

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA	
F-CM-015	00	30/08/2016	

Acta No:	Fecha: dd/mm/aa			Hora	Lugar
067	06	NOV	2025	4:08 p.m.	Recinto Concejo Municipal.

SESIÓN: Ordinaria
CIUDAD: Santa Rosa de Osos
DEPARTAMENTO: Antioquia
REPÚBLICA: Colombia

CONVOCA: Presidente del Concejo Municipal
OBJETO DE LA REUNIÓN: Secretaría de Planeación y Prospectiva,
CORPLANES

ORDEN DEL DÍA:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Oración.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Intervención de la Secretaría de Planeación y Prospectiva, CORPLANES e intervención de los concejales
5. Proposiciones y varios

DESARROLLO:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum

Concejales presentes:

1. ÁLVAREZ CARDONA LILIA DEL CARMEN
2. HINCAPIE JARAMILLO GUSTAVO ALONSO
3. JARAMILLO MEDINA GERMAN DARIO
4. MESA RESTREPO JAIME ALBERTO
5. MONSALVE MIRA LEÓN DARÍO
6. MUÑOZ MESA MARTA IDALI
7. ROJAS MIRA ORLEY ENRIQUE
8. ROLDAN RAMIREZ DANIEL ARTURO

NOTA : Los concejales ÁLVAREZ LOPERA JOHN JAIME, AMAYA MOLINA LUZ MARIA Y RAMIREZ ROLDAN VALERIA, llegaron tarde; los concejales GOMEZ PRECIADO CARLOS ARTURO y TABORDA GOMEZ JHOAN FERNANDO, no asistieron a la sesión



Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

FORMATO
ACTA DE REUNION

CÓDIGO
F-CM-015

VERSIÓN
00

FECHA
30/08/2016

El presidente de la corporación inició la sesión, al verificar que se contaba con quorum reglamentario para decidir y deliberar.

2. Oración.

La oración la realizó el concejal Padre Arnoldo de Jesús Uribe Loaiza.

3. Lectura y aprobación del orden del día.

El presidente de la corporación pone en consideración y seguidamente somete a votación el orden del día.

1. ÁLVAREZ CARDONA LILIA DEL CARMEN: APRUEBO
2. ÁLVAREZ LOPERA JOHN JAIME: APRUEBO
3. HINCAPIE JARAMILLO GUSTAVO ALONSO: APRUEBO
4. JARAMILLO MEDINA GERMÁN DARÍO: APRUEBO
5. MESA RESTREPO JAIME ALBERTO: APRUEBO
6. MONSALVE MIRA LEÓN DARÍO: APRUEBO
7. MUÑOZ MESA MARTA IDALI: APRUEBO
8. ROJAS MIRA ORLEY ENRIQUE: APRUEBO
9. ROLDÁN RAMÍREZ DANIEL ARTURO: APRUEBO

NOTA: Los concejales ÁLVAREZ LOPERA JOHN JAIME, AMAYA MOLINA LUZ MARIA Y RAMIREZ ROLDAN VALERIA, llegaron tarde; los concejales GOMEZ PRECIADO CARLOS ARTURO y TABORDA GOMEZ JHOAN FERNANDO, no asistieron a la sesión

El orden del día es aprobado por 9 concejales presentes en la corporación.

4. INTERVENCIÓN DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y PROSPECTIVA, CORPLANES E INTERVENCIÓN DE LOS CONCEJALES

INTERVIENE JUAN DAVID PATIÑO OSPINA – SECRETARIO DE PLANEACIÓN, JOHANA DUQUE VILLA- CONTRATISTA CORPLANES Y... Proporcionan respuestas detalladas al cuestionario, a través de un archivo de Power point de 130 páginas el cual este anexo a la presente acta y disponible en el archivo digital del Concejo Municipal de Santa Rosa de Osos.

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIE JARAMILLO Y DICE... Presidente, parte de la preocupación frente a esta aprobación es que todos los temas pasan por la autoridad ambiental. Desde el principio se mencionaron algunas fechas y, en particular, una primera relacionada

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA	
F-CM-015	00	30/08/2016	

con la intervención del arquitecto. Debo manifestar que no entendí con claridad la relación entre el tema de espacio público y el Jardín Botánico.

El Jardín Botánico es un asunto que ya hemos tratado en este recinto, específicamente sobre un lote que fue destinado para ese fin. Sin embargo, no me quedó clara la relación directa entre el Jardín Botánico y el espacio público. También se mencionó que en el municipio ya se han construido edificios que no cuentan con los espacios públicos requeridos ni con los equipamientos necesarios si este es el término correcto y surge entonces la inquietud sobre si estas carencias pueden ser compensadas mediante el pago de obligaciones urbanísticas o si existe algún proyecto concreto para subsanar esta situación.

Lo planteo porque no podemos seguir permitiendo que en Santa Rosa se continúen construyendo edificaciones que, si bien aportan al desarrollo, no cumplen con las normas urbanísticas, especialmente en lo relacionado con el espacio público y con aquellas actividades o áreas que generan bienestar tanto para los habitantes de estos edificios como para quienes transitan o viven en sus alrededores.

Este me parece un tema sensible y fundamental que debemos abordar con mayor claridad en el marco de esta discusión.

Presidente, no quisiera extenderme más. Considero que estas inquietudes ya han sido planteadas y que habrá otros espacios para seguir socializando y profundizando, con el fin de lograr una buena aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial.

INTERVIENE LA CONEJAL VALERIA RAMIREZ ROLDAN Y DICE... Lo primero es agradecer este espacio de socialización, que ha sido muy amplio y, sobre todo, muy sencillo de comprender para quienes no somos profesionales en estas áreas. Realmente lo valoro y espero que este ejercicio nos permita que, al momento del debate, podamos centrarnos únicamente en los cambios que efectivamente se generen y en aquellos temas que sí están dentro de nuestra competencia, y no en aspectos que ya quedaron definidos por las distintas autoridades por las que este proceso ha pasado.

Tengo varias dudas desde el inicio de la exposición. La primera es cómo se articula el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado que actualmente se está construyendo con este Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Es decir, si ambos instrumentos están en consonancia, si ha existido articulación entre las entidades y cómo ha sido esa conversación, teniendo en cuenta que se trata de dos instrumentos fundamentales que necesariamente deben ir de la mano.

De igual forma, considerando que se está construyendo dicho plan maestro, me surge la inquietud sobre qué tan viable es, en lugar de reducir el suelo urbano, incluir algunos predios dentro de esta actualización, teniendo en cuenta los proyectos de ampliación de vías y las proyecciones de acueducto y alcantarillado que tiene la administración municipal.

Ustedes hablaban del perímetro sanitario y señalaban que, aunque había áreas incluidas, algunas no cumplían con los determinantes fundamentales para ser consideradas suelo urbano. Frente a eso, quisiera saber qué tan viable es que esas zonas puedan ser incluidas y, en caso contrario, qué ocurre



Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

FORMATO
ACTA DE REUNIÓN

CÓDIGO

F-CM-015

VERSIÓN

00

FECHA

30/08/2016

cuando se restringe un uso del suelo en un sector donde ya existe una actividad económica en funcionamiento.

Se mencionó, por ejemplo, el caso del Alto de la Mina, con la Universidad Católica del Norte y las actividades agropecuarias que se desarrollan alrededor, específicamente las marraneras. Cuando se restringe un uso de suelo en estos casos, ¿qué sucede? ¿Se puede obligar a una persona a cesar una actividad económica ya establecida? ¿Se imponen restricciones específicas o cómo opera ese determinante hacia adelante? Ese ejemplo me pareció muy interesante, pero quedó la duda sobre su aplicación práctica.

