento y titulación de territorios colectivos, incluida la adjudicación de tierras baldías, corresponden a las autoridades competentes en materia de tierras y no constituyen funciones que puedan desarrollarse mediante la revisión y ajuste del PBOT.

Por su parte, el PBOT se encuentra regulado por la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, y tiene como finalidad orientar la ocupación, el aprovechamiento y la protección del territorio municipal, mediante decisiones relacionadas con la clasificación del suelo, la asignación de usos, la definición de los sistemas estructurantes y las condiciones para su desarrollo sostenible.

Bajo este marco, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT de Santa Rosa de Osos busca reconocer y fortalecer las vocaciones, características y dinámicas territoriales de sus habitantes, estableciendo disposiciones de ordenamiento que contribuyan al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de la población municipal.

Respecto al enfoque étnico diferencial, el diagnóstico de la dimensión sociocultural reconoce expresamente la presencia de comunidades afrocolombianas en El Caney, Hoyorrico y San Isidro. Asimismo, durante el proceso de revisión y ajuste se adelantaron convocatorias a espacios de participación y se solicitó información para complementar su caracterización, particularmente mediante el oficio N.º 20262160 del 24 de julio de 2026. Sin embargo, a la fecha no se ha recibido la información solicitada, circunstancia que ha limitado la posibilidad de profundizar en sus características poblacionales, culturales y territoriales.

En consecuencia, la ausencia de una caracterización diferencial más detallada no constituye, por sí misma, un incumplimiento de los contenidos y competencias establecidos para el PBOT, ni implica que este instrumento deba asumir funciones de reconocimiento o titulación de territorios colectivos que corresponden a otras autoridades.

Finalmente, la Administración Municipal reitera la solicitud a los consejos comunitarios para que suministren la información que permita complementar su caracterización, con el



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

propósito de fortalecer el conocimiento institucional de estas comunidades y su consideración en los instrumentos y actuaciones de planificación territorial que correspondan, conforme a las disposiciones legales aplicables.

6. CLAUDIA MARÍA CASTRILLÓN TABORDA

6.1 *¿Por qué algunos funcionarios dijeron que no tenían el borrador del plan?*

La Administración Municipal precisa que el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) se ha desarrollado mediante un trabajo articulado entre las diferentes dependencias municipales, de acuerdo con sus competencias y responsabilidades institucionales.

En este marco, el proyecto de PBOT ha sido presentado y socializado en espacios del Consejo de Gobierno, y ha contado con el acompañamiento y la participación de diferentes servidores públicos, quienes han contribuido a la revisión de sus contenidos técnicos y propuestas de ordenamiento territorial desde sus respectivos ámbitos de competencia.

Es importante señalar que el proceso de revisión y ajuste comprende diferentes etapas de elaboración, revisión, concertación y consolidación documental, por lo que los documentos técnicos y el proyecto de acuerdo han tenido distintas versiones durante su desarrollo.

Respecto a la inquietud planteada, no se identifican los servidores públicos a los que se hace referencia ni las circunstancias en las cuales se habría manifestado la falta de disponibilidad del documento, razón por la cual no es posible establecer las condiciones particulares de dicha afirmación.

Adicionalmente, revisados los canales de correspondencia oficial, no se registra ninguna solicitud formal por parte de los interesados orientada a requerir copias o el traslado del borrador del PBOT. En este sentido, se recuerda que las solicitudes de información y documentación pueden presentarse a través de los canales institucionales dispuestos para tal fin, lo que permite garantizar su recepción, trazabilidad y atención oportuna.

Finalmente, todos los documentos que integran el proceso de revisión y ajuste del PBOT reposan en la Secretaría de Planeación Municipal y se encuentran disponibles para consulta de la ciudadanía. Asimismo, la documentación del proceso se encuentra publicada en la página web oficial del Municipio, facilitando su acceso y conocimiento por parte de los interesados.

La Secretaría de Planeación Municipal mantiene su disposición para brindar la orientación y las aclaraciones técnicas que requiera la ciudadanía respecto de los documentos y las propuestas de ordenamiento territorial contenidas en el proyecto de PBOT.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

6.2. ¿Qué beneficios y perjuicios trae para El Caney pasar de vereda a centro poblado?

La Administración Municipal precisa que la propuesta de reconocer y delimitar a El Caney como Centro Poblado Rural en el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) responde a la necesidad de reconocer las dinámicas de asentamiento y ocupación existentes, así como establecer un marco normativo que permita orientar su desarrollo de manera planificada, sostenible y segura.

Actualmente, El Caney corresponde a una vereda que presenta dinámicas de concentración de población y edificaciones, pero que no cuenta con una delimitación específica como centro poblado rural ni con un régimen urbanístico particular que permita orientar y controlar adecuadamente su ocupación.

En este sentido, su reconocimiento como Centro Poblado Rural representa importantes beneficios para la comunidad, entre los cuales se destacan:

1. **Ordenamiento y regulación del territorio:** permite establecer una delimitación precisa, definir los usos del suelo, las condiciones de ocupación, los aprovechamientos permitidos y las normas urbanísticas aplicables, proporcionando mayor claridad tanto a los habitantes como a las autoridades encargadas de su control.
2. **Reconocimiento de las condiciones de ocupación existentes y posibilidades de legalización de las edificaciones:** Actualmente, El Caney presenta una concentración de viviendas que no corresponde con las condiciones de ocupación y densidad previstas para el suelo rural disperso, sin que exista una categoría de ordenamiento y una normativa urbanística específica que permita abordar adecuadamente esta realidad territorial.

La delimitación como Centro Poblado Rural permite reconocer las condiciones de ocupación y consolidación del asentamiento, establecer normas urbanísticas acordes con sus características y generar un marco jurídico que facilite los procedimientos de reconocimiento de edificaciones existentes y regularización urbanística que resulten procedentes, de conformidad con las disposiciones del Decreto 1077 de 2015 y demás normas aplicables.

Esto representa un beneficio para los habitantes, en la medida en que permite avanzar hacia una mayor seguridad jurídica y urbanística de las viviendas existentes, siempre que se cumplan los requisitos legales, las condiciones de seguridad y las restricciones ambientales y de gestión del riesgo correspondientes.

3. **Mayor conocimiento y gestión del riesgo:** el proceso de revisión y ajuste incorpora estudios de amenaza y riesgo a escala 1:5.000 para el centro poblado, lo que permite contar con información de mayor detalle para identificar las condiciones del territorio, orientar su ocupación y establecer las restricciones y medidas necesarias para proteger la vida y los bienes de sus habitantes.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

4. **Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad:** el PBOT contempla el proyecto de *Mejoramiento integral del hábitat y las condiciones de habitabilidad del Centro Poblado Rural El Caney*, orientado a fortalecer sus condiciones físicas, funcionales y ambientales.
5. **Planificación de infraestructura y servicios:** se incorporan proyectos relacionados con el mejoramiento del abastecimiento de agua potable, el manejo de aguas lluvias y drenajes, el espacio público y la infraestructura vial rural, que contribuyen a mejorar las condiciones de vida de la población.
6. **Protección ambiental y ocupación sostenible:** se establecen disposiciones para armonizar el desarrollo del asentamiento con las determinantes ambientales, las condiciones naturales del territorio y las áreas que requieren conservación y protección.
7. **Fortalecimiento de la gestión y el control urbanístico:** la definición de normas específicas facilita el seguimiento a las intervenciones, el control de las construcciones y la prevención de procesos de ocupación inadecuada o no autorizada.

En cuanto a los posibles perjuicios, la delimitación como Centro Poblado Rural no representa, por sí misma, una afectación negativa para sus habitantes, ni implica que El Caney pierda su condición rural o su vocación territorial.

No obstante, su reconocimiento supone la aplicación de normas urbanísticas y ambientales que deberán ser observadas por propietarios, residentes y quienes pretendan desarrollar nuevas construcciones o actividades. Esto significa que determinadas intervenciones podrán estar condicionadas o restringidas cuando resulten incompatibles con los usos permitidos, las condiciones de riesgo, la protección ambiental o las disposiciones de ocupación establecidas en el PBOT.

Estas restricciones no constituyen un perjuicio, sino mecanismos de ordenamiento y protección del interés general, orientados a evitar la consolidación de asentamientos en condiciones inseguras, prevenir conflictos de uso y garantizar que el desarrollo del centro poblado se realice bajo criterios de sostenibilidad y seguridad territorial.

En consecuencia, la delimitación de El Caney como Centro Poblado Rural constituye una decisión estratégica para el mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes, en tanto reconoce una realidad territorial históricamente consolidada, establece condiciones normativas para su ordenamiento, facilita el reconocimiento urbanístico de las edificaciones existentes cuando sea legalmente procedente y permite orientar las inversiones públicas necesarias para su mejoramiento integral. Todo ello bajo criterios de seguridad territorial, sostenibilidad ambiental y desarrollo rural planificado.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

6.3 Pide una socialización en el territorio.

La Administración Municipal precisa que, durante el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), se promovieron diferentes espacios de participación y socialización para dar a conocer las propuestas de ordenamiento territorial, incluyendo las modificaciones en los usos del suelo y las condiciones de ocupación y aprovechamiento del territorio.

En particular, mediante oficio con radicado de salida N.º 2025331 del 22 de octubre de 2025, se convocó al Consejo Comunitario Afro Renacer – La Pava Salamina Caney a una reunión presencial programada para el 7 de noviembre de 2025 en el Centro de Salud de la vereda El Caney, con el propósito de socializar las propuestas de revisión y ajuste del PBOT y recibir sus observaciones. Sin embargo, no se obtuvo confirmación de asistencia.

Adicionalmente, la Administración Municipal solicitó a los consejos comunitarios proponer el día, la hora y el lugar que consideraran adecuados para desarrollar espacios de participación directamente en sus territorios, sin que se recibiera respuesta a dicha solicitud.

Frente a la inquietud planteada, es importante señalar que los efectos de las modificaciones en los usos del suelo deben analizarse a partir de las disposiciones concretas del proyecto de PBOT y de las condiciones particulares de cada sector o predio, por lo que no resulta técnicamente procedente afirmar que todas las comunidades o propiedades tendrán las mismas afectaciones.

En consecuencia, la Administración Municipal reitera su disposición para recibir las inquietudes, observaciones y propuestas específicas de los consejos comunitarios relacionadas con los usos del suelo en sus territorios, indicando los sectores, predios o disposiciones del PBOT sobre los cuales requieren aclaración. Esta información permitirá orientar una revisión técnica focalizada y evaluar la realización de un espacio de socialización en el territorio, de acuerdo con el estado y los términos del procedimiento de revisión y ajuste del PBOT.

6.4 Pide un centro de salud en El Caney.

La Administración Municipal reconoce la importancia de fortalecer el acceso a los servicios de salud de la población rural, particularmente en los centros poblados y sectores que presentan dificultades de accesibilidad a los equipamientos y servicios existentes.

Al respecto, es importante precisar que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) es un instrumento de planificación físico-espacial, cuyo alcance comprende, entre otros aspectos, la organización territorial del sistema de equipamientos colectivos y la definición de las condiciones de uso y ocupación del suelo necesarias para su localización y desarrollo.

No obstante, la construcción y puesta en funcionamiento de un centro de salud corresponde a una decisión de planificación e inversión sectorial, que debe sustentarse en la evaluación



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

de las necesidades de atención de la población, la cobertura de los servicios existentes, la demanda, las condiciones de accesibilidad, la viabilidad técnica y financiera y las competencias de las entidades responsables de la prestación de los servicios de salud.

En el caso particular de El Caney, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT contempla su delimitación como Centro Poblado Rural e incorpora el proyecto de *Mejoramiento integral del hábitat y las condiciones de habitabilidad del Centro Poblado Rural El Caney*, orientado a fortalecer sus condiciones territoriales, funcionales y de infraestructura.

En este contexto, la solicitud de un centro de salud constituye un insumo para los procesos de planificación sectorial, cuya pertinencia deberá ser evaluada por las dependencias y entidades competentes, de acuerdo con las necesidades identificadas, los instrumentos de planificación del sector salud y la disponibilidad de recursos.

En consecuencia, el PBOT establece el marco territorial para orientar la localización de equipamientos colectivos, sin que ello implique la aprobación o el compromiso de construcción de una infraestructura de salud específica en El Caney.

6.5 Pide una escuela adecuada para primaria y secundaria.

La Administración Municipal reconoce la importancia de garantizar condiciones adecuadas de infraestructura educativa y acceso a los servicios de educación para los niños, niñas y adolescentes del Centro Poblado Rural El Caney y su área de influencia.

En este sentido, la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora en su Programa de Ejecución dos proyectos orientados al fortalecimiento de la infraestructura educativa municipal:

- **Proyecto P069. Fortalecimiento de la infraestructura educativa del municipio:** orientado a caracterizar el estado físico, funcional y de capacidad de las instituciones educativas urbanas y rurales, identificar sus necesidades de intervención y priorizar las inversiones requeridas para garantizar ambientes adecuados para el aprendizaje.
- **Proyecto P071. Diagnóstico integral de la capacidad física, funcional y de cobertura de los equipamientos educativos:** dirigido a identificar los déficits de infraestructura y cobertura, analizar las dinámicas demográficas y las necesidades de acceso a la educación, y establecer prioridades para el mejoramiento, ampliación o construcción de equipamientos educativos, según los resultados de la evaluación técnica.

Ambos proyectos tienen alcance municipal e incluyen la evaluación de las necesidades de infraestructura educativa en el suelo rural, por lo que constituyen instrumentos de planificación a través de los cuales podrán analizarse las condiciones de los establecimientos educativos que atienden a la población de El Caney y determinar las intervenciones que resulten pertinentes.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Respecto a la solicitud de garantizar educación primaria y secundaria, es importante precisar que la ampliación de la oferta académica y la definición de los niveles educativos que se prestan en cada establecimiento corresponden a las autoridades competentes del sector educación, de acuerdo con la demanda estudiantil, las condiciones de cobertura y la disponibilidad de recursos.

En consecuencia, la propuesta de PBOT contempla proyectos específicos para diagnosticar, mejorar y fortalecer la infraestructura educativa del municipio, proporcionando herramientas para identificar y priorizar las necesidades de El Caney, sin que ello implique comprometer desde este instrumento la construcción inmediata de una nueva sede educativa o la ampliación automática de los niveles de enseñanza.

6.6 Como incorpora el PBOT el enfoque diferencial afrodesendiente en los componentes general urbano y rural, en lo relativo a: ¿uso del suelo, protección de prácticas tradicionales de producción, seguridad alimentaria, lugares de importancia cultural y proyecto de vida colectivo y componentes ambientales y protección de nuestras fuentes de agua como territorio ancestral?

La Administración Municipal precisa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora disposiciones orientadas al reconocimiento de las características sociales, culturales, económicas y ambientales del municipio, así como a la protección de sus recursos naturales, el fortalecimiento de la vocación productiva rural y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de sus habitantes.

En relación con las comunidades afrocolombianas, el diagnóstico de la dimensión sociocultural reconoce su presencia en los corregimientos de Hoyorrico y San Isidro, así como en el Centro Poblado Rural El Caney. A partir de este reconocimiento, es importante precisar cómo los diferentes componentes del PBOT abordan los asuntos señalados en la pregunta:

1. Usos del suelo y condiciones de ocupación del territorio.

El PBOT establece la clasificación del suelo, las categorías de protección y desarrollo restringido, los usos permitidos y las condiciones para su aprovechamiento, de acuerdo con las características y vocaciones territoriales.

Particularmente, la propuesta de delimitación de El Caney como Centro Poblado Rural permite reconocer las condiciones de ocupación existentes y establecer un régimen urbanístico específico para orientar su desarrollo, mejorar las condiciones de habitabilidad y prevenir procesos de ocupación inadecuada.

Estas disposiciones son aplicables a los habitantes del territorio, incluidas las comunidades afrocolombianas, y buscan garantizar condiciones de ocupación organizadas, sostenibles y seguras.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

2. Protección de las prácticas productivas rurales y seguridad alimentaria.

El componente rural del PBOT reconoce la vocación agropecuaria del municipio y establece disposiciones para la producción agrícola, pecuaria, agroforestal y agrosilvopastoril, promoviendo su desarrollo bajo criterios de sostenibilidad ambiental.

En particular, el artículo 194 del Proyecto de Acuerdo, relacionado con los usos en áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales, incorpora objetivos dirigidos a fortalecer la economía campesina, promover la producción asociativa, diversificar los sistemas productivos y contribuir a la soberanía y seguridad alimentaria.

De manera complementaria, el Programa de Ejecución contempla proyectos como la formación en buenas prácticas ambientales y agropecuarias (P005), la reconversión productiva hacia sistemas sostenibles (P006), la Escuela de Campo para la Sostenibilidad Agroambiental (P007) y el fortalecimiento de la vocación agropecuaria y la economía rural (P008).

Estas disposiciones proporcionan un marco territorial para la permanencia y el fortalecimiento de actividades productivas rurales, incluidas aquellas desarrolladas por las comunidades afrocolombianas, siempre que sean compatibles con las condiciones ambientales y los usos del suelo establecidos.

3. Protección de los lugares de importancia cultural y ancestral.

El PBOT incorpora la identificación y protección de elementos naturales y territoriales de importancia para el municipio, tales como fuentes hídricas, bosques, áreas de conservación, ecosistemas estratégicos y elementos del paisaje, a través de la estructura ecológica principal y las categorías de protección ambiental.

Estas disposiciones contribuyen a preservar espacios que pueden tener, además de su importancia ambiental, valores culturales y comunitarios.

No obstante, la identificación de lugares con un significado ancestral o cultural específico para las comunidades afrocolombianas requiere contar con información que permita conocer su localización, características y valores asociados. Por esta razón, la Administración Municipal ha solicitado información a los consejos comunitarios para complementar su caracterización y fortalecer el conocimiento de sus particularidades territoriales y culturales.

4. Protección de las fuentes hídricas y los componentes ambientales.

El componente general y el componente rural del PBOT incorporan las determinantes ambientales, la estructura ecológica principal y las áreas de conservación y protección ambiental, incluyendo disposiciones relacionadas con la protección de nacimientos, corrientes hídricas, humedales, bosques y ecosistemas estratégicos.

Asimismo, se establecen condiciones para el desarrollo de actividades productivas que buscan prevenir la contaminación de las fuentes de agua, conservar las coberturas naturales y promover prácticas sostenibles de aprovechamiento del territorio.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Estas disposiciones fueron objeto del proceso de concertación ambiental con Corantioquia y son aplicables a las áreas ambientalmente protegidas del municipio, independientemente de la pertenencia étnica de sus habitantes.

Por tanto, la protección de las fuentes hídricas y los ecosistemas no depende de que exista un reconocimiento específico de territorio ancestral, sino de las determinantes ambientales y las categorías de protección establecidas en el ordenamiento territorial.

5. Proyecto de vida colectivo y reconocimiento de las particularidades étnicas.

El PBOT constituye un instrumento de planificación territorial que orienta las condiciones de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, así como la localización de infraestructuras, equipamientos y proyectos estratégicos.

En este marco, sus disposiciones pueden contribuir al mejoramiento de las condiciones territoriales necesarias para el desarrollo de las actividades económicas, sociales y culturales de las comunidades.

Sin embargo, la formulación de un proyecto de vida colectivo propio de una comunidad étnica corresponde a un proceso de definición y construcción autónoma de dicha comunidad, y no constituye un contenido que la Administración Municipal deba establecer unilateralmente mediante el PBOT.

En este sentido, la información sobre las prácticas tradicionales, los lugares de importancia cultural, las formas de organización y las expectativas de desarrollo colectivo constituye un insumo relevante para fortalecer el conocimiento de las comunidades afrocolombianas y orientar las actuaciones institucionales que correspondan.

En conclusión, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT incorpora disposiciones territoriales relacionadas con los usos del suelo, la producción sostenible, la seguridad alimentaria, la protección ambiental y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, que benefician a la población municipal, incluidas las comunidades afrocolombianas.

De manera complementaria, el diagnóstico sociocultural reconoce la presencia de estas comunidades y la Administración Municipal ha adelantado acciones para obtener información que permita profundizar en sus características diferenciales, particularmente mediante el oficio N.º 20262160 del 24 de julio de 2026, sin que a la fecha se haya recibido la información solicitada.

Por lo anterior, se reitera la importancia de que los consejos comunitarios aporten información específica sobre sus prácticas productivas tradicionales, lugares de importancia cultural y demás particularidades territoriales, con el propósito de fortalecer su caracterización y facilitar su consideración en los instrumentos y actuaciones de planificación que resulten procedentes, dentro del marco de competencias del PBOT y de las demás disposiciones legales aplicables.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

7. JUAN CAMILO ARANGO GAVIRIA

7.1¿Cómo serán operantes los lineamientos del artículo 221 de ahora en adelante ya que se han omitido en los últimos años, donde no se ha garantizado la seguridad de los vecinos de las construcciones sin licencia y la estética del municipio?

La Administración Municipal precisa que el artículo 221 del proyecto de acuerdo de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), denominado “Lineamientos Urbanísticos para las actuaciones de urbanización y construcción”, establece las condiciones generales que deberán observarse en el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, con el propósito de garantizar la seguridad de la población, la estabilidad de las edificaciones, la protección ambiental, la adecuada accesibilidad y las condiciones de habitabilidad y calidad urbanística del municipio.

Desde el punto de vista jurídico, es importante señalar que las disposiciones urbanísticas contenidas en el nuevo PBOT serán obligatorias a partir de su entrada en vigencia y se aplicarán a las actuaciones urbanísticas que deban regirse por dicho instrumento, de conformidad con las reglas legales sobre aplicación de las normas en el tiempo.

En este sentido, el artículo 58 de la Constitución Política protege los derechos adquiridos conforme a las leyes vigentes, mientras que el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 establece que las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo.

Por consiguiente, la adopción del nuevo PBOT no implica la aplicación retroactiva de sus disposiciones a construcciones o actuaciones urbanísticas legalmente autorizadas y consolidadas bajo normas anteriores, sin perjuicio de las obligaciones legales que continúen siendo exigibles y de las reglas de transición aplicables a los trámites en curso.

No obstante, debe aclararse que la obligación de obtener las licencias urbanísticas correspondientes y de garantizar la seguridad de las construcciones no surge con el nuevo PBOT. Estas exigencias se encuentran previstas en la legislación nacional y en las normas urbanísticas vigentes.

Particularmente, el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 establece los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, entre ellos la ejecución de construcciones sin la licencia correspondiente o en contravención de sus condiciones, y contempla las medidas correctivas que pueden adoptar las autoridades competentes, conforme al procedimiento legal aplicable.

Por lo tanto, las posibles infracciones relacionadas con construcciones realizadas en años anteriores deben ser evaluadas individualmente por las autoridades competentes, considerando la normativa aplicable, las circunstancias de cada actuación y los términos y procedimientos establecidos en la legislación.

En este contexto, la importancia de adoptar la revisión y ajuste del PBOT radica en contar con un marco normativo actualizado, claro y articulado, que permita orientar las nuevas



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

actuaciones de urbanización y construcción, establecer condiciones para su adecuada implantación y proporcionar criterios técnicos y urbanísticos para el ejercicio de las funciones de licenciamiento y control urbano.

En consecuencia, los lineamientos del artículo 221 serán operantes mediante su aplicación en los procedimientos de licenciamiento urbanístico y en las actuaciones de seguimiento y control que adelanten las autoridades competentes, conforme a sus funciones legales.

De esta manera, el nuevo PBOT contribuirá al fortalecimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y calidad urbanística del municipio, sin sustituir las competencias de inspección, vigilancia y control que la legislación nacional atribuye a las autoridades responsables de atender las posibles infracciones urbanísticas.

7.2. ¿Qué significa en el artículo 126 en el numeral 10 (Servicio de alcantarillado proyectado): Intervención del sistema de alcantarillado La Variante? ¿Por qué no dice construcción?

La Administración Municipal aclara que la disposición a la cual hace referencia la pregunta corresponde al artículo 108 del Proyecto de Acuerdo, denominado “Modelo de conexión de servicios públicos”, y no al artículo 126.

Este artículo establece el modelo de conexión de los servicios públicos domiciliarios del municipio de Santa Rosa de Osos, mediante la identificación de las infraestructuras, equipamientos y demás elementos que conforman los sistemas de prestación de los servicios públicos, tanto en su condición existente como proyectada, en concordancia con las disposiciones de las leyes 142 y 143 de 1994.

En particular, el numeral 10, correspondiente al servicio de alcantarillado proyectado, identifica las infraestructuras y actuaciones previstas para el fortalecimiento del sistema de recolección y tratamiento de aguas residuales del municipio.

Frente a la inquietud relacionada con la expresión “Intervención del sistema de alcantarillado La Variante”, se acoge la observación y se ajusta la redacción con el propósito de precisar que la actuación proyectada corresponde a la construcción de dicho sistema de alcantarillado.

7.3 ¿Por qué no se contempló el daño ambiental que los vertimientos se generan en la concertación ambiental con Corantioquia?

La Administración Municipal precisa que la prevención de la contaminación por vertimientos y el saneamiento del recurso hídrico sí fueron considerados en la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), mediante la incorporación de disposiciones ambientales, normas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios y estrategias orientadas al tratamiento adecuado de las aguas residuales.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En este sentido, el proyecto de PBOT incorpora las siguientes disposiciones:

1. Protección de la infraestructura destinada al saneamiento básico.

El artículo 48 del Proyecto de Acuerdo, “Suelo de protección del sistema de servicios públicos domiciliarios”, establece como suelo de protección las áreas destinadas a la localización, operación, ampliación, mantenimiento y funcionamiento de la infraestructura necesaria para la prestación y el tratamiento de los servicios públicos.

En aplicación de esta disposición, se identifican y delimitan las áreas correspondientes a las plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR) La Mina, El Turco, Aragón, Hoyorrico y San Isidro, entre otras infraestructuras de servicios públicos.

Esta decisión constituye una estrategia de ordenamiento territorial para proteger y garantizar la disponibilidad de las áreas requeridas para el funcionamiento y fortalecimiento de los sistemas de tratamiento de aguas residuales, contribuyendo a la reducción de las cargas contaminantes que llegan a las fuentes hídricas.

2. Lineamientos para el manejo de vertimientos y el saneamiento básico.

El artículo 111 del Proyecto de Acuerdo, relacionado con el servicio de alcantarillado y saneamiento básico urbano y rural, incorpora disposiciones para el manejo de las aguas residuales, entre las cuales se destacan:

- La obligación de las nuevas construcciones de tramitar la conexión al sistema de alcantarillado, cuando corresponda.
- La exigencia de sistemas adecuados de tratamiento de aguas residuales para los desarrollos que no cuentan con conexión al alcantarillado.
- El cumplimiento de los requisitos ambientales aplicables a los vertimientos generados por actividades industriales, de servicios y desarrollos de vivienda campestre.
- La implementación y el mantenimiento de sistemas individuales de tratamiento de aguas residuales en la vivienda rural dispersa.
- El cumplimiento de los parámetros máximos permisibles de vertimiento establecidos en la Resolución 631 de 2015 y de los objetivos de calidad definidos en los Planes de Ordenamiento del Recurso Hídrico (PORH) aplicables al territorio municipal.

Estas disposiciones buscan prevenir y reducir los impactos ambientales derivados de la disposición inadecuada de aguas residuales y contribuir al mejoramiento progresivo de la calidad del recurso hídrico.

3. Protección ambiental de las fuentes hídricas.

De manera complementaria, el PBOT incorpora las determinantes ambientales y las categorías de conservación y protección ambiental, incluyendo las áreas forestales



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

protectoras, los nacimientos y las corrientes hídricas, así como disposiciones para prevenir la contaminación y regular las actividades que puedan afectar los recursos naturales.

Estas medidas articulan el saneamiento básico con la protección de los ecosistemas y la conservación de las fuentes de agua del municipio.

En consecuencia, no es correcto afirmar que el PBOT haya omitido el manejo de los vertimientos o sus efectos sobre el recurso hídrico. Por el contrario, la propuesta incorpora decisiones de ordenamiento territorial dirigidas a proteger la infraestructura de tratamiento, establecer condiciones para el manejo de las aguas residuales y prevenir la contaminación de las fuentes hídricas.

Finalmente, es importante precisar que el PBOT establece las condiciones territoriales y normativas para orientar el saneamiento básico, mientras que la evaluación, autorización, seguimiento y control de los vertimientos específicos corresponde a la autoridad ambiental competente, de conformidad con la legislación vigente.

De esta manera, la revisión y ajuste del PBOT contribuye a fortalecer la gestión integral del recurso hídrico y proporciona herramientas para avanzar progresivamente en el saneamiento ambiental del municipio.

7.4 ¿Por qué AAS SA establece la cota o perímetro de prestación del alcantarillado?

La Administración Municipal aclara que la participación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado Sostenible S.A. E.S.P. (AAS S.A. E.S.P.) en la definición del perímetro de prestación del servicio de alcantarillado de la cabecera municipal responde a su condición de empresa prestadora del servicio y a las competencias que la legislación nacional le atribuye para certificar las condiciones técnicas de disponibilidad y factibilidad de los servicios públicos domiciliarios.

Al respecto, el artículo 31 de la Ley 388 de 1997 establece que las áreas clasificadas como suelo urbano deben contar con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, y dispone expresamente que el perímetro urbano no podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitario.

De manera complementaria, el artículo 2.3.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015 establece que corresponde a los prestadores de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado expedir las certificaciones de viabilidad y disponibilidad inmediata de estos servicios, mediante las cuales se determinan las condiciones técnicas para su conexión y prestación.

Asimismo, la normativa nacional contempla la expedición de certificaciones de factibilidad para los suelos de expansión urbana, en las cuales se establecen las condiciones técnicas, jurídicas y económicas necesarias para garantizar la prestación futura de los servicios públicos.

En cumplimiento de estas disposiciones, durante la formulación del PBOT se realizó la articulación técnica con AAS S.A. E.S.P., como empresa prestadora de los servicios de



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

acueducto y alcantarillado en la cabecera municipal, con el propósito de identificar las áreas que cuentan con disponibilidad inmediata y aquellas para las cuales existe factibilidad de prestación.

Este análisis se encuentra desarrollado en el Documento Técnico de Soporte (DTS), en el cual se señala que la delimitación del perímetro sanitario se fundamenta en la infraestructura y cobertura de los sistemas de acueducto y alcantarillado, así como en los instrumentos de planificación e inversión del prestador, entre ellos el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos.

Adicionalmente, el DTS incorpora como soporte las certificaciones de disponibilidad y factibilidad expedidas para las áreas urbanas y de expansión propuestas.

Es importante precisar que AAS S.A. E.S.P. no tiene la competencia para determinar la clasificación del suelo ni para adoptar el perímetro urbano del municipio. Su función consiste en establecer y certificar las condiciones técnicas de prestación de los servicios públicos, información que constituye un insumo fundamental para que la Administración Municipal formule la propuesta de clasificación del suelo y el Concejo Municipal adopte las decisiones de ordenamiento territorial correspondientes.

En consecuencia, la referencia a AAS S.A. E.S.P. contenida en el proyecto de acuerdo responde al cumplimiento de las disposiciones legales y a la necesidad de garantizar que la propuesta de ordenamiento territorial sea coherente con la disponibilidad y factibilidad de los servicios públicos domiciliarios, evitando incorporar como suelo urbano áreas que no cuenten con las condiciones requeridas para su adecuada prestación.

7.5 En las políticas del PBOT está mejorar la cobertura de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo en las cuatro cabeceras corregimentales y suelo rural ¿por qué no se contemplan las necesidades de lo urbano?

La Administración Municipal aclara que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) sí contempla el fortalecimiento de los servicios públicos domiciliarios en el suelo urbano, mediante la formulación de políticas, objetivos, estrategias y proyectos específicos para la cabecera municipal.

En este sentido, el proyecto de PBOT establece la Política de Servicios Públicos Domiciliarios, la cual se desarrolla a través de dos enfoques territoriales diferenciados: uno para el suelo urbano y otro para el suelo rural.

