

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

Acta No:	Fecha: dd/mm/aa			Hora	Lugar
067	14	NOV	2024	4:13 p.m.	Recinto Concejo Municipal

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

CONVOCA: Presidente del concejo municipal
OBJETIVO DE LA REUNIÓN: Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial

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 Ordenamiento Territorial e intervención de los Concejales.
5. Propositiones y varios.

DESARROLLO:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.

Concejales presentes:

1. ÁLVAREZ CARDONA LILIA DEL CARMEN
2. ÁLVAREZ LOPERA JOHN JAIME
3. AMAYA MOLINA LUZ MARÍA
4. GÓMEZ PRECIADO CARLOS ARTURO
5. HINCAPIÉ JARAMILLO GUSTAVO ALONSO
6. JARAMILLO MEDINA GERMÁN DARÍO
7. MESA RESTREPO JAIME ALBERTO
8. MUÑOZ MESA MARTA IDALI

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

9. RAMÍREZ ROLDÁN VALERIA
10. ROJAS MIRA ORLEY ENRIQUE
11. ROLDÁN RAMÍREZ DANIEL ARTURO
12. TABORDA GÓMEZ JHOAN FERNANDO

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

2. Oración.

La oración la realizó la concejal Amaya Molina Luz María.

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. AMAYA MOLINA LUZ MARÍA: APRUEBO
3. ÁLVAREZ LOPERA JOHN JAIME: APRUEBO
4. GÓMEZ PRECIADO CARLOS ARTURO: APRUEBO
5. HINCAPIÉ JARAMILLO GUSTAVO ALONSO: APRUEBO
6. JARAMILLO MEDINA GERMÁN DARÍO: APRUEBO
7. MESA RESTREPO JAIME ALBERTO: APRUEBO
8. MUÑOZ MESA MARTA IDALI: APRUEBO
9. RAMÍREZ ROLDÁN VALERIA: APRUEBO
10. ROJAS MIRA ORLEY ENRIQUE: APRUEBO
11. ROLDÁN RAMÍREZ DANIEL ARTURO: APRUEBO
12. TABORDA GÓMEZ JHOAN FERNANDO: APRUEBO

El orden del día es aprobado por UNANIMIDAD.

4. Intervención de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial e intervención de los Concejales.

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

INTERVIENE EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN JUAN DAVID PATIÑO OSPINA, SALUDA Y DICE... Me permito exponer brevemente el proceso relacionado con la actualización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

Contábamos con un contrato establecido en el año 2019 con la empresa SIDETER, con sede en Bogotá; Sin embargo, no se logró la concertación de determinantes ambientales con Corantioquia. Ante la limitación de tiempo y con el propósito de optimizar los recursos disponibles, se procedió a una liquidación bilateral del contrato con esta entidad.

A partir de esta acción, iniciamos una nueva contratación con un equipo que ya disponía del diagnóstico y los entregables previamente elaborados por SIDETER, validados mediante interventoría. Este diagnóstico fue el punto de partida para avanzar en la nueva contratación.

En la actualidad, nos acompaña la empresa CORPLANES, en cabeza de su representante legal Isabella.

INTERVIENE JOHANNA DUQUE, ENCARGADA DE LA COORDINACIÓN TÉCNICA Y METODOLÓGICA DEL PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA ROSA DE OSOS, Y SALUDA... Presentó una socialización de la revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Santa Rosa de Osos, a través de una presentación que consta de 24 páginas, documento que se encuentra adjunto a la presente acta y en el archivo digital del Concejo Municipal de Santa Rosa de Osos. Además de lo anterior, explica:

INTERVIENE DANILO VILLEGAS MIEMBRO DEL EQUIPO TÉCNICO DE AMUNORTE, SALUDA Y DICE... Es la segunda ocasión en la que nos dirigimos a ustedes. En la primera oportunidad, estuvimos acompañados por el gerente Jason, quien presentó la apertura del proceso. Desde la firma del acta de inicio, el pasado 2 de julio, entre AMUNORTE y VALORMÁS (designado por la Gobernación de Antioquia como operador catastral), hemos avanzado en las distintas etapas del proyecto: diagnóstico, planeación y socialización.

Durante los meses de julio, agosto y septiembre, realizamos aproximadamente 15 reuniones de socialización con comunidades en la zona urbana, corregimientos y

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

áreas rurales, incluyendo una sesión en la vereda El Caney. Este proceso involucra a diversos actores: el operador encargado de obtener los insumos cartográficos, nosotros como responsables de actualizar la información física y jurídica, y otro operador que maneja el componente económico para determinar los avalúos comerciales que serán adoptados como avalúos catastrales.

En cuanto a nuestras responsabilidades, hemos completado el 100% de las visitas en la zona urbana y corregimientos. Toda la información recopilada ha sido consolidada en bases de datos tanto geográficas como alfanuméricas, cuyo plazo de entrega a la Gerencia de Catastro es mañana, a través de la plataforma BCGS.

Cabe mencionar que esta plataforma, administrada por la Gobernación de Antioquia, ha presentado inconvenientes técnicos ajenos a nuestro control. Estos problemas han sido reportados a la interventoría, Valor Más y la Gerencia, quienes están gestionando su solución.

A pesar de estos contratiempos, nuestra parte del proceso está cumplida. Resta que los demás actores y actividades, liderados por la Gerencia de Catastro y Valor Más, finalicen los ajustes necesarios para que la información pueda ser revisada, aprobada y utilizada por el municipio. Reiteramos nuestro compromiso y responsabilidad en el desarrollo de este proyecto.

Con relación a la actualización catastral en la zona rural, es importante mencionar que este proceso depende de un insumo cartográfico, específicamente una ortofotografía, que se obtiene mediante fotografías aéreas tomadas desde un avión. Este insumo, necesario para medir los predios, presentó demoras debido a las condiciones climáticas. Solo hasta el 16 de octubre se nos entregó un avance de la ortofotografía rural, lo que implica que la operación en estas áreas deberá extenderse hasta el próximo año.

A partir de los próximos meses, continuaremos con el proceso de socialización en las aldeas rurales para luego iniciar visitas en las veredas que ya cuentan con este insumo. Consolidaremos las bases de datos y entregaremos la información conforme al nuevo cronograma que definirá la Gerencia de Catastro para el año 2026.

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

En la zona urbana, hemos tenido una buena acogida por parte de las comunidades y hemos identificado problemas como traslapes e informalidades en matrículas. Como operador, hemos mantenido una oficina de atención al ciudadano para resolver inquietudes, quejas y solicitudes relacionadas con los trámites administrativos. Estamos comprometidos a continuar con las visitas necesarias en las áreas rurales con los insumos disponibles.

Además, la Gerencia de Catastro informará próximamente al Concejo Municipal y al alcalde sobre los pasos a seguir. Cabe recordar que el Concejo tiene un papel esencial en la actualización catastral, específicamente en la adopción del Estatuto Tributario. Para ello, se deben presentar los avalúos resultantes del operador económico, lo que permitirá contar con el tiempo necesario para revisar y adoptar esta información.

