



CONCEJO DE JARDÍN

ACTA N° 66 NOVIEMBRE 12 DE 2025

Siendo las 5:07 p.m. del 12 de Noviembre de 2025 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, Milena, al Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial Juan Manuel Garcés Suárez y su equipo de trabajo, a la Coordinadora de Ejecución de Proyectos de Comfenalco Catalina Carmona Sánchez, a los representantes de la Veeduría Ciudadana del Proyecto de Vivienda "Por amor a Jardín" Laura Cristina Osorio Noreña y Sebastián Marín, a los presentes en las barras, a la comunidad Jardineña que sintoniza la sesión en vivo por el Canal comunitario Antena 4, por las redes sociales Facebook y YouTube.

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, Vicepresidente primera: Luz Marina Carvajal de Pabón, Vicepresidente Segundo del Concejo: Uriel Antonio Rendón Agudelo, Concejales 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 quórum para la deliberación y toma de decisiones, se dio lectura al siguiente Orden del Día:

1. **ORACIÓN A CARGO DEL CONCEJAL LUÍS HORACIO MESA PALACIO.**
2. **CONSIDERACIÓN Y APROBACIÓN DE ACTA N° 53 DE AGOSTO 27 DE 2025**
3. **INFORME DE EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL A CARGO DEL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL (Acuerdo N° 02 de Mayo 30 de 2024. Artículo 8 Parágrafo: Los Secretarios y Subsecretarios de la Administración Municipal, rendirán por separado informes en los periodos ordinarios: de Noviembre sobre los avances del Plan de Desarrollo y el Plan Operativo Anual de Inversiones (POAI).**
4. **INTERVENCIÓN DE LA COORDINADORA DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE COMFENALCO SOBRE EL PROYECTO DE VIVIENDA "POR AMOR A JARDÍN"**
5. **INTERVENCIÓN DE REPRESENTANTES DE LA VEEDURÍA CIUDADANA DEL PROYECTO DE VIVIENDA "POR AMOR A JARDÍN"**
6. **PROPOSICIONES Y VARIOS**
7. **CIERRE Y FIN DE LA SESIÓN**

El cual fue aprobado por unanimidad como fue propuesto.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. **ORACIÓN ESTUVO A CARGO DEL CONCEJAL LUIS HORACIO MESA PALACIO.**
2. **CONSIDERACIÓN Y APROBACIÓN DEL ACTA N°53 DE AGOSTO 27 DE 2025.**

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

3. **INFORME DE EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL A CARGO DEL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL (Acuerdo N° 02 de Mayo 30 de 2024. Artículo 8 Parágrafo: Los**



CONCEJO DE JARDÍN

Secretarios y Subsecretarios de la Administración Municipal, rendirán por separado informes en los periodos ordinarios: de Noviembre sobre los avances del Plan de Desarrollo y el Plan Operativo Anual de Inversiones (POAI).

El Presidente del Concejo informó a los Concejales y a la comunidad, que el día 06 de Noviembre de 2025 le fue enviada citación al Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial Juan Manuel Garcés Suárez, para que en cumplimiento de lo establecido en el parágrafo del Artículo 8 del Acuerdo N° 02 de Mayo 30 de 2024 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO Y EL PLAN TERRITORIAL DE SALUD DEL MUNICIPIO DE JARDÍN PARA LA VIGENCIA 2024-2027 "UNIDOS SI ES POSIBLE". Informe a la Corporación y comunidad sobre los avances del Plan de Desarrollo de acuerdo al Plan de Acción presentado este año y el Plan Operativo Anual de Inversiones (POAI). Para lo que le concedo un espacio de 30 minutos para que presente el respectivo informe. Dicho informe se adjunta a la presente Acta y fue enviado con anticipación a los Concejales.