Particularmente, la Política de Servicios Públicos Domiciliarios para Suelo Urbano tiene como objetivo fortalecer la prestación de estos servicios en la cabecera municipal de Santa Rosa de Osos, mediante la implementación de los instrumentos de planificación sectorial correspondientes.

Para su cumplimiento, contempla las siguientes estrategias:



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

1. Implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV), para ampliar la cobertura de agua potable y saneamiento básico.
2. Implementación del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), para mejorar la prestación del servicio público de aseo.
3. Ampliación de la cobertura del servicio de gas domiciliario.

De manera complementaria, estas estrategias se articulan con proyectos específicos incorporados en el Programa de Ejecución del PBOT, entre los cuales se destacan:

- **Proyecto P016. Implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado:** orientado a la ampliación de la cobertura de agua potable y saneamiento básico en el suelo urbano.
- **Proyecto P017. Implementación del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV):** dirigido a la disminución de vertimientos, construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales y saneamiento de las fuentes hídricas receptoras de la zona urbana.
- **Proyecto P018. Implementación del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS):** orientado al mejoramiento del servicio público de aseo mediante la ampliación de su cobertura en zonas de difícil gestión.
- **Proyecto P019. Implementación del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS):** relacionado con la localización e implementación de estaciones de clasificación y aprovechamiento (ECA).

Estos proyectos tienen localización urbana y establecen actuaciones orientadas al mejoramiento de la infraestructura, la cobertura y las condiciones de prestación de los servicios públicos domiciliarios de la cabecera municipal.

Por su parte, la política formulada para el suelo rural busca atender las necesidades particulares de las cuatro cabeceras corregimentales y de la población rural dispersa, reconociendo las diferencias existentes en las condiciones de prestación y cobertura de los servicios.

En consecuencia, no existe una omisión de las necesidades del suelo urbano en la propuesta de PBOT. Por el contrario, el instrumento contempla políticas y proyectos específicos para la cabecera municipal, así como actuaciones diferenciadas para el suelo rural, con el propósito de orientar el mejoramiento progresivo de los servicios públicos domiciliarios en todo el territorio municipal.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

7.6 Con relación a la lista de equipamientos urbanos no hay precisión con algunos nombres de lugares: algunas canchas, ¿Dónde queda el templo María Auxiliadora en Santa Rosa? lo están confundiendo con Nuestra Señora del Rosario de San Nicolás del Alto de la Mina? No es la Capilla de la Normal porque ya está en la lista. ¿La cripta de la Basílica lleva el nombre de Hnas. Nuestra Señora de las Misericordias?

De acuerdo con la revisión realizada, se acoge la observación manifestando que el templo María auxiliadora no existe en el municipio de Santa Rosa de Osos, así mismo, se aclara que la cripta de la basílica lleva el nombre de Cripta nuestra señora de las misericordias; por lo tanto, se procede a hacer los respectivos ajustes en el artículo 75. Equipamientos cabecera urbana Santa Rosa de Osos.

8. EDISSON ANDRÉS LOPERA MEDINA

8.1. Quiero saber y la ciudadanía que estipula el plan de ordenamiento para generar nuevas vías de tránsito nuevas alternativas de vialidad ante la creciente restricción para los vehículos en amplias zonas de la capital del municipio

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) contempla actuaciones orientadas al mejoramiento de la infraestructura vial y la conectividad de la cabecera municipal de Santa Rosa de Osos, con el propósito de ofrecer alternativas de circulación, mejorar las condiciones de accesibilidad y fortalecer la articulación entre los diferentes sectores urbanos.

En este sentido, el artículo 94 del Proyecto de Acuerdo, denominado “Infraestructura vial”, establece que esta comprende el conjunto de obras y elementos físicos destinados a permitir el desplazamiento de vehículos y personas, incluyendo vías, puentes, andenes y demás componentes del sistema de movilidad, cuyo propósito es garantizar condiciones adecuadas de conectividad, accesibilidad y seguridad.

De manera específica, el artículo 97, relacionado con la jerarquización de la red vial urbana, identifica las vías arteriales existentes y proyectadas, con el propósito de estructurar una red vial articulada con las necesidades actuales y futuras del municipio.

En particular, el PBOT contempla las siguientes vías arteriales proyectadas:

1. **Circunvalar, tramo 1:** desde la vía Santa Rosa–Entrerríos hasta la vía La Planta–Cucurucho, en el sector San Antonio.
2. **Circunvalar, tramo 2:** desde la vía La Planta–Cucurucho, en el sector San Antonio, hasta la Troncal de Occidente, por la parte alta del sector de Tuberías, conectando con la vía de acceso a la Estación de Bomberos.
3. **Conexión de la calle 27 El Camellón con la calle 28 Los Chorros:** actuación orientada a fortalecer la articulación entre estos corredores de la red vial urbana.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Estas propuestas buscan generar alternativas de conexión entre diferentes sectores de la cabecera municipal, mejorar la distribución de los desplazamientos y reducir la dependencia de determinados corredores de circulación, contribuyendo al fortalecimiento de la movilidad urbana.

Adicionalmente, el PBOT establece que los trazados y características definitivas de las vías proyectadas deberán sustentarse en estudios técnicos de prefactibilidad y diseño, en los cuales se evalúen las demandas vehiculares y peatonales, las condiciones topográficas, ambientales y de riesgo, las características técnicas de las vías y las posibilidades de adecuación y aprovechamiento de la infraestructura existente.

Por lo tanto, las vías identificadas en el PBOT constituyen propuestas de infraestructura vial que orientan la planificación y gestión futura del territorio, cuya materialización estará sujeta al desarrollo de los estudios correspondientes, la priorización de las intervenciones y la disponibilidad de recursos para su ejecución.

En consecuencia, la revisión y ajuste del PBOT sí contempla alternativas para mejorar la movilidad de la cabecera municipal, mediante la proyección de nuevas conexiones viales y el fortalecimiento de la infraestructura existente, con el propósito de responder progresivamente a las necesidades de accesibilidad y circulación de la población.

9. FREDY ANÍBAL ZULUAGA ZAPATA

9.1 Propone un Plan Municipal de Polinizadores con base en la ley que cita (Ley 2193 de 2021), articulado con corredores ecológicos, reforestación nativa, apicultura y educación ambiental.

La Administración Municipal reconoce la importancia de la propuesta presentada, considerando el papel fundamental que cumplen los polinizadores en la conservación de la biodiversidad, el mantenimiento de los servicios ecosistémicos y la sostenibilidad de las actividades agropecuarias del municipio.

Al respecto, la Ley 2193 de 2021, mediante la cual se establecen mecanismos para fomentar el desarrollo de la apicultura y sus actividades complementarias, constituye un referente normativo para promover esta actividad y reconocer su importancia ambiental, productiva y económica.

En el marco de la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), se han incorporado decisiones que contribuyen a la protección de los hábitats naturales y al fortalecimiento de las condiciones ecológicas necesarias para la conservación de la biodiversidad, incluyendo los organismos polinizadores.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Entre estas decisiones se destacan:

1. **La consolidación del Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP)** y la definición de categorías de conservación, preservación y restauración, orientadas a proteger los ecosistemas estratégicos, los relictos boscosos y las áreas de importancia ambiental.
2. **La protección y restauración de corredores ecológicos**, con el propósito de fortalecer la conectividad entre los ecosistemas y favorecer la conservación de la flora y fauna silvestres.
3. **La implementación de procesos de restauración y reforestación con especies nativas**, especialmente en áreas degradadas, corredores biológicos y zonas de protección de las fuentes hídricas.
4. **La promoción de sistemas productivos sostenibles y buenas prácticas agropecuarias**, mediante medidas para la conservación de coberturas vegetales, el manejo adecuado de agroquímicos y la articulación de las actividades productivas con los procesos de restauración ecológica.
5. **La promoción de la educación ambiental y la participación comunitaria**, como mecanismos para fortalecer el conocimiento, la valoración y la conservación de la biodiversidad municipal.

En este sentido, es importante precisar que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) es un instrumento de planificación que establece las decisiones estratégicas de ordenamiento del territorio, mediante la definición de políticas, objetivos, estrategias, categorías de protección y lineamientos para la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales. En este marco, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT incorpora disposiciones relacionadas con la protección de la biodiversidad, la conectividad ecológica, la restauración ambiental con especies nativas y la promoción de prácticas agropecuarias sostenibles, las cuales contribuyen a generar condiciones favorables para la conservación de los polinizadores.

Por su parte, la formulación e implementación de programas o proyectos específicos, como un Plan Municipal de Polinizadores, corresponde al ámbito de la planificación y gestión sectorial ambiental y agropecuaria, a través de los instrumentos de planificación de las dependencias competentes, en articulación con el Plan de Desarrollo Municipal, los planes sectoriales y las disposiciones de las autoridades ambientales correspondientes.

En consecuencia, se considera que la propuesta presentada guarda correspondencia con las decisiones estratégicas de conservación y sostenibilidad ambiental incorporadas en el PBOT. No obstante, su desarrollo como iniciativa específica deberá abordarse mediante los instrumentos de planificación y gestión sectorial correspondientes, en el marco de las competencias institucionales y de la programación de inversiones municipales.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

9.2 LEY 2173 DE 2021 - AREAS DE VIDA: Obliga a municipios y empresas a sembrar 2 árboles por empleado y a definir suelos para AREAS DE VIDA en el PBOT. Santa Rosa no tiene esas áreas definidas. Pido se destine suelo de protección para AREAS DE VIDA y que se siembren con árboles nativos entre ellos el Roble.

La Administración Municipal informa que la propuesta presentada guarda relación con las disposiciones de la Ley 2173 de 2021, orientada a promover la restauración ecológica mediante la siembra de árboles y la creación de bosques en el territorio nacional.

En primer lugar, es importante aclarar que el municipio de Santa Rosa de Osos ya ha adelantado actuaciones técnicas y administrativas para la identificación, delimitación e implementación de Áreas de Vida, por lo que no es correcto afirmar que esta temática no ha sido abordada por la Administración Municipal.

En desarrollo de este proceso, la Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Ambiental, a través de la Dirección Ambiental, realizó un análisis territorial y cartográfico que permitió priorizar nueve (9) predios localizados en las veredas Guanacas, La Mina, El Vergel y Caruquia, con una extensión aproximada de 413,90 hectáreas, considerando sus condiciones de importancia ambiental, potencial de restauración, protección hídrica y conectividad ecológica.

Adicionalmente, el municipio expidió el Decreto Municipal 125 del 22 de mayo de 2026, relacionado con la creación, delimitación, gestión e implementación de las Áreas de Vida, así como la Resolución 1055 del 2 de junio de 2026, mediante la cual se adelantaron actuaciones administrativas complementarias para su implementación.

Ahora bien, frente a la solicitud de incorporar las Áreas de Vida como suelos de protección dentro del PBOT, es necesario precisar el alcance de los instrumentos de planificación y las competencias establecidas en la normativa nacional.

La Ley 2173 de 2021, en su artículo 3, establece que las Áreas de Vida son zonas definidas y destinadas por los municipios para desarrollar programas de restauración mediante la siembra de árboles. Asimismo, dispone que estas áreas deben articularse con los instrumentos de planificación territorial y señala que, de acuerdo con su viabilidad técnica y social, podrán establecerse como zonas de protección dentro de la estructura ecológica principal del municipio.

Por su parte, la Resolución 1491 de 2025, modificada por la Resolución 358 de 2026, desarrolla el procedimiento de identificación y delimitación de las Áreas de Vida a cargo de las autoridades municipales, en articulación con las autoridades ambientales competentes.

En consecuencia, la delimitación específica de las Áreas de Vida corresponde a un proceso de gestión ambiental municipal que puede adelantarse mediante los actos administrativos correspondientes, sin que la Ley 2173 de 2021 exija que cada una de estas áreas sea delimitada directamente en el PBOT o incorporada obligatoriamente como una nueva categoría de suelo de protección.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En este contexto, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT de Santa Rosa de Osos establece el marco territorial y ambiental que orienta estos procesos, mediante la identificación y delimitación de los suelos de protección ambiental, la definición de la Estructura Ecológica Principal, la incorporación de las categorías de conservación, preservación y restauración del Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP), y el establecimiento de lineamientos para la protección del recurso hídrico, la restauración ecológica y la conectividad ambiental.

Estas decisiones constituyen el referente territorial para identificar y priorizar los predios destinados al establecimiento de Áreas de Vida, sin perjuicio de los análisis técnicos y procedimientos específicos que deben adelantarse para su delimitación e implementación.

Respecto a la siembra de árboles nativos, incluyendo el roble, se precisa que tanto la Ley 2173 de 2021 como las disposiciones ambientales del PBOT promueven la utilización de especies nativas, cuya selección deberá responder a las condiciones ecológicas de cada área y a los objetivos de restauración definidos técnicamente.

Finalmente, se aclara que el proceso municipal de Áreas de Vida se encuentra articulado con las actuaciones de revisión y validación técnica que correspondan ante las autoridades ambientales competentes y los sistemas oficiales de información ambiental, de acuerdo con la reglamentación nacional.

En conclusión, la Administración Municipal ha avanzado en el cumplimiento de la Ley 2173 de 2021 mediante la identificación y gestión de Áreas de Vida, mientras que el PBOT establece las decisiones estratégicas de conservación y protección ambiental que sirven de soporte territorial para su implementación. Por tanto, no resulta necesario incorporar una nueva categoría de suelo de protección denominada “Áreas de Vida”, dado que su delimitación y gestión se desarrolla mediante los instrumentos y procedimientos específicos previstos en la normativa ambiental, en articulación con las disposiciones del ordenamiento territorial municipal.

9.3 LEY 2193 DE 2022 - PROTECCION ABEJAS: Declara interés nacional la apicultura. Pido: a) Apicultura como uso principal rural, b) Corredores polinizadores como suelo protección, c) Restricción fumigación neonicotinoides a 100m de apiarios registrados. Petición: Incluir Art XX 9.4 Áreas de Vida y Mapa Flora con CORANTIOQUIA, Art XX+1 Uso principal apicultura, Art XX+2 Proyecto Santa Rosa Poliniza 12 años.

La Administración Municipal reconoce la importancia de la protección de las abejas y demás organismos polinizadores, así como del fomento de la apicultura, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2193 de 2022.

Frente a la solicitud de incorporar la apicultura como uso principal rural, se precisa que el Documento Técnico de Soporte del PBOT contempla expresamente la apicultura y la meliponicultura dentro de las actividades asociadas a los usos sostenibles, reconociendo su contribución a la polinización natural y a la diversificación económica.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En atención a la observación presentada, se acoge la propuesta y se complementará el artículo 194 del proyecto de acuerdo, con el propósito de reconocer expresamente la apicultura y la meliponicultura como actividades productivas rurales complementarias, compatibles con los usos de producción sostenible y uso sostenible, de acuerdo con la zonificación ambiental, las condiciones particulares del territorio y la normativa sectorial aplicable.

Respecto a la propuesta de establecer corredores de polinizadores como suelo de protección, se precisa que el PBOT ya incorpora la delimitación de los suelos de protección ambiental, la Estructura Ecológica Principal y las categorías de conservación, preservación y restauración del Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP). Estas decisiones permiten proteger los ecosistemas y fortalecer la conectividad ecológica, sin que resulte necesario establecer una categoría adicional de suelo de protección específica para polinizadores.

Finalmente, frente a la propuesta de incorporar artículos específicos sobre Áreas de Vida, cartografía de flora apícola y el proyecto “Santa Rosa Poliniza”, se reitera que el PBOT establece las decisiones estratégicas de ordenamiento, conservación y protección ambiental que orientan la gestión territorial. Por su parte, la formulación e implementación de programas y proyectos específicos de fomento apícola, restauración ecológica y educación ambiental corresponde a los instrumentos de planificación y gestión sectorial ambiental y agropecuaria, en articulación con el Plan de Desarrollo Municipal y las autoridades competentes.

En consecuencia, la observación se acoge parcialmente mediante la incorporación expresa de la apicultura y la meliponicultura como actividades rurales complementarias en el régimen de usos del PBOT, manteniendo las demás propuestas dentro del ámbito de la gestión ambiental y agropecuaria sectorial.

10. MARGARITA MARÍA MESA VELÉZ

10.1 Incrementos desbordados del cobro del impuesto Predial, a causa de mala clasificación del uso del suelo, no permitiendo que el cobro máximo sea de hasta máximo 50% más del cobro del impuesto predial del año anterior, desconociendo el uso histórico y presente de la actividad económica que se realiza en el predio.

La Administración Municipal reconoce la preocupación manifestada frente a los incrementos en la liquidación del impuesto predial y su relación con la clasificación del suelo y las actividades económicas desarrolladas en los predios.

Al respecto, es importante precisar que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) es el instrumento mediante el cual se establece la clasificación del suelo y se regulan sus condiciones de uso y ocupación, mientras que la determinación de los avalúos catastrales y la liquidación del impuesto predial corresponden a procedimientos y competencias específicas de las autoridades catastrales y tributarias.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En relación con el predio objeto de la observación, se informa que actualmente se encuentra clasificado como suelo urbano en el PBOT vigente. Sin embargo, como resultado de los análisis técnicos adelantados durante el proceso de revisión y ajuste, se identificó que este sector no reúne las condiciones de infraestructura vial y disponibilidad de servicios públicos requeridas para su consolidación como suelo urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 388 de 1997.

En consecuencia, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT contempla la reclasificación de este sector como suelo de expansión urbana, reconociendo sus condiciones territoriales actuales y estableciendo la posibilidad de su incorporación futura al desarrollo urbano, previo cumplimiento de los requisitos legales y urbanísticos correspondientes.

Es importante aclarar que, de conformidad con el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto 1077 de 2015, los suelos de expansión urbana únicamente podrán habilitarse para procesos de urbanización y construcción una vez se adopte el respectivo plan parcial. Hasta tanto se adopte dicho instrumento, la normativa nacional establece que en estos terrenos solo podrán desarrollarse usos agrícolas y forestales, sin que su clasificación como suelo de expansión urbana implique la autorización inmediata de usos o aprovechamientos urbanísticos.

En este sentido, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT ya contempla esta condición en las disposiciones relacionadas con el desarrollo urbanístico del suelo de expansión. No obstante, en atención a la observación presentada, se incorporará un párrafo al artículo 34 del proyecto de acuerdo, correspondiente a los suelos de expansión urbana, con el propósito de reforzar y precisar expresamente el régimen transitorio de usos aplicable a estos terrenos, así como la obligatoriedad de adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para su desarrollo urbanístico.

Por otra parte, una vez sea adoptada la revisión y ajuste del PBOT, la nueva clasificación del suelo deberá armonizarse con la información catastral del municipio, mediante los procedimientos que correspondan ante el gestor catastral competente, de manera que las bases de información territorial reflejen las decisiones adoptadas en el instrumento de ordenamiento.

No obstante, se aclara que esta armonización no implica automáticamente una modificación del avalúo catastral o una reducción del impuesto predial, dado que estos aspectos deberán ser evaluados por las autoridades competentes conforme a la normativa catastral y tributaria vigente.

En conclusión, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT atiende la situación territorial identificada mediante la reclasificación del sector como suelo de expansión urbana y la precisión del régimen de usos aplicable hasta la adopción del respectivo plan parcial. Asimismo, una vez adoptado el PBOT, esta decisión deberá articularse con la información catastral municipal, sin perjuicio de las competencias de las autoridades catastrales y tributarias en materia de avalúos y liquidación del impuesto predial.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

11. ADRIANA MARÍA OSSA ZULUAGA (UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL NORTE)

11.1 ¿Qué causa los malos olores y los problemas de calidad del agua, y qué hace el municipio al respecto?

La Administración Municipal informa que, en el marco de los estudios técnicos de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), se identificaron conflictos ambientales en el sector Alto de La Mina, donde se localiza la Universidad Católica del Norte, asociados principalmente a la presencia de actividades pecuarias intensivas, particularmente porcinas, que generan olores ofensivos y afectaciones sobre los usos residenciales e institucionales cercanos.

En atención a esta problemática, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT contempla la delimitación del suelo suburbano Alto de La Mina, con el propósito de promover actividades económicas compatibles con el entorno urbano y prevenir nuevos conflictos ambientales. Adicionalmente, los artículos 186 y 189 del proyecto de acuerdo establecen medidas de aislamiento, prevención y control de olores ofensivos, incluyendo franjas verdes de amortiguación, cercas vivas y buenas prácticas ambientales para las actividades productivas.

Respecto a la calidad del agua para consumo humano, se precisa que la Universidad Católica del Norte dispone del servicio de acueducto municipal y cuenta, adicionalmente, con una planta de tratamiento de agua potable propia. Actualmente, la acometida domiciliaria conectada a la red municipal es de ½ pulgada, cuya capacidad resulta insuficiente para atender la totalidad de las actividades del campus. Si bien se encuentra instalada una tubería de 3 pulgadas para mejorar la conexión, está aún no ha sido empalmada a la red municipal.

Es importante aclarar que el prestador del servicio de acueducto es responsable de la calidad del agua suministrada hasta el medidor, mientras que las condiciones de tratamiento y distribución del agua dentro de las instalaciones universitarias corresponden a la institución. Actualmente, no se dispone de información suficiente sobre la distribución interna del agua ni sobre la eficiencia del tratamiento realizado en la planta propia de la Universidad.

En cuanto a la calidad del agua suministrada por el acueducto municipal, los resultados reportados en el Sistema de Información para la Vigilancia de la Calidad del Agua Potable (SIVICAP) del Instituto Nacional de Salud evidencian que, entre octubre de 2025 y septiembre de 2026, se analizaron 54 muestras de agua en la zona urbana de Santa Rosa de Osos, con un Índice de Riesgo de la Calidad del Agua (IRCA) de 0 en todos los meses, correspondiente a la categoría *sin riesgo*, de conformidad con la Resolución 2115 de 2007.

Asimismo, los registros históricos indican que, desde enero de 2020, el IRCA mensual del municipio se ha mantenido dentro de la categoría *sin riesgo*, lo que evidencia condiciones favorables de calidad del agua suministrada a través de la red municipal.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En conclusión, la Administración Municipal reconoce la problemática de olores ofensivos en el entorno universitario e incorpora medidas de ordenamiento territorial orientadas a prevenir y mitigar estos impactos. Respecto al agua para consumo humano, los resultados de vigilancia evidencian condiciones de calidad adecuadas en la red municipal; sin embargo, la determinación de posibles problemas en el interior del campus requiere verificar las condiciones de funcionamiento de su planta de tratamiento y de sus redes internas, aspectos que deben ser atendidos por la Universidad en articulación con las autoridades competentes.

11.2¿Hay una franja de amortiguación alrededor del campus y de los equipamientos educativos?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora disposiciones orientadas a proteger los equipamientos educativos frente a actividades que puedan generar impactos ambientales, garantizando condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y calidad ambiental.

En primer lugar, el artículo 185 del proyecto de acuerdo establece distancias mínimas de localización respecto de determinadas actividades, particularmente de 100 metros para bares y establecimientos de expendio de bebidas alcohólicas y 200 metros para establecimientos de videojuegos y máquinas tragamonedas.

Adicionalmente, el artículo 186 contempla medidas de aislamiento ambiental para los predios que desarrollen actividades generadoras de olores ofensivos, ruido o material particulado, incluyendo franjas verdes de amortiguación de entre 5 y 10 metros, ampliables según las condiciones del impacto, y cercas vivas con una altura mínima de 2,5 metros.

Para el caso específico de la Universidad Católica del Norte, el diagnóstico territorial identificó conflictos ambientales asociados a la presencia de actividades pecuarias intensivas, particularmente porcinas, en el sector Alto de La Mina. En atención a esta situación, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT contempla la reclasificación de este sector de suelo rural a suelo rural suburbano, con el propósito de orientar su desarrollo hacia actividades económicas compatibles con los usos residenciales e institucionales existentes y proyectados.

De manera complementaria, se incorporará una disposición específica para el polígono suburbano Alto de La Mina, mediante la cual se restringirá la implantación de nuevas explotaciones pecuarias intensivas generadoras de impactos ambientales, así como la ampliación o incremento de la capacidad productiva de las existentes. Estas últimas deberán cumplir las disposiciones ambientales, sanitarias y urbanísticas aplicables e implementar las medidas necesarias para prevenir y mitigar sus impactos.

En consecuencia, aunque el PBOT no delimita una franja de amortiguación única alrededor del campus universitario, sí establece medidas de aislamiento ambiental, distancias de localización y restricciones de uso del suelo, que se complementarán con una regulación específica para el sector Alto de La Mina, orientada a proteger las condiciones ambientales de la Universidad Católica del Norte y de los demás usos sensibles de su entorno.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

11.3¿El paso a suelo urbano genera plusvalía o valorización para el campus?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) contempla la incorporación del campus de la Universidad Católica del Norte al suelo urbano, reconociendo su destinación actual como equipamiento educativo y estableciendo para este sector el tratamiento urbanístico de Consolidación Nivel 6 (CONS6-04).

Es importante precisar que esta decisión de ordenamiento territorial no implica automáticamente la generación o el cobro de participación en plusvalía. De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, su aplicación depende de que se configure alguno de los hechos generadores establecidos legalmente, asociados, entre otros, a la autorización de usos más rentables o mayores aprovechamientos urbanísticos.

En el caso particular del campus universitario, la propuesta del PBOT mantiene su destinación dotacional y no establece aprovechamientos urbanísticos específicos que permitan concluir, por este solo hecho, que se genera una participación en plusvalía. Esta circunstancia deberá verificarse mediante la comparación de las condiciones normativas vigentes y propuestas, conforme a los procedimientos legales correspondientes.

Asimismo, la continuidad de la actividad educativa existente no constituye, por sí misma, un evento que haga exigible el pago de participación en plusvalía, sin perjuicio de las actuaciones futuras que puedan configurar los supuestos previstos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

Por otra parte, la contribución de valorización es un instrumento diferente, asociado al beneficio que determinadas obras públicas puedan generar sobre los inmuebles. En consecuencia, la reclasificación del campus de suelo rural a urbano tampoco genera automáticamente una contribución de valorización.

En conclusión, la incorporación del campus universitario al suelo urbano busca reconocer y consolidar su función educativa dentro de la estructura territorial del municipio, sin que esta decisión implique por sí sola la obligación inmediata de pagar plusvalía o valorización. La eventual aplicación de estos instrumentos deberá determinarse conforme a sus respectivos hechos generadores y procedimientos legales.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

11.4 ¿Cómo se fijan los topes de crecimiento del predial?

Los topes de incremento del impuesto predial unificado se establecen de conformidad con las disposiciones de la Ley 44 de 1990 y la Ley 1995 de 2019, las cuales regulan los límites aplicables al aumento anual del impuesto, según las condiciones de cada inmueble.

Su aplicación corresponde a la Secretaría de Hacienda Municipal, que deberá verificar el avalúo catastral, la tarifa aplicable y las condiciones particulares del predio, garantizando el cumplimiento de los límites legalmente establecidos.

11.5 ¿Se tendrá en cuenta la destinación educativa del predio en los usos y obligaciones?

Sí. La propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) reconoce la destinación educativa del campus de la Universidad Católica del Norte, incorporándolo al suelo urbano con uso dotacional y tratamiento de Consolidación Nivel 6 (CONS6-04), orientado a garantizar la permanencia y consolidación de los equipamientos existentes.

En cuanto a las obligaciones urbanísticas, es importante precisar que la continuidad de la actividad educativa existente, sin adelantar nuevas actuaciones urbanísticas, no genera por sí misma la obligación de efectuar pagos por este concepto.

En caso de que se proyecten nuevas actuaciones de urbanización o construcción, deberán evaluarse las obligaciones urbanísticas que resulten aplicables, de conformidad con las disposiciones del PBOT y la normativa vigente.

11.6 ¿Qué distancias se exigen frente a actividades que generan olores, y cómo y con qué periodicidad se controlan?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), en su artículo 186, establece medidas de aislamiento ambiental para los predios donde se desarrollen actividades generadoras de olores ofensivos, ruido o material particulado. Estas incluyen franjas verdes de amortiguación de entre 5 y 10 metros, que podrán ampliarse según las características e impactos de la actividad, así como cercas vivas con una altura mínima de 2,5 metros.

Adicionalmente, el artículo 189 contempla medidas para la prevención y el control de olores ofensivos, de conformidad con la normativa ambiental vigente, incluyendo buenas prácticas para el manejo de residuos orgánicos, estiércol y demás fuentes generadoras de olores en las actividades pecuarias.

Para el sector Alto de La Mina, donde se localiza la Universidad Católica del Norte, la propuesta de clasificación como suelo suburbano busca prevenir conflictos entre las actividades pecuarias intensivas y los usos educativos y residenciales del entorno.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En cuanto al seguimiento y control, corresponde a las autoridades competentes verificar el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas, ambientales y sanitarias. El PBOT no establece una periodicidad fija de monitoreo de olores ofensivos; las actuaciones de inspección, vigilancia y control se desarrollarán conforme a los procedimientos de las autoridades competentes, las quejas presentadas y los requerimientos particulares que se impongan a las actividades generadoras de impactos.

11.7 ¿El nuevo PBOT contempla una categoría de uso del suelo específica para instituciones educativas y religiosas sin ánimo de lucro (como seminarios, casas de formación y campus universitarios de origen confesional), que las distinga de otros usos rurales o suburbanos para efectos de planificación y, en consecuencia, de valoración catastral?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) contempla el uso dotacional, regulado en el artículo 176 del proyecto de acuerdo, el cual comprende los equipamientos destinados a la prestación de servicios educativos, formativos, religiosos y de culto, tanto de carácter público como privado.

Adicionalmente, el artículo 74 establece una clasificación específica de equipamientos, que incluye las universidades y demás centros educativos, así como los seminarios, conventos, iglesias y otras instalaciones destinadas a actividades religiosas y de formación.

En consecuencia, las instituciones educativas y religiosas sin ánimo de lucro se encuentran reconocidas dentro del régimen de usos del PBOT, de acuerdo con la naturaleza de las actividades que desarrollan, sin que sea necesario establecer una categoría urbanística independiente por su carácter confesional o su condición de entidad sin ánimo de lucro.

Para el caso particular de la Universidad Católica del Norte, la propuesta reconoce su destinación educativa mediante la asignación del uso dotacional y el tratamiento urbanístico de Consolidación Nivel 6 (CONS6-04).

Finalmente, se precisa que la valoración catastral corresponde al gestor catastral competente, de conformidad con la normativa aplicable. Por tanto, la clasificación dotacional establecida en el PBOT constituye un referente para la identificación del uso del inmueble, pero no determina automáticamente un avalúo catastral diferenciado ni un tratamiento tributario especial.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

11.8 Impacto social y económico de las instituciones educativas en el ordenamiento territorial. ¿El diagnóstico que sustenta el nuevo PBOT incorpora el aporte de instituciones como la Fundación Universitaria Católica del Norte al desarrollo social y económico del municipio, como criterio para las decisiones de uso del suelo y política tributaria que las afectan?

La Administración Municipal informa que el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) reconoce la importancia de las instituciones educativas en la prestación de servicios sociales, la formación del capital humano y el fortalecimiento de las dinámicas económicas y territoriales del municipio.

En particular, la Fundación Universitaria Católica del Norte se encuentra identificada dentro del sistema municipal de equipamientos como una institución educativa de escala regional. Este reconocimiento se refleja en la propuesta de ordenamiento territorial mediante la incorporación de su campus al suelo urbano, la asignación del uso dotacional y la delimitación del polígono de tratamiento de Consolidación Nivel 6 (CONS6-04), orientado a garantizar la permanencia, consolidación e integración de los equipamientos educativos con la estructura urbana municipal.

Estas decisiones buscan reconocer la función social de la institución, favorecer su adecuada articulación con el entorno y establecer condiciones urbanísticas compatibles con el desarrollo de sus actividades educativas.

En materia tributaria, se precisa que el PBOT no establece tarifas, exenciones ni tratamientos especiales del impuesto predial, dado que estas disposiciones corresponden a los instrumentos tributarios municipales y a las competencias legalmente establecidas.

En consecuencia, el aporte de la Universidad al desarrollo social y territorial se reconoce en las decisiones de planificación y asignación de usos del suelo, mientras que cualquier tratamiento tributario particular deberá evaluarse conforme al Estatuto Tributario Municipal y las disposiciones legales vigentes.