También quisiera que nos aclararan un poco más la figura de la parcelación en el marco de este PBOT. Durante los últimos años en Santa Rosa se ha hablado mucho de que no se puede parcelar, lo que ha generado dificultades con constructores e incluso dudas frente a la validez de algunas licencias otorgadas. Entonces, ¿habrá zonas específicas donde se permita la parcelación? ¿Cómo se estaría planteando esta figura?

Otra inquietud es cuál es actualmente el área de espacio público en la cabecera municipal, por qué no alcanzamos el indicador de uno coma quince metros cuadrados por habitante y qué se pretende hacer para alcanzar la meta proyectada al año dos mil treinta y nueve. El tema del espacio público hoy es crítico y bastante bajo. Quisiera saber cuál es la estrategia concreta que plantea el PBOT para consolidar ese espacio público, especialmente en los predios que ustedes identificaron en color azul en los mapas.

Si es posible, me gustaría que nos compartieran esa información de manera más sencilla. Entiendo que el documento completo no se pueda socializar aún, pero sería muy útil contar con un resumen básico de los usos del suelo, zona por zona, especialmente por barrios en la cabecera municipal. Al final, eso es lo que la comunidad nos va a preguntar: cómo queda mi barrio, qué se puede hacer y qué no se puede hacer. Ese será un insumo clave para el ejercicio de concertación con las comunidades.

Lo digo porque hemos manifestado reiteradamente una situación compleja en Guanteros, que de un momento a otro se convirtió en una zona rosa sin que existiera un instrumento claro que lo permitiera o lo restringiera. Ahora el reto es cómo intervenir y cómo ordenar esa situación, y para eso necesitamos claridad en los usos del suelo.

Sobre el tema de alturas, sé que es un debate complejo. Desde mi posición, y no siendo constructora, la altura propuesta no me parece conservadora, me parece prudente, sobre todo en un contexto donde la construcción en el municipio ha sido desbordada y, además, sin una verdadera planeación ni orden. Considero que pasar de siete pisos debería ser algo excepcional y, en lo personal, me parece innecesario.

Sin embargo, también me preocupa que repitamos debates del pasado, como ocurrió en dos mil tres, cuando se terminó autorizando el aumento de alturas de manera desordenada. El riesgo es que, por presión de ciertos sectores, volvamos a aprobar incrementos sin límites claros ni zonificación definida.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA	
F-CM-015	00	30/08/2016	

Por eso me pregunto si no sería mejor dejar claramente establecida una zonificación donde las alturas puedan variar según el sector, respetando el perfil urbano de la cabecera municipal y los criterios urbanísticos que deben prevalecer. Incluso surge la pregunta de si no sería más adecuado concentrar mayores densidades en los suelos de expansión y conservar una densidad más baja en el centro del municipio. ¿Cuáles serían las áreas mínimas y las densidades que se están planteando?

Finalmente, me quedó una duda puntual y es cuál sería la altura permitida en el corregimiento de Hoyorrico.

INTERVIENE LA CONCEJAL LILIA DEL CARMEN ALVAREZ CARDONA Y DICE... Quisiera solicitar, doctora, que nos aclare un poco el tema relacionado con el PGIRS, teniendo en cuenta que en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial deben quedar claramente establecidos los lugares destinados, no sé si tres o los que ustedes ya hayan definido, para la escombrera, la celda de disposición final y el relleno sanitario del municipio.

Este es un tema que siempre me ha generado especial preocupación, porque se trata de tres componentes fundamentales para la planeación del crecimiento presente y futuro de Santa Rosa de Osos. Actualmente no tengo claridad sobre cómo van a quedar ubicados estos espacios, ni he evidenciado que, a través de este estudio, se nos haya explicado con suficiente detalle dónde y cómo se proyectan.

Entiendo que, como usted misma lo ha mencionado, dentro del PBOT se dejan áreas destinadas para ubicar ciertas actividades. Sin embargo, considero que, estando ya en esta etapa del proceso, deberíamos contar con estudios previos y con áreas claramente definidas para estos usos estratégicos. Si esos estudios existen, sería muy importante conocerlos; y si no, que lo tengamos muy presente dentro de la discusión y aprobación de este instrumento.

Lo digo con total claridad, honorables concejales, y se los reitero a ustedes, compañeros y compañeras: no podemos aprobar un PBOT que no deje definidas estas áreas esenciales para el desarrollo, el crecimiento y la sostenibilidad ambiental del municipio, tanto en el presente como a futuro.

INTERVIENE LA CONCEJAL MARTA IDALI MUÑOZ MESA Y DICE... Quiero reiterarles el agradecimiento, porque se ha evidenciado y se ha escuchado una participación muy acertada por parte de ustedes. Es claro que ha sido un trabajo organizado, estructurado y juicioso. Yo tomo nota de todo y reconozco que se ha realizado un trabajo muy serio y bien fundamentado.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial es un instrumento fundamental para nuestro municipio. Sabemos que estaba totalmente desactualizado desde hace muchos años y, en buena hora, se está adelantando este proceso de reorganización y actualización.

Hay varios puntos que me llaman la atención. En primer lugar, cuando ustedes argumentan que el municipio ha venido adquiriendo varios predios, considero que allí se debe seguir trabajando de manera mancomunada para adquirir más terrenos, especialmente aquellos estratégicos para la conservación de las fuentes hídricas, los retiros y las áreas de protección ambiental. Este tema es de



Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

FORMATO
ACTA DE REUNION

CÓDIGO

F-CM-015

VERSIÓN

00

FECHA

30/08/2016

suma importancia y, si se tiene conocimiento de algunos predios que se proyectan adquirir, sería positivo comunicarlo a la comunidad.

En cuanto a los usos del suelo, surgen varias inquietudes, ya que sabemos que en muchos casos no se respetan los espacios adecuados, especialmente para las vías. Un ejemplo concreto es el Portal Número Dos: la semana pasada estuve caminando por ese sector y se observa cómo algunas personas están sembrando árboles y jardines en plena vía, lo cual genera dificultades para el acceso de taxis y vehículos, especialmente en casos de urgencias médicas, donde las personas deben desplazarse varias cuadras para poder tomar un servicio de transporte. Este es un aspecto al que se le debe prestar mucha atención, y considero que este es el momento oportuno para hacerlo, aprovechando esta reorganización del PBOT.

También me inquieta lo relacionado con las zonas que quedarán clasificadas como urbanas y, particularmente, qué va a suceder con las actividades económicas que actualmente se desarrollan allí. Es importante tener claridad sobre si estas actividades serán restringidas o no, y cómo se manejarán casos concretos, como el cuidado y la cría de cerdos en sectores muy cercanos a zonas residenciales. Es necesario saber qué tratamiento se les dará a estas situaciones dentro del PBOT.

Finalmente, quisiera saber si este Plan Básico de Ordenamiento Territorial contará con anexos, estrategias o recomendaciones, especialmente frente a problemáticas que ya se están presentando, como las relacionadas con la gestión del riesgo. Hoy se nos explicó que existen amenazas por movimientos en masa y amenazas torrenciales, y sería importante que el PBOT contemple lineamientos claros para estos casos. Asimismo, que se incluya de manera expresa la regulación de actividades que no deberían realizarse en determinadas zonas y que se preste especial atención a los retiros de la autopista y a las restricciones para ciertas actividades económicas.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL JAIME ALBERTO MESA RESTREPO Y DICE... Quisiera hacer una precisión adicional frente a los predios que, con esta actualización del PBOT, pasarían a tener una clasificación urbana, de expansión urbana o de uso mixto. Mi inquietud es cómo se verán afectados estos predios en materia de impuesto predial.

Es decir, si actualmente un predio tiene un uso pecuario, pero en el PBOT queda clasificado como suelo urbano o de expansión urbana, ¿el avalúo catastral y, por ende, el impuesto predial se incrementa de inmediato como si ya fuera urbano, o mientras el predio continúa desarrollando una actividad pecuaria se mantiene el impuesto predial conforme a su uso actual?