Terminando de rendir el informe, el Presidente del Concejo le concedió la palabra a los Concejales, los cuales realizaron las siguientes intervenciones:

La Concejala Luz Marina Carvajal destacó el valor de los datos precisos proporcionados por el Secretario de Planeación, señalando que estos son característicos de los ingenieros y arquitectos y que resultan altamente útiles para el análisis del informe. Indicó que revisaría algunos temas que, a su juicio, no fueron abordados durante la exposición del Secretario Juan Manuel, o que podrían haber sido mencionados de forma no suficientemente clara. Señaló que dichos asuntos corresponden a responsabilidades directas de la Secretaría de Planeación dentro del Plan de Desarrollo Municipal. En primer lugar, mencionó el fortalecimiento de los procesos de protección del patrimonio material, recordando que dentro de las funciones de la Secretaría se encuentra el Plan Especial de Manejo y Protección (PEM), el cual debe estar formulado y aprobado. Expresó que entendía que este tema presenta diversas dificultades, pero consideró importante conocer el estado de avance y el seguimiento que se le venía realizando. Seguidamente, se refirió al índice efectivo del espacio público, el cual calificó como un indicador sensible y de alta importancia y recordó que la Secretaría había planteado propuestas relevantes respecto a este indicador y preguntó cómo se encontraba actualmente su gestión. Relacionó este tema con otro indicador asignado en el Plan de Desarrollo: la ampliación del espacio público, solicitando claridad sobre las acciones adelantadas. Continuó mencionando la existencia de un proyecto denominado fomento de un proyecto de economía circular, el cual consideró especialmente interesante dada su pertinencia en la actualidad. Informó que verificaba el numeral del plan para mostrarlo con precisión y reiteró la importancia del tema. Luego mencionó otro punto del plan: promover y fortalecer herramientas normativas para la gestión del territorio, señalando que se trata de un aspecto amplio y que no ha recibido información concreta desde la Secretaría. Finalmente, se refirió a uno de los temas que consideró más claros y específicos, la responsabilidad de la Secretaría en la actualización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, preguntando por su estado y por las acciones realizadas para su avance.

La Concejala Maria Girlesa Morales se dirigió al Secretario de Planeación y señaló que en el informe se registran 30 mejoramientos de vivienda, cifra que consideró baja para el segundo año de gobierno, por lo que preguntó si es posible cumplir la meta del cuatrienio de 200 mejoramientos. Solicitó además claridad sobre el estado del proyecto de vivienda Madre Laura, indicando que sabía que se estaba ejecutando la escuela de propietarios y que ya había sido seleccionada la empresa constructora, pero pidió información sobre la fase actual del terreno y sobre la fecha estimada para el inicio de obra. Finalmente, preguntó por el contrato de apoyo profesional para la supervisión de proyectos de vivienda, solicitando saber qué funciones tendría el profesional, si ese tipo de contratación ya existía en vigencias anteriores y si esto contribuiría a evitar dificultades como las que habían ocurrido en proyectos de vivienda anteriores del municipio.



CONCEJO DE JARDÍN

El Concejal Rubén Darío Franco señaló que en el informe no se registraba ejecución en el indicador de vivienda nueva construida y preguntó por la fecha de inicio del proyecto de 42 viviendas Madre Laura (CL5202), firmado en 2024 y aún sin iniciar. También se refirió al convenio 284 de 2024 para 50 mejoramientos de vivienda, indicando que continuaba en fase de "vamos a hacer" después de un año. Preguntó si los 65 millones de pesos asignados en 2024 corrían riesgo de perderse por el retraso y cuál es la causa concreta de la demora de más de un año. Consultó además por el avance del proceso de legalización de predios, preguntando qué impedimentos han afectado el cumplimiento de la meta anual y del cuatrienio. Finalmente, expresó dos preocupaciones adicionales, el deterioro y la invasión de maleza en la vía Andes–Jardín, y el hecho de que se estuvieran cambiando las domiciliarias, pero no el alcantarillado principal, el cual se reduce considerablemente y genera reboses en temporada de lluvias. Preguntó si ese tramo sería intervenido o permanecería igual.