12. WILLIAM ALEJANDRO VERGARA PÉREZ

12.1 ¿Están definidos los límites municipales? Menciona doble cobro de predial en La Piedra.

La Administración Municipal informa que la cartografía utilizada para la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) corresponde a la información cartográfica oficial suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), garantizando la incorporación de los límites municipales de referencia para el ordenamiento territorial.

Adicionalmente, en el marco del proceso de actualización catastral se realizaron ajustes para corregir las inconsistencias identificadas en los límites entre los municipios de Santa



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Rosa de Osos, Yarumal y Angostura, con el propósito de evitar superposiciones en la identificación catastral de los predios y situaciones de doble cobro del impuesto predial.

En consecuencia, de acuerdo con la información suministrada por la secretaria de hacienda municipal, las inconsistencias identificadas fueron corregidas, por lo que actualmente no se estarían presentando situaciones de doble cobro asociadas a dichas diferencias cartográficas.

12.2 ¿Cuál es la delimitación real del suelo de expansión? Menciona versiones que no coinciden.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), en su artículo 34, establece una superficie total de 280,62 hectáreas de suelo de expansión urbana, distribuidas en 253,21 hectáreas en la cabecera municipal y 27,41 hectáreas en el centro poblado de Hoyorrico, lo cual igualmente reposa en el documento técnico de soporte.

Polígono	Código	Área (ha)
Suelo de Expansión Sur Cabecera	SE-C-S	74,94
Suelo de Expansión Oeste Cabecera	SE-C-OE	80,98
Suelo de Expansión Este Cabecera	SE-C-E	62,05
Suelo de Expansión Norte Cabecera	SE-C-N	35,24
Subtotal Cabecera		253,21
Suelo de Expansión Sur Hoyorrico	SE-HY-S	3,45
Suelo de Expansión Norte Hoyorrico	SE-HY-N	23,95
Subtotal Hoyorrico		27,41
Total		280,62

La delimitación espacial de estas áreas se encuentra representada en la cartografía de formulación del PBOT, particularmente en el plano FU1, cuya consulta permite establecer la clasificación del suelo correspondiente a cada predio.

Frente a las diferencias señaladas entre versiones, la Administración Municipal realizará la verificación y armonización de las áreas, códigos y delimitaciones consignados en el articulado, el Documento Técnico de Soporte y la cartografía oficial, con el propósito de garantizar la consistencia de los documentos que serán sometidos a adopción.

La determinación de si un predio específico se encuentra dentro de alguna de estas áreas de expansión deberá realizarse mediante la consulta del plano FU1, que permite verificar gráficamente la delimitación y localización de las diferentes categorías de suelo.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

12.3 ¿Hoy se permiten 12 pisos y 3 sótanos? Propone permitir 20 a 25 pisos en el suelo de expansión.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) establece una altura máxima de 12 pisos para el suelo de expansión urbana, como parte de la definición del modelo de ocupación territorial y del perfil urbano proyectado para el municipio.

Esta decisión responde a criterios de planificación orientados a promover un crecimiento urbano ordenado, con alturas y densidades acordes con las características del territorio, su paisaje, la capacidad de las infraestructuras de servicios públicos, la movilidad y la disponibilidad de espacio público y equipamientos colectivos.

Adicionalmente, se considera que el municipio aún dispone de predios con potencial de desarrollo dentro del suelo urbano, por lo que resulta prioritario promover su aprovechamiento y consolidación antes de incentivar desarrollos de mayor intensidad en las áreas de expansión.

Frente a la propuesta de permitir edificaciones de 20 a 25 pisos, es importante señalar que un incremento de esta magnitud requiere evaluar las densidades habitacionales resultantes, la capacidad de soporte territorial, las condiciones del mercado inmobiliario y las tipologías de vivienda que se pretende promover. El propósito del PBOT no es maximizar la cantidad de unidades habitacionales, sino garantizar una oferta de vivienda de calidad, con condiciones adecuadas de habitabilidad y acceso a servicios urbanos.

En consecuencia, la administración mantiene la propuesta de altura máxima de 12 pisos para el suelo de expansión urbana, por considerarse coherente con el modelo de ocupación territorial, el perfil urbano proyectado y los criterios de desarrollo urbano equilibrado y sostenible establecidos en el PBOT.

12.4 ¿Qué beneficio real deja la actualización?

La Administración Municipal informa que la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) representa una oportunidad para actualizar el modelo de ocupación y las normas que orientan el desarrollo del municipio, reemplazando un instrumento vigente desde el año 2000 y adecuándolo a las condiciones actuales del territorio, sus dinámicas de crecimiento y las necesidades futuras de la población.

Entre los principales beneficios de esta actualización se destacan la regulación de la vivienda campestre, el establecimiento de condiciones para el desarrollo y consolidación de los sectores asociados a la Troncal de Occidente y la protección del suelo agropecuario, reconociendo su importancia para la economía rural, la producción de alimentos y la identidad territorial del municipio.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Asimismo, el PBOT define nuevas áreas de expansión urbana, cuyo desarrollo estará sujeto a la formulación de planes parciales, con el propósito de garantizar un crecimiento planificado, articulado con la disponibilidad de servicios públicos, infraestructura vial, espacio público y equipamientos colectivos, evitando procesos de ocupación desordenada.

Otro avance fundamental es la incorporación de la gestión del riesgo de desastres como determinante del ordenamiento territorial, mediante la identificación de áreas de amenaza y riesgo y el establecimiento de condiciones y restricciones para orientar una ocupación más segura del territorio. De igual manera, se fortalecen las disposiciones para la protección ambiental y el manejo sostenible de los recursos naturales.

Finalmente, el proyecto incorpora instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo, que permitirán orientar las actuaciones urbanísticas, facilitar la ejecución de proyectos estratégicos y generar mecanismos para financiar las inversiones requeridas por el municipio.

En consecuencia, el principal beneficio de la actualización del PBOT es contar con reglas claras y una visión territorial de largo plazo, que permitan orientar las inversiones públicas y privadas, brindar mayor seguridad jurídica a las actuaciones urbanísticas, prevenir conflictos de uso del suelo y promover un desarrollo equilibrado entre las áreas urbanas y rurales, priorizando la calidad de vida de sus habitantes.

12.5 ¿Qué implica el nuevo tratamiento de El Caney?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) contempla el reconocimiento de El Caney como Centro Poblado Rural, a partir de sus características actuales de ocupación, concentración de viviendas, actividades económicas y prestación de servicios.

Esta decisión no implica que El Caney pase a ser suelo urbano, sino que continúa perteneciendo al suelo rural, bajo la categoría de desarrollo restringido, con una delimitación específica de 11,11 hectáreas y un régimen normativo que permite orientar su consolidación y crecimiento de manera planificada.

El nuevo tratamiento establece condiciones para el desarrollo de vivienda, comercio, servicios y equipamientos, así como normas de aprovechamiento y densidad habitacional, con el propósito de garantizar una ocupación ordenada y compatible con las características del territorio.

Uno de los principales beneficios es que se reconoce la realidad territorial de El Caney y se establece un marco normativo para regular las construcciones existentes y futuras, facilitando los procesos de reconocimiento de edificaciones que cumplan los requisitos legales y urbanísticos correspondientes.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Adicionalmente, esta clasificación permite orientar inversiones y actuaciones para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, especialmente en materia de servicios públicos, saneamiento básico, infraestructura vial, espacio público y gestión del riesgo.

En consecuencia, el propósito de esta decisión es consolidar El Caney como una centralidad rural, fortaleciendo su función residencial, comercial y de servicios, promoviendo oportunidades para la economía local y mejorando la calidad de vida de sus habitantes, sin perder su identidad y vinculación con el territorio rural.

12.6¿Qué implica la categoría quinta del municipio y cómo se puede ascender?

La categoría quinta del municipio no es definida por el PBOT. La categorización municipal se determina anualmente por el alcalde municipal, mediante decreto expedido antes del 31 de octubre de cada año, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 7 de la Ley 1551 de 2012.

La categoría municipal depende principalmente de variables fiscales y administrativas, entre ellas los Ingresos Corrientes de Libre Destinación (ICLD), así como otros criterios establecidos en la legislación vigente, cuya información y certificación corresponden a las entidades competentes, entre ellas la Contraloría General de la República.

En consecuencia, el PBOT no puede establecer ni modificar directamente la categoría municipal, ni por sí mismo generar el ascenso de quinta a una categoría superior. El cambio de categoría dependerá del cumplimiento de los requisitos legales y fiscales establecidos para cada categoría en el proceso anual de categorización.

No obstante, el PBOT puede contribuir indirectamente al fortalecimiento de las condiciones económicas y fiscales del municipio, mediante la adecuada planificación y ordenamiento del suelo, la generación de condiciones para el desarrollo de actividades productivas y económicas, y la programación de actuaciones e incentivos que favorezcan la inversión y el desarrollo territorial.

En este sentido, el proyecto contempla iniciativas como los proyectos P012 y P049, orientados a generar condiciones e incentivos para el desarrollo económico del municipio. Estas actuaciones pueden contribuir al fortalecimiento de la base económica y, de manera indirecta, a mejorar las condiciones fiscales necesarias para que, en el futuro, el municipio pueda cumplir los requisitos legales para una categoría superior.

Por tanto, ascender de categoría no es una decisión que pueda adoptarse mediante el PBOT, sino el resultado del cumplimiento de los requisitos fiscales, administrativos y poblacionales establecidos por la ley y verificados en el proceso anual de categorización municipal.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

12.7 ¿Cómo atrae inversión el PBOT?

La Administración Municipal informa que uno de los principales aportes de la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) a la atracción de inversión es la habilitación y regulación del suelo para el desarrollo de actividades económicas, mediante la definición de usos permitidos, aprovechamientos urbanísticos, condiciones de ocupación y requerimientos de infraestructura.

Estas disposiciones generan seguridad jurídica y condiciones técnicas para la estructuración de proyectos, al establecer reglas claras sobre las posibilidades de desarrollo del territorio. De esta manera, se reduce la incertidumbre para los inversionistas, se facilita la toma de decisiones y se promueve una gestión más eficiente de los recursos públicos y privados.

En este sentido, el proyecto establece dos corredores viales estratégicos para la localización de actividades industriales, comerciales, logísticas y de servicios: el corredor de la vía Medellín–Costa Atlántica y el corredor Santa Rosa de Osos–Entrerriños. Su delimitación busca aprovechar las ventajas de conectividad y localización del municipio, promoviendo el desarrollo ordenado de actividades productivas compatibles con las condiciones ambientales y territoriales.

Adicionalmente, el proyecto P012 del Programa de Ejecución contempla la estructuración de mecanismos de incentivos tributarios temporales o graduales, orientados a promover la localización de empresas y actividades agroindustriales, logísticas, comerciales y de servicios en los corredores viales suburbanos. Estos incentivos deberán ser evaluados y adoptados mediante los instrumentos y procedimientos legales correspondientes.

De manera complementaria, la definición de áreas de expansión urbana y de normas para el desarrollo y consolidación del suelo urbano contribuye a generar nuevas oportunidades de inversión inmobiliaria, comercial y de servicios, bajo condiciones planificadas de infraestructura, movilidad, espacio público y equipamientos.

En consecuencia, el PBOT no solo identifica áreas con potencial de inversión, sino que establece las condiciones normativas y territoriales para hacer viable su desarrollo, orientando la inversión hacia sectores estratégicos, fortaleciendo la competitividad municipal y promoviendo la generación de empleo y el crecimiento económico sostenible.

12.8 ¿Cómo se garantiza la conservación y planificación del agua?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora la protección y gestión sostenible del recurso hídrico como un componente fundamental del modelo de ocupación territorial, mediante disposiciones orientadas tanto a la conservación de las fuentes de agua como al mejoramiento de los sistemas de abastecimiento y saneamiento básico.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Entre los principales avances se destaca la identificación y delimitación de las microcuencas abastecedoras de los acueductos rurales, acompañada del análisis de sus coberturas y condiciones de conservación, lo que permite orientar acciones de protección, restauración y manejo de las áreas estratégicas para el abastecimiento de agua.

Asimismo, el proyecto incorpora franjas de protección asociadas a las fuentes hídricas, medidas para la conservación de coberturas vegetales y ecosistemas estratégicos, y disposiciones para prevenir la ocupación e intervención inadecuada de estas áreas. Estas determinaciones se articulan con el Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAPE) y los demás elementos de la estructura ecológica municipal.

De manera complementaria, el PBOT establece lineamientos ambientales para las actuaciones urbanísticas y el desarrollo de actividades productivas, orientados a prevenir la contaminación de las fuentes hídricas, garantizar el manejo adecuado de las aguas residuales y promover un uso sostenible del recurso, en concordancia con las determinantes y disposiciones de las autoridades ambientales competentes.

En materia de servicios públicos, se reconoce que, aunque la cabecera municipal presenta condiciones favorables de cobertura y calidad del agua potable, persisten necesidades de mejoramiento en los sistemas de acueducto y saneamiento básico rural. Por ello, el Programa de Ejecución contempla proyectos de optimización de infraestructura, fortalecimiento de los prestadores de acueducto y mejoramiento de los sistemas de alcantarillado y saneamiento rural.

En consecuencia, la propuesta del PBOT aborda la gestión del agua de manera integral, articulando la protección de las fuentes abastecedoras, la regulación de los usos del suelo, la prevención de impactos ambientales y la planificación de inversiones en infraestructura, con el propósito de contribuir a la seguridad hídrica y garantizar condiciones sostenibles para el desarrollo presente y futuro del municipio.

12.9 ¿El plan contempla la industrialización y la Zona Franca? Dice que ya cuenta con un concepto favorable de uso del suelo, ¿Qué vías y servicios públicos habrá para nuevas empresas? Menciona también la idea de un aeropuerto.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) contempla el fortalecimiento de las actividades industriales, agroindustriales, comerciales y logísticas como parte de su estrategia de desarrollo económico, mediante la definición de áreas y condiciones normativas para su localización ordenada en el territorio.

En particular, la actividad industrial se orienta principalmente hacia los corredores viales suburbanos, aprovechando las ventajas de conectividad de los ejes de importancia regional y nacional. Para la implantación de parques, agrupaciones o conjuntos industriales, el artículo 206 del proyecto de acuerdo establece una unidad mínima de actuación de seis (6) hectáreas.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Adicionalmente, el Documento Técnico de Soporte, en su numeral 2.5, identifica el sector de El Chaquiro como un área con potencial para el desarrollo de actividades industriales y logísticas, considerando las expectativas relacionadas con una eventual infraestructura aeroportuaria y la conformación de una Zona Franca. No obstante, estas iniciativas se reconocen como oportunidades de desarrollo económico y no implican que el PBOT apruebe su construcción, localización definitiva o funcionamiento, aspectos que requieren estudios específicos y las autorizaciones de las entidades competentes.

Respecto a la infraestructura vial y los servicios públicos, el desarrollo de nuevas actividades industriales deberá garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad, conectividad, abastecimiento de agua, saneamiento básico, energía y manejo de residuos, de acuerdo con las características y demandas de cada proyecto. Las obras de infraestructura requeridas deberán definirse a partir de los estudios técnicos, las condiciones de disponibilidad y factibilidad de los servicios y las obligaciones urbanísticas correspondientes, sin que la clasificación del suelo implique automáticamente la ejecución de estas inversiones por parte del municipio.

Finalmente, se precisa que los conceptos de uso del suelo tienen carácter informativo y no constituyen licencias urbanísticas ni generan, por sí mismos, derechos adquiridos para desarrollar un proyecto. En consecuencia, las iniciativas industriales deberán cumplir las disposiciones urbanísticas y ambientales aplicables al momento de su licenciamiento, incluyendo las determinaciones que finalmente se adopten en el nuevo PBOT.

De esta manera, la propuesta busca generar condiciones jurídicas y territoriales para atraer inversión productiva, garantizando que la localización de nuevas empresas se realice de forma planificada, con infraestructura adecuada y en armonía con la vocación agropecuaria y ambiental del municipio.

13. LUZ MILA DEL SOCORRO TABORDA

13.1 Pide mayor atención e infraestructura para San Isidro.

Para el corregimiento de San Isidro, el Programa de Ejecución del proyecto de PBOT contempla diferentes actuaciones orientadas al mejoramiento de las condiciones de infraestructura, servicios públicos y espacio público. Entre ellas se encuentran el P025, destinado a la optimización del sistema de acueducto; el P027, orientado a la optimización del sistema de alcantarillado; el P070, correspondiente al Plan Integral de Intervención para los corregimientos; y el P042, dirigido al mejoramiento del espacio público de las cabeceras. En conjunto, estas actuaciones buscan fortalecer la infraestructura básica, mejorar la prestación de los servicios públicos, atender las necesidades de saneamiento y cualificar los espacios públicos de San Isidro, en articulación con las estrategias de desarrollo y consolidación de los centros poblados previstas en el proyecto de PBOT.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

13.2 Pide vivienda para madres cabeza de familia.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) contempla estrategias y proyectos orientados a facilitar el acceso a soluciones de vivienda y mejorar las condiciones habitacionales de la población, tanto en el suelo urbano como en el rural.

En particular, el Programa de Ejecución incorpora los proyectos P032, con una inversión estimada de \$6.000 millones, y P034, con una inversión estimada de \$4.000 millones, orientados a la generación de nuevas soluciones habitacionales y al mejoramiento de viviendas existentes.

Estas actuaciones constituyen una oportunidad para atender las necesidades de vivienda de los hogares del municipio, incluyendo aquellos encabezados por mujeres cabeza de familia, quienes podrán ser considerados dentro de los criterios de focalización y priorización que se establezcan en los respectivos programas, de conformidad con la normativa aplicable.

Es importante precisar que el PBOT establece el marco de planificación territorial y las inversiones proyectadas, mientras que la definición de beneficiarios, los requisitos de acceso y los mecanismos de priorización deberán desarrollarse mediante los programas y proyectos de vivienda que implemente la Administración Municipal, en articulación con las políticas de vivienda de los niveles departamental y nacional.

13.3 Pide proyectos productivos para las comunidades negras.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora estrategias orientadas al fortalecimiento de las actividades productivas, el emprendimiento y la generación de oportunidades económicas, reconociendo la importancia de promover un desarrollo incluyente que considere las características y necesidades de los diferentes grupos poblacionales.

En particular, el proyecto P008 del Programa de Ejecución contempla el fortalecimiento de la agricultura campesina y ancestral con enfoque diferencial para grupos étnicos, reconociendo sus prácticas productivas, conocimientos tradicionales y expresiones culturales como elementos que contribuyen al desarrollo económico y a la identidad territorial del municipio.

De manera complementaria, el proyecto P009 contempla el apoyo a emprendimientos de mujeres, jóvenes y asociaciones, promoviendo alternativas para la generación de ingresos, el fortalecimiento de las capacidades productivas y la dinamización de la economía local.

En este sentido, las comunidades negras podrán participar en las iniciativas que se desarrollen en el marco de estos proyectos, de acuerdo con sus características, necesidades y formas de organización, así como con los criterios que se establezcan para su implementación.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Por lo anterior, la solicitud encuentra correspondencia con las estrategias y proyectos incorporados en la propuesta del PBOT, los cuales proporcionan un marco de planificación para promover iniciativas productivas con enfoque diferencial, fortalecer la participación de las comunidades étnicas y contribuir a su desarrollo económico y social.

13.4 Pide espacios propios de participación y consulta para las comunidades negras.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) reconoce la importancia de promover la participación ciudadana con enfoque diferencial, garantizando que los distintos grupos poblacionales, incluidas las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, puedan intervenir en los procesos de planificación y gestión del territorio.

En este sentido, se reconoce la pertinencia de generar espacios de participación específicos para las comunidades negras, que permitan identificar sus necesidades, recoger sus propuestas y considerar sus prácticas culturales, formas de organización y expectativas de desarrollo territorial.

Estos espacios podrán articularse con los mecanismos de participación ciudadana y las instancias de seguimiento a la implementación del PBOT, promoviendo la interlocución con las organizaciones y representantes de estas comunidades, así como su vinculación a los programas y proyectos que incorporan un enfoque diferencial.

En consecuencia, la Administración Municipal reconoce la importancia de fortalecer los mecanismos de participación de las comunidades negras, procurando que sus necesidades y propuestas sean consideradas en la implementación, seguimiento y evaluación del PBOT, en el marco del respeto por sus derechos colectivos y su identidad cultural.

13.5 Pide un terreno municipal para la Casa de la Comunidad Negra de San Isidro. Ya radicó la solicitud.

La Administración Municipal informa que la solicitud de asignación de un terreno de propiedad municipal para la construcción de la Casa de la Comunidad Negra de San Isidro, previamente radicada ante la Administración, será objeto de evaluación por parte de las dependencias competentes, teniendo en cuenta la disponibilidad de inmuebles, su naturaleza jurídica, las condiciones de uso del suelo y los procedimientos establecidos para la administración y disposición de bienes públicos.

Es importante precisar que la asignación de un predio municipal no constituye una decisión que pueda adoptarse directamente mediante el PBOT, dado que corresponde a un procedimiento administrativo específico, sujeto a las disposiciones legales y a las competencias de las autoridades municipales.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

No obstante, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT incorpora, dentro de su Programa de Ejecución, el proyecto P068, orientado al fortalecimiento de la infraestructura comunal, con una inversión estimada de \$2.000 millones. Este proyecto constituye una oportunidad para evaluar y gestionar iniciativas relacionadas con la construcción y adecuación de espacios comunitarios, incluida la Casa de la Comunidad Negra de San Isidro.

En consecuencia, la solicitud podrá ser considerada en el marco de la implementación del PBOT y de los instrumentos de planificación e inversión municipal, previa evaluación de su viabilidad jurídica, técnica, predial y financiera, así como de su priorización en el Plan de Desarrollo y los presupuestos correspondientes.

De esta manera, se reconoce la importancia de contar con espacios destinados al encuentro, la participación, el fortalecimiento organizativo y la preservación de las expresiones culturales de las comunidades negras del municipio.

14. JENIFFER MONTOYA RESTREPO

14.1. Construcción de un centro de acopio para residuos sólidos.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora estrategias y proyectos orientados al fortalecimiento de la gestión integral de residuos sólidos, promoviendo su separación, clasificación, aprovechamiento y reincorporación a los procesos productivos, en el marco de los principios de economía circular y sostenibilidad ambiental.

En particular, el proyecto P030 del Programa de Ejecución, con una inversión estimada de \$662 millones, contempla la definición de la localización de cinco (5) Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECA) y puntos limpios rurales, con el propósito de fortalecer la infraestructura destinada a la gestión y aprovechamiento de residuos sólidos en el municipio.

En este sentido, la solicitud de establecer un centro de acopio en el corregimiento de San Isidro podrá ser considerada durante el desarrollo del proyecto P030, para lo cual será necesario evaluar las condiciones de localización, accesibilidad, disponibilidad de servicios públicos, compatibilidad con los usos del suelo y demás requisitos técnicos y ambientales aplicables.

De manera complementaria, la propuesta de establecer canales para la comercialización de los materiales recuperados deberá articularse con las estrategias y acciones contempladas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), promoviendo el fortalecimiento de los procesos de aprovechamiento, la participación de las organizaciones de recicladores y la generación de oportunidades económicas asociadas a esta actividad.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En consecuencia, la solicitud encuentra correspondencia con las actuaciones previstas en el PBOT y podrá ser evaluada y priorizada en el marco de la implementación del proyecto P030, sin que ello implique una decisión anticipada sobre la localización definitiva de la infraestructura o la asignación de recursos específicos para San Isidro.

14.2. Articulación con CORANTIOQUIA y el SENA para el fortalecimiento de capacidades.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) reconoce la vocación agropecuaria como uno de los principales elementos de identidad y desarrollo económico del municipio, incorporando estrategias orientadas al fortalecimiento de las capacidades productivas, la sostenibilidad ambiental y la generación de oportunidades para las comunidades rurales.

En particular, el Programa de Ejecución contempla los proyectos P005, P007, P008 y P009, que incluyen actuaciones relacionadas con la formación en buenas prácticas agropecuarias, el desarrollo de escuelas de campo, la asistencia técnica, el fortalecimiento de la agricultura campesina y ancestral con enfoque diferencial para grupos étnicos y el apoyo a emprendimientos de mujeres, jóvenes y asociaciones. Estas iniciativas contemplan mecanismos de articulación institucional con entidades como CORANTIOQUIA y la Gobernación de Antioquia.

Frente a la solicitud de establecer procesos de capacitación con el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), especialmente en manejo sostenible de suelos, protección del recurso hídrico y fortalecimiento de actividades agropecuarias, se considera pertinente promover su articulación con las acciones de formación y asistencia técnica previstas en dichos proyectos.

Asimismo, se reconoce la importancia de vincular al Consejo Comunitario de San Isidro como actor estratégico en los procesos de convocatoria, participación y construcción de capacidades, valorando sus conocimientos tradicionales y saberes ancestrales como aportes al desarrollo productivo y ambiental del territorio.

En consecuencia, la propuesta será puesta en conocimiento de la Secretaría Agropecuaria, para que se evalúe su incorporación en la programación de las actividades de formación, asistencia técnica y fortalecimiento productivo, así como las posibilidades de articulación con el SENA, CORANTIOQUIA y las organizaciones comunitarias, en el marco de la implementación del PBOT.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

14.3. Fortalecimiento de la vocación agropecuaria y la economía rural.

La Administración Municipal informa que el fortalecimiento de la vocación agropecuaria y la economía rural constituye uno de los ejes fundamentales del modelo de ocupación territorial propuesto en la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), reconociendo la importancia histórica, económica y social de las actividades agropecuarias para el desarrollo del municipio de Santa Rosa de Osos.

En este sentido, una de las principales decisiones del proyecto es la identificación y delimitación de los suelos de protección para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales, con el propósito de preservar las áreas estratégicas para la actividad agropecuaria, prevenir su transformación hacia usos incompatibles y garantizar la permanencia de la vocación productiva del territorio rural.

De manera complementaria, el PBOT establece una regulación diferenciada de los usos del suelo rural, orientada a promover las actividades agrícolas, pecuarias y agroindustriales, bajo criterios de sostenibilidad ambiental, protección del recurso hídrico y compatibilidad con las condiciones naturales del territorio. Asimismo, regula la vivienda campestre y las demás categorías de desarrollo restringido, buscando evitar procesos de ocupación dispersa que puedan comprometer la disponibilidad de suelos productivos.

El modelo de ocupación también contempla el fortalecimiento de los encadenamientos productivos, la economía campesina, la agroindustria y la comercialización de productos locales, aprovechando las condiciones de conectividad regional y las oportunidades de desarrollo económico del municipio.

Estas decisiones se complementan con los proyectos P005, P007, P008 y P009 del Programa de Ejecución, que incorporan actuaciones relacionadas con asistencia técnica, formación en buenas prácticas agropecuarias, fortalecimiento de la agricultura campesina y ancestral con enfoque diferencial, y apoyo a emprendimientos rurales, asociaciones, mujeres y jóvenes.

En consecuencia, la propuesta del PBOT no se limita a promover proyectos productivos, sino que establece las condiciones territoriales y normativas para proteger la base agropecuaria del municipio, fortalecer su competitividad y favorecer la permanencia de las comunidades rurales, procurando un desarrollo económico equilibrado que preserve la identidad y la vocación productiva de Santa Rosa de Osos.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

15. NALLELY MONTOYA RESTREPO

15.1 Pide un centro de acopio de residuos sólidos en San Isidro, con canales de comercialización.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora estrategias orientadas al fortalecimiento de la gestión integral de residuos sólidos, promoviendo su clasificación, aprovechamiento y comercialización, bajo los principios de sostenibilidad ambiental y economía circular.

En particular, el proyecto P030 del Programa de Ejecución, con una inversión estimada de \$662 millones, contempla la definición de la localización de cinco (5) Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECA) y puntos limpios rurales, con el propósito de fortalecer la infraestructura para la gestión y aprovechamiento de residuos sólidos en el municipio.

En este sentido, la solicitud de establecer un centro de acopio en el corregimiento de San Isidro podrá ser considerada en el desarrollo del proyecto P030, previa evaluación de su viabilidad técnica, ambiental, territorial y financiera, así como de las condiciones de accesibilidad, disponibilidad de servicios públicos y compatibilidad con los usos del suelo.

De manera complementaria, la propuesta de establecer canales de comercialización de los materiales recuperados deberá articularse con las estrategias y acciones previstas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), promoviendo el fortalecimiento de los procesos de aprovechamiento, la participación de las organizaciones de recicladores y la generación de oportunidades económicas para la comunidad.

En consecuencia, la solicitud encuentra correspondencia con las actuaciones contempladas en el PBOT, y podrá ser evaluada y priorizada durante la implementación del proyecto P030, sin que ello implique una decisión anticipada sobre la localización definitiva de la infraestructura o la asignación de recursos específicos para San Isidro.

15.2 Pide formación y emprendimiento para jóvenes, ¿Cómo se benefician el Consejo Comunitario y la comunidad de la estrategia de fortalecimiento de la vocación agropecuaria? Pide capacitación con el SENA en manejo de suelos y agua, con el Consejo Comunitario como aliado y reconociendo los saberes ancestrales.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) reconoce el fortalecimiento de la vocación agropecuaria, la economía rural y las capacidades productivas de las comunidades como elementos fundamentales del modelo de ocupación territorial, incorporando estrategias orientadas a la formación, el emprendimiento y la generación de oportunidades económicas, especialmente para jóvenes, mujeres y organizaciones comunitarias.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En particular, el Programa de Ejecución contempla los proyectos P005, P007, P008 y P009, que incluyen actuaciones relacionadas con la formación en buenas prácticas agropecuarias, escuelas de campo, asistencia técnica, fortalecimiento de la agricultura campesina y ancestral con enfoque diferencial para grupos étnicos, y apoyo a emprendimientos de jóvenes, mujeres y asociaciones. Estas iniciativas contemplan la articulación con entidades como CORANTIOQUIA y la Gobernación de Antioquia.

En este sentido, el Consejo Comunitario y la comunidad de San Isidro podrán beneficiarse de estas iniciativas, mediante su vinculación a los procesos de formación, asistencia técnica y fortalecimiento productivo, de acuerdo con las condiciones y criterios que se establezcan para la implementación de cada proyecto.

Frente a la solicitud de desarrollar capacitaciones con el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) en manejo sostenible de suelos, protección del recurso hídrico y fortalecimiento de actividades agropecuarias, se reconoce la pertinencia de promover esta articulación institucional, así como de vincular al Consejo Comunitario como aliado en los procesos de convocatoria, participación y reconocimiento de los conocimientos tradicionales y saberes ancestrales.

En consecuencia, la solicitud encuentra correspondencia con las estrategias y proyectos contemplados en el PBOT y será puesta en conocimiento de la Secretaría Agropecuaria, para que se evalúe su incorporación en la programación de las actividades de formación, asistencia técnica y emprendimiento, promoviendo la participación de los jóvenes y las comunidades étnicas en el desarrollo económico y productivo del municipio.

15.3 Pide estudios de riesgo en San Isidro y trabajo conjunto con la comunidad.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora la gestión del riesgo de desastres como un componente estructural del ordenamiento territorial, contemplando actuaciones orientadas a profundizar el conocimiento de las condiciones de amenaza y riesgo, así como a definir las medidas necesarias para su reducción.

En particular, el artículo 29 del proyecto de acuerdo prioriza dos estudios detallados en el territorio de San Isidro: el primero, relacionado con las condiciones de amenaza y riesgo en la ladera localizada detrás de la iglesia del centro poblado, a escala urbana, previsto para el mediano plazo; y el segundo, orientado a evaluar la amenaza por avenida torrencial en un sector de la parte baja de la vereda, a escala rural, previsto para el corto y mediano plazo.

