

 <p>Municipio de Sabaneta CONCEJO MUNICIPAL</p>	<p>ACTA DE SESION DE CONCEJO</p>	Código: FO-ALA-08
		Versión: 1
		PR-ALA-04
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 1 de 5

ACTA No. 038

FECHA: 23 de marzo de 2019

HORA: 07:15 A.M.

LUGAR: RECINTO DEL CONCEJO “OCTAVIO TRUJILLO GONZÁLEZ”

ASISTENTES:

1. MARGARITA MARÍA FLOREZ PIEDRAHITA – PRESIDENTE.
2. LICINIO LÓPEZ LOAIZA – VICEPRESIDENTE PRIMERO.
3. ALEXANDER VASCO RAMÍREZ - VICEPRESIDENTE SEGUNDO.
4. CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO.
5. JUAN CARLOS BUSTAMANTE AGUDELO.
6. JOHN FREDY GONZALEZ MONTOYA.
7. ALDER JAMES CRUZ OCAMPO.
8. JOHAN ANCIZAR QUINTERO PÉREZ.
9. LUZ IRENE CARMONA SALAZAR.
10. CARLOS MARIO COLORADO MONTOYA.
11. JUAN FERNANDO MONTOYA MONTOYA.
12. ALEXANDER MORALES CASTAÑO.
13. JOSÉ JULIÁN CANO CASTRO.

ORDEN DEL DÍA.

1. HIMNO DE SABANETA.
2. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
3. INTERVENCIÓN DEL DOCTOR CAMILO ALFONSO VERGARA GONZALEZ, SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL Y LOS ABOGADOS DEL EQUIPO DEL PBOT, CAMILO CHAVERRA Y JUAN GUILLERMO ZULUAGA. TEMA: JORNADAS DE PREPARACIÓN P.B.O.T. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.
4. INTERVENCIÓN DE LOS CONCEJALES.
5. LECTURA DE COMUNICADOS.
6. CIERRE DE LA SESIÓN.

El Orden del día es leído por la Secretaria y puesto en consideración por la Presidencia. Posteriormente es aprobado por unanimidad, con la ausencia de los Concejales Johan Quintero Pérez y Alder cruz Ocampo

 Municipio de Sabaneta CONCEJO MUNICIPAL	ACTA DE SESION DE CONCEJO	Código: FO-ALA-08
		Versión: 1
		PR-ALA-04
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 2 de 5

DESARROLLO.

1. HIMNO DE SABANETA.

2. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

La secretaria anuncia que hay quórum suficiente para entrar a deliberar y decidir.

3 INTERVENCIÓN DEL DOCTOR CAMILO ALFONSO VERGARA GONZALEZ, SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL Y LOS ABOGADOS DEL EQUIPO DEL PBOT, CAMILO CHAVERRA Y JUAN GUILLERMO ZULUAGA. TEMA: JORNADAS DE PREPARACIÓN P.B.O.T. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

A la presente acta se le anexará el audio, informe y la presentación de los expositores.

4. INTERVENCIÓN DE LOS CONCEJALES.

Intervención del honorable Concejal **LICINIO LÓPEZ LOAIZA**: Manifiesta que: “tiene dos inquietudes básicas, que tienen que ver con el tema del plan básico de ordenamiento territorial, en el sentido de que los decretos establecen unos términos para el desarrollo de los planes parciales, entonces ¿en qué medida esto puede ser anulado o puede tener alguna modificación a través de una acción popular? y la segunda tiene que ver con la retroactividad de la plusvalía, entonces si por ejemplo un bien ha sido vendido dos o tres veces, o sea que ha cobrado plusvalía, es decir ha cobrado valor en el tiempo, ¿existe esa retroactividad para cobrarlo y de ser así, deberá ser cuando salga el Acuerdo Municipal? porque entiendo que si no sale el acuerdo municipal, no hay lugar al cobro de la plusvalía”.