Queremos enfatizar que el proceso debe realizarse con rigor y calidad. Actuar apresuradamente podría generar impactos negativos, no solo para el municipio, sino también para las comunidades. Como operador del barrido predial en aspectos físicos y jurídicos, nos hemos esforzado en realizar visitas detalladas y responsables, midiendo los predios con precisión, identificando propietarios y documentos, y asegurando que la información recopilada sea de alta calidad. Esta información quedará en manos del municipio y, en última instancia, afectará directamente a los usuarios. Por ello, mantenemos nuestro compromiso de cumplir con nuestras tareas de manera adecuada, esperando que los demás actores involucrados también lo hagan.

INTERVIENE EL SEÑOR NÉSTOR GARCÍA, COORDINADOR DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, SALUDA Y DICE... Quiero informarles a los honorables concejales y concejalas que, como mencionó mi compañero Danilo, en la zona urbana logramos visitar el 100% de los predios, obteniendo una excelente acogida por parte de la comunidad. Actualmente, estamos consolidando la información para su carga en la plataforma correspondiente.

En cuanto a la zona rural, iniciaremos el proceso de socialización en una o dos semanas, organizando reuniones por aldeas y veredas para informar a los habitantes antes de comenzar las visitas a los predios. Estas actividades contarán con el acompañamiento de un líder designado por cada vereda, usualmente asignado por el presidente de la acción comunal, lo que garantizará una mejor

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

recolección de información, mayor seguridad y bienestar tanto para el equipo técnico como para los propietarios de los predios.

INTERVIENE EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN JUAN DAVID PATIÑO OSPINA, SALUDA Y... Proporcionó respuestas detalladas al cuestionario, a través de una presentación que consta de 7 diapositivas, documento que se encuentra adjunto a la presente acta y en el archivo digital del Concejo Municipal de Santa Rosa de Osos. Además de lo anterior, dice:

Para finalizar, responderé dos preguntas del cuestionario. La primera se refiere a la normativa que regula la construcción y el uso del suelo en nuestra área, así como al seguimiento de su aplicación. Como mencionó Johanna anteriormente, nos regimos por las normas establecidas, el PBOT, el Acuerdo 009 de 2000, el Acuerdo 031 de 2013, que incluye modificaciones sobre alturas, el Decreto 1077 de 2015, relacionado con licencias de urbanismo, y el Reglamento Técnico Colombiano de Construcción Sismo Resistente.

Nuestro objetivo es garantizar claridad y rigor técnico en los trámites de licencias de urbanismo, enfocados en cuatro aspectos principales:

Revisión jurídica: Verificamos documentos como escrituras públicas, certificados de libertad y tradición, y fichas catastrales para garantizar que las áreas coinciden y los solicitantes sean los propietarios legítimos. También evaluamos la disponibilidad de servicios públicos y las actas de vecindad para evitar afectaciones a los colindantes.

Revisión urbanística: Determinamos áreas de retiro, secciones viales, índices de ocupación y alturas, considerando el sector y el desarrollo circundante.

Revisión estructural: Analizamos el cumplimiento de la norma sismo resistente, revisando estudios de suelos, cimentaciones, dimensiones de columnas, cantidad de acero, mampostería y elementos no estructurales.

Revisión arquitectónica: Evaluamos el confort y la habitabilidad, revisando dimensiones mínimas de habitaciones, baños, zonas comunes, parqueaderos, accesos vehiculares y peatonales.

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

En cuanto al seguimiento, realizamos visitas a las construcciones autorizadas mediante resolución, verificando tres aspectos clave: respeto por las secciones viales, áreas de retiro y cumplimiento de los planos aprobados, comparándolos con el avance real de la obra.

Con esta gestión integral, buscamos que los proyectos cumplan técnicamente, ofrezcan habitabilidad y proporcionen un confort adecuado a los usuarios.

Respecto a la problemática del sector Las Agüitas, debo manifestar que se trata de un asunto complejo que ha persistido por años debido a la acumulación de material antrópico en la zona. Desde la Alcaldía Municipal, hemos estado trabajando en soluciones estructurales.

En el marco del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, hemos avanzado aproximadamente un 60% en el levantamiento topográfico del municipio y en la elaboración del catastro de redes, identificando su estado actual. Como parte de este proceso, el martes 19 de noviembre realizaremos un recorrido por puntos críticos del municipio, incluyendo Las Agüitas, para evaluar posibles alternativas de diseño que mejoren la evacuación de las aguas en la zona.

Entre las medidas complementarias implementadas hasta ahora, se han llevado a cabo limpiezas de escombros y residuos en el sector para evitar nuevas obstrucciones. Además, estamos proyectando una red complementaria que conecte sectores como bocol verde del vivero, con el objetivo de mejorar la evacuación hidráulica y prevenir inundaciones recurrentes.

INTERVIENE EL CONCEJAL GERMÁN DARÍO JARAMILLO MEDINA, SALUDA Y DICE... Seré concreto en mi intervención. Doctora Johanna Duque, su exposición me genera varias inquietudes, que plantearé en orden:

Quisiera saber, en términos porcentuales, qué parte del trabajo realizado por la empresa anterior puede ser rescatada. Me preocupa que, después de cinco años, no se haya logrado un avance significativo, lo que implicó una pérdida de recursos, tiempo e intención. Ahora que CORPLANES ha sido contratada, espero que esta corporación cumpla con los objetivos planteados.

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

Entiendo que el PBOT vigente es del año 2000 y fue elaborado de manera cuestionable, al punto de incluir errores como asignar veredas de un municipio a otro. Esto evidencia la necesidad de un nuevo estudio profundo, hecho con rigor técnico y mayor participación de la comunidad, sobre todo considerando el crecimiento de nuestro municipio, que ya supera los 50.000 habitantes.

Mencionó que no se habían previsto ciertas intervenciones, como las relacionadas con el puente Gabino, en una zona con tanto potencial de desarrollo. Esto refuerza la importancia de diseñar un plan más efectivo que contemple el crecimiento actual y futuro del municipio.

Quiero referirme ahora a la actualización catastral y aprovechar para plantear una inquietud sobre el sector de Porcelanda. Durante años, esta comunidad ha estado esperando soluciones concretas, y entiendo que hubo un compromiso al respecto. Me gustaría saber ¿Se ha presentado alguna propuesta al señor alcalde Bernardo Molina para retomar la actualización y conservación catastral de Porcelanda? ¿Este proceso se mantendrá en espera hasta el año 2025, o incluso hasta el 2026, prolongando aún más la espera de esta comunidad?

Es importante que esta situación reciba la atención necesaria, ya que la comunidad de Porcelana ha estado esperando respuestas durante demasiado tiempo, y es fundamental que se le dé prioridad.

Para concluir mi intervención en esta tercera exposición dirigida al ingeniero Juan David Patiño, planteo las siguientes inquietudes:

Quisiera entender la razón por la que nuevamente este año el cierre para la radicación de trámites de licencias se haya fijado desde el 15 de noviembre. Aunque el año pasado esto era comprensible por el cambio de gobierno, ¿qué justifica que este año también se limite el tiempo disponible, dejando más de un mes y medio sin posibilidad de gestionar nuevos trámites?

Es de conocimiento público que la Secretaría de Planeación no cuenta con un equipo jurídico propio y depende de la asesoría jurídica del municipio, lo cual, en ocasiones, ralentiza los procesos. ¿Cómo se está garantizando que los trámites actuales tengan un respaldo jurídico adecuado? ¿Hay avances en la creación de una oficina jurídica dentro de Planeación, como lo ha mencionado el alcalde?