Lo planteo porque es claro que un cambio en la clasificación del suelo puede generar incrementos significativos en el avalúo, pasando, por ejemplo, de un valor cercano a CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) a TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000), lo cual tendría un impacto importante para los propietarios.

Por ello, es fundamental tener claridad sobre cómo se maneja esta transición y qué efectos reales tendría para los contribuyentes mientras no se materialice un proceso de urbanización.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA	
F-CM-015	00	30/08/2016	

INTERVIENE LA CONCEJAL LILIA DEL CARMEN ALVAREZ CARDONA Y DICE... Quisiera plantear una inquietud que considero muy importante y que afecta de manera directa a muchos habitantes del municipio, relacionada con la nomenclatura urbana y rural.

No tengo claridad sobre si, dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se contempla todo lo relacionado con la organización y unificación de la nomenclatura del municipio. Lo menciono porque existe una situación recurrente: en un mismo predio puede aparecer una dirección diferente en el recibo del acueducto, otra en el recibo de energía, e incluso variaciones dentro de un mismo servicio en distintos períodos. Esta situación no es aislada, sino que se presenta en gran parte del municipio.

Esto genera múltiples dificultades, no solo para los ciudadanos, sino también para servicios esenciales como correspondencia, emergencias, entregas, visitas técnicas y localización de viviendas, ya que en muchos casos resulta complejo llegar a una dirección, exacta porque no coincide con los registros oficiales o simplemente no es clara.

Por ello, quisiera saber qué acciones se tienen previstas para organizar, unificar y actualizar la nomenclatura municipal, de manera que se cuente con direcciones claras, coherentes y oficiales, y así evitar confusiones y pérdidas de tiempo tanto para la ciudadanía como para las entidades prestadoras de servicios.

INTERVIENE OSCAR FERNANDO PEREZ Y DICE... Quisiera realizar una breve intervención respecto a la importancia de llevar a cabo un proceso adecuado, amplio y efectivo de socialización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT). Lo que hoy está haciendo el municipio de Santa Rosa es de gran relevancia, especialmente si tenemos en cuenta que, por circunstancias de administraciones anteriores, acumulamos un rezago significativo: el primer PBOT se adoptó hace más de veinticinco años y no ha sido actualizado desde entonces. Durante este tiempo han cambiado muchas realidades del territorio, por lo que resulta oportuno y necesario contar con esta herramienta de planificación.

Desafortunadamente, manifiesto que no conozco aún el documento en su totalidad y no tengo claridad sobre si ya se encuentra publicado o disponible para consulta ciudadana. Tampoco tengo certeza sobre cómo se han desarrollado hasta ahora los procesos de socialización, las fechas en que se han realizado ni la fase exacta en la que se encuentra el PBOT, si continúa en diagnóstico o si ya está en etapa de formulación.

Es fundamental resaltar que el espíritu de la Ley 388 de 1997 es claro al señalar que este debe ser un proceso democrático y participativo. El PBOT se construye entre todos: lo formula la Administración Municipal, liderada por Planeación y el equipo técnico, lo presenta al Concejo Municipal y finalmente es aprobado por ustedes, honorables concejales, en representación de toda la comunidad. Por ello, este proceso debe estar necesariamente acompañado de una socialización efectiva y pedagógica.

Una socialización insuficiente limitaría seriamente la capacidad de la comunidad para comprender lo que ocurrirá en su territorio durante los próximos años, y esperamos que este instrumento no tenga que permanecer sin actualización por otros veinte años más. Es indispensable que la ciudadanía



Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

FORMATO
ACTA DE REUNION

CÓDIGO
F-CM-015

VERSIÓN
00

FECHA
30/08/2016

entienda de manera clara los usos del suelo, las determinantes ambientales, urbanas y rurales, y las implicaciones económicas, sociales y ambientales que conlleva el PBOT.

Este es un proceso altamente técnico, pero debe ser comprensible tanto para quienes tienen formación en ordenamiento territorial como para quienes no la tienen, porque todos habitamos el territorio y todos nos vemos directamente afectados. Es necesario explicar, de forma clara y sencilla, qué va a ocurrir con cada zona, con cada corregimiento y con cada sector del municipio.

Por ello, resulta clave que la socialización incluya a todos los sectores: el sector urbano y rural, los gremios productivos, las juntas de acción comunal, las comunidades, las organizaciones sociales y ambientales, y las reservas de la sociedad civil, cuya participación no es opcional sino obligatoria por mandato legal, así como los consejos territoriales y demás instancias de participación.

Asimismo, considero fundamental que se establezcan mecanismos de control y verificación para garantizar que esta socialización sea real, efectiva y suficiente, incluyendo la realización de audiencias públicas sectoriales en el momento correspondiente. Una vez finalizada la fase de concertación y antes de la adopción definitiva del PBOT, estas audiencias son clave para asegurar una participación ciudadana genuina.

La participación efectiva de la comunidad es la garantía de que contemos con un PBOT legítimo, sostenible en el tiempo y apropiado por la ciudadanía. Por ello, hago un llamado respetuoso a ustedes, honorables concejales, confiando en su liderazgo, para que vean porque este instrumento de planeación se construya con la plena participación y el conocimiento de todos los habitantes del municipio, ya que todos compartimos y habitamos el mismo territorio.

INTERVIENE NUBIA LUCIA VALVERDE Y DICE... En relación con el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y su articulación con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), es importante precisar que, desde la fase diagnóstica del PBOT, se incorporaron los distintos estudios existentes, tanto aquellos formulados con anterioridad como los que actualmente se encuentran en proceso de formulación o actualización. Estos instrumentos han sido un insumo fundamental para el equipo técnico, en tanto permiten identificar las proyecciones de expansión de las redes, la localización futura de la infraestructura, y los requerimientos asociados a tanques, plantas de tratamiento, sistemas de saneamiento y anillados de redes.

Existe una articulación directa con la empresa prestadora del servicio, en este caso ALSA, así como con la Secretaría de Infraestructura y la Unidad de Servicios Públicos, de donde se derivan los programas de ejecución que posteriormente se incorporan al programa de ejecución del PBOT, con sus respectivas vigencias. Esto se debe a que los planes maestros tienen horizontes de planificación de diez, doce o más años, y se desarrollan de manera gradual y por etapas.

Toda la información cartográfica relacionada con la localización de redes, infraestructura existente y proyectos futuros ha sido suministrada e incorporada al proceso de formulación del PBOT, lo cual permite garantizar coherencia entre ambos instrumentos de planificación.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA
	F-CM-015	00	30/08/2016

En lo que respecta al servicio público de aseo, el PBOT se articula con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) y sus respectivas actualizaciones. Desde el instrumento de ordenamiento territorial no se definen de manera inmediata los proyectos específicos, sino que se habilitan los usos del suelo necesarios para que, en la etapa de implementación, puedan localizarse adecuadamente las infraestructuras requeridas para la gestión integral de los residuos sólidos.

Esto incluye la posibilidad de ubicar plantas de compostaje, escombreras y áreas para disposición final, siempre y cuando se realicen previamente los estudios técnicos correspondientes. Dichos estudios deben considerar variables como el tipo y volumen de residuos, condiciones de humedad, pendientes, recurso hídrico, biodiversidad y demás determinantes ambientales. Por esta razón, el PBOT identifica áreas potenciales, más no define de manera inmediata localizaciones específicas.

Asimismo, el instrumento promueve una gestión integral de los residuos sólidos que no se limita únicamente a la disposición final, sino que incorpora estrategias complementarias como puntos limpios, aprovechamiento de residuos y separación en la fuente, en articulación con los programas adelantados por la Secretaría de Medio Ambiente y la empresa prestadora del servicio.

Debe tenerse en cuenta que el análisis para identificar estas áreas es complejo, especialmente en un territorio con alta proporción de suelos de protección y zonas con pendientes significativas. Por ello, el PBOT establece los lineamientos generales y las áreas potenciales, dejando la definición precisa a estudios técnicos posteriores que deberán cumplirse conforme a la normatividad vigente.