Es importante precisar que la amenaza por avenida torrencial identificada no corresponde al centro poblado de San Isidro, el cual se localiza sobre una divisoria de aguas, sino a un sector específico de la parte baja de la vereda. Por lo tanto, los estudios responden a condiciones territoriales diferenciadas y deberán desarrollarse de acuerdo con las características particulares de cada área.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Estas actuaciones se articulan con el proyecto P051 del Programa de Ejecución, destinado a la realización de estudios de riesgo, mientras que las intervenciones de mitigación y reducción que se determinen como necesarias podrán gestionarse en el marco del proyecto P061.

En cuanto al trabajo conjunto con la comunidad, se reconoce la importancia de su participación en los procesos de conocimiento y reducción del riesgo, en concordancia con los principios establecidos en la Ley 1523 de 2012. En este sentido, los habitantes de San Isidro y sus organizaciones comunitarias podrán contribuir con información sobre antecedentes de eventos, condiciones históricas del territorio y situaciones identificadas por la población, así como participar en los procesos de socialización de los resultados y de las medidas de gestión del riesgo.

En consecuencia, la solicitud encuentra correspondencia con las actuaciones priorizadas en el PBOT, las cuales buscan fortalecer el conocimiento técnico de las condiciones de amenaza y riesgo y promover la participación comunitaria en la construcción de un territorio más seguro y resiliente.

15.4 Pide mejorar la vía San Isidro - Santa Rosa.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) reconoce el fortalecimiento de la conectividad vial entre la cabecera municipal, los corregimientos y las áreas rurales como una estrategia fundamental para mejorar la accesibilidad, facilitar la movilidad de la población y fortalecer las actividades económicas y productivas del territorio.

En este sentido, el Programa de Ejecución incorpora el proyecto P001, que contempla el mejoramiento y estabilización de aproximadamente 100 kilómetros de vías rurales, priorizando las intervenciones que contribuyan a mejorar la conectividad territorial y las condiciones de acceso a los centros poblados y corregimientos.

En este marco, la vía San Isidro – Santa Rosa de Osos podrá ser considerada dentro de las actuaciones de mejoramiento vial previstas, teniendo en cuenta su importancia para la movilidad de los habitantes, el transporte de productos agropecuarios, el acceso a servicios y la integración del corregimiento con la cabecera municipal.

La definición de las intervenciones específicas estará sujeta a la evaluación de las condiciones técnicas de la vía, los criterios de priorización y la disponibilidad de recursos, así como a su incorporación en los instrumentos de programación de inversiones, particularmente el Plan de Desarrollo y el presupuesto municipal.

En consecuencia, la solicitud encuentra correspondencia con las estrategias de movilidad y conectividad rural contempladas en el PBOT, constituyendo una actuación que podrá ser evaluada y priorizada durante su implementación, de acuerdo con las necesidades de infraestructura vial del municipio.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

16. MARTALIA MESA VÉLEZ

16.1 Solicitud de incorporación de artículo de 'Suelo en Transición' en el nuevo PBOT para predios pecuarios en las zonas de Expansión Urbana,

El objeto de mi intervención en este Cabildo Abierto es defender la viabilidad financiera de los productores locales ubicados en las Zona de Expansión Urbana, rechazando que se nos catalogue de forma errónea o administrativa como 'lotes de engorde'. Si bien reconocemos positivamente el potencial de desarrollo y la valorización que el nuevo PBOT otorga a nuestro predio al incluirlo legítimamente en expansión, denunciamos que la falta de articulación con la actualización catastral ha provocado un nocivo e inviable incremento del 1734% en el avalúo catastral y un aumento del 1233% en el impuesto predial, rompiendo los principios de equidad y proporcionalidad.

Esta situación genera una profunda asimetría y rompe la homogeneidad con predios colindantes que desarrollan la misma actividad ganadera lechera, pero que al estar catalogados como rurales disfrutan de un beneficio del 45% en el avalúo por destino agropecuario. El municipio nos está cobrando hoy impuestos sobre una infraestructura urbana que aún no existe ni ha sido ejecutada por Planes Parciales.

Por lo tanto, solicito formalmente al Concejo y a la Administración incorporar en el texto final del nuevo PBOT un artículo técnico de 'Suelo de Expansión en Transición Productiva'. Este artículo debe blindar la permanencia de nuestros predios en las zona de Expansión (preservando el valor del patrimonio), pero ordenando que, mientras no se aprueben e implementen los Planes Parciales de desarrollo, y se genere un cambio en el destino económico se mantengan los beneficios catastrales y las tarifas del suelo rural. El ordenamiento territorial debe valorizar el municipio sin que el impuesto predial quiebre al propietario en el proceso.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) atiende la preocupación planteada respecto a las condiciones de ocupación y aprovechamiento de los predios que actualmente desarrollan actividades agropecuarias y que se encuentran incluidos en las áreas de expansión urbana.

En particular, es importante precisar que los predios clasificados en expansión urbana se encuentran actualmente clasificado como suelo urbano, de acuerdo con el instrumento de ordenamiento territorial vigente. No obstante, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT contempla su reclasificación como suelo de expansión urbana, reconociendo que se trata de un territorio que aún no cuenta con las condiciones de infraestructura y urbanización necesarias para su incorporación efectiva al desarrollo urbano.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Esta decisión permite conservar su potencial de desarrollo futuro, pero condiciona su urbanización a la formulación y adopción del correspondiente plan parcial, instrumento mediante el cual deberán definirse las condiciones de ocupación, los aprovechamientos urbanísticos y las obligaciones relacionadas con infraestructura vial, servicios públicos, espacio público y equipamientos.

En relación con la continuidad de las actividades productivas, el suelo de expansión urbana no implica una urbanización inmediata ni exige que los propietarios desarrollen sus predios de manera anticipada. Mientras no se adopten los respectivos planes parciales, se aplicará el régimen transitorio de usos establecido en la normativa nacional, que permite los usos agrícolas y forestales, sin perjuicio del análisis de las condiciones aplicables a las actividades pecuarias existentes.

Respecto a los incrementos del avalúo catastral y del impuesto predial señalados en la intervención, es necesario precisar que la clasificación urbanística del suelo, la determinación del avalúo catastral y la liquidación del impuesto predial corresponden a procedimientos y competencias diferentes. Por lo tanto, el PBOT no puede establecer directamente beneficios catastrales, tarifas tributarias especiales o condiciones de liquidación del impuesto predial, materias que deberán ser evaluadas por las autoridades competentes conforme a la legislación catastral y tributaria aplicable.

En este sentido, la situación particular expuesta, incluyendo los incrementos reportados y el destino económico actual del inmueble, deberá ser revisada por las dependencias y autoridades competentes, con el propósito de verificar la correcta aplicación de las disposiciones catastrales y tributarias y determinar si existen mecanismos legales que permitan atender las condiciones señaladas.

En consecuencia, no se considera necesario crear una nueva categoría de suelo denominada "Suelo de Expansión en Transición Productiva, máxime cuando la clasificación no existe en las disposiciones normativas vigentes", dado que la propuesta de reclasificación a suelo de expansión urbana permite reconocer las condiciones actuales del territorio y establecer una transición planificada hacia su eventual desarrollo urbanístico, sin desconocer las actividades productivas existentes ni anticipar la ejecución de los procesos de urbanización.

De esta manera, la propuesta del PBOT busca armonizar el potencial de desarrollo futuro de estos predios con sus condiciones actuales de ocupación, mientras que los asuntos relacionados con avalúos catastrales y tarifas del impuesto predial deberán resolverse mediante los procedimientos administrativos y legales correspondientes.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

17. MARGARITA MESA

17.1. Porque fueron clasificados predios de tradición pecuaria de décadas y que actualmente conservan dicha tradición, categorizarlos como Urbanizable no urbanizado, lesionando enormemente a los propietarios, esta denominación de urbanizable no urbanizado aplica a predios que no realizan ninguna actividad, solicito estudiar se considere la reclasificación del destino en los predios que tienen vocación pecuaria en la actividad que venia siendo incluidos, esto aunado a que el avalúo catastral subió en más de 1700% y con la categoría en la que se encasillo los predios no tienen el beneficio de el no incremento más allá del 50% de la tarifa de impuesto predial del año anterior, por el contrario nos aplican la tarifa plena sobre un reevaluó exagerado.

La Administración Municipal informa que la denominación «urbanizable no urbanizado» corresponde a un concepto establecido en la normativa nacional, particularmente en el Decreto 1077 de 2015, y hace referencia a predios urbanos que no han culminado su proceso de urbanización y en los cuales se permiten actuaciones urbanísticas, conforme a las condiciones previstas en la reglamentación aplicable.

Por lo tanto, esta denominación no significa necesariamente que un predio se encuentre abandonado, improductivo o sin actividad económica. Es importante diferenciar su condición de desarrollo urbanístico de la destinación económica que se le asigne para efectos catastrales, la cual debe establecerse de acuerdo con las características del inmueble y la actividad predominante que efectivamente se desarrolla en él.

En relación con los predios objeto de la observación, se precisa que actualmente se encuentran clasificados como suelo urbano en el PBOT vigente. No obstante, la propuesta de revisión y ajuste contempla su reclasificación como suelo de expansión urbana, reconociendo que estos territorios aún no presentan las condiciones de infraestructura y urbanización necesarias para su desarrollo urbano inmediato.

Esta decisión permite mantener su potencial de desarrollo futuro, pero condiciona su urbanización a la formulación y adopción del respectivo plan parcial, mediante el cual deberán definirse los aprovechamientos urbanísticos, las obligaciones y las condiciones de infraestructura necesarias para su incorporación efectiva al desarrollo urbano.

En cuanto a las actividades agropecuarias existentes, es importante señalar que la clasificación como suelo de expansión urbana no implica, por sí misma, la ejecución inmediata de procesos de urbanización. Sin embargo, la continuidad de las actividades pecuarias deberá examinarse conforme al régimen de usos aplicable, las condiciones de las explotaciones existentes y las disposiciones nacionales y municipales correspondientes.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Respecto a los incrementos del avalúo catastral y del impuesto predial manifestados en la intervención, se precisa que la determinación del destino económico catastral, la valoración de los inmuebles y la liquidación del impuesto predial son procedimientos diferentes de la clasificación urbanística del suelo. En consecuencia, corresponde al gestor catastral competente verificar si la destinación económica asignada a los predios refleja adecuadamente las actividades agropecuarias que actualmente se desarrollan, mientras que la autoridad tributaria municipal deberá revisar la aplicación de las tarifas y de los límites legales al incremento del impuesto, según corresponda.

En este sentido, la solicitud de revisión de la destinación económica catastral y de sus efectos tributarios deberá ser atendida por las autoridades competentes, a partir de la información particular de cada inmueble, sus antecedentes catastrales, la actividad económica efectivamente desarrollada y la normativa vigente.

En consecuencia, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT atiende las condiciones territoriales expuestas mediante la reclasificación de estos predios de suelo urbano a suelo de expansión urbana, estableciendo un proceso de desarrollo urbanístico condicionado a la adopción de planes parciales. Por su parte, la revisión de la destinación económica catastral y de los incrementos del impuesto predial deberá adelantarse mediante los procedimientos administrativos correspondientes, sin que sea competencia del PBOT modificar directamente los avalúos o establecer beneficios tributarios particulares.

18. GLORIA CECILIA MESA VÉLEZ

18.1 Pide excluir su predio del suelo de expansión y devolverlo al suelo rural.

En atención a la observación presentada, la Administración Municipal considera necesario precisar que los tres (3) predios de propiedad de la solicitante se encuentran actualmente clasificados como suelo urbano en el PBOT vigente y no como suelo rural.

Como resultado de los análisis técnicos adelantados en el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), se propone mantener la clasificación de suelo urbano para dos (2) de los predios, mientras que el tercero se propone reclasificar como suelo de expansión urbana, atendiendo las condiciones territoriales y los criterios establecidos para la delimitación de las clases de suelo.

En consecuencia, es importante aclarar que la modificación propuesta no afecta de manera uniforme los tres predios, toda vez que dos de ellos conservarán su clasificación actual como suelo urbano y únicamente uno quedará incorporado dentro de las áreas de expansión urbana.

Respecto del predio que se propone clasificar como suelo de expansión urbana, se precisa que esta condición no implica su urbanización inmediata ni la obligación de desarrollar el inmueble en el corto plazo. Su incorporación efectiva al desarrollo urbano estará condicionada a la formulación y adopción del correspondiente plan parcial, de conformidad



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

con las disposiciones establecidas en el proyecto de acuerdo y la normativa urbanística vigente.

Asimismo, mientras no se adopte el respectivo plan parcial y no se adelante el proceso de urbanización, podrán mantenerse los usos rurales y las actividades agropecuarias existentes que resulten compatibles con las disposiciones ambientales y urbanísticas aplicables, sin que la clasificación como suelo de expansión urbana implique, por sí sola, la obligación de suspender dichas actividades.

Por lo anterior, la Administración Municipal considera que la propuesta de clasificación del suelo reconoce de manera diferenciada las condiciones de los tres predios y permite que aquel incorporado al suelo de expansión urbana mantenga transitoriamente sus actividades rurales compatibles, hasta tanto se desarrollen los instrumentos de planificación y gestión requeridos para su transformación urbanística.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

18.2 Propone crear la categoría "Suelo de expansión en transición productiva", con tarifas rurales.

La Administración Municipal informa que la clasificación del suelo en los planes de ordenamiento territorial se encuentra regulada por la Ley 388 de 1997, la cual establece las categorías de suelo urbano, de expansión urbana y rural, así como las disposiciones correspondientes al suelo de protección. En este sentido, la denominación propuesta de «Suelo de Expansión en Transición Productiva» no constituye una categoría de clasificación del suelo prevista en la normativa nacional, razón por la cual no resulta procedente incorporarla como una nueva clase de suelo en el PBOT.

No obstante, es importante precisar que la propuesta de revisión y ajuste del PBOT reconoce las condiciones productivas actuales de los terrenos incorporados al suelo de expansión urbana, estableciendo un proceso de desarrollo gradual, condicionado a la formulación y adopción de los respectivos planes parciales.

En particular, los predios objeto de la solicitud actualmente se encuentran clasificados como suelo urbano en el PBOT vigente, mientras que la propuesta contempla su reclasificación como suelo de expansión urbana, reconociendo que aún no presentan las condiciones de infraestructura y urbanización necesarias para su desarrollo urbano inmediato.

Esta clasificación no obliga a los propietarios a desarrollar urbanísticamente sus predios de manera inmediata, ni implica que deban abandonar automáticamente las actividades productivas existentes. Mientras no se adelanten los procesos de urbanización, podrán mantenerse aquellas actividades que resulten compatibles con el régimen de usos aplicable al suelo de expansión urbana, conforme a las disposiciones nacionales y municipales correspondientes.

De esta manera, aunque no se adopte una categoría denominada «Suelo de Expansión en Transición Productiva», la propuesta del PBOT incorpora, desde la regulación de los usos del suelo y las condiciones para su desarrollo, un esquema de transición entre la ocupación productiva actual y su eventual incorporación al desarrollo urbano, sin imponer a los propietarios la obligación de ejecutar anticipadamente los aprovechamientos urbanísticos previstos.

En cuanto a la solicitud de aplicar tarifas rurales del impuesto predial, se precisa que la clasificación urbanística del suelo y la determinación de las tarifas tributarias corresponden a ámbitos normativos diferentes. El PBOT establece las condiciones de ordenamiento y aprovechamiento del territorio, pero no tiene competencia para crear tarifas especiales del impuesto predial ni para disponer automáticamente la aplicación de tarifas rurales a los predios clasificados como suelo de expansión urbana.

Por lo tanto, las inquietudes relacionadas con el avalúo catastral, la destinación económica de los inmuebles y la aplicación de tarifas o límites al incremento del impuesto predial deberán ser evaluadas por el gestor catastral y la autoridad tributaria municipal, según sus respectivas competencias y de conformidad con la legislación vigente.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En consecuencia, no se acoge la creación de una nueva categoría de clasificación del suelo, dado que la propuesta de revisión y ajuste del PBOT ya contempla un esquema de desarrollo condicionado para los terrenos de expansión urbana, que permite reconocer sus condiciones actuales de ocupación y conservar su potencial de desarrollo futuro. Los aspectos relacionados con el tratamiento catastral y tributario deberán resolverse mediante los instrumentos y procedimientos legales correspondientes.

18.3 Pide que la base fiscal urbana se aplique solo cuando se adopten planes parciales y existan redes matrices.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) reconoce las condiciones actuales de los predios objeto de la solicitud, los cuales se encuentran clasificados como suelo urbano en el PBOT vigente, pero que, mediante la presente revisión, se propone reclasificar como suelo de expansión urbana, considerando que aún no cuentan con las condiciones de infraestructura y urbanización necesarias para su desarrollo urbano inmediato.

En este sentido, la propuesta del PBOT atiende la preocupación planteada, al establecer que estos terrenos deberán adelantar los correspondientes procesos de planificación mediante planes parciales, a través de los cuales se definirán las condiciones para su desarrollo urbanístico, incluyendo la disponibilidad y articulación con las redes de servicios públicos, la infraestructura vial, el espacio público y los equipamientos requeridos.

Es importante precisar que la clasificación como suelo de expansión urbana no implica su incorporación inmediata al desarrollo urbano ni obliga a los propietarios a ejecutar proyectos urbanísticos. Mientras no se adelanten los correspondientes procesos de urbanización, los predios podrán conservar las actividades productivas existentes que sean compatibles con el régimen de usos aplicable.

Por lo tanto, la propuesta de revisión y ajuste diferencia entre el potencial de desarrollo urbano futuro y las condiciones actuales de ocupación de los terrenos, estableciendo que su desarrollo urbanístico estará condicionado a la adopción de los respectivos planes parciales y al cumplimiento de las obligaciones de infraestructura correspondientes.

No obstante, respecto a la solicitud de aplicar la base fiscal urbana únicamente cuando se adopten los planes parciales y exista disponibilidad de redes matrices, se precisa que la determinación de los avalúos catastrales, las bases gravables y las tarifas del impuesto predial se rige por la legislación catastral y tributaria vigente, y no puede condicionarse directamente mediante una disposición del PBOT.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

18.4 Pide que las disposiciones transitorias ordenen a Planeación remitir a Hacienda un censo de predios agropecuarios en transición.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) contempla la reclasificación de los predios objeto de la solicitud, que actualmente se encuentran clasificados como suelo urbano, para incorporarlos al suelo de expansión urbana, reconociendo sus condiciones actuales de ocupación y la ausencia de infraestructura necesaria para su desarrollo urbanístico inmediato.

En este sentido, no se considera necesario incorporar una disposición transitoria que ordene la elaboración de un censo adicional de predios agropecuarios, toda vez que la propuesta de clasificación del suelo se encuentra definida y delimitada en la cartografía oficial que forma parte integral del proyecto de PBOT. Una vez adoptado el instrumento, esta cartografía constituirá el soporte para identificar los predios que cambian de clasificación de suelo urbano a suelo de expansión urbana.

Es importante precisar que esta reclasificación no obliga a los propietarios a desarrollar urbanísticamente sus predios, por lo que podrán continuar desarrollando las actividades agropecuarias compatibles con el régimen de usos establecido para el suelo de expansión urbana, mientras no se adelanten los correspondientes procesos de urbanización.

18.5 Pide reconocer que las sucesiones y desenglobes no cambian la actividad agropecuaria del predio.

La Administración Municipal informa que, de conformidad con las disposiciones nacionales que regulan el ordenamiento territorial y el licenciamiento urbanístico, los procesos de sucesión y desenglobe de predios no implican, por sí mismos, la modificación de las actividades económicas que se desarrollan en los inmuebles, ni generan la obligación de adelantar procesos de urbanización.

En particular, los procesos de sucesión corresponden a actuaciones relacionadas con la transmisión de la propiedad, mientras que los desenglobes que impliquen la división material de un inmueble deben sujetarse a las disposiciones sobre licencias de subdivisión establecidas en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015.

Para los predios localizados en suelo de expansión urbana, la normativa nacional contempla la modalidad de subdivisión rural y establece condiciones específicas para su autorización. De acuerdo con el artículo 2.2.2.1.4.1.5 del mismo decreto, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), salvo las excepciones legalmente previstas.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En este sentido, la autorización de una subdivisión no equivale a una licencia de urbanización ni modifica automáticamente el régimen de usos del suelo. Los predios resultantes deberán cumplir las disposiciones urbanísticas, agrarias y ambientales aplicables, así como las condiciones de uso establecidas en el PBOT.

En relación con los inmuebles objeto de la solicitud, se reitera que la propuesta de revisión y ajuste del PBOT contempla su reclasificación de suelo urbano a suelo de expansión urbana, reconociendo que aún no cuentan con las condiciones necesarias para su desarrollo urbanístico inmediato. Esta decisión no obliga a sus propietarios a promover procesos de urbanización y permite mantener las actividades productivas que resulten compatibles con el régimen de usos aplicable.

Por lo anterior, se reconoce que los procesos de sucesión y desenglobe no constituyen, por sí mismos, una causal para modificar la actividad agropecuaria de los predios, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legales para la subdivisión y de las disposiciones que regulan los usos permitidos en el suelo de expansión urbana.

Finalmente, cualquier actualización de la información catastral derivada de estos trámites deberá adelantarse ante el gestor catastral competente, diferenciando los cambios en la titularidad o configuración predial de las modificaciones efectivas en la destinación económica del inmueble.

18.6 Pide criterios para no aplicar de forma automática la categoría catastral "urbanizable no urbanizado".

La Administración Municipal informa que la denominación «urbanizable no urbanizado» se encuentra prevista en la normativa nacional, tanto en las disposiciones relacionadas con el desarrollo urbanístico del suelo como en la regulación catastral. No obstante, es importante diferenciar la clasificación urbanística de los terrenos de la destinación económica que se les asigna para efectos catastrales, dado que corresponden a conceptos y procedimientos distintos.

En este sentido, la clasificación de un inmueble como suelo urbano o de expansión urbana no debe confundirse automáticamente con su destinación económica catastral, cuya determinación corresponde al gestor catastral competente, de acuerdo con las características particulares del predio, las actividades que efectivamente se desarrollan en él y los criterios establecidos en la normativa nacional.

Frente a los predios objeto de la solicitud, se precisa que actualmente se encuentran clasificados como suelo urbano en el PBOT vigente, mientras que la propuesta de revisión y ajuste contempla su reclasificación como suelo de expansión urbana, reconociendo que aún no cuentan con las condiciones de infraestructura y urbanización necesarias para su desarrollo urbano inmediato.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Esta decisión permite diferenciar las condiciones actuales de ocupación de su potencial de desarrollo futuro, estableciendo que su urbanización estará condicionada a la adopción y ejecución de los respectivos planes parciales. Asimismo, la nueva clasificación no impone a los propietarios la obligación de desarrollar inmediatamente sus inmuebles, y las actividades productivas existentes podrán mantenerse en la medida en que resulten compatibles con el régimen de usos aplicable.

Por lo anterior, no se considera procedente incorporar en el PBOT criterios específicos para la asignación de categorías catastrales, dado que esta materia se encuentra regulada por disposiciones nacionales y corresponde a las competencias del gestor catastral.

Sin embargo, una vez adoptado el PBOT, los propietarios podrán solicitar ante el gestor catastral competente la revisión y actualización de la información de sus inmuebles, aportando como soporte la nueva clasificación del suelo, la cartografía oficial y la información que acredite las actividades económicas efectivamente desarrolladas.

En consecuencia, la propuesta del PBOT atiende la preocupación relacionada con las condiciones urbanísticas de los predios mediante su reclasificación de suelo urbano a suelo de expansión urbana, mientras que la verificación de su destinación económica catastral deberá adelantarse ante la autoridad competente, evitando equiparar automáticamente el potencial de desarrollo urbanístico con la actividad económica que actualmente se desarrolla en cada inmueble.

19. ALBA YURANI ESCOBAR CAICEDO (RESERVA GUANACAS BOSQUES DE NIEVE)

19.1 Pide asignar uso industrial, o uno equivalente, a tres pequeñas áreas alrededor de casas de la reserva (el 1,7 % de 894 ha). Las destinaría a un vivero de especies nativas y a transformar productos no maderables y agrícolas.

Las tres áreas están en la zona de conservación del SILAP, cuyo uso principal es forestal protector (artículo 196). En esa zona los usos industriales y la urbanización están prohibidos, junto con la minería, la tala indiscriminada y la ampliación de la frontera agrícola o ganadera. Es además una determinante ambiental concertada con Corantioquia, por lo que no procede asignar uso industrial a esas áreas. Sí son usos complementarios la educación ambiental, la investigación aplicada, el turismo de naturaleza de bajo impacto, el aprovechamiento de productos forestales no maderables y las actividades silvopastoriles compatibles. Son usos restringidos el aprovechamiento forestal de bajo impacto con plan de manejo aprobado y la extracción de flora con fines científicos



SC 5092-1

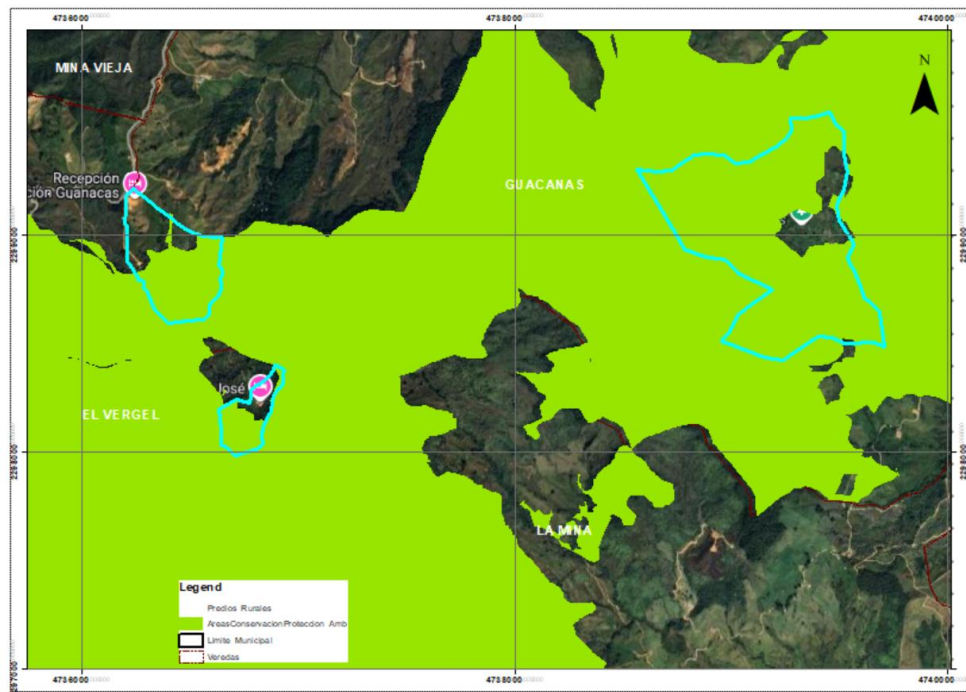
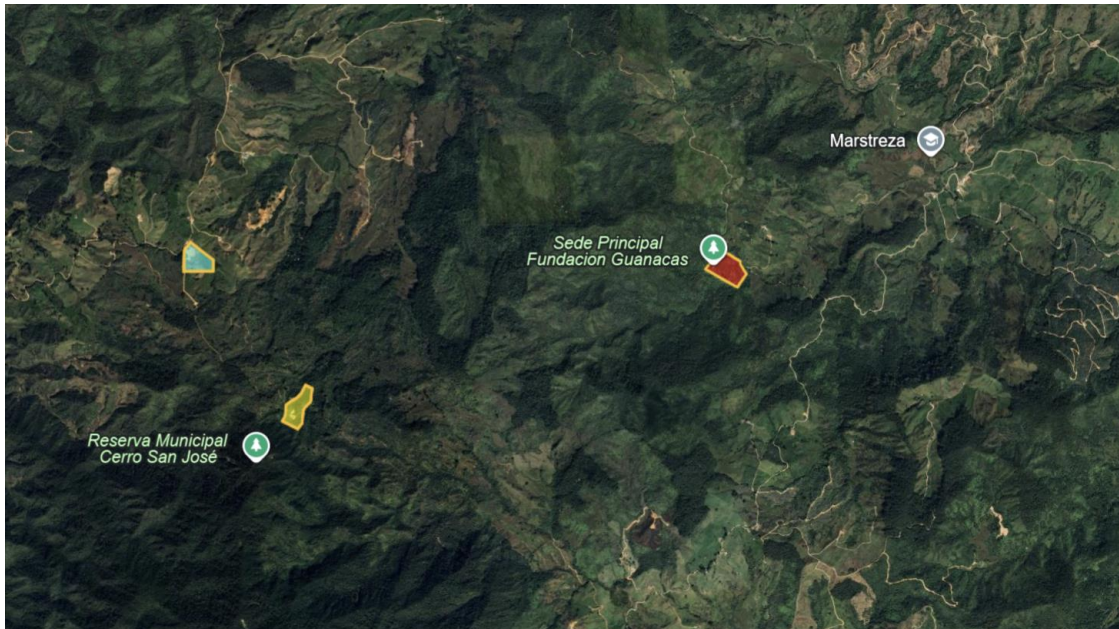


Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



SC 5092-1

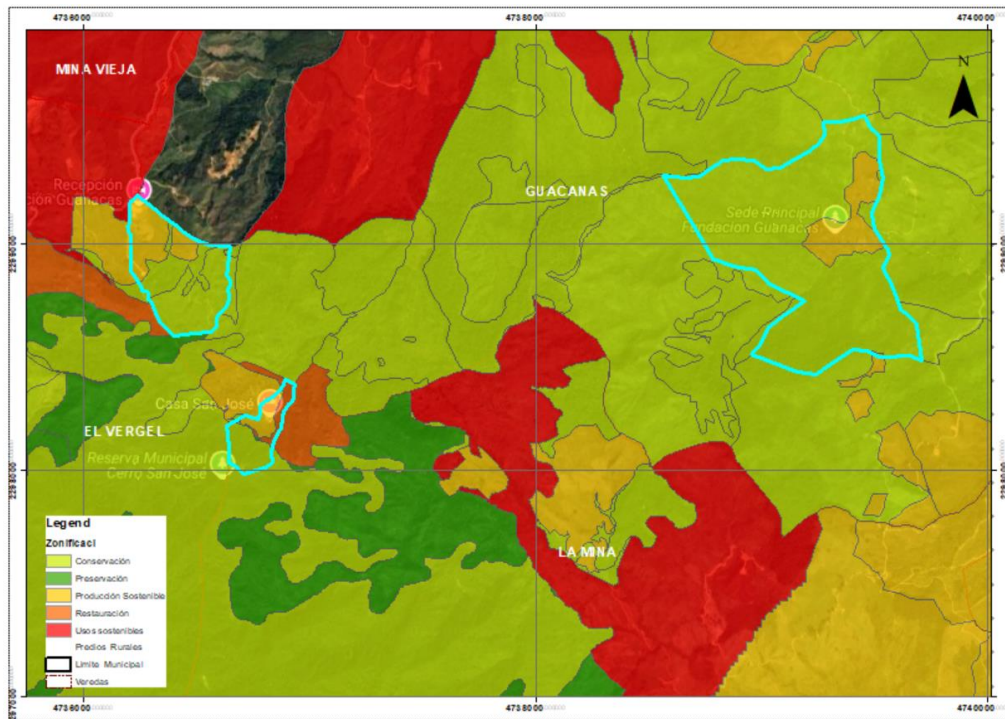


Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



20. JESÚS MARÍA GUERRA RUIZ

20.1. *Pide solucionar la titulación y legalización de predios en la cabecera, Hoyorrico, El Caney y San Pablo, incluidos los desenglobes bloqueados.*

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) establece las condiciones de clasificación, ocupación y aprovechamiento del suelo, así como las disposiciones urbanísticas que deben observarse en los procesos de subdivisión, desarrollo y legalización urbanística, de acuerdo con las características de cada territorio.

No obstante, es importante precisar que la titulación, el saneamiento de la propiedad y la legalización urbanística corresponden a procedimientos diferentes, que deben adelantarse mediante los mecanismos jurídicos y administrativos establecidos en la legislación nacional.

En particular, los procesos de titulación y saneamiento de la propiedad deben tramitarse conforme a los procedimientos legales aplicables, entre ellos los previstos en la Ley 1561 de 2012 y la Ley 2044 de 2020, cuando se cumplan sus respectivos requisitos, así como mediante los programas de formalización de la propiedad que adelanten las entidades competentes.