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

Existe una preocupación respecto al procedimiento para el reconocimiento de construcciones antiguas, especialmente para someterlas al reglamento de propiedad horizontal. En muchos casos, el requisito del estudio de suelos representa un costo elevado y un proceso tedioso. ¿Es posible reemplazar este requisito, en ciertos casos, por una visita técnica al predio, que permita evaluar su estabilidad y reducir los costos para los propietarios?

Se observa una inconsistencia en la concesión de licencias, especialmente en subdivisiones y loteos de zonas con características similares. Por ejemplo, se otorgan licencias para construcciones de dos pisos en ciertos predios, pero luego se observan edificaciones que incluyen sótanos y pisos adicionales. Esto genera una percepción de desigualdad ¿Qué criterios técnicos específicos se aplican para determinar estas diferencias? ¿Se están tomando medidas para garantizar una mayor equidad y transparencia en la planeación y otorgamiento de licencias en Santa Rosa de Osos?

INTERVIENE EL CONCEJAL CARLOS ARTURO GÓMEZ PRECIADO, SALUDA Y DICE... Quisiera plantear una inquietud relacionada con la vivienda campestre. Mi pregunta es si el municipio tiene identificado algún sector en particular que esté estipulado o proyectado para este tipo de vivienda, ya sea en el actual Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o en las propuestas para su actualización.

Además, me gustaría saber cuáles son los requisitos específicos que se exigen a los empresarios interesados en desarrollar proyectos de vivienda campestre en el municipio. Por ejemplo, ¿qué condiciones se contemplan en términos de sostenibilidad, uso del suelo o impacto ambiental?

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIÉ JARAMILLO SALUDA Y DICE... Solicito que nos aclare si, como concejo, tenemos la facultad de revisar y proponer cambios, o si, por el contrario, los documentos que nos lleguen ya no permiten modificaciones. tengo entendido que el fracaso del PBOT con la anterior empresa estuvo relacionado con el tema de Corantioquia, el cual fue presentado repetida y finalmente rechazado. sin embargo, entiendo que la situación no era tan grave en este sentido, quisiera saber si podemos realizar ajustes si lo consideramos necesario.

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

En cuanto al tema de los avalúos y la actualización catastral, me surge la siguiente duda: si una persona que vive en un barrio y está en estrato 2 y realiza una ampliación, como poner un segundo piso en su casa, ¿esto afecta el estrato de la vivienda, subiéndola a estrato 3, ¿o corresponde a un proceso diferente? Esta es una inquietud que necesitamos aclarar, ya que será importante explicarlo de manera comprensible a la comunidad.

Como estamos en vigencia con el proceso, comenzaremos la actualización catastral en enero y tenemos 45 días, ya que hoy es 15 de noviembre. La principal preocupación radica en la sensibilización de la comunidad, ya que los cambios afectarán directamente el bolsillo de los ciudadanos. En este contexto, ¿qué parte nos corresponde a nosotros como concejales en el proceso de sensibilización? ¿Cómo nos informaremos sobre las acciones que se tomarán para preparar a la comunidad para estos cambios, especialmente con respecto a los ajustes en los pagos derivados de la actualización catastral y la relación con el Estatuto Tributario?

INTERVIENE EL CONCEJAL JAIME ALBERTO MESA RESTREPO, SALUDA Y DICE... Quisiera plantear una pregunta puntual que me han hecho llegar, relacionada con el tema del PBOT. Este mismo tiene ya 24 años de antigüedad, y surge una inquietud sobre los corregimientos del municipio. Aunque inicialmente creemos que son cinco, tras hablar con un compañero, nos hemos dado cuenta de que, solo se reconocen cuatro, ya que el corregimiento de Río Grande parece no estar aceptado aún por la Gobernación. Quisiera solicitar claridad sobre este asunto.

Además, quiero plantear una inquietud sobre el corregimiento de Hoyorrico, que es uno de los más cercanos al casco urbano. ¿Hasta qué punto se considera rural o urbano?

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMÍREZ ROLDÁN, SALUDA Y DICE... En cuanto al tema del PBOT anterior, agradezco mucho a Johana por su presentación, la cual considera clara y organizada, especialmente en lo relacionado con el cronograma de trabajo que se viene. Sin embargo, esto me genera algunas inquietudes, particularmente respecto a la contratación de CORPLANES. Entendiendo que este proceso de actualización catastral, liderado inicialmente por CIDETER, ya ha representado un costo significativo para el municipio. Por ejemplo, se mencionó un diseño del 90%.

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

Quisiera entender cuánto ha costado en total este PBOT anterior, considerando tanto los avances realizados por CIDETER como los gastos asociados a la nueva contratación. Además, en relación con la liquidación del contrato anterior, me surge la pregunta: ¿con qué actas o mecanismos se evaluaron esos avances del 90%?

Aunque reconozco el conocimiento de Johana en el tema, me preocupa que en un corto período se haya identificado una serie de falencias. Esto me lleva a cuestionar quiénes ejercieron la interventoría y realizaron el seguimiento. Por ejemplo, ¿quién verificó la efectividad de los talleres? Según las evidencias, muchos de ellos tuvieron una participación mínima, con grupos de dos, tres o hasta ocho personas.

Me preocupa que CIDETER haya recibido la mayoría de los recursos sin cumplir plenamente los objetivos. Ahora, con la nueva contratación, espero que se asegure una supervisión más rigurosa y que los próximos entregables, tanto en el área urbana como en las aldeas, puedan ser evaluados con mayor precisión. Es fundamental tomar medidas para evitar situaciones similares en el futuro.

En relación con la Secretaría de Planeación, coincido plenamente con Gustavo en que la planeación es un principio esencial del gobierno y la administración pública. Sin embargo, nos enfrentamos a una evidente falta de planificación en el desarrollo de las múltiples obras que se están ejecutando en Santa Rosa.

Un ejemplo claro es el caos vial que vivimos hoy. Todas las vías principales están cerradas: la vía por Las Teresitas es intransitable; la calle del Palo, aunque en construcción, ocasionalmente permite el paso, pero a menudo está completamente bloqueada; y la calle del Medio también está cerrada. A esto se suma que hoy comenzaron a instalar los alumbrados navideños, lo que agrava aún más la situación.

Aunque es positivo ver tantas obras en ejecución, me pregunto si es el momento adecuado para tantas intervenciones simultáneas, especialmente cuando muchas de ellas están inconclusas. La falta de una secuencia lógica en su desarrollo está afectando significativamente a los comerciantes ya la comunidad en general.

En cuanto al Consejo Municipal de Planeación, señor secretario, ya hemos conversado sobre la necesidad de renovar sus miembros. Como recordará, este fue un compromiso al aprobar el Plan de Desarrollo, pues actualmente la mitad de los

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

integrantes son contratistas del municipio, lo cual resulta inaceptable. No tengo conocimiento de decretos o resoluciones recientes que respalden esta renovación, y sería importante que nos informe sobre ello y se publiquen los datos en los canales oficiales.

Respecto a las visitas a las obras, quisiera saber qué medidas se están tomando cuando estas no cumplen con los planes aprobados en sus licencias. Entiendo que se pueden aplicar multas o sanciones, pero ¿se han tomado decisiones más drásticas, como la demolición en los casos en que sea necesario? No tengo conocimiento de que esto haya ocurrido, y es fundamental garantizar el cumplimiento de las normas para evitar irregularidades en el desarrollo urbanístico.