En conclusión, el PBOT articula de manera técnica y coherente el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, el PGIRS y los demás instrumentos sectoriales, garantizando que el municipio cuente con las condiciones normativas necesarias para la localización futura de infraestructura y la adecuada prestación de los servicios públicos, siempre bajo criterios ambientales, técnicos y de sostenibilidad territorial.

INTERVIENE PAULINA RODRIGUEZ ARBOLEDA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL Y DICE... Se somete a votación que esta sesión ordinaria pase a ser declarada sesión ordinaria permanente.

1. ÁLVAREZ CARDONA LILIA DEL CARMEN: APRUEBO
2. AMAYA MOLINA LUZ MARIA: APRUEBO
3. HINCAPIE JARAMILLO GUSTAVO ALONSO: APRUEBO
4. MESA RESTREPO JAIME ALBERTO: APRUEBO
5. MONSALVE MIRA LEON DARIO: APRUEBO
6. MUÑOZ MESA MARTA IDALI: APRUEBO
7. RAMIREZ ROLDAN VALERIA: APRUEBO
8. ROJAS MIRA ORLEY ENRIQUE: APRUEBO
9. ROLDAN RAMIREZ DANIEL ARTURO: APRUEBO

INTERVIENE JUAN DAVID PATIÑO OSPINA – SECRETARIO DE PLANEACION Y DICE... En relación con el cronograma del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se tiene previsto ingresar a



Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

FORMATO
ACTA DE REUNION

CÓDIGO

F-CM-015

VERSIÓN

00

FECHA

30/08/2016

la etapa de concertación aproximadamente el diez de noviembre, fecha en la cual se radicará el proceso ante la Corporación Autónoma Regional. Esta fase se proyecta hasta mediados de diciembre y, posteriormente, el proyecto de acuerdo regresaría al Concejo Municipal para su debate entre los meses de enero y febrero.

Respecto al tema de la nomenclatura, es importante aclarar que se trata de un proceso independiente del PBOT. No obstante, al identificar las dificultades existentes en el municipio, se inició, con el apoyo de EPM, un proceso de actualización de la nomenclatura. Actualmente, dicha actualización ya se encuentra consolidada a nivel cartográfico. El paso siguiente será adelantar la contratación correspondiente para iniciar la instalación de la nomenclatura física en cada una de las viviendas de la zona urbana.

Este proceso contó con el apoyo técnico de EPM, teniendo en cuenta que para las empresas prestadoras de servicios públicos resulta complejo tanto el reparto de facturación como la asignación correcta de direcciones. Para ello, se realizaron diversos recorridos en el municipio, lo que permitió contar hoy con una nomenclatura actualizada. Posteriormente, se iniciará el cambio de placas en toda la zona urbana.

Adicionalmente, esta actualización se verá reflejada el próximo año en el proceso de actualización de la estratificación, el cual será liderado por el comité de estratificación, con el apoyo de las empresas prestadoras de servicios públicos, las cuales deben destinar recursos específicos para este fin.

En cuanto a la compra de predios, especialmente aquellos ubicados en zonas de protección en el sector de San Isidro, la semana pasada se sostuvo una reunión con la empresa minera de dicho sector. Esta manifestó interés en adquirir tres predios destinados a conservación ambiental. El compromiso del municipio fue entregar los avalúos correspondientes para que la empresa evalúe los valores y adelante directamente la negociación con los propietarios. Posteriormente, dichos predios serían entregados al municipio. Los avalúos ya fueron remitidos y la empresa se encuentra en proceso de evaluación interna para definir la viabilidad de la compra.

Así mismo, se adelantan conversaciones con PM para la adquisición de otros predios en el sector de la Sierra. Este proceso es liderado por la Secretaría de Agricultura y Desarrollo Agropecuario, haciendo uso del porcentaje de inversión ambiental que deben destinar estas empresas.

Frente a la afectación predial por cambios en la destinación del suelo, se aclara que, durante la actualización catastral, se realizó un ejercicio similar al adelantado en el POT, en articulación con el catastro departamental. Para efectos catastrales, no existe la categoría de suelo de expansión, únicamente se reconoce suelo urbano o rural. Los predios que cuentan con disponibilidad inmediata de servicios públicos ingresan como urbanos; sin embargo, aquellos que no se han desarrollado continúan registrados como rurales. Una vez se urbanizan, se actualiza su condición mediante el proceso de conservación catastral.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

En relación con la participación ciudadana, se ha buscado fortalecer este proceso; sin embargo, no ha sido posible concretar las reuniones de socialización con las comunidades afrodescendientes, pese a las invitaciones, oficios y reprogramaciones realizadas. Esta situación ya fue puesta en conocimiento de la Personería Municipal y se informa igualmente al Concejo Municipal. Recientemente, también fue cancelada una reunión programada con el consejo afro del corregimiento de Yolombó, quedando a la espera de una nueva fecha. A pesar de estas dificultades, el municipio continúa realizando los reportes correspondientes ante la Personería y la Gobernación, manteniendo la disposición para garantizar su participación en el proceso del PBOT.

INTERVIENE JOHAN DUQUE VILLA- CONTRATISTA CORPLANES Y DICE... Hoy es importante precisar que algunos predios ya son de propiedad del municipio, como es el caso de los predios destinados a la perrera municipal, así como otros que se espera adquirir para habilitarlos como espacio público. Estos predios estarán destinados al uso y disfrute de la comunidad, por lo cual pueden contribuir de manera directa al indicador de espacio público efectivo del municipio.

El criterio fundamental para que un área sea contabilizada como espacio público efectivo es que se trate de predios públicos, dotados y destinados al encuentro, el esparcimiento y el disfrute ciudadano. En este sentido, pueden citarse ejemplos como el Jardín Botánico de Medellín, el cual se considera espacio público efectivo precisamente porque corresponde a un predio público destinado al uso colectivo.

En el municipio, ya existe un porcentaje de áreas que podrían contabilizarse como espacio público efectivo, dado que son de propiedad municipal y cumplen con estos criterios. Por el contrario, los predios que no son de propiedad del municipio únicamente pueden contabilizarse como espacio público proyectado, mas no como espacio público efectivo, ya que no es posible reconocer como efectivo un predio privado.

En cuanto a la articulación con los desarrollos urbanísticos, es importante aclarar que aquellos proyectos que ya cuentan con licencia urbanística radicada, otorgada y ejecutada en debida forma no pueden ser sujetos a nuevas obligaciones urbanísticas, dado que el municipio ya liquidó y cobró los conceptos correspondientes, como la delineación urbana, y otorgó el aprovechamiento del suelo. En estos casos, se perdió la oportunidad de exigir mayores obligaciones urbanísticas.

De hecho, se evidencia que en algunos desarrollos ni siquiera se garantizó adecuadamente la cesión de espacio público para andenes o vías. No obstante, este será uno de los criterios que se fortalecerán en adelante: todo nuevo desarrollo deberá, como mínimo, garantizar el andén y el perfil vial, tal como ya se observa en algunos proyectos del municipio, donde las vías son amplias, cuentan con buenos andenes, zonas verdes e incluso jardines, integrándose adecuadamente con las viviendas.



Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

FORMATO
ACTA DE REUNION

CÓDIGO
F-CM-015

VERSIÓN
00

FECHA
30/08/2016

Respecto a los desarrollos que no cuentan con licencia, el municipio sí tiene la facultad de exigir el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. En estos casos, si el propietario desea legalizar la construcción, deberá cumplir con la obligación de delineación y demás requisitos, permitiendo así su reconocimiento y legalización.