Por su parte, los desenglobes que impliquen la subdivisión material de predios deben cumplir las disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en materia de licenciamiento urbanístico, así como las normas sobre áreas mínimas, clasificación del suelo y condiciones



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

de subdivisión establecidas en el PBOT. En este sentido, la autorización de un desenglobe dependerá de las características particulares del inmueble, su localización y el cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

En cuanto a la cabecera municipal y los centros poblados de Hoyorrico, El Caney y San Pablo, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT define las condiciones de ordenamiento territorial aplicables a cada uno de estos asentamientos, proporcionando el marco normativo para evaluar las actuaciones urbanísticas que se pretendan adelantar.

En consecuencia, la adopción del PBOT no genera automáticamente la titulación de los inmuebles, la legalización de las construcciones o la autorización de desenglobes, pero sí establece las condiciones urbanísticas que deberán considerarse en los respectivos trámites. Las situaciones particulares de los predios deberán ser evaluadas por las autoridades competentes, de acuerdo con su naturaleza jurídica, localización, antecedentes y condiciones urbanísticas, con el fin de determinar los mecanismos procedentes para su regularización.

20.2. Denuncia la llegada de personas de otros lugares a territorios de familias tradicionales.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) establece las condiciones para orientar la ocupación y el aprovechamiento del suelo, procurando un desarrollo territorial ordenado, sostenible y compatible con las características de los diferentes asentamientos del municipio.

En relación con la preocupación manifestada, es importante diferenciar la llegada de nuevos habitantes al territorio de las situaciones de ocupación irregular, invasión o perturbación de la posesión y la propiedad. La procedencia de las personas no constituye, por sí misma, una condición que limite su derecho a establecerse en el municipio, siempre que se respeten las disposiciones legales y urbanísticas aplicables.

No obstante, cuando se presenten situaciones de ocupación de hecho, invasión de predios o conflictos relacionados con la posesión y la propiedad, estas deberán ser atendidas por las autoridades competentes, particularmente las autoridades de Policía y, cuando corresponda, las autoridades judiciales, mediante los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

Por su parte, el PBOT regula los usos del suelo, las condiciones de ocupación y las posibilidades de desarrollo urbanístico, con el propósito de prevenir procesos de ocupación desordenada y garantizar que las nuevas actuaciones se desarrollen conforme a las disposiciones territoriales, ambientales y de gestión del riesgo.

En consecuencia, la propuesta del PBOT contribuye a orientar y regular la ocupación del territorio, pero no constituye el instrumento para resolver conflictos particulares de tenencia, posesión o propiedad de los inmuebles. Estas situaciones deberán ser puestas en conocimiento de las autoridades competentes para su evaluación y atención, de conformidad con los procedimientos legales correspondientes.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

20.3. ¿Cómo se ordenarán las solicitudes y títulos mineros?

La Administración Municipal informa que la regulación de las actividades mineras y los procedimientos relacionados con la solicitud, otorgamiento, modificación, seguimiento y terminación de títulos mineros se encuentran establecidos en la Ley 685 de 2001 —Código de Minas— y las demás disposiciones nacionales aplicables.

En este sentido, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) no tiene competencia para otorgar, modificar, suspender o cancelar títulos mineros, ni para decidir sobre las solicitudes de concesión minera. Estas actuaciones corresponden a la autoridad minera competente, particularmente a la Agencia Nacional de Minería (ANM), o a las entidades que ejerzan funciones delegadas conforme a la legislación vigente.

No obstante, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT incorpora las determinantes ambientales y establece las categorías de protección del suelo rural, las áreas de conservación y protección ambiental, la protección del recurso hídrico y las condiciones de amenaza y riesgo, las cuales constituyen elementos fundamentales para orientar la ocupación y el aprovechamiento sostenible del territorio.

En particular, el artículo 34 de la Ley 685 de 2001 establece las condiciones relacionadas con las zonas excluibles de la minería, cuya identificación y aplicación debe atender las disposiciones ambientales vigentes y las competencias de las autoridades correspondientes. Por lo tanto, la existencia de un título minero no exime a su titular del cumplimiento de las restricciones ambientales legalmente establecidas ni de la obtención de las autorizaciones que resulten exigibles.

Asimismo, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Constitucional, las decisiones relacionadas con la actividad minera deben desarrollarse bajo los principios de coordinación y concurrencia entre las autoridades nacionales y territoriales, garantizando la consideración de las condiciones ambientales, sociales y territoriales del municipio y los mecanismos de participación ciudadana aplicables.

En consecuencia, las solicitudes y los títulos mineros existentes o futuros deberán ser tramitados y administrados por la autoridad minera competente, mientras que el municipio, en el marco de sus competencias de ordenamiento territorial, podrá aportar la información relacionada con las determinantes ambientales, las condiciones de protección y las características del territorio, para su consideración en los procedimientos correspondientes.

De esta manera, la propuesta del PBOT contribuye a la protección y planificación del territorio, sin sustituir las competencias de las autoridades mineras y ambientales ni establecer restricciones o autorizaciones mineras por fuera de las previstas en la legislación nacional.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

20.4. Apoya la atracción de empresas.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora el fortalecimiento de la competitividad territorial, la diversificación económica y la atracción de nuevas inversiones como elementos estratégicos para promover el desarrollo económico y la generación de empleo en Santa Rosa de Osos.

En este sentido, el modelo de ocupación territorial contempla la definición de corredores viales estratégicos para la localización de actividades industriales, comerciales, logísticas y de servicios, aprovechando las condiciones de conectividad regional del municipio y su potencial para el establecimiento de nuevas actividades empresariales y productivas.

Una de las principales contribuciones del PBOT a la atracción de inversiones consiste en establecer las condiciones normativas y territoriales para la localización y el desarrollo de proyectos empresariales, mediante la regulación de los usos del suelo, los aprovechamientos urbanísticos y las condiciones de infraestructura requeridas. Esto permite brindar mayor claridad y seguridad jurídica a los inversionistas sobre las posibilidades de desarrollo de sus proyectos.

De manera complementaria, el Programa de Ejecución contempla los proyectos P012 y P049, orientados al fortalecimiento de las condiciones para el desarrollo económico y la promoción de nuevas oportunidades de inversión. En particular, el proyecto P012 contempla el estudio de posibles incentivos tributarios, cuya eventual implementación deberá surtir los procedimientos y aprobaciones correspondientes ante las autoridades competentes.

Estas estrategias buscan favorecer la instalación y consolidación de empresas, fortalecer los encadenamientos productivos y generar oportunidades de empleo, procurando que las nuevas actividades económicas sean compatibles con las condiciones ambientales, la infraestructura disponible y la vocación productiva del municipio.

En consecuencia, la observación encuentra correspondencia con las políticas, estrategias y proyectos incorporados en la propuesta de revisión y ajuste del PBOT, mediante los cuales se busca consolidar a Santa Rosa de Osos como un territorio competitivo y atractivo para la inversión, promoviendo un desarrollo económico ordenado y sostenible.

20.5. Pide proteger las fuentes de agua y controlar rellenos y residuos en los cauces.

La Administración Municipal informa que la protección de las fuentes hídricas, las áreas de conservación ambiental y las cuencas abastecedoras constituye uno de los componentes fundamentales de la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Territorial (PBOT), mediante la definición de categorías de protección del suelo y disposiciones orientadas a preservar la disponibilidad y calidad del recurso hídrico.

En particular, el artículo 42 del proyecto de acuerdo establece como suelo de protección las fajas de retiro de 30 metros asociadas a las corrientes hídricas y las áreas de 100 metros alrededor de los nacimientos de agua, en las cuales se restringen las intervenciones y construcciones incompatibles con su función de protección ambiental, de conformidad con las disposiciones nacionales aplicables.

De manera complementaria, el artículo 197 establece restricciones a las actividades que puedan afectar los ecosistemas y los recursos naturales, incluyendo disposiciones relacionadas con la prohibición de tala en zonas de protección hídrica y el uso de agroquímicos de alta toxicidad en áreas destinadas a usos sostenibles, con el propósito de prevenir el deterioro de las fuentes de agua y sus áreas asociadas.

Asimismo, el Programa de Ejecución incorpora el proyecto P047, orientado a la adquisición de predios localizados en cuencas abastecedoras, como una estrategia para fortalecer la conservación de áreas de importancia ambiental y contribuir a la protección de las fuentes que abastecen los sistemas de acueducto del municipio.

En relación con la disposición de rellenos, escombros, residuos sólidos y otros materiales en los cauces y sus áreas de protección, se precisa que estas intervenciones deben sujetarse a las restricciones establecidas en la normativa ambiental y de ordenamiento territorial, y que las actuaciones que puedan constituir infracciones deberán ser objeto de seguimiento y control por parte de las autoridades ambientales y de Policía competentes, conforme a los procedimientos legales correspondientes.

En consecuencia, la solicitud encuentra correspondencia con las disposiciones de protección ambiental incorporadas en la propuesta del PBOT, mediante las cuales se busca prevenir la ocupación y alteración de las áreas asociadas a las fuentes hídricas, proteger las cuencas abastecedoras y contribuir a la conservación del recurso hídrico, sin perjuicio de las competencias de las autoridades responsables de ejercer el control y seguimiento ambiental.

21. JHON ALFREDO MESA ZAPATA

24.1 Señala incoherencia entre diagnóstico, conclusiones y proyectos en equipamientos (Tabla 5, seguridad y justicia, salud).

La Administración Municipal acoge la observación formulada y reconoce la importancia de garantizar la coherencia técnica entre la información presentada en el diagnóstico territorial, las conclusiones derivadas de su análisis y las actuaciones propuestas en la etapa de formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

En este sentido, se realizará una revisión del componente de equipamientos colectivos del documento de diagnóstico, particularmente de la información contenida en la Tabla 5 y de



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

los análisis correspondientes a los equipamientos de seguridad y justicia y salud, con el propósito de identificar y corregir las posibles inconsistencias señaladas.

Esta revisión permitirá verificar la correspondencia entre la caracterización de la oferta existente, las necesidades identificadas, las conclusiones del diagnóstico y los proyectos incorporados en el Programa de Ejecución, realizando los ajustes y precisiones que resulten necesarios para garantizar su adecuada articulación.

En consecuencia, la observación será atendida mediante los ajustes pertinentes al documento de diagnóstico y, de ser necesario, a los contenidos relacionados de la etapa de formulación, procurando mantener la trazabilidad y coherencia entre las diferentes etapas del proceso de revisión y ajuste del PBOT.

24.2 Sobre el espacio público efectivo, afirma que el déficit es de 13,55 m²/hab y pide proyectos que generen espacio nuevo, no solo remodelaciones, con apoyo de los instrumentos de financiación.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) reconoce la necesidad de incrementar la disponibilidad de espacio público efectivo en el municipio, por lo que incorpora estrategias orientadas no solamente al mejoramiento y recuperación de los espacios existentes, sino también a la generación de nuevos parques, plazas y zonas verdes de uso público, con el propósito de contribuir a la reducción del déficit identificado en el diagnóstico territorial.

En este sentido, una de las principales decisiones del PBOT para incrementar la oferta de espacio público es la habilitación de nuevos suelos para el desarrollo urbano, particularmente mediante la delimitación de las áreas de expansión urbana, cuyo desarrollo deberá adelantarse a través de los correspondientes planes parciales.

Esta decisión se complementa con la definición de obligaciones urbanísticas asociadas a los aprovechamientos otorgados a los nuevos desarrollos, mediante las cuales los propietarios y urbanizadores deberán aportar las áreas de cesión pública destinadas a espacio público, equipamientos e infraestructura vial. De esta manera, el PBOT establece mecanismos para que los procesos de crecimiento urbano contribuyan directamente a la generación y dotación de nuevos espacios públicos.

En particular, los artículos 152 a 156 del proyecto de acuerdo regulan las condiciones de desarrollo y las obligaciones urbanísticas, mientras que el artículo 70 establece como estrategia la generación obligatoria de espacio público en los polígonos con tratamiento de desarrollo urbano y de expansión, privilegiando la entrega de las áreas de cesión in situ y su articulación con el sistema de espacio público existente y proyectado.

Adicionalmente, el artículo 68 contempla instrumentos de gestión y financiación del espacio público, entre ellos las cesiones urbanísticas, los mecanismos de compensación mediante la entrega de otros inmuebles o recursos económicos, la adquisición de predios, la destinación de recursos provenientes de la participación en plusvalía y la inversión de



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

recursos públicos. Estos instrumentos permiten complementar la financiación municipal y vincular los nuevos desarrollos urbanísticos con la generación de espacios públicos.

En consecuencia, la propuesta del PBOT no se limita a establecer proyectos de recuperación o adecuación de espacios existentes, sino que incorpora decisiones de clasificación del suelo, obligaciones urbanísticas e instrumentos de gestión y financiación que permiten generar nuevas áreas de espacio público efectivo.

Su materialización será progresiva y estará asociada al desarrollo de los planes parciales, la ejecución de los proyectos urbanísticos y la aplicación de los instrumentos de gestión previstos, contribuyendo al incremento de la oferta de espacio público y a la reducción del déficit identificado en el municipio.

24.3 Pide actualizar la dimensión económica, porque el diagnóstico usa datos de Cámara de Comercio de 2019 y ya hay datos de 2025, por ejemplo, sobre la papa.

La Administración Municipal informa que el diagnóstico económico elaborado en el marco del proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) tiene como propósito caracterizar la estructura productiva del municipio, identificar las principales dinámicas económicas y reconocer las actividades que inciden en la ocupación y el aprovechamiento del territorio, como fundamento para la definición del modelo de ocupación y las decisiones de ordenamiento territorial.

En este sentido, es importante precisar que el PBOT constituye un instrumento de planificación territorial de largo plazo, cuyas decisiones estructurales se fundamentan en el análisis integral de las condiciones físicas, ambientales, sociales y económicas del municipio, y no exclusivamente en las variaciones anuales de los indicadores de producción de una actividad económica determinada.

De manera complementaria, el sector agropecuario cuenta con instrumentos de información y planificación específicos, entre ellos las Evaluaciones Agropecuarias Municipales (EVA), que permiten realizar el seguimiento periódico de las áreas sembradas, la producción, los rendimientos y otras variables del sector. Esta información constituye un insumo fundamental para orientar la planificación agropecuaria, la formulación de programas sectoriales y la toma de decisiones relacionadas con el fortalecimiento de las actividades productivas.

En relación con la observación sobre la actualización de las cifras de producción, particularmente del cultivo de papa, se reconoce la importancia de contar con información estadística reciente. No obstante, la actualización de indicadores específicos no modifica necesariamente las decisiones estructurales de ordenamiento territorial propuestas en el PBOT, toda vez que estas ya reconocen la vocación agropecuaria como uno de los principales ejes del desarrollo municipal.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En efecto, la propuesta de revisión y ajuste incorpora la identificación y delimitación de los suelos de protección para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales, así como la regulación de los usos del suelo rural, con el propósito de preservar la base territorial de las actividades agropecuarias, prevenir su transformación hacia usos incompatibles y favorecer la permanencia de la vocación productiva del municipio.

Adicionalmente, el Programa de Ejecución contempla los proyectos P005, P007, P008 y P009, orientados al fortalecimiento de las capacidades productivas, la asistencia técnica, las buenas prácticas agropecuarias, la agricultura campesina y ancestral y el apoyo a emprendimientos rurales.

En consecuencia, las decisiones del PBOT están orientadas a proteger, fortalecer y generar condiciones territoriales favorables para el desarrollo de las actividades agropecuarias, independientemente de las variaciones que puedan presentar anualmente determinados indicadores sectoriales. La información estadística más reciente podrá ser utilizada por las dependencias competentes para actualizar la caracterización económica y orientar la implementación de los programas y proyectos, sin que ello implique necesariamente modificar las decisiones de ordenamiento territorial propuestas.

24.4 Propone reservar suelo para ciencia, tecnología e innovación en los polígonos de desarrollo.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora disposiciones normativas que permiten orientar la localización de equipamientos y actividades relacionadas con la educación, la formación, la investigación y el desarrollo tecnológico, como parte de las estrategias para fortalecer las capacidades institucionales, productivas y económicas del municipio.

En particular, el artículo 176 del proyecto de acuerdo establece el régimen de uso dotacional, que comprende las áreas e inmuebles destinados a la prestación de servicios educativos, formativos, culturales e institucionales, entre otros. En este marco, podrán desarrollarse iniciativas relacionadas con la formación especializada, la investigación y la innovación, siempre que sus características sean compatibles con las tipologías de equipamientos y las condiciones urbanísticas aplicables.

De manera complementaria, la propuesta del PBOT establece que los polígonos con tratamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como en suelo de expansión urbana, deberán garantizar la provisión de suelo destinado a equipamientos colectivos, como parte de las obligaciones urbanísticas asociadas a los nuevos desarrollos.

En este sentido, los artículos 140 y 155 del proyecto de acuerdo establecen las condiciones para la generación de equipamientos en los nuevos desarrollos urbanísticos y la entrega de las correspondientes áreas de cesión pública. Estas disposiciones constituyen mecanismos para disponer progresivamente de suelo destinado a la construcción de nuevos equipamientos, cuya destinación específica podrá definirse de acuerdo con las necesidades municipales, las características del territorio y las prioridades de inversión.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Por lo tanto, la propuesta de destinar suelo para equipamientos asociados a la ciencia, la tecnología y la innovación encuentra posibilidades de desarrollo dentro del régimen de usos y de los instrumentos de gestión urbanística previstos en el PBOT, sin que resulte indispensable establecer una reserva exclusiva de suelo para esta actividad en todos los polígonos con tratamiento de desarrollo.

La localización específica de estos equipamientos podrá evaluarse durante la formulación de los planes parciales, la estructuración de proyectos y la planificación de las inversiones municipales, considerando criterios de accesibilidad, disponibilidad de infraestructura, articulación con las actividades productivas y necesidades de formación e innovación del municipio.

En consecuencia, la propuesta del PBOT establece condiciones normativas y mecanismos de gestión del suelo que permiten promover este tipo de iniciativas, favoreciendo su incorporación progresiva en los nuevos desarrollos urbanos, de acuerdo con las prioridades y capacidades de ejecución del municipio.

25. OSCAR DAVID MARULANDA

25.1 ¿Se está teniendo en cuenta la ciclo ruta?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) sí contempla la movilidad en bicicleta y la implementación de ciclorrutas, como parte de las estrategias orientadas al fortalecimiento de la movilidad sostenible, la seguridad vial y la generación de alternativas de desplazamiento para los habitantes del municipio.

En particular, el artículo 91 del proyecto de acuerdo incorpora la movilidad activa o no motorizada, reconociendo a los peatones, las personas con movilidad reducida y los usuarios de bicicleta como actores prioritarios del sistema de movilidad municipal. Asimismo, identifica la necesidad de fortalecer la infraestructura destinada a estos modos de transporte.

De manera complementaria, el proyecto de acuerdo establece criterios y estándares técnicos para la planificación, diseño, construcción y adecuación de ciclorrutas en el suelo urbano y de expansión urbana, incluyendo condiciones de ancho, separación respecto a la circulación vehicular, continuidad y señalización, con el propósito de garantizar desplazamientos seguros y funcionales.

Adicionalmente, en los polígonos con tratamiento de desarrollo y en las intervenciones de consolidación urbana, se incorporan lineamientos para promover la movilidad activa mediante la construcción de andenes continuos, ciclorrutas y otras infraestructuras para medios de transporte alternativos, procurando su articulación con la red vial y el sistema de espacio público.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En consecuencia, la propuesta del PBOT incorpora disposiciones normativas que permiten planificar y desarrollar progresivamente infraestructura para la movilidad en bicicleta. La definición de los corredores específicos, sus diseños y las etapas de ejecución deberá desarrollarse mediante los instrumentos de planificación de la movilidad y los proyectos de infraestructura correspondientes, considerando las condiciones técnicas, la disponibilidad de espacio vial y los recursos necesarios para su implementación.

26. DIEGO ADRIÁN VILLA PÉREZ

26.1 ¿Bajo qué sustento jurídico y jurisprudencial el municipio justifica la inaplicación de las determinantes ambientales de los POMCA, considerando que el Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 1 de la Ley 99 de 1993 establecen la superior jerarquía de las determinantes emitidas por las autoridades ambientales sobre el ordenamiento municipal?

La Administración Municipal informa que no es correcto afirmar que, en el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), se hayan desconocido o inaplicado las determinantes ambientales derivadas de los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA). Por el contrario, estas fueron objeto de revisión, análisis técnico y armonización con las condiciones territoriales del municipio, con el propósito de garantizar su adecuada incorporación en las decisiones de ordenamiento.

Este procedimiento se desarrolló en observancia del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 32 de la Ley 2294 de 2023, que reconoce las determinantes relacionadas con la conservación y protección ambiental y la prevención de amenazas y riesgos de desastres como normas de superior jerarquía, así como de los principios establecidos en la Ley 99 de 1993.

En relación con las determinantes de conservación y protección ambiental, el Documento Técnico de Soporte de Formulación, en el numeral 6.1. Áreas de conservación y protección ambiental, particularmente en el numeral 6.1.1. Antecedentes de los suelos de protección ambiental municipal, presenta el procedimiento de revisión y armonización de las determinantes ambientales aplicables al territorio.

En dicho apartado se desarrolla el análisis de las categorías de ordenación, zonas y subzonas de uso y manejo definidas en el POMCA de los ríos Grande y Chico y el POMCA del río Guadalupe y Medio Porce, identificando sus características, objetivos de manejo y correspondencia con las categorías de protección propuestas para el municipio.

Este ejercicio permitió incorporar las áreas de conservación y protección ambiental de carácter regional y articularlas con los suelos de protección ambiental municipal, considerando las condiciones ambientales del territorio, los ecosistemas estratégicos, las coberturas del suelo y las características de los recursos naturales. Por lo tanto, la delimitación de los suelos de protección propuesta en el PBOT es resultado de un proceso de análisis y armonización de las determinantes ambientales, y no de su desconocimiento.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En relación con la zonificación de amenazas y riesgos, es necesario precisar que la propuesta del PBOT incorpora los resultados de los estudios básicos de amenaza y riesgo elaborados para el municipio, de conformidad con las disposiciones del Decreto 1077 de 2015, que establece las condiciones técnicas y escalas de trabajo para incorporar la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial.

Estos estudios permiten desarrollar análisis de mayor detalle territorial para los fenómenos de movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, a partir de los cuales se identifican y delimitan las áreas de amenaza y aquellas que presentan condiciones de amenaza o riesgo, así como las restricciones y medidas de intervención correspondientes.

Precisamente, el numeral 2.14.4. Comparativa zonificación de amenazas POMCAS y estudio básico de amenazas, del documento de diagnóstico de la dimensión ambiental, presenta el ejercicio de comparación entre la zonificación de amenazas de los instrumentos de ordenación de cuencas y los resultados de los estudios básicos municipales, con el propósito de identificar sus correspondencias, diferencias y alcances técnicos.

En este contexto, la referencia contenida en el proyecto de acuerdo a la aplicación de la zonificación de amenaza y riesgo adoptada en el PBOT debe entenderse como la incorporación de los resultados de los estudios municipales de mayor detalle para efectos de la planificación territorial, y no como una declaración de pérdida de vigencia o inaplicación general de los POMCA.

Esta diferenciación resulta fundamental, puesto que la precisión de la zonificación de amenazas mediante estudios técnicos de mayor detalle no implica desconocer las determinantes ambientales relacionadas con la conservación y protección de los recursos naturales, las cuales conservan su carácter vinculante y han sido consideradas en la definición de las categorías de protección del suelo.

En consecuencia, la Administración Municipal reitera que el proceso de revisión y ajuste del PBOT reconoce la superior jerarquía de las determinantes ambientales y documenta técnicamente su incorporación, tanto en el componente de conservación y protección ambiental como en el componente de gestión del riesgo. Las precisiones cartográficas y normativas efectuadas responden a los análisis desarrollados en los documentos técnicos de soporte y deberán mantener su correspondencia con las disposiciones ambientales vigentes y las competencias de las autoridades ambientales.

26.2 ¿Cuál es la capacidad presupuestal y operativa del Municipio para asumir el costo de los estudios detallados priorizados en el corto plazo (como el sector Gimani o el Centro Poblado El Caney), y qué mecanismos se tienen previstos si la falta de estudios públicos termina paralizando el desarrollo de vivienda de interés social?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) reconoce la importancia de avanzar progresivamente en la elaboración de los estudios detallados de amenaza y riesgo, tanto para fortalecer la protección de la población y la infraestructura existente como para establecer las



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

condiciones técnicas que permitan orientar de manera segura el desarrollo urbanístico del municipio.

En este sentido, es importante precisar que la identificación y priorización de los estudios detallados constituye una decisión de planificación territorial, mediante la cual se determinan las áreas que requieren mayor conocimiento de sus condiciones de amenaza y riesgo, así como los horizontes temporales para su intervención. Esta priorización no implica que todos los estudios deban ejecutarse simultáneamente, sino que permite orientar la programación de las inversiones de acuerdo con la urgencia de las intervenciones, la disponibilidad de recursos y las capacidades institucionales.

Para tal efecto, el artículo 29 del proyecto de acuerdo establece criterios técnicos de priorización que consideran, entre otros aspectos, el nivel de amenaza, la concentración de edificaciones, los antecedentes de eventos, la severidad potencial de los fenómenos y la presencia de equipamientos e infraestructura estratégica. Estos criterios permiten focalizar los esfuerzos institucionales en las áreas que presentan mayores necesidades de intervención.

De manera complementaria, el Programa de Ejecución del PBOT incorpora proyectos e inversiones estimadas para la elaboración de estudios detallados y la ejecución de medidas de mitigación. Entre ellos se encuentra el proyecto P051, con una inversión estimada de \$1.000 millones para estudios detallados de amenaza y riesgo en zonas priorizadas; el proyecto P060, con una inversión estimada de \$750 millones para estudios de vulnerabilidad y actuaciones asociadas a sectores que incluyen El Caney; y el proyecto P061, con una inversión estimada de \$1.000 millones para obras de mitigación, de acuerdo con los resultados de los estudios correspondientes.

Estas previsiones constituyen una base de programación para la gestión de recursos y la incorporación progresiva de las actuaciones en los planes de desarrollo municipal, los planes operativos anuales de inversiones y los presupuestos de cada vigencia, conforme a la disponibilidad presupuestal y a los procedimientos de planeación y financiación pública aplicables.

En cuanto a la capacidad operativa, la ejecución de los estudios requerirá la articulación entre las dependencias municipales competentes en planeación, infraestructura y gestión del riesgo, así como la posibilidad de gestionar apoyo técnico y financiero de entidades del orden departamental y nacional, en el marco de los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad previstos en la legislación.

Respecto a los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), la propuesta del PBOT reconoce la necesidad de evitar que las limitaciones económicas para la elaboración de estudios detallados se conviertan en una barrera permanente para el acceso a soluciones habitacionales. Por esta razón, el artículo 28 contempla que, en las áreas destinadas a desarrollos prioritarios VIS y VIP localizadas en zonas con condición de amenaza o riesgo, la financiación de los estudios detallados sea asumida por la Administración Municipal, en articulación con entidades del orden departamental y nacional.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Esta disposición constituye un mecanismo de gestión orientado a facilitar la realización de los estudios requeridos para establecer la viabilidad de los proyectos habitacionales, sin trasladar necesariamente la totalidad de su financiación a los hogares beneficiarios. Su implementación deberá desarrollarse mediante la programación de recursos y la estructuración de los proyectos correspondientes.

No obstante, es fundamental precisar que la necesidad de promover vivienda social no permite desconocer las condiciones de amenaza y riesgo identificadas en el territorio. En consecuencia, los desarrollos urbanísticos localizados en áreas sujetas a estudios detallados deberán cumplir los requisitos técnicos y normativos aplicables, de manera que las decisiones sobre su viabilidad, las medidas de mitigación y las posibilidades de ocupación se fundamenten en resultados técnicos que garanticen condiciones adecuadas de seguridad.

Por lo tanto, la propuesta del PBOT articula la priorización de estudios detallados, la programación de inversiones y la gestión interinstitucional de recursos con las estrategias de desarrollo habitacional del municipio, procurando avanzar en la habilitación segura del suelo para vivienda, especialmente VIS y VIP, sin comprometer la protección de la vida y la integridad de la población.

26.3 ¿Cómo pretende el PBOT mitigar el impacto ambiental y la pérdida de suelo productivo si la categoría de Vivienda Campestre representa cerca de 7000 hectáreas en suelo rural, y qué densidad máxima, lote mínimo e índice de ocupación se exigirán para evitar que se conviertan en conurbaciones suburbanas de facto?

La Administración Municipal informa que la delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre en la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) responde a una decisión de planificación orientada a regular y concentrar territorialmente las posibilidades de desarrollo residencial campestre, preservar la vocación agropecuaria del municipio y prevenir la dispersión indiscriminada de parcelaciones sobre el suelo rural.

En primer lugar, es importante contextualizar la extensión de esta categoría respecto de la totalidad del territorio rural. La propuesta del PBOT delimita 6.839,51 hectáreas para vivienda campestre, equivalentes aproximadamente al 8 % del suelo rural municipal. A su vez, el conjunto de categorías de desarrollo restringido representa aproximadamente el 12 % del suelo rural, mientras que el 88 % restante se mantiene por fuera de estas categorías, sujeto a las disposiciones de ordenamiento y protección que correspondan, con prevalencia de la vocación rural y agropecuaria del municipio.

Esta distribución evidencia que el modelo de ocupación propuesto no plantea una transformación generalizada del territorio rural hacia usos residenciales campestres, sino una delimitación específica y controlada de las áreas en las cuales podrá desarrollarse esta actividad.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En segundo lugar, la localización de los polígonos responde a criterios de articulación territorial. Una proporción significativa de las áreas destinadas a vivienda campestre se encuentra asociada a los corredores viales suburbanos, configurando espacios de transición entre las actividades agroindustriales, comerciales y de servicios que se proyectan sobre dichos corredores y las áreas rurales de vocación predominantemente agropecuaria. Esta disposición busca favorecer una transición funcional entre usos y reducir la dispersión de nuevos desarrollos residenciales sobre el territorio productivo.

Adicionalmente, la delimitación de estas áreas reconoce las oportunidades del municipio para fortalecer actividades económicas complementarias, particularmente aquellas relacionadas con el turismo rural, el aprovechamiento responsable del paisaje y la prestación de servicios asociados. Durante los espacios de participación ciudadana se identificó el interés de promover alternativas que contribuyan a atraer visitantes, dinamizar la economía local y diversificar las oportunidades de desarrollo, sin desconocer la importancia de preservar la actividad agropecuaria.

En cuanto a las condiciones de aprovechamiento, el proyecto de acuerdo establece parámetros específicos para controlar la intensidad de ocupación de las áreas destinadas a vivienda campestre:

- **Densidad máxima:** 3,7 viviendas por hectárea, de conformidad con la densidad referenciada en la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia.
- **Índice máximo de ocupación:** 30 % del área del predio.
- **Índice de intervención:** 10 %, aplicable a las intervenciones complementarias en los términos definidos por el proyecto de acuerdo.
- **Unidad mínima de actuación:** 2 hectáreas para el desarrollo de proyectos de parcelación, sin que esta superficie corresponda necesariamente al área mínima de cada lote resultante.

Estos parámetros se complementan con disposiciones orientadas a preservar el paisaje rural, controlar las transformaciones físicas del terreno y garantizar condiciones adecuadas de infraestructura y servicios públicos. Entre ellas se encuentran las exigencias de licenciamiento mediante parcelación, la acreditación de la capacidad de prestación de servicios públicos, la articulación con la red vial existente, el respeto de las pendientes naturales y la regulación de los cerramientos, procurando conservar la continuidad visual y las características paisajísticas del entorno.

De igual manera, el régimen de usos establece restricciones frente a la localización de actividades incompatibles con el carácter residencial campestre y rural de estas áreas, y exige el cumplimiento de las determinantes ambientales, las categorías de protección y las disposiciones de gestión del riesgo aplicables.