El Acuerdo 031 de 2013, que regula diversos aspectos en el municipio, incluye disposiciones importantes sobre la ampliación de vías municipales, especialmente en proyectos de cuatro o más niveles. Este acuerdo establece que, al momento de construir, debe garantizarse una operación adecuada, por lo que solicita seguimiento a este tema.

En el artículo 15, se regulan las alturas máximas por densidades. Según lo estipulado, las edificaciones pueden alcanzar hasta 12 pisos en zonas de alta densidad, mientras que en zonas de baja densidad el límite es de 5 pisos. Me gustaría conocer las ubicaciones específicas de estas áreas y el área mínima requerida para dichos predios. Esto es crucial porque, desde que comenzó a aplicar esta reglamentación, hemos visto edificios muy altos en lugares donde, según el espíritu del acuerdo, no deberían estar permitidos. Por ejemplo, en su momento se aseguró que en el parque principal no se permitirían construcciones de gran altura, y sin embargo, actualmente se pueden observar edificios de hasta 10 pisos en zonas no adecuadas.

Otra preocupación importante es la falta de zonas de parqueo en el municipio, un problema que ya hemos discutido en varias ocasiones. ¿Cómo se está garantizando el respeto a los espacios de parqueo privado y de visitantes dentro de las edificaciones? He notado que muchas construcciones altas carecen de zonas de parqueo adecuadas. Esto ya es un problema, pero a largo plazo se agravará significativamente, especialmente porque algunos parqueaderos han sido reemplazados por edificaciones, o porque los espacios designados como

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

parqueaderos terminan siendo convertidos en locales comerciales una vez concluye la obra.

Es fundamental saber qué medidas de seguimiento se están aplicando para garantizar el cumplimiento de estas normas y prevenir que estas prácticas sigan afectando la movilidad y la planeación del municipio.

INTERVIENE EL CONCEJAL ORLEY ENRIQUE ROJAS MIRA, SALUDA Y DICE... En primer lugar, quiero abordar el tema de la televisión catastral. Este asunto genera muchas interrogantes, especialmente respecto al plan básico. Sabemos que este contrato se ejecutó con recursos de regalías de la Casa de Regalías. Me pregunto, ¿qué hacía la interventoría? ¿Dónde estaba? A pesar de esto, autorizaron pagos de hasta un 90%, cuando se evidenció una improvisación total en los estudios. Las personas encargadas de estos estudios parecen ser expertas en complicar todo, y se les permite actuar con total libertad.

Comenzó con el cambio de administración entre 2019 y 2020, seguido de la pandemia. Esto les dio pretexto para complicar más el proceso, alegando que no podía viajar debido a la emergencia sanitaria. Después, entregaron el documento y nos dijeron que resolviéramos como pudiéramos. Esto deja muchas dudas, y no es por falta de control; se trata de un tema recurrente durante varias sesiones. En algún momento, tuvimos la tranquilidad de haber hecho lo que nos correspondía.

Lo único que me queda por cuestionar sobre el tema es lo relacionado con la interventoría. Al ver la presentación, me quedé preocupado especialmente por la situación de las aldeas.

Usted nos pregunta si queremos que el municipio crezca y se desarrolle. En este recinto, recuerdo haber mencionado la importancia de considerar el tema urbano y rural, sobre todo en cuanto a la creación de nuevas vías y la adecuación de las existentes al cambio climático y los nuevos modelos de producción. Actualmente, los puentes en las vías rurales prácticamente no cumplen con las necesidades, ya que fueron diseñados para camiones de 12 toneladas, pero hoy circulan vehículos de hasta 30 toneladas. Además, las vías carecen de obras de drenaje y están mal diseñadas, lo que nos lleva a la conclusión de que el plan debe tener una propuesta agresiva, a mediano y largo plazo, para mejorar la infraestructura vial.

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

En cuanto a la propuesta arquitectónica para el municipio, me gustaría retomar lo dicho por la compañera Valeria sobre la zonificación de las construcciones. Nunca se reglamentó adecuadamente, lo que generó problemas. Muchos constructores han recurrido a edificaciones de baja densidad, con edificios de hasta 5 pisos, lo cual no era lo ideal. Es fundamental que, en el nuevo plan básico territorial, se limite la altura en la zona céntrica.

Respecto al Catastro, quiero preguntar sobre el estudio de mercado. Cuando se aprobó la zona urbana, se hizo un estudio que, aunque incluyó algunas zonas, se basó principalmente en el valor de las propiedades. Esto generó confusión y muchos reclamos de la comunidad, ya que la gente solicitó precios exorbitantes y luego se encontró con una gran diferencia en la valoración final. Creo que debemos ser responsables con este tipo de estudios, ya que no solo deben autorizar el plan, sino también atender los reclamos que surjan después.

Finalmente, con respecto al tema de las agüitas, quiero señalar que la situación no ha mejorado. A pesar de que se ha restringido la disposición de material, sigue existiendo el problema. Estuve recientemente en la zona y la situación es alarmante, ya que el terreno sigue siendo utilizado sin una solución clara. Es necesario abordar este tema con seriedad y dar una respuesta efectiva a la comunidad afectada.

INTERVIENE EL CONCEJAL DANIEL ARTURO ROLDÁN RAMIREZ, SALUDA Y DICE... La actualización catastral rural debe ser más detallada que la urbana. Santa Rosa tenía 1.100 propiedades sin actualizar, y en lo rural, estábamos aún más atrasados. Es crucial que todos entendamos que pedimos desarrollo, pero también debemos asumir los costos de manera equitativa. Si tengo una explotación, es necesario que se analice y se valore de forma justa, no solo por compromisos políticos. Las decisiones que tomemos hoy son la hoja de ruta para los próximos cuatro u ocho años, y debemos hacer las cosas bien.

Sobre la movilidad, como mencionó Valeria, es importante analizar la situación actual. En diciembre, cuando los estudiantes salgan, se generará más aglomeración, y se prevé que la movilidad se complique aún más con los eventos y festividades. Aunque el alcalde ha hecho un esfuerzo significativo, se necesita planificar cómo mejorar la movilidad en Santa Rosa para los próximos meses. Proponer una comisión accidental podría ser útil para abordar este tema.

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

Respecto a la propiedad, el dinamismo inmobiliario en Santa Rosa sigue en aumento. Es difícil encontrar casas para arrendar, lo que demuestra que la economía está siendo impulsada por la construcción. Sería positivo revisar qué requisitos no se están cumpliendo y ver cómo podemos apoyar a los demás para mejorar la situación en la comunidad. Cada construcción beneficia a muchos, desde los que las construyen hasta los que consumen los servicios.

INTERVIENE LA CONCEJAL MARTA IDALI MUÑOZ MESA, SALUDA Y DICE... Veo con buenos ojos el estudio y la actualización que están realizando respecto al PBOT. Como ya se mencionó, hemos tenido 24 años de atraso, por lo que es necesario contar con procesos actualizados. Es importante retomar lo avanzado desde 2009 hasta 2013 y hacer los ajustes necesarios, sin empezar desde cero. Hay aspectos positivos que debemos considerar y mejorar para seguir adelante.

