



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE GUATAPÉ
Concejo Municipal

SESIÓN EXTRAORDINARIA
ACTA No.05

FECHA:	19 de marzo de 2021
HORA:	08:00 A.M
LUGAR	Recinto del Concejo Municipal
ASISTENTES	
MILDRED YANENA GALEANO MURILLO	Presidenta Mesa Directiva
EDWIN ENRIQUE MARIN HERNANDEZ	Vicepresidente Primero
CESAR AUGUSTO RINCON FRANCO	Honorable Concejal
CAMILO ARTURO HINCAPIÉ HERNANDEZ	Honorable Concejal
LEIDY JOHANA GALLEGU PORRAS	Honorable Concejal
NATALI ATEHORTUA ZULUAGA	Honorable Concejal
IVAN JAIRO GARCIA GIRALDO	Honorable Concejal
JAIRO ALBERTO GIRALDO URREA	Honorable Concejal
GEOVANNY ANDRES ESPINOSA MARIN	Honorable Concejal
MAURICIO ALEXANDER GOMEZ GOMEZ	Secretario de Planeación del Desarrollo físico y Social
JUAN SEBASTIAN PEREZ FLOREZ	Alcalde Municipal

ORDEN DEL DÍA:

1. Llamado a lista y verificación de quórum.
2. Lectura, discusión y aprobación del orden del día
3. Estudio del proyecto de acuerdo N° 02 de 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN ALGUNOS ARTÍCULOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATAPÉ, ANTIOQUIA, ACUERDO 015 DE 2018 Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES".

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA:

1. **LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:** Se da inicio invitando a los asistentes a escuchar y entonar las notas del Himno Nacional. La Honorable Presidenta, señora MILDRED YANENA GALEANO MURILLO da inicio a la sesión con el llamado a lista a los Honorables Concejales, verificando que existe quórum suficiente para deliberar y decidir; están presentes en la sesión ordinaria nueve de los nueve integrantes de la Corporación.



2. **LECTURA, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA:** Luego de hacerse la lectura del orden del día propuesto para la sesión ordinaria, la presidenta de la Honorable Corporación lo pone en consideración; no hay intervenciones y es aprobado por unanimidad.
3. Estudio del proyecto de acuerdo N° 02 de 2021 **“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN ALGUNOS ARTÍCULOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATAPÉ, ANTIOQUIA, ACUERDO 015 DE 2018 Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

La Señora Presidenta extiende un saludo de bienvenida y felicita a los hombres hoy en el día de San José. Aclara que en esta sesión se hará el estudio del proyecto de acuerdo, pagina 41.

CONCEJALA NATALI: En el artículo 34 cambia sustancialmente el tema de densidades de vivienda; el primer y tercer párrafo cambia, ya no se va a hacer por densidad de vivienda sino que pasa a altura. Se quita la densidad y se condicionan las zonas de altura para vivienda de Interés Social y Prioritaria. En la Altura de las edificaciones, queda igual hasta el cuarto punto y el quinto se adiciona.

CONCEJAL CAMILO: Respecto al tema de densidad de vivienda, hablábamos de que la línea base de la densidad se va a tener en cuenta para las personas que quieran aprovechar más el tema de las alturas unos cobros. ¿Eso aplicaría para todas las zonas o hay unas zonas en específico en las que se puedan aumentar las alturas?

MAURICIO GOMEZ: En estas cargas urbanísticas en los cuales diferenciamos los lotes entre 1500 m2 a 2999m2 y de 3000m2 en adelante, cuando hablamos de que se va a pagar ese mayor aprovechamiento, hablamos de UVT's. Hay algunas zonas que van a aumentar su altura y eso es lo que se va a cobrar en mayor aprovechamiento.

Por ejemplo, en el barrio Villas del Pinar tienen 3 pisos y van a hacer un 4to piso, la norma no lo permite ahora pero cuando se apruebe este acuerdo si se podría. Con una base de 100 m2 y una UVT que cuesta \$36.308, pagaría \$3.600.000 y ese sería el mayor aprovechamiento. La licencia de construcción se da por el estatuto tributario, entonces pagarían licencia de urbanización o impuesto de construcción.

CONCEJAL CESAR: En el caso de Villas del Pinar estaba autorizado 3 pisos y 1 retrasado y ahora se va a permitir el 4 piso completo, ¿El aprovechamiento se pagaría con proyección diferente respecto al piso retrasado o todo completo? Claro que también quedo un pequeño vacío en el acuerdo porque no se dijo de cuánto era el retrasado, entonces ¿El aprovechamiento se pagaría después de lo aprobado?

MAURICIO GOMEZ: Es una duda que ya había surgido y por ello estamos trayendo a colación esta reglamentación. En el acuerdo de 2018 colocaron que podían hacer un cuarto retrasado o una mansarda, pero cuando colocaron los frentes y áreas mínimas para hacer el retrasado no daban las medidas porque debía haber un frente de 8 y un



área de 1,50, entonces el cobro sería por la loza completa, pues no se cumpliría con la normatividad vigente.

CONCEJAL JAIRO: Quisiera un ejemplo con todos los costos de lo que implica construir en Guatapé. El tema de la construcción permite que el municipio adquiera unos recursos propios importantes y es el principal foco dinamizador de la economía.

