

 <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. 074

FECHA: 13 de mayo de 2019

HORA: 09:10 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, ACOMPAÑADO DEL EQUIPO TÉCNICO DEL P.B.O.T. TEMA: SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO NRO. 09 DEL 13 DE ABRIL DE 2019. COMPONENTE RURAL. SEGUNDA PARTE.
4. INTERVENCIÓN DE LOS CONCEJALES.
5. CIERRE DE LA SESIÓN.

El Orden del día es leído por la Secretaria, posteriormente es puesto a consideración por la presidente para ser aprobado por la plenaria. La secretaria anuncia que el orden del día es aprobado por unanimidad, con la ausencia de los Concejales Alder Cruz Ocampo, Johan Quintero Pérez y Luz Irene Carmona Salazar.

 <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 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, ACOMPAÑADO DEL EQUIPO TÉCNICO DEL P.B.O.T. TEMA: SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO NRO. 09 DEL 13 DE ABRIL DE 2019. COMPONENTE RURAL. SEGUNDA PARTE.

A la presente acta se le anexará el audio y el proyecto de Acuerdo.

4. INTERVENCIÓN DE LOS CONCEJALES.

Intervención del honorable concejal **ALDER CRUZ OCAMPO**: Manifiesta lo siguiente: “Me preocupa algo que vi dentro de la intervención del expositor en el día de hoy, y fue observar que bajo ninguna circunstancias se van a permitir la construcción de aparta estudios en la zona rural, quiero hacer una pregunta y volvemos a lo que discutíamos en sesiones anteriores, si tenemos una familia que vive en la zona rural, la cual es de escasos recursos, que tiene una terracita y le quiere ceder ese aire o esa terraza a sus dos hijos, quienes deciden construir dos apartamentos pequeños en esa terracita para que así la familia pueda ir desenglobando el lote, y que cada uno pueda ir adquiriendo su independencia y formando sus propias familias; mi pregunta es: ¿con este nuevo PBOT va a ser imposible que una familia le done, le regale o le venda ese aire a su hijo para que construya un apartaestudio, cuando su lote esté ubicado en la zona rural? Le quiero transmitir la pregunta al señor secretario de planeación y al señor expositor, para que en el día de hoy nos ilustra sí nos vamos a quedar sin esa oportunidad que las familias de la zona rural puedan desarrollar sus predios, y lo digo porque es de público conocimiento, que muchas familias de la zona rural de Sabaneta, no poseen lotes extensos, no poseen propiedades extensas, donde puedan desarrollar unos apartamentos con un metraje distinto a un apartaestudio o a un apartamento de dimensiones pequeñas”.

Respuesta a las inquietudes de los Honorables Concejales:

Intervención del doctor **CAMILO ALFONSO VERGARA GONZALEZ**: Aclara lo siguiente: “Es muy importante la inquietud del concejal Alder, lo cual nos da pie para poder ampliar este tema, porque realmente ha sido preocupación del equipo, ha sido preocupación de las comunidades cuando estuvimos en toda la fase de participación; el tema es que estamos hablando del suelo rural, y el suelo rural tiene unas limitantes mayores al suelo urbano. La corporación autónoma Corantioquia que es quien ejerce competencias en esos territorios, ha legislado frente al tema y tiene que ver con las áreas mínimas permitidas, en este caso para el uso de vivienda al de los apartaestudios, directamente proporciona el tema de las densidades permitidas en esos suelos, entonces al tener unas densidades altas, pues las áreas de los espacios habitacionales no pueden ser tan pequeñas; esa preocupación la tenemos, pero existe una legislación, donde no podemos nosotros dentro de este ejercicio estar por encima de eso”.

 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 3 de 5

Intervención del doctor **CAMILO CHAVERRA**: Manifiesta lo siguiente: “efectivamente las características y condiciones del suelo rural en Sabaneta, proponen una serie de condiciones y limitantes para el desarrollo de infraestructura, de espacio público, de equipamientos y de capacidad del territorio; toda está asociada a unas normas de superior jerarquía que debemos respetar, que en todo caso es una resolución que citábamos en la lectura del proyecto de acuerdo, y ella nos habla sobre las densidades habitacionales máximas en ese suelo, leídas las densidades habitacionales máximas, en ese suelo se postularon la capacidad de aprovechamientos que se presentaron en la tabla correspondiente.