En cuanto a la actualización catastral, es clave para mejorar la situación financiera del municipio y así desarrollar otros proyectos en beneficio de la comunidad. Veo que el equipo de trabajo es idóneo y se han adelantado actividades importantes en la zona urbana, lo que nos permitirá tener una visión clara para la actualización catastral.

Sin embargo, como ya le mencionó a Néstor y otros funcionarios, en la parte rural se han encontrado muchas dificultades. La información de Catastro no coincide con las escrituras y los Certificados de Libertad y Tradición. Sé que, en el ámbito legal, no les corresponde corregir estos vicios, pero me preocupa que parte de esta información carezca de veracidad. Aunque se están tomando fotografías aéreas de los terrenos, considera importante corroborar bien estos datos con los propietarios, ya que un pequeño porcentaje de la información podría quedar cerrada.

Muchas personas me han comentado que los mapas y los Certificados de Libertad y Tradición tienen inconsistencias. Creo que es necesario dejar observaciones claras para que se puedan subsanar estas situaciones, que son comunes en la zona rural. En cuanto a la oficina de Planeación, considero que han hecho un excelente trabajo, siendo un equipo serio y competente. Sin embargo, creo que también podría ayudar a corregir algunas situaciones que no han estado bajo su control.

Me uno a lo que dice el compañero John Jaime sobre las construcciones sin control en la zona rural. Me preocupa especialmente aquellas construcciones cerca de la

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

vía, que son casas mal elaboradas y probablemente sin licencia. Sé que es un desafío, pero considera que, al mejorar la organización de los inspectores rurales, se podría asignarles la función de supervisar estas construcciones. Ayer hablamos del trabajo de los aldeanos, y sería importante revisar estas construcciones informales que dañan la imagen del municipio. Es necesario detenerlas, exigirles las licencias correspondientes y que sigan el proceso adecuado, como todos los demás deben hacer.

INTERVIENE LA CONCEJAL LILIA DEL CARMEN ÁLVAREZ CARDONA, SALUDA Y DICE... Quisiera plantear algunas preguntas, principalmente sobre la vereda El Caney, que por sus características y población se ha considerado para convertirse en corregimiento. ¿Cómo lo visualizan ustedes en este PBOT? También quisiera saber sobre la situación del centro poblado de Río Grande.

Otra preocupación es el relleno sanitario del municipio. El año pasado compramos dos predios en el sector de la Sierra para ese proyecto, pero el relleno de la pradera, que es el que recibe las basuras, está a punto de colapsar. Santa Rosa sigue creciendo y debemos planificar adecuadamente para evitar problemas. Es fundamental que en este PBOT se visualice y regule el lugar adecuado para el relleno sanitario.

Además, sugerimos que se establezcan claras normas sobre los retiros de agua y la protección del medio ambiente, aprendiendo de experiencias como la de Caucasia en Chocó. Aunque Santa Rosa no enfrenta inundaciones como otras zonas, debemos estar preparados para evitar problemas similares, especialmente en áreas como Agüita, donde cualquier descubrimiento podría afectarnos.

Finalmente, quiero enfatizar la importancia de los corredores viales y ambientales, teniendo en cuenta las reservas naturales del municipio, como la cuenca del Río Grande, donde ya se ha realizado un buen trabajo de socialización.

INTERVIENE JOHANNA DUQUE, ENCARGADA DE LA COORDINACIÓN TÉCNICA Y METODOLÓGICA DEL PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA ROSA DE OSOS, Y DICE... Con respecto a la pregunta planteada por el concejal sobre el porcentaje de la información rescatada del proceso anterior, como CORPLANES, hemos de decir que este ejercicio es inédito para nosotros. Normalmente, no empezamos

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

nuestros procesos desde etapas tan iniciales; Los entregamos ya adaptados y concertados. Sin embargo, este es un proceso reciente. Tras un análisis y revisión, estimamos que aproximadamente un 40% de la información previa se puede rescatar. Las decisiones estructurales del plan, sin embargo, deben ser reevaluadas y ajustadas. Los documentos que se radicarán con el proyecto demostrarán que muchos de estos temas ya están escritos, como el diagnóstico, que incluye capítulos clave, como el poblacional y de contexto. Pero, los temas estructurales serán reevaluados.

Es importante señalar que, con el Decreto 1077, la norma ha homologado los contenidos para los planos de ordenamiento territorial (POT), los planos básicos de ordenamiento territorial (PBOT) y los planos de ordenamiento territorial para municipios pequeños (EOT). Ahora, no importa el tamaño del municipio; todos deben cubrir los mismos temas, como espacio público y vivienda, independientemente de la población. Esto implica que municipios como Santa Rosa, aunque de menor tamaño, también deben abordar temas como la vivienda.

En cuanto a la delimitación de áreas para vivienda, debemos tener en cuenta las restricciones ambientales. Los suelos clasificados como agrológicos 1, 2 y 3, que son los mejores para actividades agropecuarias, no deben ser utilizados para vivienda campestre. De igual manera, el modelo económico del municipio será clave. Por ejemplo, si el municipio tiene vocación agrícola, es crucial que se promueva la permanencia de los agricultores y no se permita que grandes extensiones de tierra se conviertan en áreas de recreo para la ciudad. El equilibrio entre la agricultura y la expansión urbana será un factor determinante.

Respecto a los cambios que pueden hacerse en el plan, el Concejo Municipal tiene la posibilidad de modificar temas relacionados con los usos del suelo, las alturas, las densidades y las obligaciones de los proyectos de espacio público. Sin embargo, una vez que un tema haya sido concertado, si se decide cambiarlo, habría que iniciar nuevamente el proceso de concertación.

Finalmente, un tema importante de discusión es la clasificación de las áreas. Aunque un área sea un corregimiento, no necesariamente se considera un área urbana. La clasificación del suelo será la que determine el tipo de uso permitido, como urbano, rural, suburbano, entre otros. Es fundamental que se mantengan las áreas urbanas correctamente delimitadas y que, si se desea convertir un

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

corregimiento en una zona urbana, se debe revisar la clasificación y definir un modelo económico acorde con las necesidades del municipio.

En la propuesta que estaba trabajando el equipo, sugirió que algunas cabeceras corregimentales, como Río Grande, El Caney y La Cejita, se convirtieran en centros poblados rurales. Además, planteaba incluir a Río Grande como centro poblado para darle una connotación más fuerte desde el punto de vista jurídico, lo que permitiría la legalización de las viviendas consolidadas y la priorización de proyectos de infraestructura. Esto fortalecería la categoría de corregimiento.

Sobre el tema de los corredores viales suburbanos, quiero aclarar que no se trataba de eliminar vías, sino de definir franjas a lo largo de las vías de primer y orden, que, tras cumplir con los requisitos de la ley 1228, podrían habilitarse para usos industriales. Esto es clave porque facilita la localización de actividades como estaciones de servicio, hoteles y centros recreacionales, que hoy no se pueden ubicar en suelo urbano consolidado. Actualmente, el municipio tiene una franja de 200 metros definida, pero la norma más reciente permite definir franjas de 300 metros.

He notado que se ha mencionado la eliminación de algunas franjas de corredores viales suburbanos, como la vía que va de Santa Rosa a Entre Ríos. Esto me parece problemático, porque si se aprueba el plan tal como lo proponemos, perderíamos la posibilidad de que, en el futuro, sobre esa vía se pueda instalar una industria o centro comercial, ya que quedaría clasificada como rural.