MAURICIO GOMEZ: Con estos mayores aprovechamientos se pretende que el municipio tenga una retribución para aumentar el presupuesto. Con 250m² y 6 pisos como en La Esperanza, se cobraría 1 solo piso porque en estos momentos están autorizados para hacer 5; si tiene 250m² y se puede cobrar todo el metraje porque se cobra por área construida, pagarían 1 solo piso multiplicado por la UVT. Por el estatuto tributario estaría inmerso el impuesto de la licencia de construcción.

CONCEJAL CESAR: La licencia de construcción se pagaría por los pisos que solicitan.

CONCEJAL CAMILO: La pregunta era en el tema del aprovechamiento, porque las zonas máximas que tenemos en el municipio son de 5 pisos, entonces ¿Cuánto valdría el aprovechamiento de ese piso adicional? Teniendo en cuenta que la licencia sería máximo para 5 pisos.

El 6 piso adicional tendría que pagar licencia más el porcentaje del aprovechamiento; si se pide licencia para 6 pisos solamente se podría dar después de la aprobación de este proyecto de acuerdo y podría aplicar solo para para la zona de La Esperanza, porque en ningún otro sector está autorizado.

MAURICIO GOMEZ: Si en estos momentos solicitan licencia para 5 pisos y 250m, entonces 250 x 5 pisos daría 1250 que se multiplican por \$9476 daría \$11.845.000. Si solicitan licencia para 6 pisos después de aprobado este proyecto de acuerdo, pagarían el aprovechamiento más la licencia de construcción de ese 6to piso.

Tenemos licencia de urbanización en el área urbana y en el área rural licencia de parcelación; la norma actual dice que por una hectárea se paga la licencia de urbanización que vale 2,1UVT x 20%=\$15.200. Entre 1500m² y 2999m² pagarán solamente licencia de urbanización; si es mayor a 3000m² pagaría el 20%, pero adicional pagaría ese 4% para zonas verdes y el 1% para equipamiento y 5% que se destina para el tema que se requiera en el municipio.

CONCEJAL IVAN JAIRO: En el tema de aprovechamiento en alturas me parece excelente, porque viendo el precio de la tierra en Guatapé esto es positivo.

CONCEJAL CAMILO: Entonces los lotes menores a 1500m² ¿No tendrían que entregar a la municipalidad el porcentaje?

MAURICIO GOMEZ: Los lotes inferiores a 1500m² no tendrían que entregar el porcentaje, porque son pequeños. Respecto al aprovechamiento de alturas, los constructores sí tendrían una gran retribución a la hora de vender las propiedades.



CONCEJALA LEIDY: Las alturas por zona homogénea actualmente están establecidas así:

Z1	5 pisos
Z2	3 Pisos y 1 piso más retrasado en Calle de Los Recuerdos
Z3	3 Pisos 3 Pisos y retrasado en Sector: Miramar, villas del pinar 4 Pisos Araucarias

	5 Pisos en Nueva Urbanización
Z4	3 Pisos
Z5	2 Pisos en Equipamientos Institucionales: Hospital, institución educativa, asilo, centro gerontológico 3 Pisos Residencias
Z6	3 Pisos 4 Pisos Villa del Camen
Z7	3 Pisos
Z8	4 Pisos parte inferior aeropuerto 5 Pisos parte superior
Z9	3 Pisos 4 Pisos
Z10	3 Pisos 4 Pisos

En el presente proyecto de acuerdo se propone que las alturas por zona homogénea queden así:



CUADRO DE ALTURAS EN SUELO CONSOLIDADO Y DE DESARROLLO URBANO

ZONA	SECTOR	ALTURA
		(En Pisos)
Z1	Malecón	5
	Los Patos	5
Z2	En la zona Z2 (Centro Histórico)	3 a 5
	Centro Histórico real	4
	La Calle del Recuerdo	1 piso más retrasado 2,50 de la fachada
	La Calle Jiménez	3
Z3	Miramar lo que corresponde al municipio será de 5 pisos.	3 a 5 acorde a mapa
	Villas del Pinar	
	Las Araucarias	
	Nueva Urbanización	
	Villa del Carmen	
	La Pradera	
Z4	El Paraíso	3 a 5 acorde a mapa zonificación y alturas
	Betania	
Z5	Unidad Deportiva	4
Z6	Minuto de Dios	5 acorde a tamaño de lote y frente
Z7	El Recreo	3 a 5 acordes a mapa
	Bicentenario	
	Balcones de San Juan	
Z8	Aeropuerto Norte	6
	Aeropuerto Sur	5
Z9	El Roble parte alta	3 a 5 los que Tienen altura de 3 pisos, podrían llegar a construir 5 pisos condicionado al pago del mayor aprovechamiento, queda excepto de esta
	El Roble parte baja	



		posibilidad y queda con tres pisos, el polígono que esta al sur de la vía hacia el embalse.
Z10	El Roble parte baja	5

CONCEJAL CESAR: En la calle del comercio en la esquina de don Arsenio hay 4 pisos y esto no estaba permitido porque está en toda la esquina de la calle del recuerdo, que en ésta es 1 piso y 1 retrasado; en esa esquina solo se permiten 3 pisos. En este caso que hay 1 piso de más, si aprobamos este proyecto de acuerdo ¿Se podrían entrar a cobrar por ese piso de más?

