



CONCEJO DE JARDÍN

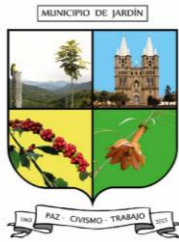
ACTA N° 10 FEBRERO 20 DE 2025

Siendo las 5:00 p.m. se dio inicio a la sesión plenaria del Concejo Municipal de Jardín por parte del Presidente del Concejo Juan Carlos Rendón Betancur, el cual dio un cordial saludo a todos los Honorables Concejales, a la Secretaria del Concejo Nancy Milena, a la Alcaldesa Municipal Dra. Claudia Yaneth Naranjo Agudelo, al Secretario de Gobierno y Desarrollo Social del Municipio Dr. Luís Felipe Sepúlveda Vargas, al Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial Juan Manuel Garcés Suárez, al Personero Municipal Omar de Jesús López Osorio, a la Jefe del Departamento de Proyectos de Vivienda de Comfenalco Melissa Cadavid López y su equipo de trabajo, a la representante de los compradores del proyecto de vivienda Laura Osorio Noreña y demás compradores acompañantes en el recinto, a los prestadores de servicio de la Corporación, a los presentes en las barras, a la comunidad Jardineña que sintoniza la sesión por el Canal comunitario Antena 4, y se informó que por las redes sociales Facebook y YouTube, estaría disponible al día siguiente de terminada la sesión.

Seguidamente, solicitó a la Secretaria del Concejo realizar el respectivo llamamiento a lista, contando con la asistencia unánime de los miembros de la Corporación (Presidente del Concejo: Juan Carlos Rendón Betancur, Vicepresidenta Primera del Concejo: Luz Marina Carvajal de Pabón, Vicepresidente Segundo del Concejo: Uriel Antonio Rendón Agudelo, Concejal Gabriel Jaime Salazar Castaño, Concejal Gloria Lucia Mesa Jaramillo, Concejal Rubén Darío Franco Uribe, Concejal Luís Horacio Mesa Palacio, Concejal Carlos Arturo Jaramillo Jaramillo, Concejal María Elena Correa Mesa, Concejal María Girlesa Morales Jaramillo, Concejal Sara Cristina Piedrahita Castro)

Habiendo quorum para la deliberación y toma de decisiones, se dio lectura al siguiente Orden del Día:

- 1. ORACIÓN Y/O REFLEXIÓN A CARGO DE LA SEÑORA CONCEJAL MARÍA ELENA CORREA MESA.**
- 2. CONSIDERACIÓN Y APROBACIÓN DE ACTA N° 06 DE FEBRERO 13 DE 2025**
- 3. PRESENTACIÓN DEL NUEVO SECRETARIO DE GOBIERNO Y DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DR. LUÍS FELIPE SEPÚLVEDA VARGAS.**
- 4. CONVERSATORIO SOBRE PROYECTO DE VIVIENDA “POR AMOR A JARDÍN”**
 - a) Intervención de la Jefe Departamento de Proyectos de Vivienda de Comfenalco Melissa Cadavid López.**
 - b) Intervención del Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial Juan Manuel Garcés Suárez.**
 - c) Intervención de representante de los Compradores del Proyecto de Vivienda Laura Osorio Noreña.**
 - d) Intervención de los Concejales.**
 - e) Conclusiones y compromisos**



CONCEJO DE JARDÍN

5. **ESPACIO DE CARA A LA COMUNIDAD: 10 MINUTOS A LA PROMOTORA CULTURAL DEL TEATRO MUNICIPAL DE JARDÍN, DRA. JUANITA CALL ARISTIZABAL.**
6. **PROPOSICIONES Y VARIOS**
7. **CIERRE Y FIN DE LA SESIÓN**

Sometido a consideración el Orden del Día fue aprobado por unanimidad sin modificaciones ni sugerencias.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. **La oración estuvo a cargo de la Señora Concejal Gloria Lucía Mesa Jaramillo.**
2. **CONSIDERACIÓN Y APROBACIÓN DE ACTA N° 06 DE FEBRERO 13 DE 2025.**

La cual sometida a consideración fue aprobada por unanimidad sin modificaciones ni sugerencias.

3. **PRESENTACIÓN DEL NUEVO SECRETARIO DE GOBIERNO Y DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DR. LUIS FELIPE SEPÚLVEDA VARGAS.**

El Presidente del Concejo concedió la palabra al Dr. Luis Felipe Sepúlveda Vargas, nuevo Secretario de Gobierno y Desarrollo Social del Municipio, al cual le dio la bienvenida y le auguró muchos éxitos en el desarrollo de sus funciones

El Secretario hizo su respectiva presentación: *"Luis Felipe Sepúlveda Vargas, Administrador de Empresas de la Universidad de Antioquia, Especialista en asesoría y consultoría de organizaciones. Abogado de la Universidad Autónoma Latinoamericana con Especialización en Derecho Administrativo, es una persona que viene trabajando en lo público alrededor de 30 años, ha pasado por diversas entidades públicas en la Secretaría de Hacienda en el Municipio de Medellín, en la Contraloría General de Medellín. Trabajó en el sector privado en una empresa que denominada Fundación Codesarrollo, que maneja todo el tema de gestión integral de residuos sólidos. Coordinador administrativo del PGIR del Municipio de Medellín. Lleva 17 años trabajando como Secretario de Gobierno en la Pintada, Betania, Ciudad Bolívar, conoce el tema de lo público. La intención es trabajar con mucho compromiso, le gusta el tema del Concejo; lleva más de 16 años rindiendo informes y trabajando de la mano con el Concejo, haciendo ver el trabajo que se hace desde una administración, el trabajo que hace un Alcalde."*

4. **CONVERSATORIO SOBRE PROYECTO DE VIVIENDA "POR AMOR A JARDÍN"**

El Presidente del Concejo informó a los Concejales y comunidad que para el desarrollo del conversatorio se contaba con la presencia de la Jefe del Departamento de Proyectos de Vivienda de Comfenalco Melissa Cadavid López, del Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial Juan Manuel Garcés Suárez, de la representante de los Compradores del Proyecto de Vivienda Laura Osorio Noreña, a los cuales de manera ordenada se les concedió intervención de la siguiente manera.