Finalmente, frente a la observación planteada por la concejala Valeria sobre la necesidad de concentrar los espacios de estudio y debate en los temas objeto de concertación, se considera una propuesta pertinente. En ese sentido, se propone que en las próximas sesiones se presente una tabla temática, en la cual se discrimine claramente cada asunto, indicando cuáles temas son objeto de concertación, cuáles no pueden ser modificados y cuáles son parcialmente concertables, como ocurre, por ejemplo, con el tema de la densidad de vivienda.

Estas áreas, al estar destinadas al uso y disfrute de la comunidad, pueden contribuir al indicador de espacio público efectivo del municipio, dado que se trata de espacios dotados y de propiedad municipal, concebidos para el encuentro, el esparcimiento y el disfrute ciudadano.

Un ejemplo claro es el Jardín Botánico de Medellín, el cual se considera espacio público efectivo precisamente porque corresponde a un predio público destinado al uso colectivo. En ese mismo sentido, en el municipio ya existe un porcentaje de áreas que pueden contabilizarse como espacio público efectivo, dado que cumplen con el criterio fundamental: ser predios públicos.

No es posible contabilizar como espacio público efectivo predios privados; estos únicamente pueden considerarse como espacio público proyectado, mientras que el espacio público efectivo corresponde exclusivamente a los predios que ya son de propiedad del municipio.

En cuanto a los desarrollos urbanísticos que actualmente se ejecutan con licencia urbanística debidamente radicada, otorgada y en firme, no existe la posibilidad legal de exigir nuevas obligaciones urbanísticas, dado que el municipio ya liquidó y cobró los conceptos correspondientes, como la delineación urbana, y otorgó el aprovechamiento del suelo. En estos casos, se perdió la oportunidad de exigir mayores cesiones u obligaciones.

Incluso se evidencia que en algunos desarrollos no se dejó el espacio público correspondiente para andenes o vías. No obstante, este será uno de los criterios que se reforzarán en adelante: todo nuevo desarrollo deberá garantizar, como mínimo, el andén y el perfil vial. En Santa Rosa ya existen proyectos que han cumplido adecuadamente con este criterio, donde se observa una vía amplia, andenes adecuados e incluso antejardines, integrados armónicamente con las viviendas.

Respecto a los desarrollos ilegales o sin licencia, el municipio sí puede exigir el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. En estos casos, si el propietario desea legalizar la construcción, deberá cumplir con la obligación de delineación y demás requisitos, permitiendo así su reconocimiento y legalización. Para los desarrollos que ya cuentan con licencia, dicha posibilidad ya no existe.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA	
F-CM-015	00	30/08/2016	

Frente a la observación realizada por la concejala Valeria sobre la necesidad de concentrar los espacios de estudio y debate en los temas objeto de concertación, se considera una propuesta acertada. En ese sentido, se plantea que en futuras sesiones se presente una tabla temática, en la que se indique claramente, tema por tema, cuáles asuntos son objeto de concertación, cuáles no pueden modificarse y cuáles son parcialmente concertables.

Por ejemplo, las densidades en vivienda campestre y en suelo suburbano son objeto de concertación y no pueden modificarse, dado que ya están definidas en la Resolución 9328. En contraste, las densidades en suelo urbano sí pueden ser ajustadas. Este ejercicio permitiría enfocar los esfuerzos exclusivamente en los temas que sí admiten modificación.

En relación con la articulación con el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, se reitera que no es viable reducir el suelo urbano ya consolidado. La Ley 388 es clara al establecer que el suelo urbano corresponde a las áreas ya urbanizadas que cuentan con redes de acueducto y alcantarillado. El suelo de expansión, por su parte, debe articularse con el Plan Maestro, el cual define dónde existe factibilidad actual y dónde las redes están proyectadas a futuro.

Durante la formulación, incluso se propuso inicialmente un suelo urbano de mayor extensión; sin embargo, la empresa prestadora de servicios públicos indicó que en algunas zonas no existía factibilidad inmediata. Declarar como urbano un predio sin redes disponibles implicaría una obligación inmediata para la empresa de garantizar los servicios, lo cual no es viable. Por ello, solo se clasificó como urbano aquello que hoy cuenta con infraestructura disponible, mientras que las áreas de expansión quedan sujetas a la ejecución futura del Plan Maestro.

En el suelo de expansión, las redes no pueden conectarse de manera inmediata; estas se desarrollarán conforme a las proyecciones del Plan Maestro. Adicionalmente, la intención es no trasladar esta carga al municipio, sino que sea el desarrollador quien asuma la construcción de las redes secundarias, mientras que la empresa prestadora se encargará de las redes primarias, las cuales posteriormente administrará.

Finalmente, respecto a las actividades que el plan clasifique como restringidas o prohibidas, es importante aclarar que el instrumento incorporará la figura de los usos establecidos. Aquellas actividades que se hayan implantado de manera legal y debida, bajo la normatividad vigente en su momento, podrán permanecer en el territorio. No obstante, no se permitirá su ampliación, intensificación o expansión. Solo se autorizarán adecuaciones internas de tipo locativo.

El control de aspectos como ruido, afectaciones ambientales o convivencia corresponderá a los mecanismos de control urbanístico, sin que ello implique el desalojo automático de actividades legalmente establecidas.



Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

FORMATO
ACTA DE REUNION

CÓDIGO
F-CM-015

VERSIÓN
00

FECHA
30/08/2016

INTERVIENE JUAN DAVID PATIÑO OSPINA – SECRETARIO DE PLANEACION Y DICE... Lo que se busca con estos campos de uso del suelo es que el propietario pueda migrar gradualmente hacia otras alternativas de negocio, en coherencia con la orientación que se está dando desde el instrumento de ordenamiento. En ese sentido, se pretende brindar opciones de uso que antes no existían, permitiendo que el propietario visualice nuevas posibilidades de desarrollo económico.

De esta manera, se facilita una transición en la actividad económica, hacia usos que sí están permitidos y que resultan compatibles con el ordenamiento propuesto, garantizando así oportunidades de reconversión productiva sin afectar la seguridad jurídica del propietario.

INTERVIENE JOHANA DUQUE VILLA – CONTRATISTA CORPLANES Y DICE... En efecto, este enfoque es correcto. Por ejemplo, actividades como las discotecas, que antes no contaban con una localización clara dentro del régimen de usos, ahora disponen de zonas habilitadas, lo que les permite operar sin inconvenientes, siempre que cumplan la normativa correspondiente.

En relación con la parcelación, es importante precisar que corresponde a la categoría que el Plan denomina áreas de desarrollo restringido para vivienda campestre. Estas áreas son las que comúnmente se conocen como parcelaciones y estarán permitidas únicamente en los polígonos socializados, principalmente sobre la troncal nacional, la vía hacia Gómez Plata, el sector del Caney y el área de Río Grande.

En estos polígonos se permitirá la parcelación bajo criterios estrictos de control, con densidades reguladas, índices de ocupación bajos y condiciones ambientales claras. No se trata de permitir una ocupación intensiva del suelo ni desarrollos recreativos indiscriminados. Por ello, se establecen límites como un índice de ocupación máximo del treinta por ciento (30 %) en área cubierta y un diez por ciento (10 %) en área descubierta, garantizando así una intervención controlada del territorio.

Respecto a la materialización del espacio público proyectado, la estrategia principal se centra en los suelos de expansión urbana, los cuales no se incorporan de manera inmediata como suelo urbano. Esto evita el desarrollo predio a predio y obliga a que cualquier intervención se realice mediante planteamientos urbanísticos integrales, en los cuales se imponen obligaciones claras de espacio público y equipamientos.

En ese sentido, se establece que por cada unidad de vivienda se deberán ceder cinco metros cuadrados ($5 m^2$) de espacio público. Así, un proyecto de cien viviendas deberá aportar quinientos metros cuadrados ($500 m^2$), lo cual permitirá materializar efectivamente el espacio público requerido.