Haciendo los cálculos de conformidad con la lectura especial que le pueden dar al documento formulación que se radicó con el proyecto acuerdo, van a encontrar cómo el cálculo arroja unas normas volumétricas asociadas a las que se leen, esto es esas prohibiciones sobre usos del suelo y normas volumétricas que nos suponen a nosotros unas áreas y una cantidad de densidades habitacionales, en esos suelos están todas asociadas precisamente esas condiciones que no se pueden superar desde el instrumento, entonces habría que afirmar que no es el PBOT el que lo prohíbe, sino que son las mismas condiciones del suelo y las mismas condiciones de limitación que nos otorga las normativas de superior jerarquía a las que debe sujetarse este municipio a la hora de modificar la norma urbanística; en todo caso, sobre la observación también se toma nota de ella, y si es del caso y ustedes tienen la posibilidad dentro de la Comisión primera de observar el asunto, se podrán rehacer cálculos para ver si es posible aumentar o disminuir normas volumétricas, o bien si de pronto hay un error en el cálculo, pero nosotros dimensionamos, simulamos completamente las normas, y con ellas logramos llegar a estos máximos permitidos, incluso fue discusión con la autoridad ambiental, porque proponemos más de lo que el cálculo original entregaba, entonces se hizo un ejercicio, incluso mucho más allá de lo que en pro de la norma ambiental se nos exigía, esas son las razones por las que se presentan esas prohibiciones, fundamentalmente de apartaestudios y normas volumétricas por debajo 60 metros cuadrados de esos polígonos.

Interpelación del honorable concejal **ALDER CRUZ OCAMPO**: Expresa lo siguiente: “Yo creo que tenemos que ser muy selectivos con el tema la comunicación, porque entonces cómo le explicamos a una familia de escasos recursos que está dentro del polígono que usted nos acaba de explicar, que a dos cuadras existe un edificio de 25 o 30 pisos, al cual se le autorizaron 15 o 20 apartaestudios, entonces cómo se le explica a esa familia que su polígono esta acá, y que por lo tanto no lo pueden dejar hacer dos apartaestudios en su terracita, pero en este polígono de aquí a dos cuadras más abajo, un edificio construye entre 30 o 25 pisos, de los cuales se sacan 25 o 30 apartaestudios; de pronto nosotros alcanzaremos a entender acá en el recinto, porque estamos mirando la norma, analizando las diferentes resoluciones, estamos analizando de manera técnica y cómo se construye el PBOT, por lo tanto, trasladémosle a la comunidad y expliquémosle a la comunidad de manera técnica, que tienen que entender un concepto como este, entonces es hacerles la invitación a cómo lo vamos hacer, cómo lo vamos a sensibilizar, cómo lo vamos a llevar a las comunidades y la asertividad que debemos tener en cuanto al manejo de las comunicaciones”.

Intervención del doctor **CAMILO ALFONSO VERGARA GONZALEZ**: Manifiesta lo siguiente: “Es cierto concejal Alder, esa es una preocupación alta, pero aquí tenemos que trabajar el tema de la pedagogía frente al instrumento, nosotros así como hemos dedicado el tiempo en la corporación para hacer toda la fase de conceptualización y aprestamiento, porque hay temas que son complejos, incluso para mí como secretario de planeación y que he estudiado el tema, me ha tocado hacer profundizaciones al respecto, porque son temas realmente complejos. Tenemos que hacer la pedagogía, desde el punto de vista de las normas urbanísticas, a veces cruzando la calle ya cambia la norma, porque estoy en un polígono de este lado de la calle, y al cruzarlo es otro, porque la norma cambia; recordemos que nosotros estamos con el ejercicio de revisión del plan de

 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 4 de 5

ordenamiento territorial también buscando la mejoría sustancial de las ocupaciones en el territorio, y con esa filosofía se han venido haciendo los análisis, haremos las reuniones que se tengan que hacer, y que ustedes como concejales también dispongan con las comunidades para hacer la pedagogía respectiva y poder hacer, entender y comprender lo que este instrumento quiere lograr en Sabaneta, que al final es mejorar las condiciones de este territorio”.

Intervención del doctor **CAMILO CHAVERRA**: Aclara lo siguiente: “Evidentemente esa preocupación es muy válida, en todo caso siempre tenemos que ajustarnos precisamente a que la prohibición de apartaestudios están en suelo rural, y cuando hablamos del edificio con 15 pisos y 50 apartaestudios, estos se encuentran en los suelos de expansión urbana, donde esa posibilidad se permite, entonces a la gente hay que saberle explicar dónde está localizado su suelo y que su suelo está clasificado o bien en lo urbano, en expansión o bien está localizado en suelo rural, y que cuando está en suelo rural, no podrá tener apartaestudio, pero si está en expansión, se podrá ajustar a las disposiciones de un instrumento de planificación complementaria, que le permitirá con las normas volumétricas de altura y de usos del suelo, la posibilidad del apartaestudio, entonces algunos verán en unos lotes apartaestudios, conforme están clasificados en el actual PBOT, no en este proyecto, cuyo desarrollo se nos permitió en los suelos de expansión, pero en el suelo rural de Sabaneta, ni siquiera con el actual PBOT que se pretende modificar, se permiten desarrollos en esas alturas ni para esas tipologías de uso. Por lo tanto, esto no presenta una modificación sustancial en el componente rural, hablando de que estamos ajustando esas normas para que se termine de consolidar el suelo rural como lo que tiene que ser el suelo rural en los municipios, de conformidad con la ley 388, la ley 99 y otros instrumentos legales que debemos sostener en esta modificación”.