El Concejal Gabriel Jaime Salazar expresó una inquietud dirigida al Secretario Juan Manuel respecto a la ejecución del convenio de 50 mejoramientos de vivienda. Indicó que, según el informe, Viva aporta 585 millones, el municipio 65 millones, para un total de 650 millones y señaló que, al dividir ese valor entre las 50 viviendas, el resultado es de aproximadamente 13 millones por vivienda, lo que consideró una suma alta únicamente para baños y cocinas, por lo que preguntó si su apreciación es equivocada o si el alcance del proyecto debía ser mayor. Adicionalmente, consultó si en el segundo mejoramiento de vivienda con cafeteros también participaba Viva, pues observaba aportes de Viva, del municipio y de la comunidad, lo que genera dudas sobre los valores y los beneficios que reciben las familias beneficiarias.

El Concejal Carlos Arturo Jaramillo manifestó su preocupación por el proyecto del centro logístico, señalando que varios accionistas se le habían acercado para expresarle que deseaban vender sus acciones, situación que, según indicó, podía generar incertidumbre o desconfianza respecto al futuro del proyecto. Por ello solicitó que el Secretario Juan Manuel ofreciera claridad pública sobre si dicho centro logístico sería ejecutado en la actual administración. Además, retomó un punto mencionado por el concejal Rubén, relacionado con la vía Andes–Jardín e indicó que, aunque se había hablado de la rocería, persiste una problemática por el mal estado del tramo entre Hispania y Santa Paula, donde hay numerosos huecos que representan un peligro para la movilidad. Preguntó si ese tramo se encuentra incluido dentro de las obras proyectadas.

La Concejal Sara Cristina Piedrahita manifestó al secretario Juan Manuel que, según su presentación, la Secretaría de Turismo y Cultura es la encargada del proceso de la política pública de protección a moradores e indicó que el Concejo debía conocer en qué se han invertido los 384 millones de pesos destinados a este proceso, pues consideró que es una cifra alta para un diagnóstico y que, si él no es la persona responsable de informar ese detalle, entonces la Secretaría de Turismo debía presentarlo ante la corporación.

La Concejal Maria Elena Correa manifestó una inquietud relacionada con el informe presentado, indicando que no escuchó o no le quedó claro el reporte sobre los recursos que ingresan por concepto de licencias de construcción. Solicitó además que el Secretario informara a la comunidad, que se encuentra preocupada por este tema, cuánto tiempo tarda la expedición de una licencia de construcción, ya que algunas parecen salir muy rápido mientras que otras se demoran bastante. Señaló que desea una explicación clara y verídica para tranquilidad de la ciudadanía.

La Concejal Gloria Lucia Mesa pidió claridad sobre el cronograma que seguiría el proceso de la política pública de moradores después del diagnóstico. Destacó la presentación realizada en el teatro sobre gentrificación y turistificación, la cual consideró muy valiosa, y agradeció al secretario Juan Manuel por su disposición y apoyo constante al Concejo.

El Concejal Uriel Antonio Rendón indicó que a algunos beneficiarios se les pide aportes imprevistos y que una obra en Serranías quedó sin terminar. Pidió revisar el andén entre la bomba y el cementerio, consultar las veredas incluidas en alumbrado público rural, y solicitó atención a algunas rejillas y hundimientos del parque principal.



CONCEJO DE JARDÍN

El Concejal Luis Horacio Mesa solicitó claridad sobre el concepto de las empresas de desarrollo urbano municipal y pidió que el Secretario explicara cuál es la relación de estas entidades con el municipio de Jardín.