Intervención del honorable Concejal **JULIÁN CANO CASTRO**: Manifiesta lo siguiente: “son muchas las preguntas sobre los instrumentos de gestión, pero si quisiera mirar el espacio de lo que sabaneta está visualizando en el futuro, y hablemos de las intervenciones del suelo o la aplicabilidad para algunos instrumentos, donde la primera pregunta es: ¿qué se viene para sabaneta?, porque a hoy tenemos proyectada la ampliación de la 43 y se tiene una posibilidad de la circunvalar; el día de mañana utilizaremos algunos instrumentos de estos, entonces ¿qué se tiene proyectado para poder hacer estas obras? y también sobre estos instrumentos del suelo, qué visión tiene el plan básico en aras de mirar a qué se puede atener la comunidad a futuro”.

Quisiera preguntarle sobre el espacio de la afectación del anuncio de proyecto, lo cual me genera inquietudes, puesto que cuando se anuncian los proyectos y luego se congelan los precios, si la persona sigue habitando allí o la empresa, entonces qué es lo que sucede sobre ese inmueble, ¿se congela el pago del impuesto predial? o si una vez se le hace la afectación al inmueble, éste no va a tener un valor mayor en el futuro, entonces sería bueno informarle esto a la comunidad. Solicita que aparte de la preparación, sería importante que les dieran un taller para profundizar más sobre estos temas del PBOT. Y con respecto a las intervenciones del suelo, en caso de enajenación y expropiaciones ¿Qué visión se tiene para Sabaneta?”

Intervención del honorable Concejal **ALEXANDER VASCO RAMÍREZ**: Expresa lo siguiente: “Este es un tema demasiado importante, por lo tanto debe ser tocado en varias sesiones. En este caso me surgen dos inquietudes y la primera tiene que ver con la plusvalía, porque el expositor decía que en el caso de sabaneta, se va a cobrar solamente lo de la autorización de mayores aprovechamientos, pero recordemos que en

	ACTA DE SESION DE CONCEJO	Código: FO-ALA-08
		Versión: 1
		PR-ALA-04
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 3 de 5

días pasados se ha venido hablando de unos terrenos que van a sufrir una reclasificación, que son terrenos pequeños que estaban en zona de aprovechamiento o expansión, y debido a que no fueron desarrollados, se pretende convertirlos a zona urbana, lo cual permitirá un incremento económico de estos lotes, y en el día de hoy solo se va a tomar el tema de los aprovechamientos, entonces es bueno abordar este tema, toda vez que va haber una clasificación diferente en algunos suelos del Municipio.

y otro tema importante que me genera inquietud, tiene que ver con la centralidad sur que lo llaman “redesarrollo y renovación” que está relacionado con el borde del río, donde hoy en el Municipio de Sabaneta se encuentran varias empresas y el propósito del proyecto es renovar y redesarrollar, lo cual me genera gran preocupación, porque si se mira el número de habitantes en los últimos años, las construcciones, y al tener una nueva clasificación del suelo con unos planes parciales, lo que se viene para el Municipio son entre 10.000 o 15.000 habitantes más, y aunque tenemos la vía distribuidora y la regional, si empezamos a sumarle esta cantidad de habitantes al Municipio con las problemáticas actuales y lo que se nos puede aumentar, entonces es fundamental analizar y darle una solución a esta problemática, porque esta puede ser la última oportunidad que tiene el Municipio de Sabaneta, para poder organizar el tema del desarrollo urbanístico”.

Respuesta a las inquietudes de los honorables Concejales:

Intervención del doctor **JUAN GUILLERMO ZULUAGA:** Expresa lo siguiente: “Entendemos claramente que salen muchas dudas, porque el tema es muy complejo, pero aquí lo que se está dando es una visión general, por eso las dispositivas vienen con definiciones, y prácticamente toca leerlas letra a letra, porque es de mucha complejidad. Respecto a la primera pregunta, sobre el tema de la retroactividad de la plusvalía, tristemente la plusvalía no es retroactiva, el instrumento tiene que estar reglamentado y tiene que estar determinado antes de la actuación. ¿Qué es lo que pasa cuando se hacen los debates políticos y hasta en los debates técnicos? Toda plusvalía implica un pago, y pensamos que las valorizaciones que se dan en el tiempo son muy bajas, pero en el negocio inmobiliario, las plusvalías que se generan en el tiempo son muy altas.