MAURICIO GOMEZ: En la zona homogénea 2 (terrenos que comparten una identidad a la hora de desarrollarse), se permitiría de 3 a 5 pisos. Estamos trabajando con el plano que fue aprobado en la concertación con Cornare en 2017 y por eso en una misma zona hay varias alturas que se delimitan en el plano. Se trabaja así para no salirnos de lo que fue concertado.

En Z2 se permitiría:

Z2	En la zona Z2 (Centro Histórico)	3 a 5
	Centro Histórico real	4
	La Calle del Recuerdo	1 piso más retrasado 2,50 de la fachada
	La Calle Jiménez	3

En la calle del recuerdo colocamos un retrasado de 2,50 porque anteriormente no decía de cuánto era. Buscamos que a la calle del recuerdo no se le haga altura.

En el tema de Centro Histórico real (parque principal, calle 30 que es la calle del comercio, calle 31 que va desde 4 esquinas a calle bodega), se está permitiendo un 4 piso retrasado de 2,50. Buscamos que en el frente tenga el alero de la teja de barro para conservar, mirando el dinamismo que tiene el parque. Algunos edificios tienen 5 pisos porque antes se permitía, hoy en día queremos regular sin exagerar.

En la calle Jiménez sería 3 pisos, porque queremos ser muy juiciosos y no aumentar 1 piso más porque es la calle tradicional del municipio, se debe conservar y además es muy estrecha.

CONCEJAL CESAR: Con los estudios de la calle Jiménez que históricamente varias entidades han manifestado que se volvió una zona de alto riesgo por inestabilidad del terreno en la parte alta ¿Todavía esta esa alerta en la zona?



MAURICIO GOMEZ; Antes del año 2014 había una metodología diferente para hacer los estudios de las zonas de riesgo, entonces con el decreto 1807 de 2016 la metodología de las zonas de riesgo cambió y ya son mitigables con un estudio de suelos a detalle. Por eso en el año 2014 se paró la aprobación del EOT.

CONCEJAL CAMILO: Veo que en algunas zonas se plantea la parte numérica de los pisos sin ninguna argumentación como en otras, y en la z9 hablamos del aprovechamiento. Creería que en el cuadro donde no aplique el aprovechamiento de alturas, de una vez quede parametrizado en el detalle para mayor entendimiento. Poner en cuáles casos aplica o no el aprovechamiento para que la gente lo tenga claro.

CONCEJAL JAIRO: En la mayoría de zonas se aumenta un piso de aprovechamiento, sin embargo, en la zona 1 y 3 no se modificaron los pisos ¿Cuál es la razón para no permitir el aprovechamiento en estas zonas?

MAURICIO GOMEZ: Recordemos que en densidades de vivienda colocamos que por el el mayor aprovechamiento se cobra un UVT, quiere decir que en la zona 1 se va a cobrar mayor aprovechamiento porque antes necesitaba 10m² de frente para hacer 5 pisos y hoy en día con 6m² lo puede hacer.

CONCEJAL JAIRO: Me refiero a los topes de altura, el metraje está claro. Z1 y Z3 se conservan como en el EOT anterior.

Si estamos en este estudio, ¿Por qué no se toma el mismo racero para todos y se le aumenta de 1 piso a todas las zonas? Que no haya sobrecargas.

MAURICIO GOMEZ: En el municipio estamos buscando que en la zona consolidada se manejen los 5 pisos; en la concertación de 2017 en la zona consolidada aparecen 5 pisos, en las partes de afuera como El Roble aparecen 7 pisos; como estamos buscando no salirnos de ese contexto que se tenía llegamos hasta ese punto límite.

CONCEJAL CESAR: Hay ciertas zonas que no se pueden modificar porque la concertación con Cornare no lo permite, de lo contrario habría que ir a Cornare de nuevo a hacer una concertación. Con el tema de los topes y alturas, se debería tener uniformidad y hacer la misma cantidad de pisos para conservar alturas, viéndolo desde la parte estética.

CONCEJAL JAIRO: Si en las zonas de afuera que no están consolidadas se concertó 7 pisos, ¿Por qué no de una vez se dejan los 7 pisos establecidos? Para nadie es un secreto que Guatapé necesita crecer hacia arriba y no hacia los lados, porque hacia los lados requiere más gasto de fuerza pública, más difícil la cobertura, servicios públicos, mantenimiento de vías, etc.

CONCEJAL IVAN JAIRO: Estoy de acuerdo con el Concejal Jairo; es importante analizar la zona del malecón, ya que es una zona de desarrollo turístico y quien quiera invertir en el malecón buscara siempre que haya una mayor altura para que justifique la inversión.



En el sector el aeropuerto y la esperanza ¿Cuál es el diámetro de la tubería? Para ver si con todo el desarrollo que se va a hacer se calculó en el momento todos estos temas y si la capacidad hidráulica lo va a permitir.

Estamos hablando de unos frentes mínimos de 4 o 5 para determinados pisos, pero en el sector antiguo hay muchas viviendas de 4 metros y otras de 10 o 20 metros, entonces a la vivienda de 4 metros de frente solo se le permitiría construir 2 o 3 pisos y a la hora de construir ¿Cómo se vería estéticamente?

Hacia el sector de villa del Carmen y Betania, que son sectores que no están consolidados porque eran zonas de alto riesgo, le estamos poniendo 5 pisos entonces es importante analizar.