El Presidente Juan Carlos Rendón pidió a Juan Manuel aclarar varios aspectos clave del ordenamiento territorial, especialmente lo relacionado con los certificados y permisos de uso del suelo. Recordó que el municipio presentó una propuesta del PEMP, la cual recibió observaciones del Ministerio y del Concejo Nacional de Patrimonio, y solicitó conocer en qué estado se encuentra el proceso. También reiteró la necesidad de actualizar el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y de avanzar igualmente en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos, por ser herramientas exigidas en la gestión del territorio. Finalmente, resaltó la responsabilidad de la Secretaría de Planeación en la ejecución del POAI 2026, señalando que el municipio proyecta una inversión cercana a 26.000 millones de pesos, y recordó la importancia de ejecutar los convenios suscritos antes de la ley de garantías, así como las facultades otorgadas por el Concejo para vigencias futuras ordinarias y excepcionales.

El Concejal Carlos Arturo Jaramillo agregó que varias personas del sector del matadero han expresado reiteradas quejas por las aguas que caían frente a sus viviendas. Solicitó a Juan Manuel informar qué solución se les ha dado, ya que, según los habitantes, aún no han recibido ninguna respuesta efectiva.

Terminadas las intervenciones el Presidente le concedió al Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial Juan Manuel Garcés 15 minutos para dar respuesta:

El Secretario Juan Manuel Garcés inició explicando que la política pública de protección a moradores no está siendo supervisada directamente por su secretaría y que, aunque no maneja el presupuesto ni el cronograma, sí sabía que el contrato incluía no solo el diagnóstico sino el acompañamiento hasta la aprobación final de la política. Sobre el PEM, informó que en el segundo semestre lograron avances significativos, realizaron un diagnóstico completo del estado actual del documento y consolidaron un insumo técnico para ser presentado al Ministerio de Cultura, del cual esperan obtener asistencia técnica, señalando que el documento sería socializado con el Consejo de Gobierno y posteriormente compartido con el Concejo. Frente al índice efectivo de espacio público, indicó que se vienen trabajando desde dos frentes, mantenimiento (parque principal, zonas verdes, entrada por la carrera sexta) y ampliación (calle 12). También mencionó que están elaborando estudios y diseños del Paseo de la Primavera. Aclaró que el proyecto de economía circular no está a cargo de su secretaría. Sobre las herramientas normativas, explicó que su despacho trabaja en fortalecer instrumentos de gestión del territorio y que antes de finalizar noviembre emitirán un decreto para regular la instalación de vallas publicitarias. Indicó que resultados de la política de moradores permitirán evaluar si son necesarios otros ajustes normativos.

La Concejal Luz Marina Carvajal solicitó una aclaración al Secretario de Planeación y expresó que deseaba confirmar si la regulación anunciada por él aplica únicamente a las vallas publicitarias, que no son muchas en el municipio, o si también incluía los avisos, dado que ambos elementos podrían requerir control dentro de las medidas mencionadas.

El Secretario Juan Manuel Garcés continuó explicando que los avisos publicitarios están regulados en el EOT y solo se permite uno por establecimiento; cualquier exceso se considera valla publicitaria, la cual será regulada. Sobre el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, indicó que en agosto avanzaron en análisis del sector y de mercado, pero no lograron gestionarlo antes de la Ley de Garantías; sin embargo, ya está adelantado para presentarlo al Plan Departamental de Aguas. Frente a los mejoramientos de vivienda, dijo que espera cumplir la meta de 200, pues este año lograron asegurar más de 100 y aún quedan dos años. Aclaró que en Madre Laura no se ha seleccionado el constructor, pues el proceso lo adelanta la fiduciaria. Presentó nuevamente a la arquitecta Manuela Marulanda, contratista de vivienda, destacando su apoyo en los procesos técnicos, selección de beneficiarios, acompañamiento y cierre de obras. Respondió al concejal Rubén que no se reporta vivienda nueva porque aún no se ha entregado ninguna. Admitió demoras en convenios como el de cinco viviendas con Cafeteros y VIVA