Una economía no puede funcionar solamente en torno al negocio inmobiliario, pero la plusvalía si se hizo para eso, pero no se puede cobrar la plusvalía a posterioridad. La norma dice que cinco días después de la aprobación del Plan de Ordenamiento territorial por el concejo, se manda un escrito al instituto geográfico Agustín Codazzi para que haga los avalúos de referencia, por eso la plusvalía muchas veces se cae, porque los tiempos son muy estrechos. Entonces son cinco días para enviar el escrito y dos meses para que ellos den respuesta, bien sea para que digan si pueden hacer el estudio ellos mismos, o quien haga sus veces, o sea que le correspondería a catastro departamental. Entonces en la eventualidad en que instituto geográfico Agustín Codazzi no pueda hacer el estudio, el municipio puede realizar su propio estudio de Zonas económicas, los que trabajan en plusvalías lo denominan el P1 (PRECIO 1), el cual consiste en determinar el valor de la tierra antes de la nueva norma urbanística. Posteriormente en su estudio se genera el P2, que es producto de la norma urbanística de lo que puede ser, entonces por ejemplo una tierra que valía \$100.000, ya tiene el costo de \$1.000.000, por lo tanto hay una plusvalía de \$900.000, y el PBOT dice de esa plusvalía cuánto captura el municipio que es por norma entre el 30% y el 50%. Esto se debe pagar cuando se vende el inmueble o cuando se licencia. Aunque la norma también dice que cuando se hace el cambio efectivo del uso, pero este elemento es muy difícil de cualificar, entonces clásicamente se dan los dos anteriores, es decir, cuando se vende o cuando se licencia, antes no. La plusvalía tiene que ser previa, porque de lo contrario no le plica el procedimiento. El momento de cobrar las plusvalías es en el 2009 o en el 2000, que ahí se cogió grandes territorios y se expandieron, pero ese fue el momento oportuno para hacerlo, ya en este momento no se puede coger la plusvalía, pero el instrumento que queda es la valorización y esa

 <p>Municipio de Sabaneta CONCEJO MUNICIPAL</p>	<p>ACTA DE SESION DE CONCEJO</p>	Código: FO-ALA-08
		Versión: 1
		PR-ALA-04
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 4 de 5

valorización le recae a los titulares de los derechos de Dominio, o sea no la dueño de la extensión del lote que se ganó la plusvalía, sino al dueño del apartamento, pero el apartamento sigue tomando valor, porque tanto los predios como las obras publicas generan una valorización, pero estas no pueden ser Retroactivas, como quiera que las normas en Colombia no son Retroactivas.

En cuanto a la vigencia de los planes parciales, no se puede generar un decreto que genere la derogatoria de los planes parciales, porque opera el Principio de la Confianza legítima. Lo que sí se puede hacer durante la vigencia del plan parcial es que los mismos titulares de los planes parciales modifiquen su plan parcial, lo cual es muy difícil, porque si tengo la norma y una condición, ya no se va a modificar. Lo que si queda es un tema de Acción Popular u otro tipo de acciones, donde se alegue la cualidad y la calidad de ese Acto Administrativo y solicitar la suspensión o la revocatoria, o sea que la acción judicial para tumbar esa decisión, pero solo se hace ante un juez.

Sobre la visión del plan básico de ordenamiento, la pregunta que nos hacían sobre qué obras se tenía por el instrumento, cabe anotar que la batería de instrumentos es muy amplia, entonces por ejemplo si necesito hacer una obra y tengo un lote vacío, el primer instrumento que me sirve son las cesiones urbanísticas, porque yo puedo decirle al titular de la licencia que me ceda esa faja de terreno para construir una vía, pero cuando el lote está desocupado, pero si el lote está ocupado, le aplica la valorización o va por el tema de recursos ordinarios que muchas veces no se tiene en cuenta, como el sistema general de participación, recursos públicos de recaudo de impuestos de industria y comercio o predial que tenga el municipio, pero lo que pasa es que la general de los municipios, es que tienen su marco fiscal de mediano y largo plazo ya al tope, entonces el recurso extraordinario que le queda a los municipios para hacer obras es la valorización, no obstante eso depende de cómo esté las finanzas del Municipio.