También se planteó que la vereda El Caney sea declarada como corregimiento, lo cual no corresponde a la competencia del plan, pero sí considera que sería importante darle una norma para legalizar las viviendas existentes, ya que esta área está consolidada. Sin embargo, el equipo había propuesto dejar esta área sin norma, para que fuera tratada en otro instrumento de planificación rural, lo cual me parece complicado porque el municipio no tiene los recursos para contratar otro equipo que lo trabaje.

Mi postura es que, si se van a delimitar centros poblados, lo mejor es darles ya la norma urbanística necesaria para que, en el futuro, las personas que deseen legalizar sus viviendas puedan hacerlo sin obstáculos. En cuanto a la propuesta de

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

Río Grande, si se decide convertirlo en un centro poblado, creo que es crucial ajustar la delimitación y asegurar que cuente con la norma urbanística adecuada.

Por último, quiero abordar el tema del relleno sanitario, que actualmente no está bien definido en la propuesta. En algunos casos, se ha sugerido que se utilice un relleno cerrado, lo cual no es viable. Mi propuesta es revisar otros terrenos y establecer un relleno sanitario con las condiciones técnicas adecuadas. Esto también podría ser un proyecto económico para el municipio si se maneja correctamente, optimizando la vida útil del relleno y promoviendo la sensibilización sobre el reciclaje.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL JHOAN FERNANDO TABORDA GÓMEZ, Y DICE... Solicito que se tenga en cuenta que el gerente de la empresa de servicios públicos, quien previamente utilizó el cargo de concejal, el señor Ferney, ha mostrado un interés y compromiso significativo con este asunto. Es importante destacar que, bajo su gerencia, la empresa ha mostrado una disposición destacable para brindar apoyo. Sugiero que se revise lo avanzado hasta el momento y se valore cómo se puede continuar con el respaldo necesario para este proceso.

INTERVIENE JOHANNA DUQUE, ENCARGADA DE LA COORDINACIÓN TÉCNICA Y METODOLÓGICA DEL PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA ROSA DE OSOS, Y DICE... Perfecto, vamos a revisarlo y realizar las visitas correspondientes. En nuestro equipo contamos con una ingeniería sanitaria altamente competente en temas de aseo, con quien validaremos todo. Esperamos poder declarar este predio como suelo de protección para la prestación de servicios públicos y convertirlo en un proyecto prioritario, con todos los estudios y diseños necesarios para su funcionamiento.

Esta es una excelente noticia en términos de corredores ambientales, pues es altamente relevante. En diciembre del año pasado, la autoridad ambiental adoptó un instrumento denominado esquema de conectividad ecosistémica, el cual CIDETER nunca incorporó. Hoy contamos con un modelo que asegura la conectividad ecológica y aborda temas cruciales como el cambio climático, su gestión, mitigación y adaptación, los cuales deben ser una realidad en estos POT.

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

Es evidente cómo ya estamos siendo impactados: lluvias, derrumbes, inundaciones y avenidas torrenciales son situaciones que enfrentamos. Si el POT no establece lineamientos y proyectos concretos para mitigar y adaptarnos a estos fenómenos, estaremos expuestos. La inclusión de un esquema de conectividad ecosistémica con enfoque diferencial es una propuesta clave para abordar la vulnerabilidad y adaptación al cambio climático.

INTERVIENE EL SEÑOR NÉSTOR GARCÍA, COORDINADOR DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, Y DICE... El señor alcalde y yo analizamos personalmente la situación en el Caney, pero no le dimos la trascendencia necesaria, por lo que aún no contamos con el insumo fundamental, que es la ortofoto. Aunque la gobernación nos entregó una parte del municipio en la zona rural, aún nos falta la ortofoto para esa área específica.

Por esta razón, decidimos dejarlo de lado. Sin embargo, existe la posibilidad de que, a principios del próximo año, al contar con ese insumo, podamos realizar un levantamiento para incluir tanto los predios como las nuevas construcciones en conservación. No obstante, esto no determina el avalúo, ya que tendríamos que esperar para que entre en vigencia el próximo año, es decir, el primero de enero de 2026.

INTERVIENE DANILO VILLEGAS MIEMBRO DEL EQUIPO TÉCNICO DE AMUNORTE, Y DICE... Concejales, como complemento a lo que mencionó Néstor, en la reunión en Caney asumimos compromisos con la comunidad y acordamos realizar una nueva socialización una vez contemos con los insumos necesarios para iniciar la intervención. No queremos generar falsas expectativas sobre el inicio de las visitas sin contar con la información completa que permita que el proceso se realice correctamente.

Como lo indicó Néstor, el próximo año se podrá iniciar un proceso de conservación para incorporar las matrículas generadas por la sentencia y las construcciones existentes. Sin embargo, no será posible reflejar la situación jurídica de las personas en informalidad en el catastro hasta 2026. En 2025, podremos incorporar los nuevos predios y construcciones basadas en los avalúos actuales. Es decir, el proceso será parcial y limitado a lo que se espera de la actualización catastral.

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

En cuanto a la zona de Caney, hemos identificado la necesidad de una intervención especial, minuciosa y de la mano con la comunidad, ya que es un sector que ha experimentado un crecimiento exponencial. No es la única zona con esta dinámica; Hay otras áreas en el municipio que también han tenido un crecimiento notable, ya todas les daremos la atención necesaria en el proceso de actualización catastral.

INTERVIENE EL CONCEJAL GERMÁN DARÍO JARAMILLO MEDINA Y DICE... Agradezco mucho la claridad y la oportunidad de estar con ustedes en esta actualización, especialmente en Porcelanda y en Caney. Es fundamental, porque los requisitos y requerimientos del juzgado municipal de Santa Rosa exigen que se cuente con la ficha y el avalúo catastrales definido para cada predio, correspondiente a cada matrícula inmobiliaria resultante de la subdivisión realizada.

Entonces, la adjudicación de esos predios no se podrá realizar de inmediato. Esto significa que, tal como se ha expuesto ¿no ocurrirá en el año 2025?

INTERVIENE DANILO VILLEGAS MIEMBRO DEL EQUIPO TÉCNICO DE AMUNORTE, Y RESPONDE... En realidad, sí podría suceder. Como mencioné, se podrían inscribir las matrículas generadas por la sentencia con esos propietarios y las construcciones actuales. Sin embargo, no podemos identificar quiénes se encuentran en condición de informalidad, es decir, aquellos sin escritura. Esto sería solo una parte del proceso que se realiza durante la actualización catastral.

Los avalúos se mantendrán vigentes hasta el 2025, sin los ajustes que se realizarán en el proceso de actualización catastral. Este proceso debe ser decidido por la administración municipal, con la contratación de personal técnico especializado para apoyar a la Oficina de Catastro Municipal en su ejecución. La colaboración con la Gobernación de Antioquia podría ser útil, ya que las ortofotos proporcionadas permiten realizar un trabajo más preciso y ágil. En caso contrario, se tendrían que utilizar métodos más complejos y costosos, como mediciones con GPS y estaciones.

Respecto a los documentos solicitados a los propietarios, deben presentar cualquier información relacionada con los predios, como escrituras, certificados de libertad, planos topográficos, documentos de compraventa o de sanación de posesión. Es importante que las personas localicen estos documentos, ya que a menudo los guardan sin tenerlos a mano cuando se les requiere.