CONCEJO DE JARDÍN

- a) Se dio inicio con la intervención de la Jefe Departamento de Proyectos de Vivienda de Comfenalco Melissa Cadavid López, a la cual como intervención principal le concedió el uso de la palabra por 30 minutos para que respondiera los cuestionamientos enviados con anticipación por la Corporación, de presentar un informe claro y detallado del Proyecto de Vivienda “Por Amor a Jardín”, sobre las diferentes etapas de construcción, la demora en la entrega de las viviendas a los compradores, el estado actual del proceso constructivo y de ventas, sobre los respectivos cierres financieros de los compradores, el estado de asignación de subsidios y la preocupación latente que se tiene con la asignación de los subsidios por parte del Gobierno Nacional.

Las respuestas a los cuestionamientos fueron las siguientes:

Es un Proyecto con Convenio de asociación número 20210406 celebrado en con el municipio de Jardín y la Caja de Compensación Familiar Comfenalco Antioquia. Inicio de ventas Nov de 2022.

Las familias vinculadas se les otorga un subsidio por parte del municipio de un valor \$16.437.848.

Proyecto que consta de 162 viviendas distribuidas en 3 Manzanas, así:

MNZ A Und 36: El valor de los inmuebles **NO** se afecta con la fecha de escrituración. Está en **PRECIO FIJO**. Se está en la entrega de cierres financieros y ya firmaron promesa de compraventa – En actualización de Otrosí.

MNZ B Und 36: 5 Und a \$175.500.000 (Precio Fijo 2024) porque completaron el cierre financiero en el año 2024). 31 Und. a \$192.172.500 (Proyección en SMMLV 2025 P.C). Se ajustaron a \$183.836.250 (solo se tuvo en cuenta el 4,75% del incremento del SMMLV del 2024) diferencia de \$8.336.250 por casa. El Compromiso de entrega INICIAL era en 2024, con el cumplimiento del cierre financiero por parte del comprador para escriturar.

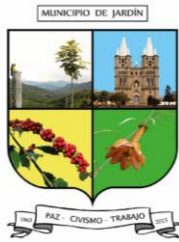
MNZ C Und 90: 2 Und. a \$175.500.000 (Precio Fijo 2024) porque completaron el cierre financiero en el año 2024). 88 Und. a \$192.172.500 (Proyección en SMMLV 2025 P.C) No completaron en cierre y el año comprometido para escriturar está para 2025. El Compromiso de entrega INICIAL es para el 2025. Aún disponibles para la venta 3 viviendas de la manzana C.

Se han tenido demoras en el cumplimiento de los compromisos por:

- Disminución del ritmo de la obra en noviembre 2024 y suspensión del contrato de construcción en diciembre 2024.
- Se cuentan con la totalidad de los recursos desembolsados para la terminación de la obra y la reactivación de la misma está supeditada a la aprobación de parte de la Agencia Especial de Intervención de parte de la Superintendencia del Subsidio Familiar para la utilización de dichos recursos.

Por lo tanto, está proyectada la nueva fecha de escrituración de la siguiente manera:

MNZ A Und 36: En el primer semestre del año 2025 con el 100% de ejecución de obra.



CONCEJO DE JARDÍN

MNZ B Und 36: En el primer semestre del año 2025 con el 100% de ejecución de obra

MNZ C Und 90: En el segundo semestre del año 2025, va en el 85% de ejecución de obra

En cuanto a los subsidios de la Caja de Compensación y de Mi Casa Ya:

MNZ A: 32 subsidios asignados por la Caja y 0 postulados. 30 subsidios de Mi Casa Ya en Plataforma y 0 Sin Marcación.

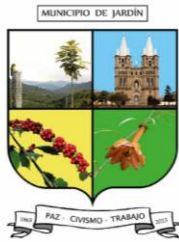
MNZ B: 30 subsidios asignados por la Caja y 3 postulados. 16 subsidios de Mi Casa Ya en Plataforma y 15 Sin Marcación.

MNZ C: 12 subsidios asignados por la Caja y 66 postulados. 5 subsidios de Mi Casa Ya en Plataforma y 81 Sin Marcación.

El 90% de las familias vinculadas al proyecto van aplicar al subsidio Caja de Compensación. 74 familias ya lo tienen asignado y 69 en estado postulado.

Para poder entregar la vivienda se debe de contar con: la obra terminada, el RPH registrado, validar los cierres financieros, ratificación del crédito con la marcación de Mi Casa Ya, cuando ya se tenga el 100% de los recursos desembolsados se cita al comprador para la firma de la escritura y se programa la entrega de la vivienda.

- b) Se continuó con la intervención del Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial Juan Manuel Garcés Suárez, el cual como representante del municipio informó sobre las acciones que como ente municipal se han desarrollado en torno al proyecto de vivienda “Por amor a Jardín”, teniendo un espacio de 10 minutos para manifestar que el 11 de Nov de 2021 el municipio suscribió Convenio de Asociación con la Caja de Compensación familiar COMFENALCO Antioquia, del cual es Supervisor como Secretario de Planeación, convenio que tenía varias obligaciones por cumplir por parte del municipio como: la entrega de dos lotes para la construcción del proyecto de vivienda, el aporte en especie de las licencias de construcción y de urbanización, lo que representa un subsidio que equivale a \$16.437.848 para cada uno de los posibles beneficiarios, el municipio realizó la inscripción de 988 posibles beneficiarios cuyo requisito fundamental era ser Jardineño o tener un tiempo de residencia en el municipio mayor a 5 años. Detalló de manera cronológica todas las Resoluciones que expidió el municipio para otorgar las licencias de construcción y urbanización y para la entrega de los subsidios. Finalmente recalcó, que el municipio siempre ha actuado y cumplido con los deberes que se tienen con el proyecto de vivienda, de la manera más diligente y oportuna posible, protegiendo siempre los intereses de los Jardineños.
- c) Se continuó con la Intervención de la representante de los Compradores del Proyecto de Vivienda Laura Osorio Noreña, la cual de manera general presentó las siguientes solicitudes de parte de los compradores:
- Inició manifestando gran preocupación por las anomalías que han ido evidenciando y que se han presentado a lo largo del proyecto “Por amor a Jardín”
 - La falta de una persona profesional con dominio en el tema, capaz de entregar información oportuna, veraz, clara y concisa a los compradores, ya que la persona