En Bicentenario al lado de Balcones de San Juan son 4 pisos, pero si nos corremos se convertiría en 5, entonces si se trata de estética taparíamos el paisaje hacia el lado de la piedra y el embalse. Por eso es bueno analizar a qué se le puede subir o bajar.

MAURICIO GOMEZ: Todas estas acotaciones son buenas porque nos llevan a que todos entendamos la dinámica del municipio, cómo ha crecido, cómo se ha dado y por qué se ha dado en los diferentes contextos de administraciones anteriores.

De acuerdo con la concertación del 2017 con Cornare, hay unas alturas que no podemos sobrepasar, de lo contrario tendríamos que entrar en una nueva concertación, por ello solo estamos reglamentando esa concertación hecha.

Por ejemplo, en Miramar habría estética porque todos tienen el mismo metraje; en villas del pinar sucede lo mismo y en la nueva urbanización todos van a poder construir 5 pisos. En el parque principal estamos mirando la altura y si nos quedamos solo con 3 pisos habrá discrepancias, por eso lo llevamos el 4 retrasado para conservar la teja de barro y que haya uniformidad. El Alcalde busca conservar el Guatapé antiguo o la zona consolidada. Hacia las afueras está a la potestad del Concejo la altura que quieran manejar.

De plasmó de 3 a 5 pisos porque como lo dice el acuerdo de 2018, no se debe manejar una zona homogénea con varias alturas. Como está el mapa fue como se concertó en el año 2017.

CONCEJAL CESAR: Nosotros podemos tomar la decisión de subir o bajar las alturas siempre y cuando no nos salgamos del parámetro de la concertación del 2017.

En el tema del malecón no se puede aumentar más pisos porque con Cornare se concertó que fueran solo 5 pisos. Solo se pueden conservar topes o bajar porque aumentar no está concertado con Cornare.

CONCEJAL IVAN JAIRO: Según la intervención del Concejal Cesar, no se podrían aumentar pisos sino bajar, de acuerdo a la concertación con Cornare.



MAURICIO GOPMEZ: Cabe aclarar que sí se pueden aumentar pisos acorde a la concertación con Cornare. En la zona consolidada o antigua el máximo tope que quedo estipulado fue de 5 pisos. Antes del EOT ser aprobado en 2018 se manejaba 7 pisos en algunas zonas.

También se pueden bajar los pisos, pero hay que analizar el crecimiento que se está dando en el municipio. La dinámica que se tiene no se puede parar, pero para no hacer una concertación más larga o engorrosa, solo estamos reglamentado lo concertado en el año 2017.

CONCEJALA NATALI: Como ponente del proyecto de acuerdo necesito que estemos claros en lo que vamos a concertar en este punto; hay propuestas frente al artículo en mención, entonces es mejor ir analizando si se puede concertar o no o se puede posponer.

CONCEJAL IVAN JAIRO: Simplemente que el secretario de planeación nos manifieste en qué zonas se puede subir la altura o no. Que nos responda sí o no y por qué o si llevaría mucha tramitología aumentar alturas.

Respecto al sector malecón y los patos, es una zona turística y por ser zona turística siempre se construye hacia arriba; yo propondría 7 pisos. En el sector Miramar hablaría de 4 pisos, en Balcones de San Juan que el último piso fuera todo construido, etc.

JUAN PEREZ (Alcalde): Desde que fui concejal fui muy inquieto con el tema del desarrollo del municipio y por ello hemos venido buscando que Guatapé tenga el estudio de capacidad y carga para saber cómo nos podemos desarrollar; hay varios factores, entre ellos es que el casco urbano de Guatapé ya no puede con más. Estamos de acuerdo en que podemos crecer en alturas, pero el municipio ya no puede con más; hay demasiados vehículos en las calles, se está perdiendo el espacio peatonal, etc., el casco urbano ya no está siendo capaz con más y en estos momentos lo estamos evidenciando.

Si Guatapé solo crece el altura se convertirá en una problemática aun mayor; recomendaciones de expertos frente al tema del desarrollo urbanístico de sectores turísticos como Guatapé que es muy diferente al crecimiento del resto de municipios, es que empiecen a buscar los sitios aledaños, ya que sale más económico al municipio llevar los servicios públicos a los sitios aledaños que mantener la carga urbanística en lo que tenemos hoy.

El tema de seguridad siempre va a ser una falencia en todos los municipios y territorios, y por eso tratamos de ser muy responsables, pues en el crecimiento y zonas de altura a veces lo hacemos porque creemos que es de esa manera, pero decisiones en dejar un piso menos o más, no dimensionamos la consecuencia que pueden tener en un futuro.

Todos los alcaldes han sido demasiado responsables en el desarrollo urbanístico del municipio, porque Guatapé ha sido modelo en este desarrollo y no podemos llegar a esos límites sin tener en consideración todas las problemáticas que se pueden tener. Incluso



en el año 2018 en el debate del EOT manifestaba mi preocupación en el tema de las alturas en el malecón, porque sí se vuelve atractivo para los inversionistas, pero se vuelve un dolor de cabeza para la gente, pues todos querrán construir hoteles y donde el malecón se convierta en una pared grandísima no se tendrá la posibilidad de ver ni siquiera el paisaje. Donde ese sitio se convierta en zona de hoteles habrá cantidad de carros parqueando y se generara un tráfico mayor. Consecuencias como estas debemos analizar.