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

En cuanto a los avalúos, la norma establece que deben estar entre el 60% y el 100% del valor real de los predios, o de su avalúo comercial. Sabemos que la actualización rural no se realiza desde hace 15 años y la urbana hace 10, por lo que los avalúos actuales están por debajo de la norma. En el proceso de actualización catastral, la Lonja de Cundinamarca determinará los nuevos avalúos comerciales y catastrales, siendo el catastral el que generalmente adopta el comercial, que rondará el 60% del valor comercial según la información recabada, además de los factores como limitantes ambientales, ubicación, vías de acceso y acceso al agua.

Aunque los avalúos no son de nuestra competencia, conocemos el proceso y, en su momento, la Gerencia de Catastro les socializará los resultados. Si los avalúos se incrementan significativamente, la administración municipal deberá ajustar las tarifas del impuesto predial para no afectar excesivamente a los habitantes del municipio. Existen normativas que protegen a los usuarios contra aumentos desproporcionados del impuesto predial, aplicando tarifas graduales en caso de que no haya cambios físicos en los predios.

En cuanto al extractivismo, no tiene relación directa con este proceso. Nosotros solo determinamos el avalúo de los predios, recopilando información física, jurídica y económica para crear una base de datos que ayudará al municipio a tomar decisiones y ordenar su territorio. La socialización de estos avalúos con ustedes será oportuna para evitar que surjan problemas con la información más adelante. Considera que es mejor esperar un año más para hacer las cosas bien que apresurarlas sin un proceso adecuado.

El estudio económico que acompaña este proceso se realiza con base en criterios técnicos y normativos, supervisados por la interventoría del proyecto, llevado a cabo por la empresa antioqueña Conastudios SAS, especializada en procesos catastrales. Este estudio no se hace como en años anteriores, sino de manera técnica, tomando en cuenta todos los datos recogidos.

Una vez entre en vigor, tanto nosotros como el operador económico debemos atender los reclamos generados durante los primeros seis meses tras la implementación del nuevo sistema. Esta es una obligación contractual y una responsabilidad social con las comunidades.

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

La actualización catastral busca generar justicia tributaria. Como mencionaba el Honorable Concejal John Jaime, hay propiedades que no han tributado en años o que están pagando tarifas muy bajas, mientras que otras han estado pagando de acuerdo con su valor real. Este proceso asegura que todos los propietarios asuman su responsabilidad tributaria según lo que poseen, generando justicia para todos.

El Honorable Concejal Marta destacó las diferencias entre las áreas jurídicas en las escrituras, los certificados de libertad y la información catastral. La actualización catastral será el primer paso para estos verificar datos y corregir los linderos de los predios. Esto permitirá que la información catastral coincida con la realidad, facilitando las correcciones solicitadas por los propietarios. Aunque el proceso no resuelve todos los problemas, ayudará a que la información esté más alineada con la realidad física, jurídica y económica.

INTERVIENE JOHANNA DUQUE, ENCARGADA DE LA COORDINACIÓN TÉCNICA Y METODOLÓGICA DEL PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTA ROSA DE OSOS, Y DICE... Considero que es esencial tener actualizado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (POBT), ya que la clasificación del suelo afecta directamente el valor de los predios y los impuestos que se deben pagar. No es lo mismo una vivienda en un centro poblado rural que una en un área de vivienda campestre o urbana. Las áreas para vivienda campestre, por ejemplo, están asociadas a propiedades de lujo, lo que justifica un impuesto diferente.

Si no se hace la actualización catastral de acuerdo con el POT, algunas propiedades podrían seguir siendo clasificadas como rurales, aunque en el futuro se adopte un POT que las defina como viviendas campestres o urbanas. Esto no solo influiría en los impuestos, sino también en el aprovechamiento urbanístico de las propiedades.

Por lo tanto, creo que es fundamental que antes de hacer la actualización catastral, se revise y se adopte el POT. Si se define que un corregimiento tiene una zona urbana, entonces esas áreas deben entrar en la actualización catastral como urbanas, lo que les otorgaría un potencial urbanístico distinto y permitiría un uso adecuado de los terrenos.

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

INTERVIENE EL CONCEJAL GUSTAVO ALONSO HINCAPIÉ JARAMILLO, Y DICE... Si indicamos que la zona central de los corregimientos es urbana, esta área debe incluirse en la actualización, dado que es de carácter urbano.

INTERVIENE DANILO VILLEGAS MIEMBRO DEL EQUIPO TÉCNICO DE AMUNORTE, Y RESPONDE... En el proceso de actualización catastral, se consideran tanto los predios urbanos como rurales. Es importante aclarar que en el catastro solo se inscriben dos sectores: urbano o rural. Las zonas de expansión no se clasifican como tal, sino que se incluyen dentro del suelo rural. Esta clasificación del suelo en la información catastral está determinada por el PBOT vigente.

INTERVIENE EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN JUAN DAVID PATIÑO OSPINA, Y DICE... Con el fin de responder algunas inquietudes desde la Secretaría sobre el licenciamiento urbanístico, el cierre de los trámites radicados hasta el 15 de noviembre es una medida de responsabilidad. Actualmente, tenemos alrededor de 30 trámites pendientes de revisión y aproximadamente 35 en acta de observaciones. Es importante señalar que también contamos con plazos para responder o realizar las revisiones, por lo que sería irresponsable de mi parte dejar estos tiempos abiertos, especialmente considerando que nos quedamos sin contratistas, quienes son los encargados de apoyar en las revisiones.

En cuanto al reconocimiento de edificaciones, este está regulado por el Decreto 1977 de 2015. El requisito es que la construcción debe tener al menos 5 años, contados desde su finalización. Además, el Decreto establece ciertos requisitos que deben cumplir las personas que solicitan el reconocimiento de la propiedad.

Respecto a los estudios de suelo, también regulados por el Decreto 1977, vamos a consultar al Viceministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin de evaluar la posibilidad de no exigir estos estudios. Estoy de acuerdo con el Concejal Germán, y en algunos casos he optado por un peritaje estructural realizado por un ingeniero especializado, quien certifica que la construcción cumple con la norma sismorresistente. Si ese peritaje está bien avalado, se puede continuar con el trámite. Sin embargo, en muchas ocasiones, el ingeniero recomienda repotenciar la estructura, lo que implica aumentar columnas, vigas y acero, lo que obliga a modificar la vivienda para cumplir con la norma sismorresistente.

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

Para responder de manera general, el tema de los retiros, la altura de las construcciones y las secciones de vigas ha sido un desafío constante para la Secretaría de Planeación. Desde el año 2000, no contamos con una normativa clara que regula aspectos Inter urbanísticos. A mi juicio, cada Secretaría de Planeación que ha pasado por el municipio ha tomado decisiones basadas en criterios técnicos propios, ya que las normativas existentes son muy generales en cuanto a densidades, retiros y alturas. La modificación de 2013, en lugar de beneficiario al municipio, generó un retraso en el tema constructivo al no establecer reglas claras sobre alturas, secciones de vigas y densidades.