CONCEJO DE JARDÍN

que actualmente se encuentra en la oficina dispuesta por Comfenalco, evade las preguntas que muchos se acercan a hacerle, no transmite adecuadamente a la caja las manifestaciones e inconformidades que le expresan, genera retraso en la entrega de la documentación para el avance en los tramites que se deben realizar y no es clara en las orientaciones que brinda.

- Muchos de los compradores al momento de firmar el documento que titula “instrucciones para separación del inmueble” solicitaron a María Fernanda García, la entrega de las condiciones técnicas del inmueble y la fecha de entrega, la cual expreso que no podía hacer entrega del documento solicitado porque Comfenalco se encontraba elaborándolo, y frente a la fecha de entrega, de forma verbal, a diferentes compradores de acuerdo a la etapa, expreso que: etapa A (en marzo de 2023) etapa B (finalizando 2023) Etapa C (entre agosto y máximo septiembre de 2024)
- No se han realizado reuniones informativas frente al desarrollo y avance de las obras.
- A la fecha no tienen información alguna frente al por qué se dio la suspensión del mes de noviembre de 2024 en el desarrollo y avance de las obras
- En diferentes visitas que han realizado a la obra, se evidencia el detenimiento que la misma presenta.
- Han recibido información frente a la solicitud de una prórroga que le hace Comfenalco a la Alcaldía municipal

Lo anterior ha causado daños y perjuicios a los compradores los cuales son los siguientes:

- Es informado el aumento por parte de la funcionaria María Fernanda García al precio de las viviendas debido al cambio de año y valor del salario mínimo, lo que trunca la posibilidad de continuar adelante, pues las demoras y retrasos no han sido por parte de los compradores sino de la entidad Comfenalco Antioquia.
- A la fecha, de acuerdo con información entregada por el ministerio de vivienda, se retiró la ayuda del subsidio “Mi Casa YA” el cual, si Comfenalco Antioquia hubiera dado atención y tramite oportuno con la documentación al igual que con el avance de la obra, la gran mayoría de los compradores hubieran podido acceder al mismo.
- Con gran preocupación y afectación emocional, muchos de los compradores comienzan a ver lejana la posibilidad de continuar con un sueño, que ha dado una luz de esperanza para no verse obligados a abandonar su tierra querida, pues para nadie es ajena la problemática de gentrificación que vive el municipio
- Los altos costos en los arriendos y los escasos de viviendas para rentar permanentemente, pone en jaque a muchos de los habitantes del municipio, dentro de ellos, a los compradores del proyecto.
- Muchas de las personas que hacen parte de este proyecto han incurrido en esfuerzos económicos muy grandes, y ante sus escasos recursos y la dependencia de un salario mínimo, han realizado préstamos en la calle con terceros o a través de los bancos, en donde se vienen asumiendo unos intereses que impactan fuertemente la economía del hogar y que ponen en un alto riesgo el cubrimiento de las necesidades básicas (alimentación, vivienda, vestuario, medicamentos y educación) para todas las familias.

Por lo tanto, los compradores han decidido adelantar las siguientes acciones:

- Conformación de un comité y nombramiento de voceros frente a la Alcaldía Municipal, Comfenalco Antioquia y las Personerías involucradas en dicho proyecto.
- Constitución de una veeduría ciudadana
- Interposición de un derecho de petición con material probatorio, enviado a la Superintendencia de subsidio familiar, para que ejerza sus funciones de inspección,



CONCEJO DE JARDÍN

vigilancia y control frente a la entidad caja de compensación familiar Comfenalco Antioquia.

- Toma de asesoría jurídica con especialistas en la materia, para que puedan realizar una auditoria frente a la forma en que se ha desarrollado y ejecutado el proyecto, esperan contar con abogados, ingenieros y arquitectos.

Finalizó dejando claro que rechazaban rotundamente el incremento en el valor de la vivienda y exigieron a Comfenalco Antioquia respuestas claras por escrito y soluciones efectivas que alivien los perjuicios y daños causados.

d) El Presidente del Concejo concedió la palabra a los Concejales según lo establecido en el Reglamento Interno del Concejo, los cuales realizaron las siguientes intervenciones:

La Concejal María Elena Correa realizó las siguientes preguntas.

- Para la persona encargada de la asesoría y venta del proyecto, si fue lo suficientemente diligente con los usuarios o compradores y si hizo el trámite correcto y profesional sobre los subsidios a que tienen derecho los compradores y a tiempo.
- Si en algún momento y por intermedio de quién, se le dio a conocer a los compradores los posibles riesgos en la adquisición o construcción de la vivienda y qué Aseguradora asumiría estos casos.
- Por qué la constructora no les ha permitido el ingreso a los compradores a sus propiedades.
- Al Secretario de Planeación preguntó qué clase de Supervisión ejerce sobre la obra.