CONCEJO DE JARDÍN

debido a la compleja articulación entre instituciones. Sobre los 50 mejoramientos de VIVA, explicó que VIVA es quien ejecuta, ya seleccionó contratista y cada mejoramiento no se traduce literalmente en los \$13 millones porque deben cubrir administración, utilidad, estampillas y retenciones. Respecto al acompañamiento del Gobierno Nacional, señaló que ha sido menor al esperado por parte de la Agencia Nacional de Tierras. Mencionó varios proyectos radicados ante la Gobernación: placa huellas, puente de La Arboleda, andén de Karmata Rrúa, vías urbanas, proyectos de vivienda y la gestión del carro compactador. Sobre la maleza en la vía Jardín–Andes, dijo que es competencia de la Gobernación y que ya se gestionó una rocería. En cuanto al alcantarillado de la carrera sexta, afirmó que se deja igual porque cumplía norma, pero se están cambiando todas las domiciliarias, encontrando conexiones mal hechas y mejorándolas. Aclaró un error en una tabla donde debía aparecer Cafeteros y no VIVA. A la concejal María Elena, explicó que los tiempos de licenciamiento varían según la calidad de los documentos entregados y el cumplimiento de normas; el plazo es de 45 días hábiles, pero se suspende con observaciones. Indicó que este año han sido más rigurosos, lo que ha generado que algunos profesionales atribuyan demoras a “preferencias”, pero se debe a mayores exigencias técnicas ante el crecimiento y dinámica urbanística del municipio.

La Concejal María Elena Correa replicó que, aunque la atención del personal había sido muy buena, es necesario más rigor al solicitar documentos y señaló que a los usuarios les pedían un requisito y luego, días después, otro diferente, por lo que pidió que desde el primer requerimiento se informara todo lo que hacía falta para la licencia de construcción, evitando que la gente tuviera que regresar varias veces.

El Secretario Juan Manuel Garcés explicó que la secretaría, por ley, solo tiene una oportunidad para hacer observaciones a las licencias, por lo que ahora realizan una única acta de observaciones que debe ser subsanada totalmente; antes hacían varias, intentando no negar licencias. Aclaró que la revisión inicial al radicar un proyecto es solo del lleno de requisitos y no del cumplimiento normativo. Indicó que aceptaba la observación de la concejal María Elena, señalando que ya la están aplicando. Agradeció los reconocimientos de las concejalas y el concejal Uriel, y mencionó que el caso señalado representó una oportunidad de mejora, la cual acogerían. Expresó que revisaría el caso de la señora de Serranías, ya que no debía suceder, especialmente en proyectos de vivienda ejecutados con el Comité de Cafeteros. También manifestó que tendrán en cuenta lo del espacio público entre la carrera sexta y la bomba y sobre el alumbrado público, explicó que los recursos son muy limitados porque desde 1998 el impuesto solo se cobraba en el área urbana, y que ampliar la cobertura implicaría empezar a cobrarlo en la zona rural, algo no deseado, aunque la ley lo permitía y eventualmente podría exigirlo. Señaló que por ahora hacen lo posible con los recursos disponibles. Indicó que las anomalías en las rejillas del parque ya habían sido reportadas al contratista. Finalmente, explicó al concejal Horacio que las empresas de desarrollo urbano son entidades de carácter territorial que funcionan como brazo ejecutor de proyectos, especialmente de infraestructura; añadió que Jardín no tiene una, pero podría constituirla si se considera necesario. Expresó que también desea que el proyecto del centro logístico avance, y comentó que, como parte técnica de la administración y miembro de la junta directiva, sentía frustración al no ver avances materiales significativos, aunque aseguró que el trabajo sí se está realizando. Aclaró que actualmente no está a cargo directo del proceso ni supervisa las tareas del centro logístico. Respecto al tema de los huecos en la vía Andes–Jardín, informó que el contrato en ejecución incluye el tramo hasta Jardín. Añadió que este asunto también ha sido solicitado a la Gobernación como parte de los apoyos requeridos. Sobre la situación de las aguas frente al matadero, explicó que es un problema complejo porque afecta a un particular y entendía su molestia. Indicó que la dificultad radica en que la solución requiere obras que aún no están contempladas. Señaló que existe la posibilidad de revisar el caso cuando se estudie el plan maestro de acueducto y alcantarillado, con el fin de buscar una solución definitiva al problema del aliviadero ubicado frente al matadero.