Es un reto reglamentar la construcción, ya que la norma no especifica por qué se aprueba una construcción y no otra. Desde mi perspectiva profesional y como secretario, hemos buscado respetar la norma al máximo; Sin embargo, en muchos casos, otros trámites anteriores nos obligan a ceder en ciertos aspectos sin apartarnos completamente de la norma, buscando la igualdad en las construcciones. Cabe resaltar que la exigencia urbanística no es la misma para un edificio de 10 niveles que para una vivienda de 2 niveles, y esa diferencia queda vacía en la normativa actual.

¿Quién más que la Secretaría de Planeación está interesada en avanzar con la actualización de este plan? Este será el punto de partida para reglamentar de manera acorde al municipio, considerando su desarrollo urbano y crecimiento poblacional. Hemos evaluado técnicamente la norma y, en casos específicos, hemos buscado soluciones que beneficien a la comunidad. Con frecuencia, trabajamos junto a concejales para analizar situaciones particulares sin afectar los derechos de los ciudadanos.

Desde la Secretaría, hemos establecido requisitos para las licencias de construcción. Por ejemplo, la altura de los predios se regula según el área por piso: un predio de 70 m² no puede tener la misma altura que uno de 100 o 150 m², pues estos últimos tienen más espacio para cumplir con normativas como ascensores o rampas. Estas medidas buscan garantizar un desarrollo urbano efectivo, aunque la norma actual no refleja el crecimiento de Santa Rosa.

En cuanto a construcciones rurales, hemos enfrentado dificultades para realizar un seguimiento técnico adecuado debido a la falta de personal. Trabajamos con las Juntas de Acción Comunal para identificar viviendas construidas sin licencia,

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

generando informes técnicos de infracción urbanística. Sin embargo, la inspección de policía es la encargada de aplicar sanciones o realizar demoliciones, como lo establece la ley. Nosotros proporcionamos las herramientas necesarias para que estas acciones se ejecuten.

Respecto al PBOT, tenemos un contrato con Corplanes por un valor de 485 millones de pesos, con un plazo de cinco meses para avanzar en la actualización del esquema. Además, aclaro que esta administración no realizó desembolsos a Sindeter, ya que estos se efectuaron hasta 2023.

El contrato con Sindeter inició en 2019 y contó con intervención por seis meses a cargo de la Asociación de Ríos Negros. Transcurrido este período, la intervención no fue renovada, y la supervisión técnica pasó a ser asumida directamente por la Secretaría de Planeación. Enviaremos al correo del Concejo los pagos correspondientes junto con las actas de supervisión para su verificación.

Debo ofrecer disculpas a la Concejal Valeria, la Secretaría de Planeación, ya que aún no hemos renovado el Consejo Territorial de Planeación (CTP), tarea que tenemos pendiente. La semana pasada un miembro renunció debido a su traslado a otro municipio, lo que nos obliga a avanzar en esta actualización.

En cuanto a movilidad, me permito informar que mañana finalizamos la pavimentación del tramo que conecta el Corteo Imperial con el D1, lo que permitirá restablecer el tráfico en la vía Caldas, una arteria clave para el municipio. Esto aliviará considerablemente las zonas congestionadas del sector urbano. Por su parte, el proyecto de construcción de andenes está programado para concluir en la primera semana de diciembre; Estimo que para entonces no tendremos inconvenientes con las obras públicas.

En respuesta a la inquietud del concejal Jaime sobre la zona urbana del corregimiento de Hoyorrico, confirmo que este cuenta con un área urbana establecida. Asimismo, para una consulta realizada a través de Facebook, compartiré el mapa correspondiente, donde se delimitan claramente los linderos de dicha área urbana.

Quedo a disposición para reunirnos en cualquier momento y explicar detalladamente esta información. Además, les informaremos sobre el planteamiento

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

que definimos en el marco de la actualización, para mantenerlos al tanto de los avances.

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMÍREZ ROLDÁN, Y DICE... Secretario, quisiera aclarar una inquietud respecto a las zonas de parqueo y los espacios destinados en los edificios para este propósito. ¿Se está verificando que, conforme a la normativa, estos inmuebles cuentan con los espacios específicos requeridos? Además, me preocupa que algunos edificios, según sus reglamentaciones y licencias, inicialmente destinen el primer piso para parqueaderos, pero posteriormente lo transformarán en locales comerciales. ¿Qué medidas se están implementando para garantizar el cumplimiento de estas disposiciones?

INTERVIENE EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN JUAN DAVID PATIÑO OSPINA, Y DICE... Ese asunto representa uno de los retos más frecuentes que enfrentamos. Según la ley, se exige un parqueadero por cada tres viviendas y una zona de parqueo por cada 200 metros cuadrados de área comercial. Aunque procuramos asegurar el máximo cumplimiento, la falta de espacios disponibles para generar nuevos parqueos dificulta esta tarea.

Cuando las licencias establecen que el primer nivel debe destinarse a parqueaderos, es común que en edificaciones de hasta tres niveles se busque convertir esos espacios en zonas comerciales. No obstante, las licencias ya determinan que su uso debe ser exclusivamente para parqueaderos.

Si un propietario transforma esta área en un local comercial, al tramitar documentación para operar formalmente, como el registro en cámara de comercio, detectamos la irregularidad desde el uso del suelo. En estos casos, negamos dicho uso y exigimos el cumplimiento de las normas de parqueo. Si persiste la situación, realizamos visitas por infracción urbanística y remitimos el caso a la inspección de policía, buscando garantizar el respeto a las áreas designadas como parqueaderos.

5. Propositiones y varios.

INTERVIENE LA CONCEJAL VALERIA RAMÍREZ ROLDÁN, Y DICE... Hoy se radicó en la Alcaldía un documento presentado por los comerciantes de la zona del Palo, manifestando su inconformidad ante la ejecución de las obras de construcción de andenes. Cuando se socializó el proyecto, se indicó que estaría finalizado el 15

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

de noviembre. Sin embargo, esto no se está cumpliendo, lo que evidencia una falta de planeación recurrente en el gobierno.

La planeación no puede tomarse a la ligera, especialmente considerando que nos acercamos a una temporada crucial para el comercio, como lo es la Navidad. A la fecha, ni siquiera se ha finalizado el lado izquierdo de la obra y ya se habla de intervenir el derecho, lo que ha generado caos vial, desorden y preocupaciones entre los comerciantes.

Además, hay cuestionamientos sobre la calidad de los andenes. Por ejemplo, las huellas podotáctiles no cumplen adecuadamente su función, lo que agrava la insatisfacción de los afectados.

Entendemos que las condiciones climáticas actuales, propias de la temporada invernal, son complejas. Sin embargo, si estas dificultades eran previsibles, ¿por qué comprometerse con una fecha como el 15 de noviembre, en pleno inicio de una temporada comercial tan activa? Esto afecta no solo la movilidad, como lo mencionó el concejal Daniel, sino también las zonas de carga y descarga, impactando directamente las dinámicas comerciales.

Es fundamental que esta queja no se limite a la gestión documental, sino que sea conocida por la comunidad y se dé una respuesta oportuna a los comerciantes.

No siendo otro el objeto de esta reunión se da por terminada a las 7:30 p.m. el 14 de noviembre de 2024.

PRÓXIMA REUNIÓN: 15 de noviembre de 2024, en el recinto del Concejo Municipal.

Esta acta es firmada por quienes en ella intervienen.


JHOAN FERNANDO TABORDA GÓMEZ
 Presidente Concejo Municipal


CINDY CATALINA PÉREZ ZAPATA
 Secretaria General Concejo Municipal