El Concejal Rubén Darío Franco manifestó que no se sabe si este proyecto es de interés social o de interés económico, porque las familias prácticamente están pagando intereses. El convenio 0406 del 2021 viene con muchas desigualdades, una de ellas, la cuota inicial, unos usuarios están pagando 15.85% de cuota inicial, otros el 15% y otros el 25%, preguntó a qué se debe esto. Otra desigualdad, la peor de todas, es que, si se trata de un mismo convenio, de un mismo proyecto, en el mismo sitio y la misma construcción, hay unos contratos de cuotas variables y otros de cuota fija, lo cual no es justo que unos usuarios tengan que pagar más que otro. El tema del retraso en obra, es una mala noticia para los beneficiarios, pero lo peor es que el retraso del constructor lo paga el comprador, debería de ser al contrario, los beneficiarios deberían de ser indemnizadas por Comfenalco, el cual debería de anular ese contrato variable, colocarlo fijo y condonarles el dinero que tienen que pagar de más.

La Concejal María Giralda Morales manifestó que seguía sin entender porque si en el 2024 habían familias listas con cierre financiero, por qué no se les entrega la vivienda. Según una investigación que realizó se dice que la constructora tenía que dar un certificado de ocupación, pregunta por qué la constructora no agilizó este certificado de ocupación para poder entregarles las viviendas a estas familias. Comfenalco en el mes de julio les dijo a las familias que hicieran el proceso en el banco, por lo que ya tienen créditos pre aprobados, tienen incluso un estudio de crédito evaluador, estudio de títulos y esas pruebas se vencen, por lo que preguntó qué va a pasar con esto, qué va a pasar con los subsidios de mi casa ya, que estrategia se tiene para evitar que las familias tengan que desistir porque no tienen como pagar sus viviendas, qué estrategias tienen para esto.

Cuando se ofertó el proyecto "Por Amor a Jardín", se les ofreció a las familias 156 viviendas, con un proyecto de dos etapas, dos apartamentos por nivel de 58 mts², pero en la actualidad son de 3 apartamentos por nivel de 50 mts², preguntó que pasó con esto, por qué la variación.



CONCEJO DE JARDÍN

El Concejal Gabriel Jaime Salazar manifestó que Comfenalco evidentemente ha incumplido, en sesión anterior del Concejo prometió unas entregas, por lo que la responsabilidad contractual establece que: *las cajas de compensación tienen la obligación contractual de cumplir con los términos acordados en el proceso de asignación de vivienda, el incumplimiento pueda dar al lugar a reclamaciones legales*, que es lo que están haciendo todos, están reclamando legalmente.

El Secretario de Planeación manifestó que todas las actuaciones que ha hecho el municipio van encaminadas a cumplir con lo que les obliga a la ley y el contrato de vivienda, por lo que preguntó cuál es la solución para todas las familias compradoras.

La Concejal Sara Cristina Piedrahita solicitó responder públicamente a todas las inquietudes que presentó la Vocera de los compradores, porque ahí se refleja el sentir de la comunidad.

El Concejal Carlos Arturo Jaramillo reiteró a Comfenalco que cuando estuvieron en sesión plenaria el año pasado, en el Acta N° 53 de 2024 quedó estipulado que la entrega de las viviendas sería en el mes de Noviembre de ese año, es evidente el incumplimiento, además las viviendas no son para los más necesitados, se ilusionó a la gente y hay muchos que no va a ser capaz de pagar su casa, no tienen culpa de que el gobierno nacional quite los subsidios, lo que no entiende, es si la entrega de las viviendas se debió realizar el año pasado porque no todos los beneficiarios alcanzaron dicho subsidio.

La Concejal Luz Marina Carvajal se refirió a una documentación que tenía disponible para analizarla y tomar los mejores caminos para que los compradores reciban lo que merecen, que es tener su techo, su casa en las mejores condiciones.

Inició manifestando que señor Secretario de Planeación hizo énfasis en el cumplimiento administrativo de los procesos, pero ella énfasis en otras responsabilidades que tiene la administración municipal con respecto a los beneficiarios del respectivo proyecto:

1. Después de ser asignado al Secretario de Planeación como supervisor técnico y de representar al municipio en los comités de seguimiento del mismo, los comités de seguimiento convocados por Comfenalco deben realizarse para definir situaciones legales, técnicas, financieras, sociales, comerciales relacionadas con su correcto desarrollo; o sea, la corresponsabilidad de que el proyecto salga adelante en todas sus dimensiones: económica, técnica y social, eso debe de quedar muy claro, son las tres dimensiones de la comunidad protegidas por el municipio y por la administración.
2. Con respecto a las obligaciones de Comfenalco, una de las más importantes es la atención a las familias interesadas en el proyecto de vivienda, para brindarles información y asesoría en los trámites de compra de una vivienda de interés social, que incluye: la realización de la postulación al subsidio familiar de vivienda, apoyar la realización del crédito hipotecario y en general todas las acciones tendientes a realizar el cierre financiero en el proceso de venta.
En este punto informó que estuvo el Gerente de Viva ofreciendo apoyar a la Administración municipal y a Comfenalco en el cierre financiero del proyecto.
3. Otra responsabilidad de Comfenalco era exigirle al constructor, la constitución de garantías necesarias para la conveniente ejecución del proyecto. Realizar la ejecución del proyecto por etapas y realizar la entrega de las viviendas de los bloques completamente terminados en el orden de ejecución; o sea, manzana terminada, manzana entregada.