Las decisiones que tomamos hoy tendrán unos beneficios o problemáticas en unos años, y es responsabilidad de la administración y del Concejo tratar de que ese desarrollo se dé de la forma más responsable posible. Por eso Guatapé tiene una particularidad y vienen en esta escala, y lo que buscamos es que Guatapé sea atractivo en cualquier punto de su territorio; por eso tratamos de darle escala a la parte más alta y alturas considerables, pero sin teparle la vista a los que están en el medio y abajo.

Es más fácil expandirnos hacia los lados que expandirnos en altura. Estaríamos dañando lo que en otros pueblos nos están cogiendo ventaja en turismo, que es lo arquitectónico. Tenemos que proteger nuestra económica que es el turismo, pensando en un futuro.

Guatapé se volvió atractivo porque tenemos zócalos, pero hoy en la parte antigua de nuestro pueblo se están tumbando los zócalos para abrir locales. Es el desarrollo, pero debemos ser responsables con ese desarrollo. Debemos conservar la arquitectura, tener una mirada más amplia para saber cuál va a ser ese desarrollo en un futuro, y que con las decisiones que tomemos hoy, no castigemos después la economía que nos ha sostenido que es el turismo.

CONCEJAL IVAN JAIRO: El señor Alcalde tiene razón en la barrera que ya se ve en el malecón, pero entonces estaríamos haciendo lo mismo en el otro sector, porque ya se están planteando 5 pisos en Balcones de San Juan hasta Villa del Carmen. Hay que buscar que el turismo y la zona se dinamicen, por ello tenemos que analizar los pros y los contras.

CONCEJAL JAIRO: Todos estamos hablando en el mismo sentido de proteger nuestro municipio, en el tema de la arquitectura hay muchas falencias, pero tenemos muchas fortalezas. No estamos proponiendo nada más allá de lo que se concertó con Cornare y no se trata de autorizar grandes edificios.

Frente al tema de los locales, deberíamos aprovechar y reglamentar en este esquema para que no se quede simplemente en el discurso, sino que se verifique cómo lograr eso. Es irónico que sea el pueblo de los zócalos, pero que en la zona más turística no haya zócalos.

MAURICIO GOMEZ: Podríamos colocar que en los locales tengan un frente mínimo o porcentaje mínimo de zócalo o fachada en muro. Se debe dejar taxativo en este EOT.

JUAN PEREZ (Alcalde): Propongo que tratemos de dejar estipulado en el esquema en un porcentaje, pero que sea simplemente para que hagan una puerta de madera más amplia,



que el resto sean ventanas. Entre más nos ampliamos, más perdemos lo atractivo para el pueblo.

Se puede dejar que en las fachadas tengan 10 mt de frente, pero que tenga la posibilidad de ampliar la puerta a 1,50 y que el resto sean las ventanas para así seguir conservando los zócalos. La idea es conservar la arquitectura del municipio para que siga siendo colonial y que siga llevando los zócalos.

CONCEJAL CESAR: Se debe dar cumplimiento a un acuerdo que está vigente que es con el tema de lo zócalos; de tiempo atrás, quien quiera poner un negocio debe tener una puerta de madera, las ventanas deben ser en madera también, y todo esto ya está y se debe hacer cumplir, además todas las fachadas deben tener zócalos.

CONCEJAL EDWIN: Estamos en estudio del proyecto de acuerdo y ya habíamos dicho que vamos a sacar el espacio en dos sesiones para llegar a acuerdos claros y para aprobar el proyecto de acuerdo, esto a fin de tener los temas despejados y en plena votación no tener un sinnúmero de propuestas.

Reitero que estamos estudiando y analizando, y la comisión hará las anotaciones respectivas para que en la sesión en la que vamos a llegar a acuerdos, sea más organizada. En estos momentos estamos en estudio y para que las propuestas tengan validez debemos estar en el segundo debate.

CONCEJALA MILDRED: Se lo que dice el Concejal Edwin, pero luego nos vamos a tomar mucho más tiempo.

El concejal Cesar continua con la lectura del proyecto respecto a la zonificación y alturas.

MAURICIO GOMEZ: El concejal Cesar y Edwin que estuvieron en la concertación saben cómo quedaron estipuladas las zonas, y en la zona Z1 quedo concertado 5 pisos. Z2 tenía una parte del malecón y calle del recuerdo y debería quedar de 3 a 5 pisos.

CONCEJAL CESAR: Mi propuesta es que en Z2 se defina si se dejan 3 o 5 pisos.

MAURICIO GOMEZ: En Z2 se planteó así porque en la misma zona hay 3 o 4 subzonas. Por ejemplo, en la zona histórica no se debe pasar de 4 pisos.

CONCEJAL CESAR: En Z3 corresponde al sector Miramar y serian 5 pisos. Villas del Pinar, Las Araucarias, Nueva Urbanización, Villa del Carmen, La Pradera de 3 a 5 acorde a mapa.

CONCEJALA NATALI: En Z3 propongo que se suba un piso más porque quedo igual a como esta en el EOT actual. Por ejemplo, en Villa del Carmen, en el mapa aparece en Z3 con 3 pisos.

MAURICIO GOMEZ: En villa del Carmen la zona esta con 5 pisos, pero dentro del articulado dice que como en villa del Carmen hay unas zonas con vías amplias, se estaba



manejando 4 pisos y el 5 piso con el 60%, porque en las calles tan pequeñas como es Balcones de San Juan, sí buscamos que sean pocos pisos porque entonces se vería como un callejón. Pretendemos entonces que el último piso, quede al menos el alero en teja de barro para tener mejor luz.