4. INTERVENCIÓN DE LA COORDINADORA DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE COMFENALCO SOBRE EL PROYECTO DE VIVIENDA “POR AMOR A JARDÍN”

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



CONCEJO DE JARDÍN

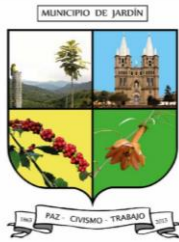
El Presidente le informo a los Concejales y a la comunidad, que el día 06 de Noviembre de 2025 le fue enviada invitación a la Gerente de Proyectos de Vivienda de Comfenalco Melissa Cadavid López para que brindara a la Corporación y comunidad un informe claro y detallado del Proyecto de Vivienda "Por Amor a Jardín"; Sobre el estado actual del proceso constructivo y de ventas. Se contó con la presencia de la Coordinadora de Ejecución de Proyectos de Comfenalco Catalina Carmona Sánchez a la cual le dió una cordial bienvenida y le concedió un espacio de 30 minutos para que presentara el respectivo informe. Dicho informe se adjunta a la presente Acta y fue enviado con anticipación a los Concejales.

5. INTERVENCIÓN DE REPRESENTANTES DE LA VEEDURÍA CIUDADANA DEL PROYECTO DE VIVIENDA "POR AMOR A JARDÍN"

El Presidente del Concejo informo que como quedó aprobado en la programación de las sesiones ordinarias, se contó con la presencia de los representantes de la Veeduría Ciudadana del proyecto "Por amor a Jardín" Laura Cristina Osorio Noreña y Sebastián Marín, a los cuales les concedió el uso de la palabra por un tiempo de 20 minutos.

Laura Cristina Osorio inició explicando que la veeduría acudió para exponer con rigor la situación del proyecto de vivienda, que afecta a más de 100 familias por retrasos, inconsistencias e incumplimientos. Informó que la veeduría visitó la Notaría el 11 de noviembre de 2025, donde les dijeron que solo había nueve escrituras realizadas y diez más agendadas, pero la manzana C no puede avanzar porque no tiene CTO. También señalaron que el paz y salvo predial está próximo a vencerse y que el Reglamento de Propiedad Horizontal solo fue aprobado en mayo de 2024 tras haber sido devuelto por inconsistencias en 2023. La veeduría planteó preguntas a la Alcaldía y Secretaría de Planeación sobre la fecha para expedir el CTO de la manzana C, el tiempo para renovar la paz y salvo predial, y la supervisión municipal al cumplimiento del otrosí 003. A Comfenalco le preguntaron por qué están convocando a firmar promesas de compraventa sin CTO; por la fecha de llegada de la resolución de indexación; cuántas citas se han generado; y los tiempos detallados para promesa, cierre financiero y escrituración. También solicitaron el porcentaje real de avance de obra y la fecha exacta de finalización del proyecto. Sobre el otrosí 003, recordaron que establece compromisos como entregar y escriturar 110 viviendas en 2025, lo cual ven inviable porque solo hay nueve escrituras hechas. Preguntaron quién asumirá los sobrecostos para los compradores si la escrituración no se logra este año y qué reparaciones ofrece Comfenalco por las afectaciones causadas. Expresaron preocupación por la falta de transparencia y acompañamiento de Comfenalco y por la ausencia del personero municipal, pese a múltiples solicitudes. Finalmente, la veeduría anunció que solicitará evaluar la realización de un cabildo abierto con diferentes entes de control para garantizar los derechos de las familias afectadas.