CONCEJO DE JARDÍN

4. Para el año 2023, o sea, un año después, algunas personas se empezaron a preocupar por el desarrollo y cumplimiento del proyecto, sobre todo en lo referente al nivel de comunicación y por la decisión que tomaron de aumentar el porcentaje de la cuota inicial del 15% al 25%. Por lo que ella y unas personas de la comunidad se dieron a la tarea de recoger 300 firmas y de llevarlas con una comunicación a las oficinas de Comfenalco Medellín, hablaron con el Doctor Jorge Alejandro Gómez Bedoya, Director Administrativo de la Caja de Compensación Familiar de Antioquia el 17 de marzo del 2023. En resumen, la solicitud fue: *que los abajo firmantes estaban muy preocupados por las siguientes situaciones: el desarrollo del turismo en el municipio ha disminuido y encarecido los inmuebles urbanos destinados a la vivienda de los trabajadores. Muchas personas desconocen esta oportunidad que se está desarrollando en el municipio, no hay divulgación masiva de la oferta y aunque la información personalizada es muy buena el alcance de esta información es limitado hasta el momento. La modificación del porcentaje de la cuota inicial, del 15% al 25% en solo cinco meses de divulgación de la oferta ha desmotivado y confundido mucho a los posibles demandantes de la vivienda. Nos preocupa que estas viviendas finalmente se conviertan en una inversión atractiva para foráneos que llegarían a incrementar la densidad urbana del municipio, en lugar de ser soluciones de vivienda efectiva para la actual población de trabajadores del municipio. En consecuencia, solicitamos de manera comedida que la caja de compensación evalúe las siguientes propuestas:*
- Mantener para el año 2023 el porcentaje de la cuota inicial del 15% para la totalidad del proyecto, incluida las viviendas de la manzana C que corresponden al 50% de la oferta y que sabemos que son las últimas en entregar.
 - Ampliar significativamente el lapso de tiempo y con amplia divulgación de la oferta del proyecto direccionado a los Jardineños que las necesiten para vivienda antes de abrir ofertas a foráneos. Si se diera la necesidad de abrir esta oferta, que esta propuesta se haga también de preferencia para los actuales ciudadanos de Jardín que la puedan considerar una inversión.

Hizo mención a lo anterior, para decirle a los beneficiarios del proyecto que como Concejal ha hecho seguimiento y han tenido interés de cómo va evolucionando la propuesta de este proyecto.

En la presentación del informe de la señora Alcaldesa que fue público en el mes de Diciembre, informó que se había acordado un otro sí de seis meses adicionales para cumplir el compromiso de Comfenalco. Pero este otro sí firmado el 30 de diciembre del 2024 tiene una fecha de terminación de Julio 01 del 2025, por lo que le llama la atención que se esté programando la entrega de la manzana C para el segundo semestre del 2025.

En el otro sí aparece que se pasó de 156 viviendas o unidades a 162, preguntó por qué, a costa de qué, si del área, quién definió eso, quién lo aprobó, cómo se concilió. Otros argumentos para posponer la entrega de las viviendas seis meses son: que actualmente tienen un avance de ejecución general del proyecto del 88%, que la finalización de la obra estaba contemplada para el 09 de diciembre del 2024. Iniciar la escrituración de la manzana A y B en el mes de octubre del 2024 y terminar escrituración para el primer semestre del 2025. Otro de los argumentos es que por error involuntario en el otro sí 001 se definió como fecha de inicio el 20 de noviembre del 2021, sin embargo en la plataforma para la contratación estatal, se firmó como fecha de inicio el 02 de enero del 2022. Por lo tanto, el contrato se encuentra vigente hasta el 01 de enero del 2025. Considera que una diferencia de cuarenta días no justifica un otro sí de seis meses.



CONCEJO DE JARDÍN

Hay otra situación importante que se debe de considerar y es que siguen teniendo dificultades en la comunicación, por lo que solicitó a quien corresponda, que se le entregué a cada beneficiario un documento, una nota, una ficha, de cuál es su situación real con respecto a la tenencia de la vivienda, porque se entiende que cada negocio es distinto, deberían realizar una ficha sencilla y clara, con la información de cómo está el balance de cierre financiero del proyecto, cuando es posible realizar la entrega formal con escrituración y llaves a los beneficiarios, aclarando cuáles son las áreas que les van a entregar.

También le gustaría que Comfenalco le entregara a la Administración, el documento soporte donde en razón de la Agencia Especial de Intervención no han podido continuar y tuvieron que detener el proyecto, que certifiquen que realmente tuvieron dificultades para entregar el proyecto oportunamente.

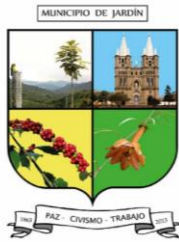
La anterior intervención, fue con el fin de que el proyecto tenga un fin digno para la comunidad de Jardín, que realmente se realice la entrega de las viviendas para los usuarios y que las tres viviendas que aún están disponibles se queden en manos de Jardineños y no de foráneos.

La Concejal Gloria Lucía Mesa manifestó que la preocupación de los compradores es la preocupación de los Concejales, se acogió a lo dicho por sus compañeros, recordó que a finales del año 2023 el Alcalde anterior hizo una entrega simbólica de la manzana A, a los compradores, preguntó si en algún momento les socializaron que cada año el valor de sus viviendas subía.

El Concejal Luis Horacio Mesa manifestó que una sesión propuso invitar a un delegado del Ministerio de Vivienda para que aclarara si es cierto que no hay dinero para suplir las necesidades del Estado en problemas de vivienda, porque se tiene paralizada a toda la ciudadanía que no han podido obtener el subsidio en mi casa ya para un cierre financiero.