Es fundamental ejercer control sobre la destinación de las obligaciones urbanísticas, especialmente cuando estas se cancelan en dinero. Resulta necesario verificar en qué proyectos y espacios se invierten dichos recursos, dado que son estos aportes los que permiten concretar el espacio público proyectado y los equipamientos colectivos.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
	CÓDIGO F-CM-015	VERSIÓN 00	FECHA 30/08/2016

Se reconoce que existe el riesgo de que algunos suelos de expansión no se desarrollen en el corto plazo, como ha ocurrido históricamente en el municipio. No obstante, estos suelos representan el mayor potencial para la generación futura de espacio público, razón por la cual su protección y adecuada regulación es prioritaria.

En cuanto a los usos del suelo, se propone remitir al Concejo los planos y las tablas correspondientes, con el fin de realizar un análisis detallado barrio por barrio y vereda por vereda, identificando usos principales, complementarios y condicionados, y ajustando criterios cuando sea necesario. En muchos casos, el problema no radica en el uso en sí, sino en la falta de buenas prácticas ambientales y urbanísticas, tales como el manejo de residuos, el control del ruido y el comportamiento ciudadano.

Este ejercicio es fundamental, dado que los usos del suelo son competencia directa del Concejo Municipal, y deberán abordarse de manera prioritaria en las jornadas de estudio y debate.

Respecto a las alturas, se aclara que los siete pisos corresponden al máximo permitido, aplicado únicamente en zonas muy específicas. La mayoría del municipio se propone con edificaciones de dos y tres niveles, atendiendo a las condiciones reales de las vías, muchas de las cuales tienen secciones reducidas que no soportan edificaciones en altura sin afectar la seguridad, la iluminación y la calidad del espacio urbano.

En zonas de expansión se permitirán hasta cinco niveles, y solo en sectores puntuales se contempla el máximo de siete. Este análisis se realizó calle por calle y barrio por barrio, con el fin de evitar impactos negativos como corredores urbanos cerrados, problemas de ventilación e inseguridad.

Finalmente, es importante resaltar que durante los talleres realizados con constructores y desarrolladores del municipio, estos manifestaron su acuerdo con la reducción de alturas, reconociendo que los proyectos bien diseñados, con proporción y calidad urbana, son más atractivos y comercialmente viables. Ejemplos como Hoyorrico demuestran que desarrollos de dos niveles pueden consolidar un entorno urbano armónico y funcional, objetivo que se busca preservar con esta propuesta.

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMIREZ ROLDAN Y DICE... ¿Dentro de los nuevos proyectos que se desarrollen en zonas consolidadas se aplicarán obligaciones urbanísticas, en los mismos términos establecidos para los nuevos desarrollos, o se mantendrá el esquema actual?

INTERVIENE JOHAN DUQUE VILLA CONTRATISTA CORPLANES Y DICE... Hoy en el municipio prácticamente no se pagan obligaciones urbanísticas; únicamente se cancela la delineación urbana. No se están pagando obligaciones por concepto de espacio público, equipamientos ni sistema vial.



Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

FORMATO
ACTA DE REUNION

CÓDIGO
F-CM-015

VERSIÓN
00

FECHA
30/08/2016

Con la nueva propuesta, sí se establecerán obligaciones urbanísticas también en las zonas consolidadas. La regla será clara: en todo el municipio, quien desee aprovechar el suelo deberá realizar una contraprestación.

Todos los desarrollos estarán sujetos al pago de obligaciones, incluso los proyectos de mejoramiento integral, ya que estos generan nuevas cargas urbanas. El mejoramiento de viviendas deficitarias implica mayores demandas de servicios, en sectores donde en algunos casos aún no se cuenta con pavimentación o incluso con redes de alcantarillado.

En consecuencia, todos los proyectos deberán asumir obligaciones urbanísticas. En el caso de Hoyorrico, se mantiene la propuesta de dos niveles. Frente al tema del Perejil, mi compañera ya dio la explicación correspondiente.

INTERVIENNE LA CONCEJAL VALERIA RAMIREZ ROLDAN Y DICE... ¿Es compatible la propuesta de limitar la altura a dos niveles en el corregimiento de Hoyorrico con el acuerdo patrimonial vigente que lo cobija?

En caso afirmativo, ¿hasta qué punto ambas disposiciones son compatibles y cómo se armonizan los criterios urbanísticos del PBOT con las determinantes del acuerdo patrimonial que aplica sobre el corregimiento?

INTERVIENE JOHAN DUQUE VILLA CONTRATISTA CORPLANES Y DICE... En el corregimiento de Hoyorrico se busca conservar el perfil urbano existente, priorizando que las edificaciones mantengan las características tradicionales, especialmente en lo relacionado con las fachadas y los zócalos, como un criterio fundamental de ordenamiento urbanístico.

La propuesta responde principalmente a las condiciones de la vía y del entorno construido, las cuales no admiten mayores alturas sin afectar la armonía urbana. En este sentido, en la mayor parte del corregimiento se mantiene una altura limitada, mientras que únicamente en las áreas propuestas como suelo de expansión se permite una altura mayor, hasta cuatro niveles, siempre que se cumplan las condiciones urbanísticas y normativas correspondientes.

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMIREZ ROLDAN Y DICE... me voy a remitir a la norma, porque en realidad la mayoría de Hoyorrico no es de dos niveles. Existen algunos predios muy específicos en Hoyorrico que sí cuentan con dos niveles; sin embargo, muchos de ellos han realizado construcciones de dos pisos sin la licencia correspondiente.

En ese sentido, el acuerdo que actualmente rige para Hoyorrico recoge una declaratoria patrimonial y, básicamente, define la edificación en un solo nivel, asunto que ya habíamos discutido. Con la implementación del PBOT, este acuerdo de jerarquía superior perdería vigencia, lo que implica que debe replantearse dicho acuerdo preexistente.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA	
F-CM-015	00	30/08/2016	

Frente a esto, mi duda se centra en cómo operaría el tema de la jerarquía de las normas en este caso.

INTERVIENE JUAN DAVID PATIÑO OSPINA – SECRETARIO DE PLANEACION Y DICE... Se trata, digamos, de garantizar ese patrimonio o esa conservación patrimonial en las fachadas. No se habla, como tal, de alturas ni de un enfoque estrictamente colonial. Sin embargo, en las zonas que estamos dejando como áreas de expansión que ya fueron revisadas sí se están estableciendo otras condiciones y parámetros para esos nuevos terrenos.

INTERVIENE JOHAN DUQUE VILLA – CONTRATISTA DE CORPLANES Y DICE... Es muy importante precisar que Hoyorrico no cuenta, como tal, con una declaratoria de conservación patrimonial integral; lo que existe es una declaratoria de conservación patrimonial urbanística. Hay una o dos viviendas que sí tienen declaratoria individual, pero, como bien lo señala David, el enfoque principal es el manejo de las fachadas. La idea es que las edificaciones que se consoliden mantengan la misma materialidad, especialmente en elementos como ventanas y zócalos, entendiendo que se trata, en su mayoría, de viviendas propias del corregimiento.

En cuanto a las áreas de actividades económicas, frente a la inquietud planteada por la concejala Marta, lo que se ha definido es que los usos actualmente establecidos se mantienen; sin embargo, la intención es que no se amplíen.

Respecto a la gestión del riesgo, este es un tema fundamental. El Plan contempla criterios y lineamientos para las áreas con condición de amenaza por movimiento en masa y para aquellas con condición de riesgo. En estos casos, se establecen recomendaciones claras, como evitar movimientos de tierra, socavaciones o la disposición inadecuada de aguas, por ejemplo, tuberías expuestas que descargan constantemente y que terminan agravando los procesos de socavación. En ese sentido, se plantean medidas no estructurales y, en los sectores donde el municipio cuenta con estudios detallados —actualmente dos zonas—, también se definen medidas estructurales. Para el resto del territorio se aplican medidas generales.