Hay otros instrumentos muy relacionados con el tema del predial futuro, que es algo que ahora se está generando, y con la reglamentación del Plan Nacional de Desarrollo, donde lo que se va a determinar es que si se hace el recaudo trimestral del impuesto predial de un lote por un valor de dos millones de pesos, y en ese proyecto se va a construir un edificio de 20 o 30 pisos, de ahí el impuesto pasaría de dos millones trimestral a 40 millones trimestral, pero ese es un predial futuro, porque hoy no se cuenta con el, solo se tendrá cuando se construya. Lo que pretende la norma es que ese predial futuro se pueda pignorar y yo traerme ese valor de recaudo a financiar para hacer obras; ese es un instrumento nuevo que se está proyectando, pero todavía no tenemos esa habilitación legal al respecto, o sea que instrumentos hay muchos, porque los instrumentos de financiación están hechos para generar dinero y hacer las obras públicas, dependiendo de las condiciones particulares. Muchas de las grandes obras se hacen con valorización, donde se establece el recaudo, cómo es la participación y cómo se cobra. Una vez se hacen las intervenciones, ya no se le cobra al propietario original, sino al propietario final, o lo único es si tenemos un recurso extraordinario o si es por el fondo de regalías, se establece un proyecto con todas las implicaciones que ello tiene.

En cuanto al anuncio del proyecto, solamente tiene efectos para el estado, cuando el estado va a comprar la tierra pasado el tiempo, esta es una habilitación legal que se tiene. Ahora bien entre particulares no funciona, por lo que le aplica las leyes de oferta y demanda.

sobre el tema de la participación de plusvalía, el instrumento está diseñado ahora para obra pública, porque es lo que más vemos, ya que los otros hechos generadores, casi son inexistentes, por ejemplo usted hace una observación y es clara, hay unas fajitas de terreno que se nos van a pasar de suelo de expansión, a suelo urbano. Lo que pasa es que de suelo de expansión a suelo urbano, no es un hecho generador de ley, los hechos generadores son de suelo Rural a suelo de expansión, porque así lo dice la norma. Un suelo de expansión, es un suelo rural que en la vigencia va a volver a suelo urbano,

	ACTA DE SESION DE CONCEJO	Código: FO-ALA-08
		Versión: 1
		PR-ALA-04
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 5 de 5

donde se genera la expectativa, o sea que el momento oportuno para generar el cobro, es cuando era suelo Rural. El otro instrumento que le quedaría es capturar ese lote por incremento de índice de construcción en desocupación o por obra.

El tema de los incrementos de habitantes por la centralidad sur, que es lo único que le quedaba al municipio de sabaneta y es en sí, lo único que el valle de aburrá tiene. Los 10 municipios conurbados del área, el único elemento que tienen son el eje del río, que lo venían proyectando desde 1999 y la realidad ya nos mostró que es lo único que queda. Toda esa área de todos los Municipios, deben fundamentarse en los sistemas masivos de transporte, es la única alternativa, lo que pasa es que tenemos otras ciudades con población mucho mayor que Medellín y el área metropolitana, y solo funcionan con sistemas de transporte masivo; por ejemplo las grandes ciudades europeas funcionan así. El problema no es cuántos vivimos, sino cómo nos movemos, ese es el grave problema que nosotros tenemos, y ese cómo nos movemos es el que nos genera congestión y contaminación.

¿Qué pasa con las industrias del área metropolitana? las industrias no se van del área metropolitana por las exigencias normativas, se van por un tema de rentabilidad de los suelos. Por ejemplo, si yo tengo aquí una actividad industrial en un lote que vale 2 millones de pesos por metro cuadrado, y esa misma industria la puedo tener en X parte y allá me vale \$50.000 el metro cuadrado, lo que se hace es mover la industria.

5. LECTURA DE COMUNICADOS.

La secretaria anuncia que reposa un comunicado sobre la mesa y procede a leerlo.

6. CIERRE DE LA SESIÓN.

La secretaria anuncia que ha sido agotado el orden del día para esta sesión.

La presidente **MARGARITA MARÍA FLOREZ** cierra la sesión, convocando para el día martes 26 de marzo a las 09:00 A.M. Tema: Jornada de preparación del PBOT - documento técnico de soporte.

Se da por terminada la sesión siendo las 08:35 A.M del 23 de marzo de 2019.

Para constancia, se firma a los ____ días del mes de abril de 2019.

Original firmado
MARGARITA M. FLOREZ PIEDRAHITA
Presidente

Original Firmado
JESSICA YURANY GUISAO OSPINA
Secretaria.

Elaboro

Yarely Andrea Montoya Palacio.