El Presidente del Concejo dio lectura a otro comunicado radicado en la Corporación por parte de los beneficiarios del Proyecto en el que manifestaron lo siguiente:

“Asunto: inconformidad por demoras en la entrega del proyecto de vivienda “Por Amor a Jardín”. Estimados señores Comfenalco, me dirijo a usted en calidad de comprador de proyecto de vivienda para expresar nuestra profunda inconformidad respecto a la situación actual de la entrega de las viviendas. A pesar de haber cumplido con todos los pagos y contar con el cierre financiero hemos observado que siempre hay un nuevo detalle que retrasa el proceso inicialmente, se nos indicó que el único requisito pendiente era la entrega de la minuta por parte de la alcaldía municipal. Ahora que este requisito ha sido cumplido se nos informa que es necesario esperar la visita de la interventoría para obtener el certificado de ocupación. Este constante cambio en los requisitos no sólo genera incertidumbre, sino que también afecta nuestra situación financiera y emocional como compradores, además consideramos que no es justo que a pesar de que las casas ya están terminadas se nos esté incrementando el valor de las mismas, por esta razón solicitamos el congelamiento del valor de la vivienda al año 2024 sin ningún tipo de incremento ya que son ustedes quienes han incumplido con los tiempos de entrega. Esto resulta aún más frustrante cuando estamos esperando poder ocuparlas y realizar las adecuaciones necesarias para garantizar un ambiente seguro y habitable; la situación se agrava considerando que requieren trabajos adicionales como la aplicación del mortero para nivelar los pisos lo cual es fundamental para evitar percances o lesiones especialmente para las familias con adultos mayores y niños. Solicitamos una pronta respuesta o una solución clara sobre los tiempos estimados para la entrega efectiva de nuestras viviendas y una revisión sobre el aumento en los costos. Es fundamental que se priorice el bienestar y los derechos de los compradores en este proceso”.



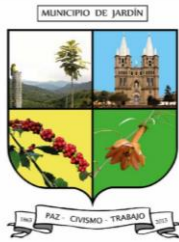
CONCEJO DE JARDÍN

Seguidamente, concedió la palabra a la Funcionaria de Comfenalco Melissa Cadavid, la cual dio respuesta a las inquietudes de los Concejales y de los beneficiarios del Proyecto de la siguiente manera:

- La persona encargada de asesorar si fue idónea, Comfenalco Antioquia está comprometido con el tema de vivienda y con el tema social, por lo tanto, todas las personas que trabajan para dicha empresa están totalmente comprometidas y tienen una evaluación para garantizar que sean idóneas para el rol que están desempeñando dentro de la organización.
- En cuanto a los posibles riesgos de construcción y sobre los seguros que tienen; bajo el contrato de construcción tienen póliza de responsabilidad civil, póliza de todo riesgo en construcción, las cuales están actualmente vigentes.
- Cuando estuvo en sesión del Concejo a principio del año pasado, el compromiso fue entregar en el año 2024, sin embargo, hay unos temas administrativos que se salen de las manos o que no corresponden a Comfenalco, entre esos la aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal, del cual surgió una aclaración, la cual se subsanó posteriormente para poder escriturar las viviendas por ley. Por otra parte, la interventoría y supervisión técnica del proyecto debe de generar un certificado técnico de ocupación; este certificado sirve para escriturar uno a uno los inmuebles; para este trámite se solicitó en su momento de parte de la interventoría y supervisión técnica unas claridades y unos documentos adicionales para poder emitir dicho certificado que es por ley, sin embargo, este certificado no fue posible adquirirlo el año pasado, por eso la escrituración de los inmuebles se hará este año. Cuentan con toda la documentación y el recurso para poder iniciar la escrituración, ya liquidaron el tema de los pasivos y cuentan con el certificado técnico de ocupación que da fe de que la obra se construyó debidamente cumpliendo con la normativa técnica legal que les rige.
- Con respecto a la diferencia de las cuotas iniciales, cada negocio tiene su particularidad, dentro de la generalidad del proyecto cada comprador a pesar de que se vela por un término de igualdad, las condiciones que se pactan dentro de los contratos o las promesas de compraventa son de manera individual, porque hay unos precios fijos y otros variables. También son temas del mercado, temas de la comercialización de los inmuebles.

Los proyectos de vivienda se ejecutan por etapas, por lo tanto, los incrementos de la construcción no van ligados al tema del precio de los inmuebles, es decir, una manzana C que apenas se está terminando ejecución, tiene unos incrementos en cuanto a los materiales, a la mano de obra y demás, a diferencia de unas manzanas A y B que se ejecutaron dentro de otros periodos correspondientes y no tuvieron gran impacto con respecto al aumento de los materiales y de la mano de obra.

- Con respecto a los preaprobados vencidos, Comfenalco brinda el acompañamiento desde la parte social y desde la parte comercial, hasta llevar a la familia a la entidad bancaria para realizar la postulación para actualizar los créditos hipotecarios.
- Con respecto a los subsidios de mi casa, Comfenalco hace el acompañamiento a las familias para la postulación del subsidio, tanto de mi casa ya como el de la caja de compensación y del convenio que tienen con VIVA, sin embargo, el tema de la asignación no es del resorte de Comfenalco. El Ministerio de Vivienda les notificó en diciembre del año pasado, que efectivamente el presupuesto para los



CONCEJO DE JARDÍN

subsidios se había agotado y que las personas que ya estaban postuladas y marcadas posiblemente iban a alcanzar el subsidio, sin embargo, no se permitían nuevas postulaciones. Es una cosa que se les sale de las manos, a pesar del acompañamiento que les han dado a las familias.

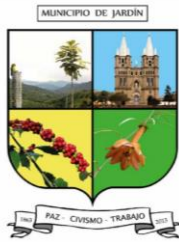
- Respecto a las estrategias, una que trajeron a la mesa es con respecto a la manzana B, con la que tenían el compromiso de entregar las viviendas en el 2024 y no lo lograron, van a hacer un esfuerzo por estas familias y no les van a cargar todo el incremento del salario, solo el 50% en el entendido de que dentro de los documentos contractuales está pactado y por ley este aumenta con los 135 salarios mínimos al año de escrituración y en el entendido de que para el cierre del 2024 estas familias no contaban con los cierres financieros. Con la manzana C, se tenía un incremento pactado para el año de escrituración, es decir, para el año 2025, esta manzana que en la actualidad tiene un gran avance del 85%, van a terminar todo el proyecto en un periodo de tres meses a partir de la reactivación del mismo.
- Con respecto al tema de las áreas que hablan de 58 mts² y ahora 50 mts², la diferencia corresponde a que primero se pacta un área construida y la diferenciación es del área privada, de todas maneras, van a revisar a detalle cuáles son estas áreas exactas y les darán las claridades a los clientes.
- Con respecto a la información que se entregó a los propietarios del aumento anual, dentro de las promesas de compraventa en la cláusula quinta está claro que el aumento va con respecto al tope de salarios mínimos al año de escrituración.
- La pregunta de qué se puede hacer para no aumentar el valor de las viviendas, las viviendas como se informó anteriormente, la Manzana A está a precio fijo, la manzana B sólo se le cobrará el 50% del incremento, la manzana C es imposible porque el proyecto ha incurrido en unos sobrecostos, en unos retrasos y es algo que en este momento tampoco puede cargar el proyecto, que en el momento no presenta utilidad.