Intervención del Honorable concejal **CARLOS MARIO CUARTAS**: Manifiesta lo siguiente: “Escuchando la intervención del honorable concejal Alder Cruz, y escuchando la respuesta que dan los señores de la Administración Municipal, me uno a esa gran preocupación, porque ahí tenemos que mirar el tema de cómo vender por decirlo de alguna forma, o cómo socializar y comunicarle ese tema a las comunidades, sin embargo yo creo que en esto hemos mejorado, nosotros venimos de una norma mucho más estricta, a mí me tocó la norma de los 120 metros en la parte rural, que exigía tan solo una unidad de vivienda en 120 metros, lo que era casi que imposible en muchos espacios de la comunidad, y había que decirle en ese momento a las comunidades que no se podía.

No obstante, este tema los 60 metros, genera alivio también en el tema de mejorar la vivienda mínima en la parte rural, y hoy que terminamos este componente que es el más sensible para nosotros como concejales que debemos de estudiar esto muy juiciosos y también a la comunidad, y que tiene también es compartido con las autoridades ambientales, que si bien nos pone una serie normatividades, no miran el tema social que es donde tiene uno que estar más presente, entonces la norma habrá que estudiarla con una finura y con una sutileza muy grande, para que podamos tener claridad qué es lo que nos puede ocurrir en el territorio una vez empezemos a aplicar este tema que es tan importante para la comunidad”.

Intervención del honorable concejal **JUAN FERNANDO MONTOYA**: Expresa lo siguiente: “Hay una situación, y como lo decía el honorable concejal Alder Cruz, si a uno le da dificultad entender lo que va a ocurrir con el PBOT y lo que podría venir ocurriendo, cuando se encuentra por ejemplo en las Lomitas, en la parte alta en la Tuna, como una zona de Centro poblado, que incluso está mucho más alto de la cuota 1800, como también lo puede ver en pan de azúcar, en la loma los Henaos, entonces cómo explicarle a la gente que allá en ese sector si se puede, pero que más abajo no se puede, incluso porque sigue siendo rural, y un poco más abajo ya es zona de expansión urbana, entonces como hacerle entender a la comunidad que no es por capricho, sino que es porque quienes hoy tienen todas esas tierras, son las personas mayores, nativas del

 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 5 de 5

municipio de Sabaneta, que siempre han conservado su tierra para producir o porque dicen que esa es la tierra de sus hijos; entonces como explicarles a esas personas y a sus familias, que en su momento construyeron, incluso de una forma ilegal, sin los permisos correspondientes, y hoy que de pronto lo quieren hacer de una forma legal, no lo van a poder hacer. Es allí donde tenemos que entrar a vislumbrar cuál va a ser la metodología que se va a aplicar con las personas, porque ese “varillazo” la gente no se lo va a tragar”.

Intervención de la honorable Concejala **MARGARITA MARÍA FLOREZ**: Dice lo siguiente: “Queda en el aire, tenemos nosotros también esa responsabilidad conjunta de ver cómo vamos a llegar a estas comunidades para darles a conocer todos los cambios que aquí se van a aprobar, y que posiblemente a unos los afectará para bien y a otros para mal, así va a ser la aplicación de la norma, y respecto a los polígonos en alguna parte tendría que parar los niveles, el polígono con la densidad si se va a ver afectado de una esquina a otra, que la norma cambia porque hay muchos polígonos, al igual que con la zona expansión urbana, urbana y rural tiene que haber una línea donde cambien, pero es la norma, entonces es mirar cómo vamos a llegar a las comunidades”.

5. 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 martes 14 de mayo a las 09:00 A.M. TEMA: SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO NRO. 09 DEL 13 DE ABRIL DE 2019. PARTE IV INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y PARTICIPACIÓN. PRIMERA PARTE.

Se da por terminada la sesión siendo las 10:10 A.M. del 13 de mayo de 2019.

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

Original firmado
MARGARITA M. FLOREZ PIEDRAHITA
Presidente

Original Firmado
JESSICA YURANY GUISAO OSPINA
Secretaria.

Elaboro

Yarely Andrea Montoya Palacio.