Adicionalmente, se contemplan proyectos específicos orientados exclusivamente a la gestión del riesgo, buscando generar alternativas y soluciones en esta materia. Es importante señalar que todo desarrollo ubicado en áreas con condición de amenaza o riesgo queda supeditado a la elaboración de estudios de detalle, los cuales deberán ser presentados por el desarrollador al momento de hacer uso de su aprovechamiento urbanístico.

En relación con la publicación y difusión del Plan, efectivamente, antes de su radicación ante la autoridad ambiental, todos los documentos que conforman el Plan Básico de Ordenamiento Territorial serán publicados en la página web del municipio. Asimismo, se imprimirá un ejemplar completo que estará disponible en la Secretaría de Planeación, para que cualquier ciudadano pueda consultar lo y presentar propuestas o recomendaciones.

Finalmente, esta propuesta de clasificación del suelo fue socializada en la etapa de formulación. En dicha fase se realizaron esfuerzos por resocializar los resultados del diagnóstico y socializar las



Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

FORMATO
ACTA DE REUNION

CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA
F-CM-015	00	30/08/2016

propuestas de formulación, con el fin de que la comunidad participara y realizara observaciones. Temas como el corredor vial, la vivienda campestre y otras propuestas fueron socializados con las comunidades. De hecho, a partir de este ejercicio surgieron nuevas propuestas relacionadas con los suelos suburbanos, vivienda campestre, usos agropecuarios y usos del suelo en general. Si bien la socialización no se realizó con el nivel de detalle de este espacio, sí se abordaron las principales normas y lineamientos, los cuales serán publicados en la página web del municipio a partir de la próxima semana.

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIE JARAMILLO Y DICE... Hoy ya surge una pregunta adicional y va más allá de las normas de clasificación del suelo. Es cómo materializar todo esto; es decir, cómo lograr que lo planteado no se quede únicamente en el discurso. En ese sentido, vale la pena preguntarnos cuál es la labor que nos corresponde como corporación: cuál es nuestra misión y cuál es la tarea que debemos asumir para que estas disposiciones realmente se lleven a la práctica y tengan efectos reales en el territorio.

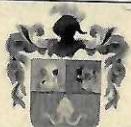
INTERVIENE JOHANA DUQUE VILLA – CONTRATISTA DE CORPLANES Y DICE... Una vez adoptado el Plan, puede decirse que esa es la parte más sencilla: formularlo y aprobarlo. Lo realmente complejo viene después, que es su implementación.

Por ejemplo, lo que sigue inmediatamente después de adoptar el POT es que el municipio constituya el sistema de indicadores del Plan de Ordenamiento Territorial. A partir de ahí, entra en juego lo que hoy establece la ley: desde el año 2020, cada vez que el municipio rinde cuentas del Plan de Desarrollo, también debe rendir cuentas sobre la implementación del POT. Es decir, qué se hizo, qué se licenció, si se cumplieron las obligaciones urbanísticas, si se ejecutaron los proyectos, y todo ello debe quedar soportado en un expediente técnico con indicadores claros.

Adicionalmente, es fundamental socializar el Plan y fortalecer la capacidad institucional. Cuando se realizó el diagnóstico institucional, se evidenció que, en la práctica, solo la Secretaría de Planeación tiene funciones directamente asociadas al POT. Sin embargo, dependencias como las secretarías de Agricultura, Medio Ambiente, Hacienda y Educación también tienen una relación directa con el ordenamiento del territorio y deben apropiarse del Plan.

Como se mencionaba ahora incluso por el ciudadano Óscar, la socialización no debe limitarse únicamente a la comunidad. En muchos casos, ni siquiera la misma institucionalidad conoce con claridad los usos del suelo. Ocurre, por ejemplo, que se promueven proyectos agropecuarios en zonas destinadas a restauración ambiental, lo cual evidencia la necesidad de procesos de formación y capacitación al interior del conglomerado público.

Lo mismo aplica para los proyectos de mejoramiento: estos deben realizarse donde el Plan lo permite, es decir, en áreas de mejoramiento integral, y no en viviendas que se encuentren en condición de riesgo o ubicadas en zonas de retiro.

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA	
F-CM-015	00	30/08/2016	

Finalmente, el municipio debe fortalecer la gestión y el control urbanístico. Es necesario perderle el miedo al control, ejercerlo de manera efectiva y hacer visible que el cumplimiento del POT es serio. Este control no es exclusivo de una sola dependencia, sino una responsabilidad compartida entre todos los actores institucionales, quienes, además de controlar, también deben orientar y acompañar adecuadamente a la ciudadanía.

INTERVIENE EL CONCEJAL ORLEY ENRIQUE ROJAS MIRA Y DICE... Hola, Joana. Lo que sucede es que hay un tema bastante sensible para las comunidades rurales, especialmente para las juntas de acción comunal, y tiene que ver con el mantenimiento de las vías.

Dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se contempla un plan de mejoramiento de la infraestructura vial. Sin embargo, en algunas administraciones anteriores se nos socializó la posibilidad de incluir una disposición según la cual los propietarios de predios ubicados a lado y lado de las vías terciarias tuvieran la obligación de reubicar los cercos o alambrados hacia el interior de sus fincas, con el fin de liberar, al menos, un metro a cada lado de la vía. Esto resulta fundamental, ya que actualmente no existe el espacio necesario para la construcción de cunetas, lo que dificulta seriamente el mantenimiento vial.

Adicionalmente, es importante establecer de manera clara la obligación de permitir la ejecución de las descargas de las cunetas, las vías y las obras de arte, especialmente las obras transversales. Sería clave que la norma lo permita y que estas disposiciones queden expresamente estipuladas en el Plan, ya que hoy el mantenimiento de las vías se ha convertido en un problema recurrente.

En la práctica, las juntas de acción comunal no pueden abrir una cuneta hacia un predio privado sin enfrentar conflictos con los propietarios; incluso, en algunos casos, estas situaciones han escalado a procesos ante la Inspección de Policía, amenazas y otros inconvenientes.

Por ello, considero que sería muy pertinente tener en cuenta este aspecto dentro del PBOT, de manera que se brinden herramientas claras y respaldo normativo para el mantenimiento de la red vial rural y para el trabajo que adelantan las comunidades organizadas.

INTERVIENE JOHANA DUQUE VILLA – CONTRATISTA CORPLANES Y DICE... Frente a este tema, es importante partir de una idea básica: la Constitución y las leyes establecen principios y normas generales. La Constitución, por ejemplo, dice "no matarás", pero no viene acompañada de un control inmediato; lo que hace es fijar la regla y, a partir de ella, se activan los mecanismos de control y sanción para quien la incumpla.

En ese mismo sentido opera el Plan de Ordenamiento Territorial. El POT no llega con un "policía" ni con mecanismos coercitivos inmediatos; lo que hace es establecer las normas y brindar las herramientas para que las autoridades competentes puedan ejercer el control y aplicar las sanciones cuando haya incumplimientos. No se trata de imponer medidas drásticas, sino de contar con una norma clara que rija las actuaciones posteriores.

En cuanto al tema vial, es un asunto complejo. Existe el concepto de "vías obligadas"; por ejemplo, en el caso de la vía circunvalar, quien pretenda desarrollar un proyecto —sea comercial, de servicios o

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA	
F-CM-015	00	30/08/2016	

de vivienda— ya conoce cuál es la vía obligada y, en consecuencia, está en la obligación de ceder las secciones necesarias de acuerdo con la jerarquía vial establecida.

El caso de las vías terciarias es distinto, ya que en estas no se está otorgando aprovechamiento urbanístico. Se trata, en su mayoría, de predios privados, y por ello no resulta sencillo definir secciones obligatorias. En estos casos, lo que procede es que el municipio adelante procesos de gestión predial con los propietarios, de manera que se puedan garantizar las fajas necesarias para el mantenimiento de las vías y para conservar las condiciones técnicas que establece el Plan.