CONCEJAL CAMILO: En la zona Z3 para aprobar el tema de alturas debemos hablar del cuadro de áreas y de frentes para que sea acorde a las alturas. Entonces en el cuadro de frentes y área vemos que queda por fuera todas las áreas que están entre 51mt² y 84mt², no están ni en la bifamiliar ni en las multifamiliar que están en el acuerdo vigente a hoy.

Entonces creería que esas viviendas que están entre 51mt² y 84mt² queden dentro de lo multifamiliar con un tope de 4 pisos, siempre y cuando cuenten con este metraje y con 6 de frente; esto porque los barrios de la zona Z3 que máximo son de 75mt², no quedarían dentro de ningún lineamiento y a la hora de solicitar la licencia ¿En dónde se ubicarían?

CONCEJAL CESAR: Z4:

El Paraíso	3 a 5 acorde a mapa zonificación y alturas
Betania	

CONCEJAL IVAN JAIRO En el sector El Paraíso y Betania, donde dice 3 a 5 acorde a mapa zonificación y alturas, entonces haríamos lo mismo, llenar de edificios la zona y empezar a tapar el municipio. Pondríamos una barrera en esta zona como en el malecón. Pensaría que no se debería aumentar los pisos sino bajarles 1.

JUAN PEREZ (Alcalde): Cuando hablo de la barrera es por la altura que tiene el territorio; si vamos en escala siempre se conservaría la visual. No tengo problema, simplemente manifiesto mis ideas para que lo tengan en consideración, pero el Concejo es quien decide.

No se les debe olvidar debatir el tema de las puertas y fachadas con zócalos, además, que le estamos apuntando a que todos los negocios del parque tengan los letreros uniformados y que sean en estilo de madera. Así le vamos dando orden a nuestro territorio, aun más a la zona céntrica del municipio. Ya informamos a todos los comerciantes del parque y estuvieron de acuerdo.

MAURICIO GOMEZ: Respecto al tema de alturas, es la decisión del Concejo, nosotros nada más traemos propuestas de lo que analizamos, y es claro que el crecimiento del municipio no lo podemos parar.

Lo que aprobemos hoy podrá ser modificado en un futuro por otro mandatario, pero creería que no podemos desaprovechar lo que ya hay concertado; realmente el crecimiento del municipio en diferentes zonas lo va a dar la altura y el que construye está claro que debe pagar.



Creeríamos que en solo aprovechamiento el municipio va a recaudar entre \$600.000.000 y \$900.000.000, dinero que serviría para contribuir con el plan maestro de acueducto y alcantarillado que realmente necesitamos y que se está gestionando.

CONCEJAL CESAR: No estamos en votación, pero en este estudio podríamos poner a consideración las propuestas que hay para hacer el documento final.

CONCEJALA LEIDY: Primero debemos analizar en mayoría qué propuesta vamos a llevar al segundo debate.

CONCEJAL IVAN: Puse la acotación en ese sentido porque el Alcalde decía que no podíamos poner barreras en dichos, entonces analizando el malecón podría haber 3 o 4 pisos y ya se tendría tapada la visual, es decir que 1 piso más o 1 piso menos no afectaría, pues hay edificios hasta de 7 pisos.

MAURICIO GOMEZ: Entiendo la apreciación del concejal Iván, pero en el sector del malecón que es turístico no podríamos centrarnos en tapar la visual, porque si no queremos tapar visual, entonces el lote al frente de la nueva urbanización no debería ser construido. El tema es que si se puede hacer 5 pisos ¿Por qué rebajarlos? En la zona Z3 la topografía es dinámica y ese sector no es turístico, así se hagan 2 pisos no hay espacio público del municipio hacia la parte de atrás.

CONCEJAL JAIRO. Dentro de la concertación con Cornare ¿No quedo permitido que se hicieran más de 5 pisos en el malecón? Porque entonces tuvo que haber una concertación anterior donde se hablara de poder construir 7 pisos.

Soy de la posición de aumentar altura y no disminuir, no desbordando sino en los topes normales. Por eso insisto que en la zona del malecón es imposible que haya estado previamente concertado en 7 pisos y lo hayan disminuido a 5.

MAURICIO GOMEZ: En el año 2000 fue el primer EOT, en el año 2007 y 2011 hubo modificaciones y en el año 2018 se modificó a largo plazo, es decir, el EOT arranco de cero y la concertación que se hizo en ese momento es la que va hasta el 2027; solamente aplica esta concertación.

CONCEJAL CAMILO: La última concertación fue en 2017 que inicio en 2018; la zona del malecón en esa concertación ¿quedo con un máximo de 7 pisos o de 5 pisos?

MAURICIO GOMEZ: En esa nueva concertación la zona del malecón quedo máximo de 5 pisos.

CONCEJAL CESAR: En el 2018 la propuesta que se llevó desde el Concejo a la concertación era bajar de 7 a 5 pisos y eso fue lo que se aprobó.

CONCEJAL IVAN: Necesitamos saber si es mucha la tramitología para subir 1 piso o 2 para saber qué decisión tomar.



MAURICIO GOMEZ: Si sería mucha tramitología porque habría que volver a hacer una concertación con Cornare. Eso tardaría alrededor de 1 año.