Otro elemento relevante es la definición de obligaciones urbanísticas asociadas a los aprovechamientos permitidos en estas áreas. Mediante estas obligaciones se busca que los desarrollos de vivienda campestre contribuyan a la provisión de infraestructura, la



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

mitigación de impactos y la financiación de actuaciones de interés colectivo, evitando que los costos derivados de las nuevas parcelaciones recaigan exclusivamente sobre la Administración Municipal.

En consecuencia, la propuesta del PBOT no pretende sustituir la vocación agropecuaria del municipio por desarrollos residenciales campestres, sino establecer un marco normativo que permita ordenar esta actividad en áreas previamente delimitadas, con parámetros de densidad, ocupación, intervención y obligaciones urbanísticas que contribuyan a controlar sus impactos y preservar las características ambientales y paisajísticas del territorio.

De esta manera, se busca equilibrar la protección del suelo rural productivo con las oportunidades de diversificación económica, turismo y desarrollo territorial identificadas en el proceso de participación ciudadana, evitando procesos de ocupación dispersa e incompatibles con el modelo de ordenamiento propuesto.

26.4 ¿Qué instrumentos normativos e incentivos concretos de gestión del suelo (p. ej., pagos por servicios ambientales o incentivos tributarios) incluye el PBOT para evitar que los predios con alta aptitud agrícola terminen mutando hacia usos suburbanos, comerciales o de vivienda campestre en los corredores viales?

La Administración Municipal informa que uno de los propósitos fundamentales de la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) es proteger la vocación agropecuaria del municipio, preservar los suelos con capacidad productiva y orientar la localización de las actividades económicas y residenciales rurales, evitando procesos de ocupación dispersa y transformaciones incompatibles con las características y potencialidades del territorio.

Para alcanzar este propósito, el PBOT incorpora instrumentos normativos de ordenamiento y gestión del suelo que permiten diferenciar las áreas destinadas prioritariamente a la producción agropecuaria de aquellas en las cuales se admite el desarrollo condicionado de actividades suburbanas, comerciales, de servicios y de vivienda campestre.

En primer lugar, se establece la categoría de suelo de protección para la producción agrícola, ganadera y explotación sostenible de los recursos naturales, de conformidad con las disposiciones del Decreto 1077 de 2015. Esta categoría comprende aproximadamente 15.046,78 hectáreas, identificadas a partir de la capacidad agrológica de los suelos y de las áreas de producción sostenible y uso sostenible del Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP).

Su delimitación constituye una medida normativa de protección de la base productiva rural, dado que establece condiciones especiales para la utilización y transformación de estos terrenos, con el propósito de preservar su destinación productiva y prevenir la implantación de actividades incompatibles.

En segundo lugar, el PBOT delimita expresamente las categorías de desarrollo restringido del suelo rural, que comprenden los suelos suburbanos, las áreas destinadas a vivienda campestre y los centros poblados rurales. Esta delimitación constituye una decisión



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

estructural del modelo de ocupación, mediante la cual se identifican los ámbitos territoriales en los que pueden localizarse determinadas actividades residenciales y económicas, bajo condiciones específicas de uso, intensidad de ocupación y disponibilidad de infraestructura.

En consecuencia, la posibilidad de desarrollar actividades suburbanas, comerciales o de vivienda campestre no se extiende indiscriminadamente a todo el territorio rural, sino que se encuentra sujeta a la delimitación cartográfica y al régimen normativo establecido para cada categoría.

De manera complementaria, el proyecto de acuerdo define regímenes de usos del suelo, densidades máximas, índices de ocupación e intervención, unidades mínimas de actuación y condiciones de licenciamiento, con el propósito de regular la intensidad de los desarrollos y garantizar su compatibilidad con la estructura territorial, las condiciones ambientales y las actividades productivas existentes.

En tercer lugar, la propuesta incorpora criterios de uso y manejo diferenciados según la capacidad agrológica del suelo. El artículo 198 establece disposiciones para orientar las actividades agropecuarias, forestales y agrosilvopastoriles, prevenir la erosión y degradación, conservar la fertilidad y promover prácticas sostenibles, de acuerdo con las características de las distintas clases agrológicas.

Estas medidas permiten que la protección del suelo productivo no dependa únicamente de su delimitación cartográfica, sino también de normas que orientan su aprovechamiento y conservación.

Es importante señalar que la localización de determinadas actividades económicas en corredores viales suburbanos no significa necesariamente el abandono de la vocación agropecuaria del municipio. Por el contrario, la propuesta busca aprovechar las condiciones de conectividad de estos corredores para facilitar la implantación de actividades agroindustriales, logísticas, comerciales y de servicios que puedan complementar y fortalecer las cadenas productivas rurales, bajo condiciones de compatibilidad funcional y control de impactos.

En cuarto lugar, el PBOT contempla obligaciones urbanísticas asociadas a los aprovechamientos autorizados en las categorías de desarrollo restringido, orientadas a garantizar la provisión de infraestructura, la mitigación de impactos y el cumplimiento de las condiciones necesarias para el desarrollo de los proyectos. De esta manera, se procura que las nuevas actuaciones contribuyan a atender las necesidades territoriales derivadas de su implantación.

En cuanto a los incentivos económicos, tributarios y mecanismos como los pagos por servicios ambientales, es necesario diferenciar su alcance respecto de las normas de ordenamiento territorial. Estos instrumentos pueden complementar las estrategias de conservación y sostenibilidad rural, pero su implementación requiere cumplir los procedimientos, competencias y condiciones de financiación establecidos en la legislación aplicable.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En este sentido, el PBOT establece principalmente el marco territorial y normativo para la protección de los suelos productivos, mientras que la estructuración y aplicación de incentivos específicos podrá desarrollarse mediante instrumentos de gestión ambiental, programas sectoriales y decisiones fiscales de las autoridades competentes, de acuerdo con las prioridades municipales y la disponibilidad de recursos.

En consecuencia, la estrategia de protección del suelo agropecuario propuesta en el PBOT se fundamenta en la delimitación de los suelos de protección para la producción, la definición precisa de las categorías de desarrollo restringido y la adopción de normas diferenciadas de usos, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas. Estos mecanismos buscan orientar el crecimiento y la diversificación económica hacia áreas específicas, al tiempo que preservan la base territorial necesaria para la permanencia y el fortalecimiento de las actividades agropecuarias del municipio.

26.5 ¿Cuenta la empresa prestadora de servicios públicos con la capacidad técnica, la disponibilidad hídrica concesionada y el plan de inversiones (PMSA/PMAA) necesario para garantizar el saneamiento básico y la dotación de agua potable en las más de 250 hectáreas de expansión contempladas?

La Administración Municipal informa que la delimitación de los suelos de expansión urbana en la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) se fundamenta en un análisis de las condiciones actuales de ocupación, la disponibilidad y factibilidad de los servicios públicos domiciliarios y las necesidades de infraestructura para habilitar futuros desarrollos urbanísticos.

En primer lugar, es importante precisar que una parte fundamental de las áreas propuestas como suelo de expansión urbana corresponde a terrenos que, en el PBOT vigente, se encuentran clasificados como suelo urbano, pese a que no cuentan con las condiciones de urbanización y dotación de infraestructura necesarias para su incorporación efectiva a la estructura urbana.

Por esta razón, la propuesta de revisión y ajuste busca corregir esta situación mediante una clasificación del suelo más coherente con sus condiciones reales, reconociendo que dichos terrenos requieren procesos previos de planificación, urbanización y construcción de infraestructura para poder soportar nuevos desarrollos.

Esta decisión representa una medida de gestión territorial y financiera, puesto que permite establecer que la habilitación urbanística de estas áreas deberá adelantarse mediante los instrumentos de planificación correspondientes, con la asignación de cargas y obligaciones a los propietarios y urbanizadores. De esta manera, se evita que la sola clasificación de los terrenos como urbanos se interprete como una condición de disponibilidad inmediata de infraestructura o como una obligación de la Administración Municipal de ejecutar directamente todas las obras requeridas para su desarrollo.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En segundo lugar, la propuesta de expansión urbana cuenta con un análisis de factibilidad de prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado emitido por la empresa prestadora Acueducto y Alcantarillado Sostenible S. A. E.S.P. (AAS S. A. E.S.P.). Este soporte fue considerado en la definición de la clasificación del suelo y se encuentra referenciado en el Documento Técnico de Soporte de formulación, junto con la certificación de disponibilidad y factibilidad correspondiente.

De manera complementaria, el municipio viene adelantando la actualización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, proceso que ha permitido disponer de información técnica reciente sobre las condiciones de los sistemas, las necesidades de infraestructura y las alternativas para atender el crecimiento futuro. Estos análisis se articulan con los instrumentos de planificación del saneamiento y con las inversiones previstas por la empresa prestadora.

En tercer lugar, de conformidad con la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el desarrollo de los suelos de expansión urbana se encuentra condicionado a la formulación y adopción de los respectivos planes parciales, instrumentos mediante los cuales deberán definirse las condiciones de urbanización, los requerimientos de infraestructura y la distribución de las cargas y beneficios del desarrollo.

En concordancia con lo anterior, los artículos 152 y 153 del proyecto de acuerdo establecen la obligatoriedad de los planes parciales para los polígonos de desarrollo localizados en suelo de expansión urbana y la exigencia de cumplir las obligaciones urbanísticas correspondientes, incluidas las relacionadas con infraestructura vial, espacio público, equipamientos y redes de servicios públicos.

Esto significa que la delimitación de un suelo como expansión urbana no autoriza su urbanización inmediata ni supone que el municipio deba financiar íntegramente su dotación. Los propietarios y urbanizadores deberán asumir las cargas urbanísticas que les correspondan, incluida la ejecución de las obras de infraestructura necesarias para habilitar los desarrollos, en los términos que se establezcan en los instrumentos de planificación, las licencias urbanísticas y las condiciones técnicas de los prestadores de servicios públicos.

Asimismo, durante la formulación de los planes parciales y la estructuración de los proyectos deberán verificarse las condiciones efectivas de abastecimiento, la capacidad de las redes, los requerimientos de ampliación o reforzamiento de los sistemas y las soluciones de recolección y tratamiento de aguas residuales, de conformidad con la normativa técnica, ambiental y sectorial aplicable.

Por lo tanto, la propuesta del PBOT no parte del supuesto de que las áreas de expansión urbana cuentan actualmente con toda la infraestructura requerida, sino que establece un esquema de desarrollo progresivo y condicionado, respaldado por la factibilidad emitida por la empresa prestadora, los estudios del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y la obligación de ejecutar las obras necesarias para garantizar una adecuada prestación de los servicios públicos.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En consecuencia, la reclasificación propuesta permite ordenar el crecimiento urbano, asignar de manera más adecuada las responsabilidades de financiación y ejecución de infraestructura y evitar la generación de cargas indiscriminadas para la Administración Municipal, garantizando que la incorporación efectiva de nuevos desarrollos esté sujeta a las condiciones técnicas y ambientales requeridas.

26.6 ¿Cuáles son las metas cuantitativas (metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante) trazadas para la vigencia del plan y qué porcentaje de cesión gratuita obligatoria se le exigirá a las actuaciones urbanísticas en los tratamientos de desarrollo y consolidación?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) establece metas cuantitativas para la generación de espacio público efectivo y define un régimen de obligaciones urbanísticas destinado a garantizar que los nuevos desarrollos y las actuaciones sobre el suelo urbano contribuyan a la conformación y fortalecimiento del sistema municipal de espacio público y equipamientos colectivos.

En relación con la meta de espacio público efectivo, el artículo 66 del proyecto de acuerdo establece un indicador de **5,45 m² por habitante durante la vigencia del PBOT**, sustentado en las proyecciones de población y en las posibilidades de generación de nuevos espacios públicos mediante los instrumentos de gestión y financiación del suelo.

Para alcanzar esta meta, se proyecta la generación de 124.148 m² de espacio público urbano con potencial de materialización, destinados a parques, plazas, plazoletas y zonas verdes. Su ejecución se encuentra asociada, entre otros mecanismos, al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, la adquisición de predios y la aplicación de los instrumentos de financiación previstos en el PBOT.

Respecto a las cesiones urbanísticas obligatorias, los artículos 153 a 161 del proyecto de acuerdo establecen las condiciones para su generación, cumplimiento y entrega, diferenciando las obligaciones según el uso y las características de cada actuación urbanística.

Para los desarrollos residenciales se establece una **cesión tipo B de 7 m² por cada unidad de vivienda construida**, destinada a espacio público, de la cual, conforme al artículo 161, como mínimo el 50 % deberá materializarse en áreas de espacio público efectivo. Adicionalmente, se establece una **cesión tipo C de 2 m² por vivienda**, destinada a equipamientos colectivos.

Para los usos diferentes al residencial, se establece una obligación equivalente al **15 % del área total construida para espacio público** y al **2 % del área total construida para equipamientos**, en los términos definidos por el artículo 161.

A estas obligaciones se suman las **cesiones tipo A**, correspondientes a las áreas requeridas para la conformación de vías públicas, secciones viales y redes de servicios públicos, cuya extensión depende de las características y necesidades de cada proyecto.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En los polígonos con tratamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como de expansión urbana, el proyecto de acuerdo establece condiciones específicas para garantizar que la habilitación de nuevos terrenos contribuya efectivamente a la generación de los soportes urbanos necesarios. En particular, el artículo 155 dispone que las obligaciones urbanísticas deberán cumplirse dentro del área objeto de intervención, sin posibilidad de compensación en dinero.

Esta disposición busca que los nuevos desarrollos no se limiten a incrementar la oferta de edificaciones, sino que incorporen directamente los espacios públicos, las vías y los equipamientos requeridos para atender a la población futura.

En los polígonos con tratamiento de consolidación, las obligaciones urbanísticas se aplicarán de acuerdo con la naturaleza de las actuaciones y las condiciones de urbanización de los predios. Cuando se trate de terrenos previamente urbanizados que hayan cumplido las cesiones exigidas por normas anteriores, el proyecto de acuerdo contempla la verificación de las obligaciones ya satisfechas y su equivalencia frente a las nuevas exigencias, con el fin de determinar las obligaciones adicionales que correspondan.

Asimismo, el PBOT prevé mecanismos de gestión y financiación del espacio público, entre ellos las cesiones urbanísticas, la compensación en los casos legalmente permitidos, la adquisición de predios y la destinación de recursos provenientes de instrumentos de financiación del desarrollo urbano.

En consecuencia, la propuesta del PBOT establece una meta verificable de 5,45 m² de espacio público efectivo por habitante y define obligaciones urbanísticas cuantificables para los desarrollos residenciales y no residenciales, con reglas de cumplimiento diferenciadas que buscan asegurar la generación progresiva de nuevos espacios públicos y equipamientos durante la vigencia del instrumento de ordenamiento territorial.

26.7 ¿el PBOT prevé medidas de reasentamiento masivo de vivienda o se han proyectado obras de ingeniería de control hidráulico y estabilización de taludes que permitan mitigar el riesgo a niveles aceptables sin desplazar a la población?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) establece una estrategia integral de gestión del riesgo, orientada a proteger la vida y la integridad de la población mediante la identificación de las condiciones de amenaza y riesgo, la evaluación de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos y la definición de medidas de prevención, mitigación y manejo, de acuerdo con las características particulares de cada sector.

En este sentido, es importante precisar que el PBOT no plantea una estrategia de reasentamiento masivo e indiscriminado de viviendas, sino un conjunto de actuaciones diferenciadas que permiten determinar, según las condiciones de riesgo identificadas, la pertinencia de implementar obras de mitigación o adelantar procesos de reasentamiento cuando estos resulten necesarios.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En primer lugar, el artículo 50 del proyecto de acuerdo identifica y delimita una zona clasificada como de riesgo no mitigable, reconociendo una condición territorial que requiere atención prioritaria por parte de la Administración Municipal. Esta delimitación constituye un punto de partida para la adopción de medidas de protección de la población y para la planificación de las actuaciones institucionales correspondientes.

No obstante, es necesario diferenciar la identificación territorial de una zona de riesgo no mitigable de la determinación de las actuaciones específicas que deben adelantarse sobre cada vivienda y hogar localizado en ella. Para ello, se requiere avanzar en procesos de identificación e inventario de las viviendas expuestas, información y acompañamiento a las comunidades, caracterización de las condiciones de vulnerabilidad de las familias, seguimiento de las condiciones de riesgo y evaluación de las necesidades particulares de intervención.

Estos procesos permitirán establecer la población efectivamente expuesta, sus condiciones sociales y habitacionales, las necesidades de atención y las alternativas de gestión que correspondan, con el fin de estructurar y priorizar las actuaciones concretas de protección y, cuando proceda, los procesos de reasentamiento.

En segundo lugar, para las demás áreas identificadas con condición de amenaza o riesgo, el PBOT establece la necesidad de realizar estudios detallados, de conformidad con las disposiciones del Decreto 1077 de 2015. Estos estudios deberán incorporar el análisis de la amenaza, la evaluación de la vulnerabilidad, la estimación del riesgo y la definición de las medidas de mitigación, reducción o manejo aplicables.

Lo anterior es fundamental, puesto que la identificación de una condición de amenaza o riesgo no implica necesariamente que la población deba ser reasentada. Los estudios detallados permitirán establecer si las condiciones existentes pueden reducirse mediante intervenciones técnicas que garanticen niveles aceptables de seguridad y permitan la permanencia de las comunidades.

En tercer lugar, la propuesta del PBOT contempla expresamente la ejecución de obras estructurales para la reducción del riesgo, entre las cuales se encuentran la estabilización de taludes, la construcción de obras de contención, la implementación de sistemas de drenaje y manejo de aguas, las obras de canalización y control hidráulico, así como la recuperación, revegetalización y estabilización de áreas degradadas.

Estas intervenciones deberán definirse y dimensionarse a partir de los resultados de los estudios técnicos correspondientes, considerando las características de los fenómenos amenazantes, las condiciones de vulnerabilidad y la viabilidad técnica de las soluciones propuestas.

De manera complementaria, el PBOT incorpora medidas no estructurales relacionadas con la regulación de los usos del suelo, el seguimiento y monitoreo de las condiciones de amenaza, la actualización de la información cartográfica, la articulación con el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres y el desarrollo de acciones de información, prevención y sensibilización comunitaria.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En cuarto lugar, estas decisiones cuentan con respaldo en el Programa de Ejecución del PBOT, mediante proyectos orientados tanto al conocimiento del riesgo como a su reducción y manejo. Entre ellos se destacan:

- Proyecto P051: elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa, inundación y avenida torrencial en las zonas priorizadas del municipio, con una inversión estimada de \$1.000 millones.
- Proyecto P060: realización de estudios para identificar la vulnerabilidad de familias y equipamientos en sectores específicos, así como la gestión de los procesos de reasentamiento que correspondan, con una inversión estimada de \$750 millones.
- Proyecto P061: ejecución de obras de mitigación de acuerdo con los resultados de los estudios detallados, con una inversión estimada de \$1.000 millones.
- Proyecto P062: desarrollo de programas de concientización, prevención y mitigación de condiciones de riesgo en entornos habitacionales, con una inversión estimada de \$50 millones.
- Proyecto P063: mantenimiento de estructuras hidráulicas localizadas en condiciones de amenaza o riesgo, con una inversión estimada de \$150 millones.

Estos proyectos evidencian que la propuesta no se limita a establecer restricciones sobre las áreas amenazadas, sino que contempla instrumentos y actuaciones para mejorar el conocimiento del riesgo, intervenir las condiciones que puedan ser mitigadas y atender las situaciones que requieran medidas de protección de la población.

Adicionalmente, el artículo 129 del proyecto de acuerdo incorpora el Programa de Prevención y Gestión del Riesgo en Asentamientos Humanos, mediante el cual se prevé la identificación e inventario de viviendas y familias localizadas en zonas de riesgo, la implementación de medidas de prevención y mitigación y la gestión de procesos de reasentamiento en sitios seguros para la población ubicada en áreas de riesgo no mitigable.

En consecuencia, el PBOT reconoce la existencia de una zona de riesgo no mitigable que requiere iniciar acciones de identificación, caracterización, información, seguimiento y atención a la población expuesta, al tiempo que establece una estrategia para evaluar y mitigar las condiciones de riesgo en los demás sectores del municipio.

Por lo tanto, el reasentamiento no se plantea como una medida generalizada frente a todas las áreas de amenaza o riesgo, sino como una actuación específica de protección de la población cuando las condiciones técnicas así lo determinen. Paralelamente, se prevé la ejecución de obras de ingeniería y otras medidas de reducción del riesgo en aquellos sectores donde resulte viable garantizar condiciones adecuadas de seguridad y permanencia de las comunidades.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

26.8 ¿Cómo se coordinará el desarrollo de estos corredores suburbanos con la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) y la Gobernación de Antioquia para asegurar que la generación de accesos, calzadas de desaceleración y tráfico pesado no comprometan la funcionalidad ni la seguridad vial de los ejes nacionales y departamentales?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) establece las condiciones de ordenamiento territorial y regulación urbanística para el desarrollo de los corredores viales suburbanos, en concordancia con las disposiciones de la Ley 388 de 1997, la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Es importante precisar que la delimitación de los corredores viales suburbanos se realiza respetando las fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de las carreteras, establecidas en la Ley 1228 de 2008. En consecuencia, las áreas delimitadas para el desarrollo suburbano se localizan a partir del borde exterior de dichas fajas, garantizando el reconocimiento de las zonas de reserva requeridas para la protección y funcionalidad de la infraestructura vial.

Por otro lado, el artículo 2.2.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 establece condiciones específicas para el ordenamiento de estos corredores, entre ellas una franja mínima de aislamiento de cinco (5) metros, contados a partir del borde exterior de las fajas de retiro obligatorio, y una calzada de desaceleración con un ancho mínimo de ocho (8) metros, destinada a permitir el acceso a los predios resultantes de los procesos de parcelación.

La misma disposición establece que los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán localizarse con una separación mínima de trescientos (300) metros y que las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración deberán construirse, dotarse y entregarse como áreas de cesión pública obligatoria, conforme a las condiciones normativas aplicables.

Estas disposiciones constituyen el marco normativo que debe observarse en el desarrollo de los corredores suburbanos, con el propósito de ordenar los accesos prediales, evitar su proliferación indiscriminada y establecer condiciones de separación entre las actividades suburbanas y las vías que soportan el tránsito regional y nacional.

En concordancia con lo anterior, el PBOT incorpora la delimitación de los corredores suburbanos, define los usos permitidos y condicionados y establece normas de aprovechamiento y obligaciones urbanísticas para los proyectos que se pretendan desarrollar en estas áreas. De manera complementaria, el Documento Técnico de Soporte reconoce expresamente las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración como parte de las cesiones públicas obligatorias en suelo rural.

Ahora bien, es necesario diferenciar el alcance del PBOT como instrumento de ordenamiento territorial de las competencias asociadas a la administración, operación y autorización de intervenciones sobre la infraestructura vial.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

El PBOT determina las condiciones generales de localización y aprovechamiento del suelo, pero no constituye una autorización para construir accesos, intervenir calzadas existentes o modificar la infraestructura de las carreteras nacionales y **departamentales**. Estas actuaciones deberán tramitarse ante la entidad competente, según la jurisdicción, titularidad y administración del respectivo corredor vial.

En consecuencia, durante la estructuración de los proyectos específicos, sus promotores deberán adelantar los estudios, diseños, solicitudes y autorizaciones que correspondan ante la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), el Instituto Nacional de Vías (INVÍAS), la Gobernación de Antioquia o la entidad administradora de la vía, según el caso.

En esta etapa deberán evaluarse las condiciones de conexión con la infraestructura existente, las necesidades de adecuación de accesos, la seguridad de las maniobras de ingreso y salida, la capacidad y funcionalidad vial y, cuando las características del proyecto lo requieran, los efectos derivados de la generación de tránsito pesado y de carga.

De igual manera, la construcción de las obras de acceso, adecuación o ampliación necesarias para la implantación de los proyectos corresponderá a sus promotores o propietarios, en los términos establecidos por la normativa aplicable, sin perjuicio de las autorizaciones y condiciones técnicas que establezcan las entidades responsables de la infraestructura vial.

Así, la coordinación institucional se desarrollará en dos ámbitos complementarios: desde el ordenamiento territorial, mediante la aplicación de la delimitación, las normas de usos y aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas establecidas por el PBOT; y desde la gestión y ejecución de los proyectos, mediante la revisión técnica, los trámites de licenciamiento y las autorizaciones de intervención o conexión vial expedidas por las autoridades competentes.

Por lo tanto, la propuesta del PBOT no pretende sustituir los procedimientos técnicos y administrativos propios del desarrollo de cada proyecto, sino establecer un marco de ordenamiento que permita orientar las actividades suburbanas hacia sectores delimitados y sujetar su materialización al cumplimiento de las exigencias de infraestructura, accesibilidad y seguridad vial previstas en la legislación vigente.

En consecuencia, la delimitación de los corredores viales suburbanos no implica una habilitación automática para generar nuevos accesos sobre las carreteras nacionales o departamentales. Su desarrollo efectivo estará condicionado al cumplimiento de las normas urbanísticas y sectoriales y a la obtención de las autorizaciones correspondientes, garantizando el respeto de las competencias institucionales y la protección de la funcionalidad y seguridad de los corredores viales.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

26.9 ¿está reglamentado de forma clara el hecho generador de plusvalía dentro del PBOT y cómo se proyecta re-invertir dicho recaudo en el programa de ejecución?

La Administración Municipal informa que el artículo 247 del proyecto de revisión y ajuste del PBOT incorpora expresamente la participación en plusvalía como instrumento de financiación del ordenamiento territorial, en concordancia con la Ley 388 de 1997.

Este artículo establece como hechos generadores la incorporación de suelo rural a suelo suburbano o de expansión urbana, la autorización de mayores aprovechamientos urbanísticos y los cambios en el uso del suelo. Asimismo, fija una participación municipal equivalente al 50 % del incremento del valor del suelo atribuible al hecho generador.

Es importante precisar que el municipio ya cuenta con disposiciones en su Estatuto Tributario Municipal que regulan los procedimientos para la aplicación de este instrumento. Por lo tanto, en atención a la observación, se ajustará la redacción del artículo 247 para armonizar sus disposiciones con el Estatuto Tributario vigente, evitando duplicidades normativas y garantizando la adecuada articulación entre las competencias de las secretarías de Planeación y Hacienda.

Adicionalmente, se elaborará e incorporará al PBOT el plano de áreas susceptibles de participación en plusvalía, a partir de la identificación de los cambios en la clasificación del suelo, los usos permitidos y los aprovechamientos urbanísticos respecto al PBOT vigente. Este plano permitirá reconocer las áreas donde pueden configurarse hechos generadores, sin que su identificación implique automáticamente la liquidación o exigibilidad del pago.

En cuanto a la destinación de los recursos, el artículo 247 establece que estos deberán orientarse al interés general, la distribución equitativa de los costos del desarrollo urbano y el mejoramiento del espacio público y de la calidad urbanística del municipio.

En este sentido, el recaudo de plusvalía se contempla como una fuente complementaria de financiación de los proyectos del Programa de Ejecución del PBOT, especialmente aquellos relacionados con espacio público, adquisición de suelo, infraestructura y equipamientos colectivos, conforme a las destinaciones autorizadas por el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Finalmente, se precisa que la asignación de estos recursos a proyectos específicos dependerá del recaudo efectivo y de su incorporación a los instrumentos de planificación financiera y presupuestal municipal.

De esta manera, el PBOT establece los hechos generadores y la finalidad de la participación en plusvalía, y se fortalecerá su implementación mediante la armonización con el Estatuto Tributario Municipal y la incorporación del plano de áreas susceptibles de plusvalía como parte de la cartografía del Plan.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

26.10 ¿El PBOT contempla la formulación de Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) para el centro histórico o los bienes inmuebles patrimoniales, y qué incentivos o compensaciones (como la transferencia de derechos de construcción) se ofrecen a los propietarios privados para evitar el deterioro o la demolición de la arquitectura patrimonial en la cabecera municipal?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora la protección del patrimonio arquitectónico y cultural como uno de los componentes estructurantes del ordenamiento territorial.

En este sentido, los artículos 82 a 86 del proyecto de acuerdo desarrollan el Subsistema de Patrimonio Cultural, mediante el reconocimiento e inventario de los bienes de valor patrimonial, la definición de niveles de intervención y el establecimiento de criterios para su conservación y protección, en concordancia con la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, y el Decreto 1080 de 2015.

Respecto a los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), el artículo 82 reconoce estos instrumentos dentro del marco de gestión del patrimonio cultural. Su formulación y adopción deberán atender la valoración de los bienes o sectores patrimoniales, las condiciones que determine la normativa nacional y las competencias de las autoridades culturales correspondientes. Por tanto, el PBOT establece el marco general de protección, sin que ello implique la adopción automática de un PEMP para la totalidad del centro histórico.

Adicionalmente, el Programa de Ejecución contempla los proyectos P072, Fortalecimiento del patrimonio cultural del municipio, con una inversión estimada de \$270.958.000, y P073, Gestión de declaratoria de inmuebles con valor patrimonial y construcciones representativas, con una inversión estimada de \$300.000.000. Estos proyectos permitirán avanzar en la identificación, valoración y gestión de los bienes patrimoniales y en la definición de las actuaciones de protección que correspondan.

En cuanto a los incentivos y compensaciones para los propietarios, el PBOT incorpora en su artículo 250 la posibilidad de reglamentar exenciones tributarias totales o parciales para compensar las cargas derivadas de la preservación patrimonial, de conformidad con las disposiciones legales y tributarias aplicables.

Asimismo, el artículo 251 contempla mecanismos de compensación asociados a la estratificación socioeconómica en inmuebles residenciales sujetos a tratamientos de conservación, cuya aplicación deberá evaluarse conforme a las competencias y disposiciones legales correspondientes.

Frente a la transferencia de derechos de construcción, es importante precisar que el proyecto de PBOT no establece actualmente un mecanismo específico y reglamentado para su aplicación a inmuebles patrimoniales. Su eventual implementación requeriría definir las condiciones urbanísticas, las áreas receptoras, los procedimientos de aplicación y los instrumentos de gestión correspondientes, conforme al marco normativo vigente.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En consecuencia, la propuesta del PBOT contempla medidas normativas, instrumentos de gestión e iniciativas de inversión orientadas a la conservación del patrimonio arquitectónico y cultural, cuya implementación deberá desarrollarse progresivamente mediante los estudios, declaratorias, instrumentos de protección y mecanismos de incentivo que resulten procedentes, buscando promover la conservación de los inmuebles y prevenir la pérdida de sus valores patrimoniales.

27. DANIEL HERNAN PRECIADO GÓMEZ

27.1 Estrategias del PBOT para reducir déficit de vivienda VIP y VIS

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora estrategias para promover la generación de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), mediante la disponibilidad de suelo urbanizable, el establecimiento de obligaciones urbanísticas y la implementación de programas de producción y acceso a la vivienda.

En este sentido, el artículo 227 del proyecto de acuerdo establece una obligación mínima del 20 % del área útil residencial para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP), aplicable a las actuaciones de urbanización sujetas al tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, conforme a las condiciones previstas en el Decreto 1077 de 2015.

Esta obligación podrá cumplirse en el mismo proyecto o mediante los mecanismos de traslado y compensación autorizados por la normativa nacional, contribuyendo a garantizar la destinación efectiva de suelo para vivienda dirigida a los hogares de menores ingresos.

Adicionalmente, con el propósito de fortalecer la propuesta y atender la observación formulada, la Administración Municipal delimitará polígonos específicos destinados a promover el desarrollo de proyectos VIS y VIP, considerando criterios de localización, disponibilidad de servicios públicos, accesibilidad, condiciones de riesgo y articulación con el modelo de ocupación territorial. Esta delimitación permitirá orientar la gestión del suelo y facilitar la estructuración de proyectos habitacionales.

De manera complementaria, el PBOT contempla el Programa de Producción y Desarrollo Habitacional, orientado a promover nuevos proyectos de vivienda, y el Programa de Acceso Equitativo a la Vivienda y al Hábitat, mediante la gestión de recursos, la articulación con programas nacionales y departamentales y la participación del sector privado.