Ahora bien, dentro de los proyectos del programa de ejecución, el POT establece que el municipio debe formular un Plan Vial y de Movilidad. Para un Plan Básico de Ordenamiento Territorial resulta muy difícil llegar al nivel de detalle de cada vía, dada la extensión del municipio y la cantidad de corredores viales existentes. No es posible, en esta etapa, definir con precisión en qué vías se debe intervenir, cuáles requieren reposición, en qué condiciones, o cómo deben diseñarse cunetas y obras de arte.

Precisamente para eso está el proyecto de formulación del Plan Vial y de Movilidad, que permitirá detallar mejor el tema de la movilidad en el municipio. Adicionalmente, existe un proyecto general de construcción y mejoramiento de vías rurales, el cual puede ajustarse para definir cuáles vías son prioritarias o urgentes, de modo que se puedan incluir de manera puntual en el corto plazo dentro del programa de ejecución. Esto permitirá que el próximo Plan de Desarrollo priorice esas intervenciones, facilitando tanto el mantenimiento como la mejora de la red vial rural.

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMIREZ ROLDAN Y DICE... ¿El pbot considera pago por plusvalía para cambio de uso y cómo serían?

INTERVIENE JOHANA DUQUE VILLA – CONTRATISTA CORPLANES Y DICE... La idea es identificar claramente cuáles serán los hechos generadores de la plusvalía. En este caso, los principales hechos generadores serían la vivienda campestre y los suelos suburbanos que antes no tenían esa clasificación.

Para contextualizar, es importante recordar que la plusvalía es un instrumento financiero mediante el cual el municipio participa del mayor valor que adquiere un suelo como consecuencia de una decisión del Concejo Municipal. Es decir, ese incremento en el valor del predio no se da porque el propietario haya realizado una inversión o una mejora, sino simplemente porque, por una decisión normativa, se le autoriza un nuevo uso o un mayor aprovechamiento del suelo.

Por ejemplo, al clasificar un suelo como suburbano o permitir el uso de vivienda campestre, ese terreno se valoriza de manera inmediata. Pasa de tener un uso predominantemente agrícola a permitir un uso residencial de mayor valor, que en la mayoría de los municipios corresponde a uno de los tipos de vivienda más costosos, por su localización, sus condiciones paisajísticas y su mayor aprovechamiento visual.

En ese sentido, se propone aplicar la plusvalía a la vivienda campestre y a los suelos suburbanos que no venían siendo considerados como tales en el POT vigente. Es importante aclarar que algunos

 Concejo Municipal Santa Rosa de Osos	FORMATO ACTA DE REUNION		
CÓDIGO	VERSIÓN	FECHA	
F-CM-015	00	30/08/2016	

corredores viales suburbanos ya estaban contemplados en el ordenamiento actual, por lo que en esos casos no se estaría otorgando un mayor aprovechamiento adicional.

De acuerdo con la norma, el municipio puede participar hasta en un treinta por ciento (30 %) del mayor valor que adquieran estos suelos. La propuesta que se está planteando es aplicar el porcentaje máximo permitido, es decir, el 30 %. No obstante, la plusvalía debe ser reglamentada mediante un acuerdo municipal, por lo que el municipio deberá presentar posteriormente al Concejo un proyecto específico que defina su aplicación.

Ahora bien, la recuperación de la plusvalía no es un proceso sencillo. Una vez adoptado el POT, el municipio debe realizar estudios técnicos que permitan determinar el valor del suelo antes y después del cambio normativo, con el fin de establecer con claridad cuál fue ese mayor valor generado. Es decir, se debe contar con una línea base de precios del suelo para poder calcular el incremento y, a partir de allí, definir el monto que corresponde al municipio.

Además, la plusvalía solo puede materializarse en momentos específicos, como cuando el predio se va a vender o cuando se solicita una licencia urbanística. En los demás casos, el municipio no tiene un mecanismo directo para su cobro. Por esta razón, en otros municipios se ha optado por fortalecer las obligaciones urbanísticas como una forma más expedita de capturar ese mayor valor, en lugar de depender exclusivamente de la plusvalía.

En conclusión, los principales hechos generadores de plusvalía serían la vivienda campestre y los suelos suburbanos. Sin embargo, queda como tarea fundamental para el municipio la realización de los estudios de valor del suelo, ya que sin esa información técnica no es posible determinar ni cobrar de manera adecuada la plusvalía generada.

INTERVIENE JUAN DAVID PATIÑO OSPINA – SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DICE... Bueno, yo quería complementar un poco lo que nos manifestaba Gustavo Yourley en relación con el seguimiento a las acciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Anticipándonos a esta etapa, ya hemos sostenido conversaciones con la Gobernación de Antioquia y estamos a la espera de recibir su acompañamiento técnico, específicamente en lo relacionado con la conformación del expediente municipal y la matriz de indicadores, herramientas que nos permitirán hacer seguimiento efectivo al cumplimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Frente al tema de las vías terciarias, es importante señalar que la misma Ley 1228, al establecer los retiros obligatorios, le otorga al municipio la potestad necesaria para ejercer autoridad y garantizar la conservación de las vías. En ese sentido, cuando se identifica el lindero de un predio y se requiere, por ejemplo, destinar un metro para la construcción de cunetas, este espacio puede justificarse por razones de utilidad y bien público, en tanto corresponde a un retiro obligatorio asociado al manejo de aguas.

A partir de ello, y con el acompañamiento de la Inspección de Policía, se pueden definir los mecanismos necesarios para garantizar que los propietarios permitan la destinación de estas áreas, facilitando así el mejoramiento y mantenimiento de la red vial.



Concejo Municipal
Santa Rosa de Osos

FORMATO
ACTA DE REUNION

CÓDIGO

F-CM-015

VERSIÓN

00

FECHA

30/08/2016

Muchísimas gracias; considero que la explicación ha sido suficiente y clara.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DEL CONCEJO JAIME ALBERTO MESA RESTREPO Y DICE...
Hola, muchísimas gracias. Considero que la explicación ha sido suficiente y valoro el espacio brindado para esta socialización.

Quisiera enviar un mensaje claro a la concejala Lilia, quien ha sido insistente en el tema de las comunidades afro. Es importante resaltar que, efectivamente, se han realizado los llamados y las convocatorias correspondientes, y que se han abierto los espacios necesarios para su participación. La invitación sigue abierta para que quienes aún no se han acercado lo hagan y se vinculen a estos procesos.

Desde la Administración se ha tenido muy en cuenta a estas comunidades, se les ha brindado el espacio y la disposición para participar, y es justo reconocer que las cosas se están haciendo de manera adecuada y en beneficio de nuestro municipio.

En ese sentido, agradecemos nuevamente el acompañamiento y la participación. Señora secretaria, continuamos entonces con el punto de proposiciones y varios.

5. Proposiciones y varios

INTERVIENE LA CONCEJAL MARTA IDALI MUÑOS MESA Y DICE... Señor presidente, simplemente quiero aprovechar este espacio para extender una felicitación muy especial a nuestra Policía Nacional, que hoy cumple 134 años de servicio a la comunidad. A estos hombres y mujeres valientes que, día a día, velan por nuestra seguridad, la sana convivencia y la tranquilidad de todos los ciudadanos.

Asimismo, quiero invitar a la comunidad a que seamos respetuosos y valoremos la labor de nuestra Policía Nacional. Una felicitación muy especial para todos ellos.

No siendo otro el objetivo de esta reunión se da por terminada a las 8:50 pm el día 05 de Noviembre de 2025.

PROXIMA REUNIÓN: 06 de noviembre, recinto Concejo Municipal.

JAIME ALBERTO MESA RESTREPO
Presidente del Concejo Municipal

PAULINA RODRIGUEZ ARBOLEDA
Secretaria General

Elaboró: Sara Vélez Arboleda