El Presidente del Concejo concedió la palabra al Secretario de Planeación, el cual respondió a las inquietudes de los Concejales y de la comunidad de la siguiente manera:

- En el momento en que Comfenalco Antioquia suscribió el contrato de obra y de interventoría para la ejecución del proyecto, se conoció tanto la experiencia e idoneidad de los contratistas como las pólizas que se suscribieron por parte de la Caja de Compensación para la ejecución del proyecto. Parte de ese seguimiento se hacía en los comités técnicos donde se deliberaron asuntos cruciales para el desarrollo del proyecto, tales como: imprevistos que se encontraban durante la ejecución de la obra, determinar qué tipo de tratamiento o qué tipo de soluciones se les podía brindar a cada una de las características o de las condiciones que se iban presentando en el proyecto. A todos los Comités que se realizaron el municipio asistió, por lo que no quiere que quede en el aire que en esos comités se autorizaron los retrasos, porque realmente no es así, estos retrasos en ningún momento han sido avalados por el municipio.

El municipio a medida que se entera de los inconvenientes del proyecto, ha cuestionado o facilitado actuaciones administrativas para que avance conforme se tiene establecido.

El estudio de las personas que son merecedoras o no del subsidio, se ha hecho conforme a lo establecido con el Concejo Municipal. Todas las personas que se



CONCEJO DE JARDÍN

han inscrito, han demostrado con pruebas por escrito que son ciudadanos Jardineños o que llevan por lo menos cinco años residiendo en el municipio. El estudio socioeconómico como tal no se hace desde la Secretaría de Planeación, pero lo que les compete lo han realizado de la manera más estricta posible.

- Respecto a las veedurías o al seguimiento que se le ha hecho al proyecto en cuanto a la escrituración, el municipio ha confiado en la información que entrega Comfenalco, de hecho, una de las motivaciones del otro sí que no es una aprobación a los retrasos, sino una respuesta a los retrasos para poder realizar las escrituraciones, dado a que en diciembre esas escrituraciones no se habían realizado, por lo tanto, se suscribió el otro sí para garantizar la ejecución.
- Respecto al otro sí 001 que fue suscrito el 29 de julio de 2022, lo autorizó Alcalde en su momento con el visto bueno del Secretario Planeación, el cual después de hacer un análisis que fue expuesto en el Concejo, las primeras manzanas del proyecto que fueron aprobadas, eran unas manzanas no en sentido de la pendiente del proyecto sino en sentido paralelo. Los bloques iban a estar atravesados; por lo que Comfenalco en los primeros estudios que realizó sobre el terreno, encontró que esa disposición no era factible, cambiando los bloques de vivienda como están contruidos ahora. En esa disposición nueva se encontró que procedía construir un bloque adicional, por eso hay una diferencia entre 156 viviendas del convenio original y 162 que se establecen en el otrosí N° 01 el 21 de julio de 2022.

e) Conclusiones y compromisos:

El Presidente del Concejo dio lectura a los compromisos que quedaron establecidos:

Por parte de Comfenalco:

- Realizar fichas de negocio de cada comprador con ajuste del plan de pagos a más tardar en un mes, en el que deben llamar a cada familia para conocer y resolver su situación (Como soporte enviarán el documento de citación cuando inicien el proceso).

Por parte del municipio:

- Revisar el incremento del subsidio del lote del municipio.
- Realizar acercamiento con VIVA para el incremento del subsidio que está por \$ 7 millones por beneficiario (Esta reunión se tendría al día siguiente de esta sesión plenaria, dado a que representantes de VIVA visitarán el municipio)
- Solicitar cita con el Agente Interventor de la Caja de Compensación para poder avanzar con respecto al compromiso establecido por Comfenalco.

De parte del Concejo Municipal:

- Hacer seguimiento a las peticiones realizadas por la representante de los beneficiarios y de los compromisos adquiridos por Comfenalco y el municipio.
- Comisión Accidental que le haga seguimiento a los compromisos, la cual quedó constituida por los siguientes Concejales: María Elena Correa Mesa, Rubén Darío Franco Uribe y Gabriel Jaime Salazar Castaño.

La representantes de los beneficiarios manifestar no quedar satisfechos con las conclusiones y compromisos de la reunión, manifestó un no rotundo porque no están negociando, rechazan cualquier tipo de incremento ya que no son responsables de ningún tipo de atrasos, por lo que constituirán una veeduría



CONCEJO DE JARDÍN

ciudadana e interpondrán un derecho de petición con material probatorio a la Superintendencia de subsidio familiar para que ejerza sus funciones de inspección, vigilancia y control frente a la entidad Caja de compensación familiar Comfenalco.

Fue declarada por unanimidad, sesión permanente.

5. ESPACIO DE CARA A LA COMUNIDAD: 10 MINUTOS A LA PROMOTORA CULTURAL DEL TEATRO MUNICIPAL DE JARDÍN, DRA. JUANITA CALLE ARISTIZABAL.