En consecuencia, la estrategia del PBOT para contribuir a la reducción del déficit habitacional combina la exigencia de porcentajes obligatorios de suelo para VIP, la delimitación de áreas específicas para proyectos VIS y VIP y la gestión institucional y financiera necesaria para su ejecución, promoviendo una oferta formal de vivienda acorde con las necesidades de la población y las condiciones de desarrollo del municipio.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

28. OSCAR JAVIER AVENDAÑO

28.1 Conocer lineamientos del nuevo PBOT

La Administración Municipal informa que el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) tiene como propósito actualizar las disposiciones que orientan la ocupación, el uso, la protección y el aprovechamiento del territorio municipal, de acuerdo con sus condiciones actuales, las necesidades de la población y las disposiciones normativas vigentes.

En este sentido, la propuesta del PBOT establece lineamientos relacionados con la clasificación del suelo urbano, rural y de expansión urbana; la protección de los recursos naturales y las áreas de importancia ambiental; la gestión del riesgo de desastres; la regulación de los usos y aprovechamientos del suelo; el fortalecimiento de los sistemas de movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos; la protección del patrimonio cultural; y la promoción de vivienda y actividades económicas compatibles con la vocación del territorio.

Asimismo, incorpora políticas, objetivos, estrategias, programas y proyectos orientados a la implementación del modelo de ocupación territorial propuesto, así como instrumentos de gestión y financiación para facilitar su ejecución.

Para conocer en detalle estos lineamientos, la ciudadanía podrá consultar los documentos que integran la propuesta de revisión y ajuste del PBOT, especialmente el Documento Técnico de Soporte, el proyecto de acuerdo municipal y la cartografía correspondiente, en los cuales se desarrollan las decisiones de ordenamiento territorial y su aplicación en las diferentes áreas del municipio.

Finalmente, se precisa que el proceso de revisión y ajuste contempla espacios de información, socialización y participación ciudadana, mediante los cuales la comunidad puede conocer las propuestas, formular observaciones y aportar al proceso de planificación territorial, previo a su adopción por las instancias competentes.

29. DANIEL ALEJANDRO PÉREZ MEDINA

Se inscribió, no planteo su pregunta y no participo del cabildo abierto



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

30. RAFAEL EDUARDO ANDRÉS ALEJANDRO EUSSE GÓMEZ

30.1 Art. 23 - Suelos Sub-urbanos corredores viales urbanos: Compra de solares para ampliación de vías y ruptura de vías (10)

30.2 Art. 35 - Suelo rural: compra de lotes para ampliación de vías y ruptura (5)

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del PBOT establece lineamientos para el mejoramiento de la conectividad y la infraestructura vial del territorio, incluyendo la definición de perfiles viales, las condiciones para el desarrollo de corredores suburbanos y las disposiciones aplicables a las áreas requeridas para la conformación de vías públicas.

En particular, el artículo 100 establece los perfiles viales rurales y las condiciones generales para su adecuación y mejoramiento, mientras que el artículo 214 contempla las áreas destinadas a vías públicas dentro de las cesiones urbanísticas correspondientes.

Respecto a la adquisición de predios para la ampliación, apertura o conexión de vías, se precisa que estas actuaciones deberán adelantarse en función de los proyectos viales que se prioricen, mediante los estudios técnicos, diseños, identificación de áreas requeridas y procedimientos de gestión predial correspondientes, de conformidad con la normativa vigente y las competencias de las entidades responsables.

Finalmente, se señala que las observaciones presentadas no identifican los corredores o tramos viales específicos en los cuales se propone intervenir. Por lo tanto, su evaluación particular requerirá precisar la localización de las vías y las necesidades de conectividad planteadas, con el fin de determinar su correspondencia con los proyectos y disposiciones contemplados en el PBOT.

30.3 Art. 84 - Inventario patrimonio cultural municipal: actualización del inventario e inclusión de nuevos bienes de interés cultural, patrimonial, histórico, religioso. Quitar (1) bien que ya no existe del inventario, ubicado en el área urbana e incluir (28) bienes nuevos: Urbanos (18) Rurales: (10)

Se acoge la observación. La Administración Municipal realizará la revisión y actualización del inventario de patrimonio cultural contenido en el artículo 84 del proyecto de acuerdo del PBOT, teniendo en cuenta las observaciones relacionadas con la exclusión de un (1) inmueble ubicado en el área urbana que actualmente no existe y la incorporación de veintiocho (28) bienes adicionales propuestos, de los cuales dieciocho (18) se localizan en suelo urbano y diez (10) en suelo rural.

Para lo anterior, se adelantará la verificación de los bienes identificados, considerando su localización, existencia física y valores históricos, arquitectónicos, culturales y religiosos, con el fin de determinar su pertinencia dentro del inventario patrimonial municipal.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Asimismo, se complementará el artículo 84 mediante la incorporación de la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural (LICBIC), como instrumento para identificar los inmuebles que, por sus valores patrimoniales, podrán ser objeto de los procedimientos de valoración y declaratoria correspondientes, de conformidad con la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, y el Decreto 1080 de 2015.

De esta manera, se fortalecerá la identificación, valoración y protección del patrimonio cultural del municipio, reconociendo tanto los bienes existentes como aquellos que presentan condiciones para su eventual declaratoria, sin que su inclusión en la lista indicativa constituya por sí misma una declaratoria de Bien de Interés Cultural.

31. JHON ALEXANDER ARROYAVE LONDOÑO

31.1 Aclarar la parte de caminos y senderos en el PBOT para que juntos impulsemos el desarrollo de las familias campesinas que aún viven en condiciones precarias en nuestro municipio- pedimos que los caminos y senderos de acceso a viviendas, sean tomados en cuenta como una parte importante del desarrollo de nuestras veredas ya que muchos propietarios de predios por donde pasan senderos y caminos se aprovechan del vacío legal e impiden a la apertura de carretera con lo cual limitan los derechos básicos de salud, educación, acceso a la vivienda a estas familias, agradezco la atención. veredas (guanacas- caruquia- caruquia- parte baja- San Isidro parte baja- el sauce- San pablo- montañitas- el caney)

La Administración Municipal acoge la observación y reconoce la importancia de los caminos y senderos rurales como elementos fundamentales para la conectividad de las veredas, el acceso a las viviendas campesinas y el desplazamiento de la población hacia los servicios de salud, educación y demás actividades sociales y económicas.

En este sentido, el artículo 99 del proyecto de acuerdo del PBOT incorpora los caminos y senderos dentro de la jerarquía vial rural, reconociendo su función de conectividad territorial. Asimismo, el artículo 100 establece criterios para su manejo y adecuación, mientras que el artículo 106 contempla expresamente el mejoramiento de caminos y senderos estratégicos y la posibilidad de ampliar y adecuar la red vial terciaria.

En atención a la observación, se revisarán y complementarán los lineamientos relacionados con los caminos y senderos rurales, con el propósito de fortalecer su reconocimiento, conservación y mejoramiento, así como establecer criterios para evaluar su eventual adecuación como accesos vehiculares, cuando las condiciones técnicas, ambientales y prediales lo permitan.

Esta revisión tendrá en cuenta las necesidades de conectividad señaladas por la comunidad en las veredas Guanacas, Caruquia, Caruquia Parte Baja, San Isidro Parte Baja, El Sauce, San Pablo, Montañitas y El Caney, sin perjuicio de su aplicación a otros sectores rurales que presenten condiciones similares.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Respecto a las dificultades de acceso asociadas con predios de propiedad privada, se precisa que la apertura o ampliación de caminos deberá considerar la identificación de su naturaleza jurídica, la existencia de caminos públicos o servidumbres legalmente constituidas y, cuando corresponda, los mecanismos de gestión predial previstos en la legislación vigente.

Finalmente, estas acciones se articularán con los proyectos de movilidad y mejoramiento de la infraestructura vial rural contemplados en el Programa de Ejecución del PBOT, priorizando la conectividad de las comunidades campesinas y el mejoramiento de sus condiciones de accesibilidad y calidad de vida.

32. CARLOS DAVID VILLA PÉREZ

32.2 Necesidad de consolidar programas de cultura ciudadana y convivencia en el espacio público

La Administración Municipal acoge la observación y reconoce la importancia de fortalecer la cultura ciudadana, la convivencia y la apropiación colectiva del espacio público como elementos fundamentales para garantizar su uso adecuado, conservación y disfrute por parte de toda la comunidad.

En este sentido, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT incorpora, en los artículos 67, 69 y 70, criterios y estrategias orientados a promover la seguridad, la convivencia, la participación ciudadana, la accesibilidad y el uso equitativo de los espacios públicos municipales.

No obstante, se complementarán los lineamientos del Subsistema de Espacio Público, incorporando expresamente la promoción de estrategias de cultura ciudadana, educación y sensibilización comunitaria, orientadas al respeto por el espacio público, el cuidado del mobiliario urbano, la adecuada disposición de residuos, la convivencia entre los diferentes usuarios y el fortalecimiento del sentido de pertenencia.

La implementación de estas estrategias se articulará con los programas y acciones que desarrollen las dependencias municipales competentes, así como con los instrumentos de planificación y gestión correspondientes, promoviendo la participación de las organizaciones comunitarias y demás actores sociales.

De esta manera, el PBOT fortalecerá su enfoque de gestión integral del espacio público, reconociendo que su calidad y sostenibilidad dependen tanto de las intervenciones físicas como de los procesos de apropiación social y corresponsabilidad ciudadana.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

33. JUAN MÚNERA PINO

33.1 Conservación del paisaje, red vial municipal

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora lineamientos orientados a la conservación del paisaje y la protección de los valores ambientales asociados a la infraestructura vial del municipio, reconociendo la importancia de armonizar la conectividad territorial con la conservación de los ecosistemas.

En este sentido, el artículo 54, relacionado con los criterios de manejo de la Estructura Ecológica Principal, establece medidas para fortalecer la conectividad ecosistémica, entre ellas la conformación de corredores viales arborizados, la implementación de herramientas de manejo del paisaje y la incorporación de medidas que reduzcan la fragmentación de hábitats y los impactos sobre la fauna silvestre.

Asimismo, el artículo 96 incorpora dentro de los elementos de los perfiles viales las zonas verdes y franjas de amortiguación ambiental, las cuales cumplen funciones de protección paisajística, mitigación de impactos ambientales y mejoramiento de las condiciones del entorno vial.

De manera complementaria, el Programa de Ejecución contempla el proyecto P045, orientado a la conservación, restauración y fortalecimiento de la conectividad ecológica, incluyendo la identificación de puntos de conflicto entre la infraestructura vial y los corredores ecológicos, con el fin de orientar las medidas de manejo correspondientes.

En consecuencia, la propuesta del PBOT contempla disposiciones normativas y proyectos que buscan integrar la conservación del paisaje con la planificación, adecuación y mejoramiento de la red vial municipal, promoviendo intervenciones que respeten las condiciones ambientales, ecológicas y paisajísticas del territorio.

34. FELIPE CASTAÑO GUZMÁN

34.1 Orientación del PBOT hacia el desarrollo económico, la competitividad, la inversión, la generación de empleo y el aprovechamiento del potencial productivo y turístico de Santa Rosa de Osos y el Norte de Antioquia.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora el desarrollo económico y la competitividad como componentes estratégicos del modelo de ocupación territorial, reconociendo la vocación agropecuaria, agroindustrial, comercial y turística de Santa Rosa de Osos, así como su posición estratégica en el contexto regional del Norte de Antioquia.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En este sentido, el artículo 6 del proyecto de acuerdo establece como componentes del modelo de ocupación el fortalecimiento de la vocación agropecuaria y la economía rural, y la consolidación del sistema vial como articulador territorial y económico, promoviendo la protección de los suelos productivos, el fortalecimiento de la economía campesina, los encadenamientos productivos y la integración del municipio con los principales corredores económicos regionales.

De manera complementaria, el marco estratégico del PBOT incorpora una política de desarrollo económico y productivo, orientada a consolidar un territorio competitivo, sostenible y resiliente, mediante la promoción de actividades agroindustriales, comerciales, logísticas, de servicios y de turismo sostenible, con el propósito de generar condiciones territoriales favorables para la inversión y la creación de empleo.

Como parte de esta estrategia, el PBOT delimita corredores viales suburbanos destinados a facilitar la localización ordenada de actividades económicas, aprovechando las condiciones de conectividad regional y estableciendo disposiciones sobre usos y aprovechamientos del suelo que permitan compatibilizar el desarrollo productivo con la protección ambiental y las demás funciones del territorio.

Asimismo, el Programa de Ejecución contempla proyectos orientados al fortalecimiento de estas actividades, entre ellos el P012, relacionado con el análisis y estructuración de incentivos tributarios para promover la localización de actividades económicas en corredores suburbanos; el P049, dirigido al fortalecimiento del desarrollo industrial y agroindustrial sostenible; y proyectos asociados al aprovechamiento del potencial ecoturístico municipal.

En consecuencia, la propuesta del PBOT establece un marco de ordenamiento territorial que busca generar condiciones para la inversión, la competitividad, el fortalecimiento de las actividades productivas y la generación de oportunidades económicas, en articulación con las dinámicas del Norte de Antioquia y bajo criterios de sostenibilidad ambiental y equilibrio territorial.

35. LUIS ALFONSO CASTRO ESTRADA

35.1 En el plan de ordenamiento territorial debe incluirse la implementación de las pasturas regenerativas y el silvopastoril como herramienta para enfrentar el cambio climático, además de modernizar y preparar la principal industria de Santa Rosa de Osos como es la producción de leche dándole a los productores una verdadera oportunidad para optimizar su principal medio de supervivencia con gran impacto en toda la sociedad del municipio.

La Administración Municipal acoge la observación y reconoce la importancia de promover sistemas de producción ganadera sostenibles que contribuyan a la adaptación al cambio climático, la conservación de los recursos naturales y el fortalecimiento de la competitividad



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

del sector lechero, como una de las principales actividades económicas del municipio de Santa Rosa de Osos.

En este sentido, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT incorpora dentro del régimen de usos del suelo rural los sistemas silvopastoriles y agrosilvopastoriles, promoviendo prácticas de manejo sostenible orientadas a la recuperación de los suelos, la conservación de coberturas vegetales, la regulación hídrica y el mejoramiento de la productividad agropecuaria.

De manera complementaria, el artículo 198 establece criterios de uso y manejo para las áreas de producción agrícola, incluyendo el manejo adecuado de pasturas, la prevención del sobrepastoreo, la rotación de potreros y la promoción de sistemas agroforestales y agrosilvopastoriles, de acuerdo con las características y aptitudes del suelo.

Asimismo, el PBOT incorpora las medidas del Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia (PICCA), particularmente la relacionada con la implementación de sistemas silvopastoriles para la producción bovina de carne y leche, reconociendo su contribución a la mitigación y adaptación al cambio climático.

En cuanto a su implementación, el Programa de Ejecución contempla el proyecto P008, denominado «Fortalecimiento de la Vocación Agropecuaria y Economía Rural», que incluye acciones de capacitación en buenas prácticas agrícolas, ganaderas y silvopastoriles, asistencia técnica y extensión rural, orientadas a mejorar la competitividad de los productores y fortalecer los sistemas productivos tradicionales.

En consecuencia, la propuesta del PBOT establece disposiciones normativas y programáticas que permiten promover la implementación de pasturas bajo criterios de manejo regenerativo y sistemas silvopastoriles, como herramientas para modernizar la producción lechera, mejorar la sostenibilidad de las explotaciones ganaderas y fortalecer las oportunidades económicas de las familias rurales del municipio.

36. SIMÓN OSPINA PÉREZ

36.1 ¿Por qué la población joven tuvo poca participación?

La Administración Municipal reconoce la importancia de la participación de los jóvenes en los procesos de planificación y ordenamiento territorial, considerando que sus necesidades, expectativas y propuestas constituyen un aporte fundamental para la construcción de la visión de futuro del municipio.

Al respecto, es importante precisar que el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) contempló una estrategia de participación ciudadana desarrollada durante las etapas de diagnóstico y formulación, mediante espacios territoriales y sectoriales orientados a recoger las percepciones, necesidades y propuestas de los diferentes actores sociales del municipio.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Durante la etapa de diagnóstico se realizaron talleres participativos en diferentes sectores urbanos y rurales, abiertos a la comunidad en general. En estos espacios se identificaron organizaciones juveniles, entre ellas grupos de jóvenes de la cabecera urbana y de la aldea Renacer, y se recogieron problemáticas relacionadas con esta población, como la falta de oportunidades laborales, la migración hacia otros territorios, las dificultades de acceso a la educación superior y la necesidad de fortalecer los espacios deportivos y recreativos.

Posteriormente, durante la etapa de formulación, se contemplaron espacios de participación con diferentes actores institucionales, comunitarios, sociales, poblacionales y económicos, incluyendo talleres con representantes de las aldeas, el Consejo Territorial de Planeación, grupos étnicos y encuentros abiertos a líderes y organizaciones de distintos sectores de la comunidad.

En este sentido, la estrategia participativa se estructuró a partir de espacios territoriales y sectoriales de convocatoria amplia, y no exclusivamente mediante encuentros diferenciados por grupos de edad, por lo que la población joven tuvo la posibilidad de participar en los espacios generales de construcción del PBOT.

No obstante, los registros de sistematización disponibles no presentan información de asistencia desagregada por edades, razón por la cual no es posible establecer cuantitativamente el nivel de participación juvenil ni identificar con certeza las causas de una eventual menor asistencia de esta población.

La Administración Municipal reconoce la importancia de continuar fortaleciendo los mecanismos de convocatoria y participación de los jóvenes, promoviendo su vinculación a través de las organizaciones juveniles, las instituciones educativas y los espacios de representación existentes en el municipio, con el propósito de garantizar que sus perspectivas y necesidades sean consideradas en los procesos de planificación y desarrollo territorial.

36.2 Prevención del consumo de sustancias psicoactivas.

La Administración Municipal reconoce la importancia de fortalecer las acciones de prevención del consumo de sustancias psicoactivas, especialmente entre la población joven, como parte de las estrategias orientadas a promover la salud pública, la convivencia y el bienestar de la comunidad.

Al respecto, se precisa que la formulación e implementación de programas específicos para la prevención del consumo de sustancias psicoactivas corresponde principalmente a las políticas y programas sectoriales de salud pública, educación, desarrollo social y convivencia ciudadana, y no constituye una materia de regulación directa del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

No obstante, desde el ámbito de sus competencias, el PBOT contribuye a generar condiciones territoriales favorables para el desarrollo de estas acciones, mediante la planificación del sistema de espacio público, los equipamientos colectivos y los espacios destinados a actividades deportivas, recreativas, culturales y comunitarias.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En consecuencia, las acciones específicas de prevención, sensibilización, acompañamiento y atención integral frente al consumo de sustancias psicoactivas deberán desarrollarse a través de los instrumentos de planificación y programas sectoriales correspondientes, en articulación con las dependencias municipales y demás entidades competentes.

36.3 ¿Qué se proyecta para un inmueble patrimonial abandonado que representa riesgo?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora el reconocimiento de los bienes de interés cultural que cuentan con declaratoria patrimonial, así como disposiciones orientadas a su conservación y protección, de acuerdo con el marco normativo aplicable.

En este sentido, el proyecto de acuerdo contempla, en el artículo 84, el inventario del patrimonio cultural municipal y, en el artículo 86, disposiciones relacionadas con los niveles de conservación e intervención de los bienes patrimoniales.

Respecto a los inmuebles que presentan condiciones de abandono, deterioro físico o posibles situaciones de riesgo, se precisa que su atención requiere una evaluación particular que permita establecer el estado de conservación, las condiciones de estabilidad de la edificación y las medidas necesarias para proteger tanto el inmueble como la seguridad de las personas.

Estas actuaciones deberán adelantarse por parte de los propietarios y las autoridades competentes, de acuerdo con las responsabilidades establecidas en la normativa vigente y, cuando se trate de bienes declarados de interés cultural, observando las condiciones y autorizaciones especiales aplicables a su intervención.

En consecuencia, el PBOT establece el marco territorial y normativo para la protección del patrimonio cultural municipal, mientras que las acciones específicas de mantenimiento, recuperación, intervención o atención de situaciones de riesgo deberán determinarse mediante los procedimientos técnicos y administrativos correspondientes, según las condiciones particulares de cada inmueble.

36.4 ¿Qué intervención se prevé para el Teatro Municipal?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) establece las disposiciones generales de ordenamiento territorial aplicables a los inmuebles del municipio, incluyendo aquellas relacionadas con los usos del suelo, los equipamientos colectivos y, cuando corresponda, la protección del patrimonio cultural.

No obstante, es importante precisar que el PBOT constituye un instrumento de planificación y regulación del territorio, por lo que no tiene como finalidad definir las obras específicas de



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

mantenimiento, restauración, adecuación o mejoramiento que deban ejecutarse sobre cada inmueble o equipamiento municipal.

En este sentido, cualquier intervención que se proyecte sobre el Teatro Municipal deberá ser objeto de evaluación técnica y priorización por parte de la Administración Municipal, considerando sus condiciones actuales, las necesidades de intervención y su articulación con el Plan de Desarrollo Municipal, el Programa de Ejecución y los instrumentos de inversión pública correspondientes, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y las prioridades de inversión del municipio.

Asimismo, en caso de que el inmueble cuente con declaratoria como Bien de Interés Cultural, las intervenciones deberán observar las disposiciones especiales de protección y conservación patrimonial, así como las autorizaciones que resulten aplicables.

En consecuencia, la definición y ejecución de una intervención específica sobre el Teatro Municipal corresponde a los procesos de gestión, programación y ejecución de la inversión pública municipal, sin perjuicio de las disposiciones urbanísticas y patrimoniales establecidas en el PBOT.

36.5¿Qué medidas hay contra la deforestación?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora diferentes disposiciones orientadas a prevenir la deforestación, proteger las coberturas boscosas, conservar la biodiversidad y promover la restauración de los ecosistemas estratégicos del municipio.

En primer lugar, el proyecto de acuerdo establece categorías de conservación y protección ambiental, así como un régimen de usos del suelo que busca restringir las actividades incompatibles con la conservación de los ecosistemas. En particular, el **artículo 196** contempla restricciones y prohibiciones aplicables a las áreas pertenecientes al Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP), incluyendo actividades como la tala y la minería, de acuerdo con las condiciones de protección establecidas para estas áreas.

De manera complementaria, el artículo 199 establece medidas de protección y manejo para áreas con condiciones de amenaza, incluyendo disposiciones relacionadas con la conservación de la cobertura arbórea, el mantenimiento de un porcentaje mínimo del 30 % de cobertura vegetal y las restricciones a la eliminación de vegetación secundaria, conforme a las condiciones específicas previstas en dicho artículo.

Adicionalmente, el Programa de Ejecución del PBOT contempla proyectos que contribuyen a la conservación y recuperación de los ecosistemas, entre los cuales se destacan:

P045. Conservación y fortalecimiento de la conectividad ecológica: orientado a promover la continuidad de los corredores ecológicos y reducir los impactos de la fragmentación de los hábitats.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

P046. Restauración ecológica: dirigido a desarrollar acciones de recuperación y restauración de áreas ambientalmente degradadas.

P047. Adquisición de predios estratégicos: enfocado en fortalecer la protección ambiental y la conservación de áreas de importancia para las cuencas abastecedoras de agua.

En consecuencia, la propuesta del PBOT contempla medidas normativas y proyectos orientados a prevenir la pérdida de coberturas boscosas, promover la recuperación de áreas degradadas y fortalecer la conservación de los ecosistemas estratégicos del municipio, en articulación con las competencias de las autoridades ambientales y las demás entidades responsables de su implementación.

36.6 ¿Cómo se atenderá la demanda de energía frente al cambio climático?

La Administración Municipal informa que, de acuerdo con el diagnóstico elaborado en el marco de la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), el municipio de Santa Rosa de Osos cuenta con una cobertura reportada del servicio de energía eléctrica del 100 % tanto en el área urbana como rural. Asimismo, el sistema dispone de dos subestaciones eléctricas, una de ellas construida con capacidad para atender el crecimiento proyectado de la demanda energética municipal.

Es importante precisar que el abastecimiento de energía eléctrica del municipio hace parte del Sistema Interconectado Nacional, por lo que la planificación de la generación, transmisión y distribución de energía, así como las decisiones relacionadas con la ampliación de la capacidad del sistema, corresponden a las entidades y empresas competentes, de acuerdo con el marco regulatorio nacional.

Desde el ámbito de sus competencias, la propuesta del PBOT contribuye a la sostenibilidad y adaptación territorial frente al cambio climático mediante la protección de las cuencas hidrográficas, las áreas de conservación ambiental y los ecosistemas estratégicos que cumplen funciones de regulación hídrica, así como mediante la planificación de los usos del suelo y las condiciones para la localización de infraestructura de servicios públicos.

De manera complementaria, el diagnóstico del PBOT registra una consulta realizada ante la autoridad ambiental por parte de la empresa de servicios públicos del municipio, relacionada con una iniciativa de generación de energía solar en el antiguo relleno sanitario Los Osos. Esta alternativa representa una oportunidad para evaluar la diversificación de las fuentes de generación energética y contribuir a la transición hacia sistemas de energía más sostenibles, sin que su identificación en el diagnóstico implique la aprobación o ejecución del proyecto.

En consecuencia, la atención de la demanda energética futura requiere la articulación entre la planificación del sector eléctrico y las decisiones de ordenamiento territorial, promoviendo la protección de los recursos naturales, la adaptación al cambio climático y la incorporación de alternativas de generación energética sostenible, de acuerdo con las competencias de las entidades responsables.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

36.7 ¿Cómo se mitiga el uso de mercurio en la minería?

La Administración Municipal informa que el uso de mercurio en las actividades mineras se encuentra prohibido en Colombia, de conformidad con lo establecido en la Ley 1658 de 2013, mediante la cual se adoptaron disposiciones para su reducción y eliminación en el territorio nacional.

En este sentido, la prevención, vigilancia y control del uso de mercurio en las explotaciones mineras corresponde a las autoridades mineras, ambientales y de Policía, de acuerdo con las competencias establecidas en la normativa vigente.

Por su parte, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) establece las disposiciones relacionadas con el ordenamiento del suelo, las categorías de conservación y protección ambiental y las condiciones territoriales aplicables al desarrollo de actividades mineras, sin que le corresponda regular los procedimientos específicos de control sobre el uso de sustancias prohibidas.

En consecuencia, las actuaciones relacionadas con la identificación, prevención y control del uso de mercurio en la minería deberán adelantarse mediante los instrumentos y procedimientos de seguimiento, vigilancia y control de las autoridades competentes, en articulación con la Administración Municipal cuando corresponda.

36.8 ¿Qué solución hay para las personas que viven junto a cauces con riesgo de inundación?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora disposiciones orientadas a la prevención y reducción del riesgo de desastres, incluyendo las condiciones de amenaza por inundación asociadas a los cauces y fuentes hídricas del municipio.

En este sentido, el proyecto de acuerdo establece que, mientras se adelantan los estudios detallados de amenaza y riesgo, podrán desarrollarse las obras de mitigación que resulten técnicamente viables, así como las actuaciones necesarias para atender las condiciones de las viviendas y la prestación de servicios públicos, de conformidad con las restricciones y condiciones de seguridad aplicables.

Una vez realizados los estudios detallados, se determinarán las medidas de intervención correspondientes. En aquellos sectores donde se establezca que el riesgo es mitigable, podrán definirse las obras y acciones necesarias para su reducción. Por el contrario, cuando se determine la existencia de condiciones de riesgo no mitigable, deberán adelantarse los procesos de reasentamiento de la población expuesta y las medidas de protección de las áreas correspondientes, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 del proyecto de acuerdo.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

De manera complementaria, el Programa de Ejecución del PBOT contempla el proyecto P033, relacionado con procesos de reasentamiento, con una inversión estimada de \$3.000 millones, así como el proyecto P051, orientado a la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo, los cuales constituyen un insumo fundamental para definir las intervenciones requeridas.

En consecuencia, la propuesta del PBOT contempla una estrategia de gestión del riesgo que articula el conocimiento de las condiciones de amenaza, la implementación de medidas de mitigación técnicamente viables y, cuando corresponda, el reasentamiento de la población localizada en áreas de riesgo no mitigable, con el propósito de proteger la vida y mejorar las condiciones de seguridad de los habitantes del municipio.

36.9 ¿Cuántas personas tienen agua potable y qué medidas hay para quienes no la tienen?

En la cabecera municipal, el servicio de acueducto presenta una cobertura del 100 %, correspondiente aproximadamente a 9.004 suscriptores, y durante el período 2020-2023 la calidad del agua fue clasificada como “sin riesgo”.

En el área rural, la prestación se realiza principalmente mediante 20 acueductos comunitarios, que atienden aproximadamente 3.200 suscriptores. Aunque se ha evidenciado una mejora en la calidad del agua, algunos sistemas todavía presentan condiciones de riesgo medio o alto, por lo que persisten necesidades de mejoramiento y fortalecimiento de la infraestructura.

En materia de alcantarillado rural, la cobertura reportada por el DANE es aproximadamente del 48 %, lo que evidencia una brecha importante en saneamiento básico.

Para atender estas necesidades, el Programa de Ejecución contempla los proyectos P025, P026, P028 y P047, orientados al mejoramiento de los sistemas de acueducto y saneamiento, así como a la protección de las fuentes abastecedoras.

36.10 ¿Cómo se protegen la fauna y la flora?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora diferentes disposiciones orientadas a la conservación de la biodiversidad, la protección de los ecosistemas estratégicos y el mantenimiento de las condiciones ambientales necesarias para la preservación de la fauna y la flora del municipio.

En primer lugar, el PBOT establece la Estructura Ecológica Principal, mediante la identificación de áreas de conservación y protección ambiental, corredores de conectividad ecológica y ecosistemas estratégicos, con el propósito de preservar los hábitats naturales, mantener los servicios ecosistémicos y reducir la fragmentación de las áreas de importancia ambiental.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En este sentido, el artículo 54 contempla criterios de manejo orientados al fortalecimiento de la conectividad ecosistémica, incluyendo la implementación de herramientas de manejo del paisaje, corredores viales arborizados y medidas para reducir las afectaciones sobre la fauna silvestre asociadas a la infraestructura vial.

De manera complementaria, el Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP) establece áreas sujetas a condiciones especiales de conservación y protección, en las cuales se restringen actividades incompatibles con sus objetivos ambientales, como la tala y la minería, conforme a las disposiciones del artículo 196.

Asimismo, el artículo 199 incorpora medidas de conservación de la cobertura arbórea y la vegetación secundaria en determinadas áreas con condiciones de amenaza, contribuyendo a la protección del suelo, la estabilidad de las laderas y el mantenimiento de las coberturas naturales.

Adicionalmente, el Programa de Ejecución del PBOT contempla proyectos orientados a fortalecer la conservación de la biodiversidad, entre los cuales se destacan:

P045. Conservación y fortalecimiento de la conectividad ecológica: incluye acciones relacionadas con la conectividad de los ecosistemas y la identificación de puntos de conflicto entre la fauna silvestre y la infraestructura vial, para orientar medidas de prevención del atropellamiento de fauna.

P046. Restauración ecológica: contempla acciones para la recuperación de áreas degradadas y el restablecimiento de las coberturas vegetales.

P047. Adquisición de predios estratégicos: orientado a fortalecer la conservación y protección de áreas de importancia ambiental y de las cuencas abastecedoras de agua.

En consecuencia, la propuesta del PBOT articula medidas de protección de áreas estratégicas, conservación de coberturas vegetales, restauración ecológica y fortalecimiento de la conectividad entre ecosistemas, con el propósito de contribuir a la protección de la fauna y la flora y a la sostenibilidad ambiental del territorio municipal.

36.11¿Qué medidas hay frente a la reducción de lluvias, y hay regulación de agroquímicos?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora disposiciones orientadas a la adaptación frente a la variabilidad climática, la protección del recurso hídrico y el manejo sostenible de los suelos, con el propósito de reducir la vulnerabilidad del territorio ante fenómenos como la disminución de las precipitaciones y los períodos de sequía.