CONCEJAL CESAR: Si todos los corporados estamos de acuerdo en cómo presento la municipalidad la tabla de alturas, de acuerdo con la concertación con Cornare, propongo que no nos desgastemos y la dejemos como esta en el proyecto de acuerdo.

CONCEJALA NATALI. En los párrafos del ítem *criterios de protección centro histórico*, podríamos analizar incluir lo que mencionaba el señor alcalde frente a los locales comerciales (conservar los zócalos y ventanas y letreros en madera).

CONCEJAL CAMILO: En cuanto a los zócalos, teniendo en cuenta que existe un acuerdo, para poder parametrizar el tema de los frentes hay que tener en cuenta las medidas de los zócalos. No basarnos en puertas sino reglamentar por zócalos, que la secretaría de planeación sepa cuántos zócalos caben en un espacio determinado.

Respecto al siguiente cuadro de áreas mínimas de lote zona urbana consolidada, considero que se debería incluir o especificar que con 51 m² a 84 m² con 6 m de frente podrá construir 4 pisos, siempre y cuando este en callejón, y de 85 a 109 se podrán construir hasta 5 pisos cuando este en vía principal.

TIPO VIVIENDA	DE FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	ÁREA DEL LOTE
UNIFAMILIAR	4,00 ml	Hasta 30,00 m ²
BIFAMILIAR	5,00 ml	Desde 31 m ² hasta 50,00 m ²
MULTIFAMILIAR	6,00 ml en adelante	85,00 en adelante, de 85 a 109 se podrán construir hasta 4 pisos y de 110 y en adelante de 110 m ² , se pueden construir los 5 o 6 pisos según la zona homogénea.

En la Z3 también hay viviendas con 72 m², pero están en vía, entonces entiendo que puede ser un caso espacial donde podrían llegar a los 5 pisos en aprovechamiento. Es otro tema para tocar respecto a los parqueaderos, porque un caso es la vivienda en un callejón con 72 m² y otra vivienda de 72m² pero en vía principal.



En el tema de parqueaderos se estipulo en el proyecto que la gente puede pagar o hacer su parqueadero, pero creería que el que este en la vía se debe obligar a que construya el parqueadero.

MAURICIO GOMEZ: Ese bache entre 51 m² a 84 m² si nos quedó estipulado que era el que decía trifamiliar, es un tema que se debe organizar. Respecto a los parqueaderos, está contemplado más adelante; por ejemplo en Miramar, hay unas casas en las que no se puede llegar en carro y manifestaban que no podían construir porque no tenían parqueaderos, pues en realidad no se debe cerrar el crecimiento, entonces podemos colocar que se pague por esos parqueaderos y ese dinero se destine específicamente para equipamiento y espacio público, pero esto debe quedar contemplado en el documento para poder que se haga. También lo del mayor aprovechamiento, que sea para vías, andenes, equipamiento y espacio público.

CONCEJAL JAIRO: En cuanto a los Requerimientos de parqueaderos en vivienda, establecimientos comerciales y hoteles, en el inciso: *Para lotes en esquina menores de mil metros cuadrados (1.000 m²), el acceso al parqueadero se hará por el extremo más alejado de la intersección vial y sobre la vía de menor flujo.* ¿En los mayores de 1.000 m² por donde lo hacen? Pienso que eso debería ser para cualquiera.

MAURICIO GOMEZ: Cuando es de 1.000 m² van a tener mayor flujo de carros estas zonas, pero se puede hacer la acotación de que independientemente de quien sea lo haga por el lado más distante de la esquina para evitar riesgos.

CONCEJAL CAMILO: Hay un párrafo que dice: *"De no poder hacer los parqueaderos estos pueden ser compensados en dinero y serán 9 UVT por cada parqueadero"*. El cuadro ya especifica cuándo deben existir esos parqueaderos.

Propongo que no lo pongamos *de no poderlo hacer*, sino que construcción que según el parámetro del cuadro tenga más de 3 unidades de vivienda (trifamiliar) y este en una vía, haga el parqueadero porque sino vamos a continuar con esa dificultad ya que le damos la opción a la gente de que lo pague. Pienso que sería más beneficioso tener los parqueaderos.

CONCEJAL JAIRO. Frente a ese punto iría en contravía de lo hablado, porque si vamos a buscar que no se hagan rejas y locales, pues esos parqueaderos en unidades familiares terminan convirtiéndose en locales comerciales.

MAURICIO GOMEZ: En varias zonas no se podrían hacer parqueaderos y les tocaría pagar; el que tenga como hacerlo lo haría, pero sería muy complicado.

Según la acotación del señor Alcalde frente a cuidar que los garajes no se conviertan en locales, podría estipularse que el que no haga el garaje no supere la puerta de los 1,80 Y pague en UVT's.

CONCEJAL CESAR: Estamos hablando de lo que viene pasando actualmente en el municipio, pero también se trata de la destinación de la autorización de la licencia de



construcción. El cambio de la actividad que se permite se da desde la alcaldía y deberíamos pensar cómo se puede regular eso, que si es un garaje no se le pueda cambiar la destinación al uso del predio para convertirlo en local comercial.

CONCEJAL CAMILO: Según lo aprobado en el estatuto tributario, por eso existen diferentes tipologías de licencia, entre ellas de construcción, de vivienda, comerciales y otras. Cuando la gente las solicita quedaría parametrizado que según las unidades familiares, se tendría que construir un parqueadero.