El Presidente del Concejo manifestó a los Concejales y comunidad, que en el espacio de Cara a la Comunidad, se tendría la intervención de la Promotora Cultural del Teatro Municipal de Jardín Dra. Juanita Calle Aristizábal, a la cual le concedió el uso de la palabra por 10 minutos para que informara sobre los planes programáticos del Teatro para el año 2025; la cual manifestó lo siguiente:

- Se tienen unas franjas de programación que son: Cinema Jardín, La Baranda, el programa Sabatino y la franja dominical. Para el año 2025 tienen como meta realizar cerca de 135 eventos en los que esperan impactar 17.000 asistentes.
- El presupuesto de nómina asciende a \$ 300.000.000, el presupuesto de la agenda cultural es de \$ 255.000.000 y para inversiones y otros está en \$ 78.000.000, ya tienen una gestión con aliados \$ 200.000.000 que van para la agenda cultural.
- Todos los años realizan festivales y encuentros especiales, el primer festival lo tienen para el mes de marzo, denominado “Lo que hay detrás del nombre”, será un encuentro de una exposición alrededor del rol de la mujer en las letras. Tendrán la exposición en el hall del teatro y unas invitadas de gran valor como Florence Thomas, Sara Jaramillo Klinkert, Mariana Matija, Alba Lucía Ángel, María José Castaño, Lina Parra, entre otras. También en el mes de junio realizarán “el segundo jardín de fantasías”, es un festival escénico para las infancias y en el mes de octubre “el festival de tango de Jardín” que va para su quinta versión.
- También se tendrá una nueva franja que se llama “teatro en el teatro” que es los jueves, con presentaciones teatrales de artistas con reconocimiento y trayectoria. Algunas de las obras que ya tienen negociadas son: la metamorfosis, los chorros de Tapartó y la tercera mitad, obras de teatro tradicionales, también se cuenta con la baranda y artistas del suroeste antioqueño.
- Adicional, se tienen 10 presentaciones de agrupaciones de municipios por fuera del Área Metropolitana en una alianza con la Ibero academia.
- También tienen algunos encuentros en alianzas, se cuenta con un comité de programación con el Secretario de Cultura y Turismo, para el desarrollo de la semana de la cultura de Jardín con las muestras artísticas de la Escuela de Música, en julio y en noviembre narrativas pueblerinas, en agosto el festival de cine de Jardín, la semana de la juventud y uniendo melodías entre pueblos para octubre. Otras actividades serán la formación de expresión artística baby ballet y pre ballet que están por abrirse.

El Presidente del Concejo agradeció a la Promotora Cultural de Comfenalco por tan excelente informe y solicitó continuar con el siguiente numeral del orden del día.

6. PROPOSICIONES Y VARIOS



CONCEJO DE JARDÍN

La Concejal Gloria Lucía Mesa agradeció y felicitó a todas las personas que hicieron parte de la sesión por el buen comportamiento.

La Concejal María Girlesa Morales agradeció a Comfenalco porque gracias a ellos se tienen muchas ofertas de bienestar, se cuenta con Balandú, con el teatro, múltiples clases para niños, jóvenes y adultos.

La Concejal Luz Marina Carvajal manifestó que la sesión fue una sesión que corresponde a un municipio culto con proyectos, con programas, con análisis, con control político, con veeduría ciudadana, con altura, por supuesto, con los disgustos y con las inquietudes que corresponden, pero con cultura y decencia de los participantes presentando sus inquietudes, por lo que para ella fue muy satisfactorio ver a los funcionarios de la Administración municipal dando la cara, respondiendo bien desde sus conceptos, a Comfenalco muy valientes y muy valiosa la información; manifestó que el año pasado se pudo haber negociado tranquilamente cualquier beneficio, inclusive la misma congelación del valor de la vivienda total si se hubiera hecho con tiempo.

Reconoció que la Caja de Compensación Comfenalco como todas las otras cajas del país fueron intervenidas inadecuadamente por el Gobierno Nacional para quebrarlas, para quitarles los recursos económicos para hacer no sabe qué con ellos, por lo que la Caja no es mala ¿por este impase, realizó el reconocimiento a Comfenalco por todo el apoyo que recibe el municipio desde todos los ámbitos, social, turismo, educación y cultura, el teatro es el orgullo de los Jardineños.

Agradeció a Comfenalco por haber dado la cara, espera se reconsidere y reconozcan cuáles son los beneficios que le pueden adicionar al negocio de las viviendas “Por Amor a Jardín”.

El Concejal Luis Horacio Mesa manifestó que en la campaña política pasada, lo buscaron para que fuera el vocero de recuperar el teatro para el municipio, a lo que el comenzó a hacerles una serie de descripciones de lo que hacía Comfenalco con la cultura, los peticionarios aducían unos temas tan elementales y tan sencillos como decir que Comfenalco se estaba llenando con una repostería que tiene ahí y con dos locales, esa repostería es nada para lo que Comfenalco Cultura invierte por el bien de Jardín.

El Concejal Carlos Arturo Jaramillo propuso que la Comisión Accidental nombrada para acompañar el tema de las viviendas “Por amor por Jardín”, solicitara a la Personería también acompañar dicho proceso.

7. CIERRE Y FIN DE LA SESIÓN

El Presidente del Concejo agradeció a los Concejales y comunidad por su participación, e invitó para la próxima sesión plenaria el sábado 21 de febrero a las 5:00 de la tarde.

Se dio por terminada la sesión plenaria a las 7:45 p.m.

JUAN CARLOS RENDÓN BETANCUR
Presidente del Concejo

NANCY MILENA CORRALES VERGARA
Secretaria del Concejo

Nota: Las grabaciones de las sesiones plenarias del Concejo Municipal de Jardín, se encuentran publicadas en la página web www.concejodejardin.com.co

<https://concejodejardin.com/decima-sesion-ordinaria-del-concejo-municipal-de-jardin-febrero-20-de-2025/>

Concejo Municipal de Jardín Antioquia
e-mail concejo@eljardin-antioquia.gov.co
www.concejodejardin.com
Cra 3 N° 10-10 segundo piso
Teléfono 8456364
Código postal 056050