En este sentido, el PBOT reconoce las cuencas abastecedoras y otras áreas de importancia ambiental dentro de las categorías de conservación y protección, estableciendo condiciones de uso y manejo orientadas a preservar las coberturas vegetales, proteger las fuentes hídricas y mantener las funciones de regulación y abastecimiento de agua.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Estas disposiciones se complementan con las medidas de conservación de los ecosistemas estratégicos, restauración ecológica y protección de las áreas de importancia hídrica, las cuales contribuyen a fortalecer la capacidad de adaptación del territorio frente a los efectos del cambio climático.

En relación con el uso de agroquímicos, el artículo 197 del proyecto de acuerdo establece restricciones para las actividades productivas en áreas destinadas a usos sostenibles, incluyendo la prohibición de agroquímicos de alta toxicidad, con el propósito de prevenir afectaciones sobre los recursos naturales.

De manera complementaria, el artículo 198 establece criterios de uso y manejo de acuerdo con las características y clases de suelo, promoviendo prácticas productivas sostenibles que contribuyan a prevenir la degradación del suelo y la contaminación de las fuentes hídricas.

Asimismo, el artículo 199 incorpora medidas especiales para las áreas con condiciones de amenaza, entre ellas restricciones al establecimiento de cultivos limpios en pendientes superiores al 30 %, con el fin de reducir los procesos erosivos, conservar las coberturas vegetales y proteger las condiciones ambientales del territorio.

Finalmente, se precisa que las disposiciones del PBOT relacionadas con el manejo ambiental de las actividades agropecuarias se aplican sin perjuicio de la normativa nacional que regula el registro, comercialización, aplicación y control de los productos agroquímicos, cuyo seguimiento corresponde a las autoridades competentes.

En consecuencia, la propuesta del PBOT contempla medidas territoriales orientadas a proteger la disponibilidad y calidad del recurso hídrico, promover prácticas agropecuarias sostenibles y reducir las afectaciones ambientales asociadas al uso inadecuado del suelo y de los agroquímicos.

36.12 ¿Hay estudios de CO₂, huella de carbono y metas de reducción de gases de efecto invernadero para las fábricas?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora disposiciones orientadas a promover un desarrollo territorial sostenible y a establecer condiciones ambientales para la localización y funcionamiento de las actividades industriales.

No obstante, se precisa que el PBOT no contempla estudios específicos de huella de carbono para cada establecimiento industrial ni establece metas individuales de reducción de emisiones de dióxido de carbono (CO₂) o de otros gases de efecto invernadero para las fábricas localizadas en el municipio.

En materia de emisiones atmosféricas, las actividades industriales deberán cumplir las disposiciones ambientales nacionales aplicables, cuyo seguimiento y control corresponde a las autoridades competentes.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

De manera complementaria, el Programa de Ejecución del PBOT contempla el proyecto P048, relacionado con la formulación e implementación del Plan Municipal de Calidad del Aire, como instrumento orientado a fortalecer la gestión de la calidad atmosférica en el municipio.

Es importante señalar que las acciones relacionadas con la calidad del aire y aquellas dirigidas a la reducción de gases de efecto invernadero, aunque pueden ser complementarias, responden a objetivos y metodologías de evaluación diferentes.

En consecuencia, el PBOT establece condiciones territoriales para el desarrollo de actividades industriales y contempla instrumentos de gestión ambiental, mientras que la elaboración de inventarios de emisiones de gases de efecto invernadero, la medición de huellas de carbono y la definición de metas específicas de reducción deberán abordarse mediante los instrumentos y programas de gestión del cambio climático que correspondan, en articulación con las autoridades y entidades competentes.

36.13¿Cómo se priorizará la intervención de unos 40 escenarios deportivos?

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) contempla acciones orientadas al fortalecimiento y mejoramiento de la infraestructura deportiva y recreativa del municipio.

En este sentido, el Programa de Ejecución incorpora el proyecto P039, relacionado con la elaboración del inventario y diagnóstico de los escenarios deportivos existentes, con el propósito de identificar sus características, estado de conservación y necesidades de intervención.

De manera complementaria, se contempla el proyecto P065, orientado a la construcción y mantenimiento de escenarios deportivos, con una inversión estimada de \$3.000 millones.

No obstante, es importante precisar que la priorización de los escenarios deportivos que serán objeto de intervención corresponderá a las administraciones municipales durante los respectivos períodos de gobierno, en el marco de sus Planes de Desarrollo Municipal, planes de inversión y disponibilidades presupuestales.

Para dicha priorización podrán considerarse los resultados del inventario y diagnóstico técnico, así como las condiciones de deterioro de la infraestructura, las necesidades de la población, la cobertura territorial y las condiciones de seguridad y accesibilidad de los escenarios deportivos.

En consecuencia, el PBOT establece un marco de planificación de largo plazo e identifica proyectos para el fortalecimiento de la infraestructura deportiva municipal, mientras que la definición de las intervenciones específicas, su programación y ejecución corresponderán a los instrumentos de planificación e inversión de cada Administración Municipal, de acuerdo con las prioridades y recursos disponibles.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

36.14 Ganadería sostenible y prevención de enfermedades zoonóticas.

La Administración Municipal informa que la propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) incorpora disposiciones orientadas a promover el desarrollo sostenible de las actividades pecuarias, en armonía con las características del suelo, las condiciones ambientales y las restricciones existentes en el territorio municipal.

En este sentido, el artículo 197 contempla prácticas productivas como la ganadería con rotación de potreros, los sistemas silvopastoriles y la ganadería estabulada, esta última sujeta al cumplimiento de los requisitos ambientales aplicables. Estas disposiciones buscan favorecer un aprovechamiento sostenible del suelo y reducir los impactos ambientales asociados a la actividad ganadera.

De manera complementaria, el artículo 199 establece restricciones para el desarrollo de ganadería extensiva sin rotación en determinadas áreas con condiciones de amenaza, con el propósito de prevenir procesos de erosión, degradación del suelo y afectaciones sobre las condiciones ambientales del territorio.

En relación con la prevención, vigilancia y control de enfermedades zoonóticas, se precisa que estas actuaciones corresponden a las autoridades competentes en materia de sanidad animal y salud pública, particularmente al Instituto Colombiano Agropecuario (ICA) y a las autoridades de salud, de conformidad con sus respectivas competencias y la normativa vigente.

En consecuencia, el PBOT establece las condiciones territoriales y ambientales para el desarrollo sostenible de la actividad ganadera, mientras que las acciones específicas de prevención, vigilancia epidemiológica y control de enfermedades zoonóticas deberán adelantarse mediante los programas e instrumentos sectoriales de sanidad animal y salud pública, en articulación con las entidades competentes.

37. ÓSCAR FERNANDO PÉREZ MUÑOZ

37.1 Afirma que el sector ambiental fue poco convocado.

La Administración Municipal agradece la observación relacionada con la participación del sector ambiental en el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) y reconoce la importancia de la vinculación de las organizaciones, colectivos y actores ambientales en la construcción de las decisiones de ordenamiento territorial.

En el marco del proceso de revisión y ajuste del PBOT se desarrolló una estrategia de participación ciudadana que contempló espacios de trabajo durante las etapas de diagnóstico y formulación, dirigidos a recoger las percepciones, necesidades y propuestas de los diferentes actores del territorio.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Durante la etapa de diagnóstico se realizaron talleres territoriales en sectores urbanos y rurales del municipio, en los cuales se abordaron, entre otras temáticas, las condiciones ambientales, la protección de las fuentes hídricas, la conservación de los ecosistemas y las problemáticas asociadas al uso y ocupación del suelo.

Por su parte, durante la etapa de formulación se contemplaron espacios de participación con representantes de diferentes sectores sociales, comunitarios, económicos y ambientales, orientados a socializar y recoger aportes sobre las propuestas de ordenamiento territorial.

No obstante, se reconoce la importancia de continuar fortaleciendo los mecanismos de convocatoria, divulgación y participación de los actores ambientales, de manera que sus conocimientos y propuestas puedan contribuir a la discusión y seguimiento de las decisiones relacionadas con la conservación y protección ambiental del municipio.

En consecuencia, la observación se recibe como un aporte para el fortalecimiento de los procesos de participación ciudadana y articulación con las organizaciones ambientales en las etapas posteriores del proceso de ordenamiento territorial.

37.2 Señala que las restricciones ambientales aplican de inmediato, mientras los incentivos quedan para una reglamentación posterior.

La Administración Municipal aclara que los incentivos económicos y tributarios asociados a la conservación ambiental no dependen exclusivamente de la expedición de una reglamentación posterior a la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), toda vez que el municipio cuenta con disposiciones normativas vigentes que contemplan beneficios para los propietarios que contribuyen a la protección y conservación de áreas de importancia ambiental.

En particular, mediante el Acuerdo Municipal 016 de 2020 se establecieron beneficios tributarios asociados a la conservación ambiental, consistentes en una exoneración parcial del impuesto predial unificado para los propietarios que acrediten el cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos en la normativa municipal.

Este mecanismo contempla beneficios proporcionales al área del predio destinada a conservación, que pueden alcanzar hasta el 50 % del impuesto predial, cuando se acredita la conservación de la totalidad del área, de acuerdo con los criterios y procedimientos aplicables.

De manera complementaria, mediante el Acuerdo Municipal 022 de 2025 se adoptó la modificación del Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP), fortaleciendo el marco territorial e institucional para la conservación ambiental y su articulación con los instrumentos de gestión e incentivo.

En este contexto, la propuesta de revisión y ajuste del PBOT incorpora las disposiciones ambientales derivadas del SILAP y reconoce instrumentos como los beneficios tributarios, el Pago por Servicios Ambientales (PSA), las cesiones de conservación y la adquisición de



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

predios estratégicos, con el propósito de articular la protección ambiental con mecanismos de gestión y financiación.

Por lo anterior, no es correcto afirmar que la totalidad de los incentivos ambientales queda supeditada a una reglamentación futura, dado que existen beneficios tributarios previamente establecidos que pueden solicitarse y reconocerse conforme a los requisitos y procedimientos vigentes.

No obstante, se precisa que otros instrumentos, como los esquemas de Pago por Servicios Ambientales, requieren actuaciones específicas de estructuración, priorización, financiación e implementación, de acuerdo con la normativa aplicable y las disponibilidades presupuestales.

En consecuencia, el PBOT no establece únicamente restricciones para la protección ambiental, sino que reconoce y articula instrumentos de incentivo y gestión que buscan promover la participación de los propietarios en la conservación de los ecosistemas estratégicos del municipio, diferenciando aquellos beneficios que cuentan con regulación vigente de los mecanismos cuya implementación requiere actuaciones administrativas posteriores.

37.3 Sobre el pago por servicios ambientales, que ubica en el artículo 48, propone un plazo de 90 días para el decreto reglamentario. Cuestiona que haya unos 90 millones para cerca de 18.000 ha y pide asegurar de forma obligatoria la destinación de recursos.

La Administración Municipal agradece la observación y considera pertinente la preocupación relacionada con la necesidad de fortalecer los instrumentos de financiación e implementación del Pago por Servicios Ambientales (PSA), como mecanismo para promover la conservación y restauración de los ecosistemas estratégicos del municipio.

En este sentido, se acoge la observación en lo relacionado con la revisión de la asignación estimada de recursos para este instrumento, con el propósito de evaluar su correspondencia con las necesidades de conservación ambiental, las áreas potencialmente beneficiarias y las posibilidades de financiación municipal.

No obstante, es importante precisar que los valores incorporados en el Programa de Ejecución del PBOT corresponden a estimaciones de inversión para el horizonte de planificación del instrumento, por lo que no constituyen apropiaciones presupuestales definitivas ni garantizan, por sí mismos, la disponibilidad inmediata de los recursos.

La definición de las partidas presupuestales específicas para la implementación de los proyectos corresponderá a las administraciones municipales durante sus respectivos períodos de gobierno, de conformidad con las prioridades establecidas en los Planes de Desarrollo Municipal, el Marco Fiscal de Mediano Plazo, los planes de inversión y los presupuestos anuales, en observancia de las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

Por lo tanto, si bien el PBOT establece los lineamientos territoriales y contempla los instrumentos de gestión y financiación ambiental, no resulta procedente garantizar mediante este instrumento la apropiación obligatoria de una suma determinada para todos los períodos de gobierno, sin considerar los procedimientos de programación presupuestal y las competencias de las autoridades correspondientes.

En cuanto a la propuesta de establecer un plazo de 90 días para la expedición de un decreto reglamentario, se revisará su pertinencia jurídica y administrativa, teniendo en cuenta las disposiciones vigentes sobre Pago por Servicios Ambientales y los instrumentos de gestión ambiental previamente adoptados por el municipio, con el propósito de determinar las actuaciones complementarias que resulten necesarias para facilitar su implementación.

En consecuencia, la observación se acoge parcialmente, en lo relacionado con la revisión de los recursos estimados y la evaluación de mecanismos que faciliten la implementación del PSA, precisando que la programación y apropiación efectiva de los recursos deberá realizarse mediante los instrumentos de planificación financiera y presupuestal correspondientes a cada Administración Municipal.

37.4 Propone una tabla de incentivos en el predial, con exención del 100 % para preservación y restauración.

La Administración Municipal agradece la propuesta relacionada con el fortalecimiento de los incentivos tributarios para los propietarios que desarrollan acciones de preservación y restauración ambiental, reconociendo la importancia de promover mecanismos económicos que contribuyan a la conservación de los ecosistemas estratégicos del municipio.

Al respecto, se precisa que Santa Rosa de Osos cuenta con disposiciones tributarias que contemplan beneficios en el impuesto predial unificado para propietarios que acrediten condiciones de conservación ambiental. En particular, el Acuerdo Municipal 016 de 2020 establece un mecanismo de exoneración parcial, con porcentajes diferenciados según las condiciones de conservación del predio, que pueden alcanzar hasta el 50 % del impuesto predial, conforme a los requisitos y procedimientos establecidos.

En cuanto a la propuesta de ampliar dicho beneficio hasta una exoneración del 100 %, se considera pertinente evaluar su viabilidad. No obstante, es importante señalar que una modificación de esta naturaleza tendría implicaciones sobre los ingresos tributarios del municipio y, por tanto, requiere los correspondientes análisis técnicos, jurídicos y de impacto fiscal, considerando sus efectos sobre la sostenibilidad de las finanzas públicas municipales y su compatibilidad con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, de conformidad con las disposiciones aplicables, particularmente el artículo 7 de la Ley 819 de 2003.

Asimismo, la creación o modificación de exenciones tributarias deberá tramitarse mediante los instrumentos normativos y procedimientos correspondientes, en ejercicio de las competencias del Concejo Municipal en materia tributaria, sin que su incorporación en el PBOT implique automáticamente el reconocimiento de nuevos beneficios fiscales.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En consecuencia, se acoge la observación para su evaluación técnica, jurídica y financiera, en el marco de una eventual revisión de los incentivos tributarios municipales asociados a la conservación ambiental, sin que ello implique la adopción inmediata de una exoneración del 100 % del impuesto predial.

De esta manera, el PBOT mantiene su articulación con los incentivos ambientales existentes, mientras que cualquier ampliación de los beneficios deberá sustentarse en los estudios de viabilidad y adelantarse mediante los procedimientos tributarios y presupuestales correspondientes.

37.5 Propone convertir la cuenta del artículo 162 en un Fondo Municipal de Gestión del Suelo y Espacio Público.

La Administración Municipal agradece la propuesta relacionada con el fortalecimiento de los instrumentos de gestión y financiación del suelo y el espacio público municipal.

Al respecto, se precisa que el artículo 162 del proyecto de acuerdo ya contempla un mecanismo para la administración y destinación de los recursos provenientes de la compensación en dinero de las obligaciones de cesión urbanística, estableciendo que estos deberán depositarse en un fondo tipo cuenta presupuestal y contable, destinado a los mismos fines previstos para las cesiones de áreas verdes, recreacionales y equipamientos.

De esta manera, la propuesta del PBOT establece una destinación específica para dichos recursos, orientada a la generación de espacio público y equipamientos, evitando que su recaudo se desvincule de las finalidades urbanísticas que dieron origen a las obligaciones de cesión.

Asimismo, el artículo establece que, en el marco de los planes de inversión anuales de los respectivos Planes de Desarrollo Municipal, se determinarán los predios cuya adquisición se priorizará para la generación de espacio público y equipamientos, así como las obras públicas que se ejecutarán con los recursos recaudados.

En cuanto a la propuesta de constituir un Fondo Municipal de Gestión del Suelo y Espacio Público, se considera que su eventual creación requeriría un análisis jurídico, administrativo y financiero que permita determinar su naturaleza, estructura, fuentes de financiación, mecanismos de administración y articulación con el régimen presupuestal municipal.

En consecuencia, no se considera necesario modificar el artículo 162 para crear un nuevo fondo, toda vez que el proyecto de PBOT ya contempla un mecanismo presupuestal y contable para garantizar la destinación de los recursos provenientes de las compensaciones por cesiones urbanísticas.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administración Municipal podrá evaluar posteriormente la conveniencia de fortalecer los mecanismos institucionales de gestión y financiación del suelo y el espacio público, mediante los instrumentos y procedimientos que resulten jurídicamente procedentes.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

37.6 Propone destinar cerca del 40 % de las compensaciones urbanísticas a comprar áreas estratégicas para el agua.

La Administración Municipal agradece la propuesta y reconoce la importancia de fortalecer los mecanismos de financiación para la adquisición y conservación de predios estratégicos asociados a la protección de las fuentes hídricas y las cuencas abastecedoras del municipio.

No obstante, es importante precisar que los recursos provenientes de las compensaciones en dinero de las obligaciones de cesión urbanística tienen una finalidad específica, relacionada con la generación de espacio público, áreas verdes, recreacionales y equipamientos, de conformidad con las disposiciones urbanísticas aplicables.

En este sentido, el artículo 162 del proyecto de acuerdo establece que dichos recursos deberán destinarse a los mismos fines previstos para las cesiones urbanísticas y administrarse mediante un fondo tipo cuenta presupuestal y contable. Asimismo, dispone que las inversiones se priorizarán en los planes de inversión anuales de los respectivos Planes de Desarrollo Municipal.

Por lo tanto, no se considera procedente establecer una destinación obligatoria del 40 % de estos recursos para la adquisición de predios de protección hídrica, toda vez que ello podría limitar la financiación de las necesidades de espacio público y equipamientos y comprometer la destinación prevista para las compensaciones urbanísticas.

Sin embargo, se precisa que el PBOT contempla otros mecanismos para promover la protección de las áreas de importancia hídrica, entre ellos la adquisición de predios estratégicos y los esquemas de Pago por Servicios Ambientales (PSA), articulados con las disposiciones del Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP).

De manera complementaria, el Programa de Ejecución incorpora el proyecto P047, orientado a la adquisición de predios estratégicos para la conservación y protección de áreas de importancia ambiental y fuentes abastecedoras de agua.

La programación de las inversiones correspondientes deberá realizarse por las administraciones municipales, de acuerdo con las prioridades establecidas en sus Planes de Desarrollo, el Marco Fiscal de Mediano Plazo, los presupuestos anuales y las fuentes de financiación legalmente disponibles para la protección del recurso hídrico.

En consecuencia, no se acoge la propuesta de establecer un porcentaje fijo del 40 % de las compensaciones urbanísticas, considerando que el proyecto de PBOT ya contempla mecanismos específicos para la adquisición y protección de predios de importancia hídrica, sin afectar la destinación de los recursos asociados al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co



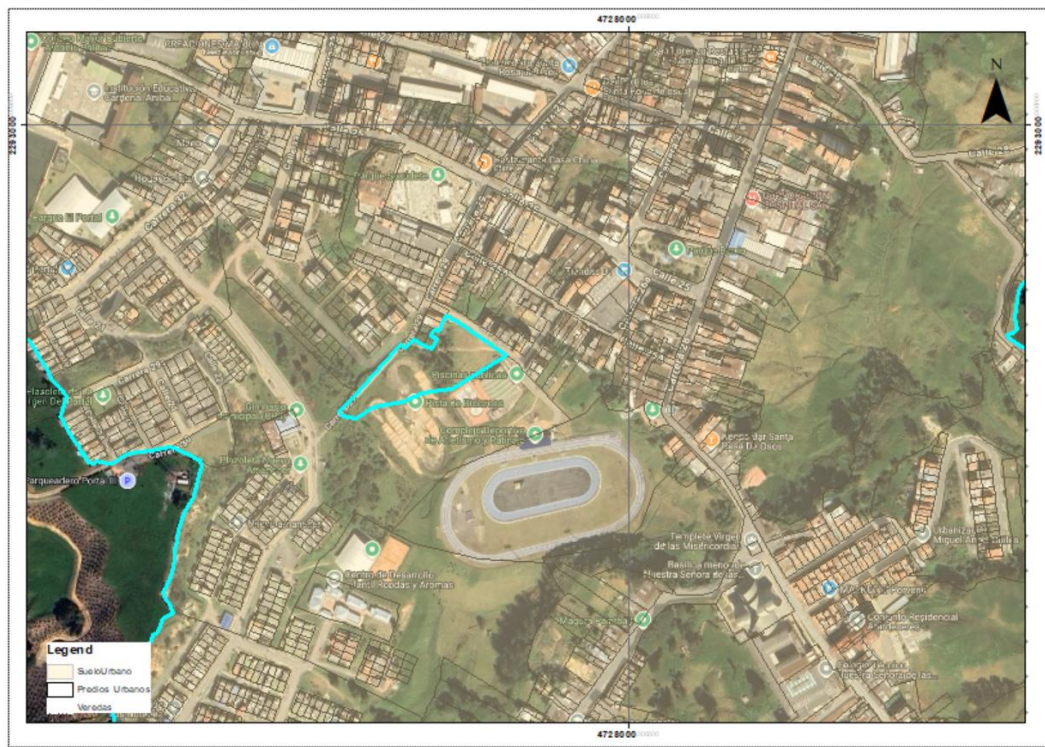


CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

38. SEBASTIÁN MARTÍNEZ

38.1 ¿El predio municipal entre el puente de guadua, Nuevo Amanecer, Arenales y la batería queda como expansión o como parque?

Según la clasificación del suelo queda dentro del perímetro urbano y no hace parte de un espacio público proyectado.



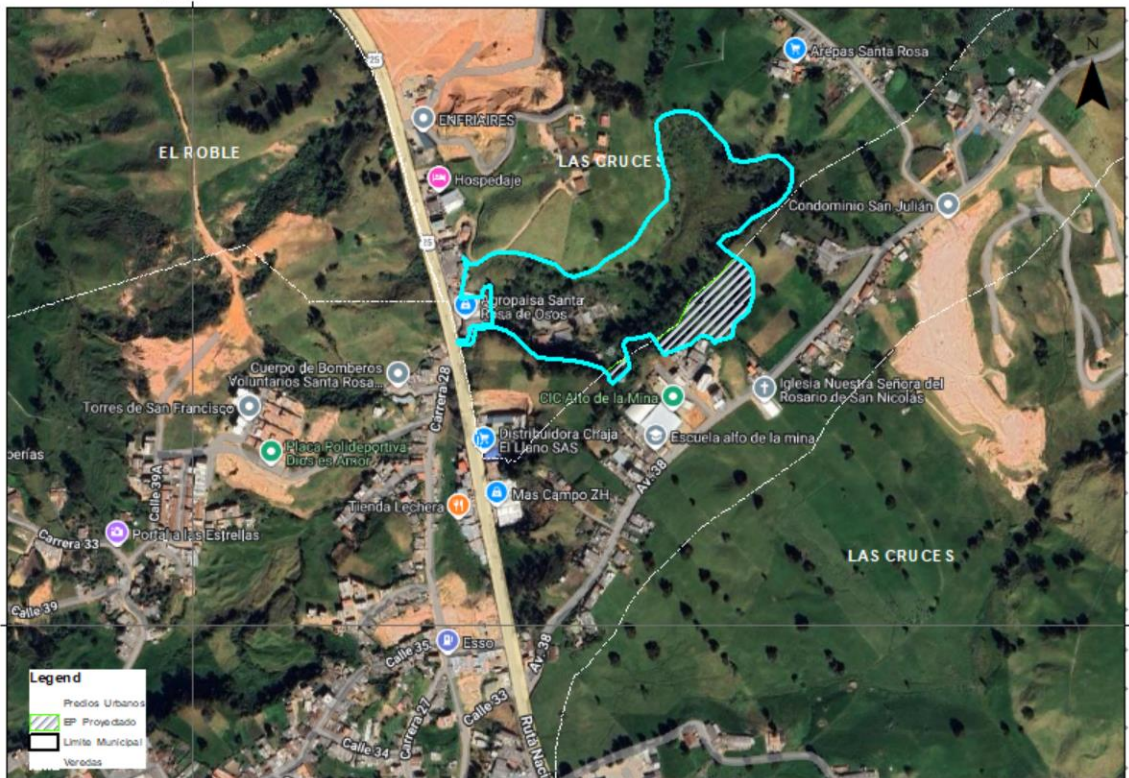
POLIGONO CONSOLIDACION CONS6-02

38.2 Propone ubicar allí el Jardín Botánico como parque lineal.

El predio municipal no se encuentra en su totalidad dentro del suelo urbano. La porción que sí está en suelo urbano se divide en dos polígonos y ninguno corresponde al CONS6-02. La mayor parte del predio se localiza en el polígono DESU1-01, y una porción menor queda en el polígono MI1-05.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrio Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

En cuanto a la concertación ambiental, se precisa que los planes parciales deberán surtir dicho procedimiento ante la autoridad ambiental competente cuando se configuren los supuestos establecidos en el Decreto 1077 de 2015 y las demás disposiciones aplicables, sin perjuicio del cumplimiento de las determinantes ambientales que deben observarse en todos los casos.

Por lo anterior, se considera que la observación se encuentra atendida mediante las disposiciones incorporadas en el proyecto de acuerdo, las cuales establecen las condiciones necesarias para el desarrollo planificado del suelo de expansión urbana y su articulación con los instrumentos de gestión territorial y ambiental correspondientes.

39.2 Pide un párrafo en el artículo 14 sobre la prevalencia de la cartografía municipal de riesgo, articulada con el SILAP y los POMCA. Menciona el barrio San Francisco.

La Administración Municipal informa que la solicitud presentada ya se encuentra atendida en las disposiciones del proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

En particular, el párrafo del artículo 14 establece una disposición relacionada con la aplicación de la zonificación de riesgo adoptada por el municipio frente a la cartografía de los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA), considerando el mayor nivel de detalle de los estudios técnicos incorporados al instrumento de ordenamiento territorial.

Esta disposición permite reconocer los resultados de los estudios municipales para precisar las condiciones de amenaza y riesgo, sin desconocer las determinantes ambientales de superior jerarquía establecidas en los POMCA ni las disposiciones de conservación y protección ambiental aplicables a las áreas que integran el Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP).

De manera complementaria, el artículo 28 establece las condiciones para la realización de estudios detallados de amenaza y riesgo, los cuales constituyen el soporte técnico para determinar las medidas de intervención, mitigación o manejo que correspondan en las áreas identificadas con estas condiciones.

Para el caso específico de los barrios San Francisco y San Juan del Portal, el estudio detallado realizado determinó que el 99,74 % del área evaluada presenta condiciones de riesgo bajo, resultado que constituye un insumo técnico para la aplicación de las disposiciones de ordenamiento territorial correspondientes.

En consecuencia, no se considera necesario incorporar un nuevo párrafo al artículo 14, toda vez que el proyecto de acuerdo ya contempla disposiciones para la aplicación de la zonificación municipal de riesgo, sustentada en estudios de mayor detalle, y su articulación con las determinantes ambientales y los instrumentos de planificación aplicables.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

39.3 Pide que el artículo 46 fije un límite máximo para intervenir áreas forestales protectoras por utilidad pública y exija estudio de impacto ambiental.

La Administración Municipal informa que el artículo 46 del proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) ya establece condiciones para la intervención excepcional de áreas forestales protectoras, señalando que estas actuaciones únicamente podrán desarrollarse cuando la ejecución de la obra resulte indispensable y no exista una alternativa viable.

Asimismo, el artículo dispone que dichas intervenciones estarán sujetas a la obtención de los permisos y autorizaciones ambientales correspondientes ante la autoridad ambiental competente, así como al cumplimiento de las medidas de manejo y compensación que sean determinadas. Igualmente, precisa que la intervención no implica la pérdida o disminución de la condición de suelo de protección del área intervenida.

En relación con la propuesta de establecer un límite máximo de intervención, se considera que no resulta técnicamente procedente definir un porcentaje o una superficie fija de afectación aplicable de manera general, toda vez que no se cuenta con un criterio técnico que permita establecer dicho límite para la diversidad de obras y condiciones ambientales que pueden presentarse en el territorio.

La extensión de las áreas susceptibles de intervención deberá determinarse a partir de los estudios técnicos y ambientales específicos de cada proyecto, considerando su localización, características, alternativas de ejecución y posibles impactos sobre los ecosistemas. Con fundamento en estos análisis, corresponderá a la autoridad ambiental competente evaluar la viabilidad de la intervención y establecer las condiciones, restricciones y medidas de manejo aplicables, de conformidad con la normativa vigente.

Respecto de la exigencia de un estudio de impacto ambiental, se precisa que los estudios y requisitos ambientales exigibles dependerán de la naturaleza de cada proyecto y del instrumento de evaluación o autorización que corresponda. En consecuencia, no resulta procedente establecer de manera general la obligatoriedad de dicho estudio para todas las intervenciones, independientemente de sus características y del régimen ambiental aplicable.

Por lo anterior, no se acoge la solicitud de incorporar un límite máximo de intervención ni de exigir de manera general un estudio de impacto ambiental, considerando que el artículo 46 ya establece condiciones restrictivas para estas actuaciones y remite su evaluación y autorización a la autoridad ambiental competente, con fundamento en los estudios técnicos y ambientales exigibles para cada caso.



SC 5092-1



Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldia@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co





CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS

39.4 Pide revisar el umbral de suburbanización y la vivienda campestre.

La Administración Municipal informa que el umbral máximo de suburbanización constituye una determinante ambiental establecida por la autoridad ambiental competente, que debe ser incorporada y respetada en el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

En este sentido, el artículo 39 del proyecto de acuerdo establece un umbral máximo de suburbanización equivalente al 6 % del suelo rural municipal, de conformidad con las determinantes ambientales aplicables.

La propuesta de clasificación del suelo contempla 3.152,17 hectáreas de suelo suburbano, correspondientes aproximadamente al 3,67 % del suelo rural municipal, por lo que se encuentra dentro del límite máximo establecido por la autoridad ambiental.

Es importante precisar que el umbral máximo de suburbanización aplica exclusivamente a la categoría de suelo suburbano y no a las áreas destinadas al desarrollo de vivienda campestre, dado que estas últimas cuentan con disposiciones particulares de localización, ocupación y densidad, de acuerdo con las determinantes ambientales correspondientes.

En particular, las áreas destinadas a vivienda campestre se encuentran sujetas a las condiciones de ordenamiento establecidas en el PBOT y a las densidades máximas definidas por la autoridad ambiental mediante la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia, según su ámbito de aplicación.

En consecuencia, la propuesta de PBOT incorpora y cumple el umbral máximo de suburbanización establecido como determinante ambiental, mientras que la vivienda campestre se regula de manera diferenciada, conforme a las condiciones y restricciones ambientales aplicables.

Por lo anterior, no se considera necesario modificar el umbral de suburbanización ni incorporar las áreas de vivienda campestre dentro de su cálculo, toda vez que se trata de categorías con disposiciones específicas y ámbitos de aplicación diferentes.



SC 5092-1

Municipio de Santa Rosa de Osos NIT: 890.981.554-6
Calle 31 N° 30-10, Palacio Municipal Pedro Justo Berrío Santa Rosa de Osos, Antioquia, Colombia
Código Postal: 051860, Conmutador: (604) 860 8020
alcaldía@santarosadeosos.gov.co - contacto@santarosadeosos.gov.co
www.santarosadeosos-antioquia.gov.co