Es ese orden de ideas, no se estaría pidiendo licencia comercial sino para una construcción de vivienda en la que debería haber parqueadero. Debemos buscar cómo regular que estos espacios se destinen para lo que son. Según este proyecto de acuerdo, independiente de si la persona tiene vehículo o no, debe construir el parqueadero. Se debe validar bien para minimizar la problemática en las vías.

El tema comercial se debe articular con el estatuto tributario y si la autorización fue para parqueadero y lo adaptaron como local comercial, se debería entrar a aplicar sanciones.

MAURICIO GOMEZ: Son temas para analizar; debemos jugar con todos los escenarios posibles y regulares con el tránsito municipal. Si queremos conservar las fachadas, quien vaya a hacer el parqueadero o pagarlo, la fachada no deberá superar la dimensión máxima que se permitirá para ese tipo de puertas.

CONCEJALA NATALI: Este punto queda para concertar en la comisión.

CONCEJALA LEIDY: De acuerdo a lo que nos mencionaba el señor Alcalde a cerca de unificar en el parque los letreros y las pérgolas, sería bueno dejar plasmado esto en el EOT, ya que es algo que está en proceso, además porque seguramente abrirán más locales comerciales y se deben acoplar a esta normatividad.

MAURICIO GOMEZ: En el Decreto 030 de 2020 se habla de la gestión para la conservación del parque principal, entonces en dicho decreto está el diseño de la pérgola. Eso estamos haciendo en estos momentos y haremos reunión con los comerciantes para mostrarles como quedo el diseño único. Cabe resaltar que en el mismo estatuto quitamos los parasoles porque ya se cobrara el espacio público por metro cuadrado.

CONCEJAL CAMILO: Respecto al siguiente párrafo, sería importante hacer la acotación de que las fachadas sean en colores primarios, secundarios o terciarios, porque si hablamos solo de color blanco y negro la gente podría pintar fachadas grises porque son colores neutros.

"Para el diseño de las fachadas deberá acogerse lo estipulado en el Acuerdo 09 de 2009 y adicional a ello se prohíbe el uso del enchape en las mismas, con revoque liso y se prohíben los colores negros y blancos en las fachadas. Los murales, solo podrán ser autorizados por la secretaría de planeación, con previo estudio realizado con cultura".



CONCEJAL IVAN JAIRO: En el párrafo 4 de ítem "Tratamiento de los muros medianeros y las fachadas" dice: *Para el diseño de las fachadas deberá acogerse lo estipulado en el Acuerdo 09 de 2009 y adicional a ello se prohíbe el uso del enchape en las mismas, con REVOQUE LISO y se prohíben los colores negros y blancos en las fachadas. Los murales, solo podrán ser autorizados por la secretaría de planeación, con previo estudio realizado con cultura. Considero que sobraría la frase REVOQUE LISO.*

MAURICIO GOMEZ: Solo se trata de un punto seguido para que quede así: *"Solo se permite revoque liso"*. Respecto a los colores de las fachadas, si es importante analizar qué quede estipulado que se utilicen colores vivos y los murales deben ser analizados con el área de cultura.

En la zona céntrica se exige madera en ventanas y puertas, pero estamos analizando que en las demás zonas se haga lo mismo. Es difícil pedir madera, pero al menos que el material se pueda pintar de colores; que no sea aluminio ni acero.

CONCEJAL CESAR: Justamente estaba hablando con una persona que está desarrollando un proyecto acá en Guatapé y el proyecto arranco con ventanas y puertas en madera muy bonitas, pero ya las están haciendo en aluminio; sí consiguieron el material para pintar con colores vivos.

Debemos ser conscientes del costo del mantenimiento de la madera y en que Guatapé por el clima se dilata mucho este material. Por lo tanto, se debería analizar si se puede permitir utilizar otro tipo de materiales diferentes a la madera, pero que se puedan pintar.

MAURICIO GOMEZ: Tenemos planteado en el centro histórico utilizar madera y en los demás sitios que se pueda hacer en otro material que no sea madera, pero que se pueda pintar de colores.

CONCEJAL CESAR: En cumplimiento al reglamento interno propongo que se ponga en consideración declarar sesión permanente.

La Señora Presidenta pone en consideración la sesión permanente y es aprobada por 7 concejales.

CONCEJAL IVAN JAIRO: El Índice de Ocupación (IO), en el punto A estipula lo siguiente: En edificaciones de hasta tres (3) pisos para vivienda y/o otros usos diferentes, el lado será mínimo de 2.5x2.5 el área mínima de (4) metros cuadrados. Cabe aclarar que sería de 2.0x2.0.

La concejala Natali propone el próximo estudio desde la página 60 a la página 79.



Acta de Sesión extraordinaria No. 05 de 2021

La Señora Presidenta agradece a todos los presentes y convoca la próxima sesión para el día martes 23 de marzo a las 08:00 AM, en el recinto del Concejo Municipal.

La Señora Presidenta da por terminada la sesión siendo las 11:01 AM del 19 de marzo de 2021.


MILDRED GALEANO MURILLO
Presidenta


EDWIN ENRIQUE MARIN
Vicepresidente Primero


LINA MARIA GOMEZ
Secretaria General

Transcribió: Lina María Gómez - Secretaria - Aprobó: Concejo en pleno