Sebastián Marín saludó a los presentes y pidió centrar la atención en el otrosí N°03, firmado el 1 de julio de 2025. Explicó que la veeduría había sostenido mesas de trabajo con la alcaldesa, el secretario de Planeación y el jurídico, insistiendo en que ese otrosí no debía firmarse sin garantías para los compradores, pues los otrosí 01 y 02 ya se habían otorgado sin protección alguna. Aunque inicialmente no hubo acuerdos entre la Alcaldía y Comfenalco, finalmente sus solicitudes fueron escuchadas parcialmente. Recordó que entre las garantías exigidas está mantener el precio del proyecto con vigencia 2025 y fijar un porcentaje de escrituración. Detalló que el municipio aceptó la ampliación del plazo de ejecución bajo compromisos de Comfenalco, como terminar la obra civil y entregar al menos 110 viviendas en 2025. Ante esto, preguntó directamente qué pasará frente al evidente incumplimiento, señalando que la notaría les informó que el trámite de escrituración toma más de mes y medio, por lo que es imposible cumplir esas 110 escrituras este año. También señaló que el precio fijo hasta octubre de 2025 ya venció y que, según respuesta de Planeación, solo 37 personas hicieron cierre financiero a la fecha, lo que deja a la mayoría expuesta a incrementos por cambio de vigencia. Solicitó que Comfenalco aclare qué sucederá con quienes no lograron cerrar y quién asumirá esos sobrecostos. Cuestionó además las falencias en la comunicación con los compradores y calificó como negligente a la funcionaria encargada de la sala de ventas, pidiendo revisar su permanencia por dar



CONCEJO DE JARDÍN

respuestas evasivas y poco claras. A Planeación le preguntó qué seguimiento se le ha hecho al otrosí firmado el 1 de julio, criticando la pasividad de la administración frente a trámites como la resolución de indexación. También pidió claridad sobre la resolución del plan rescate para 45 familias, advirtiendo que, si deben asumir incrementos por cambio de vigencia, ese subsidio perderá su propósito. Finalmente, solicitó compromisos claros y sinceros para los compradores, recordando que el proyecto ha sido muy sufrido y que ha faltado responsabilidad y acompañamiento por parte de los actores involucrados.

Terminando de intervenir la veeduría, el Presidente del Concejo le concedió la palabra a los Concejales, los cuales realizaron las siguientes intervenciones:

La Concejal Maria Elena Correa se dirigió a Comfenalco, a la veeduría y a los asistentes. Indicó que, aunque Comfenalco presentó imágenes positivas del avance del proyecto, existe una situación que ha sido reiteradamente expuesta por los compradores que ya recibieron sus viviendas, el problema de salubridad en el frente del conjunto, junto a la bombonera, donde el alcantarillado sigue expulsando olores y no se ha hecho ninguna intervención pese a las solicitudes. Señaló que ella misma verificó la situación en territorio y que esperaba ver en las fotos presentadas alguna evidencia de solución, pero no fue así. Recalcó que es un asunto delicado de salud pública y que debería ser atendido con prioridad.

El Concejal Gabriel Jaime Salazar felicitó a la veeduría por presentar preguntas claras y precisas. Señaló que esas mismas preguntas deberán ser respondidas por la funcionaria de Comfenalco, dado que los concejales actúan como garantes de su presencia en el recinto. Indicó que las inquietudes planteadas reflejan prácticamente todas las necesidades de los beneficiarios del proyecto de vivienda y, por ello, consideró fundamental escuchar las respuestas de los funcionarios.

El Concejal Rubén Darío Franco expresó que el Concejo Municipal, de manera unánime, ha trabajado y dado la cara frente al proyecto de vivienda, por lo que la veeduría no debería desconocer esa labor. Recordó que, según VIVA, tanto el municipio como esa entidad han cumplido, mientras que Comfenalco aún no reúne los requisitos necesarios para iniciar la escrituración. Lamentó que la funcionaria presente no tenga capacidad de decisión y que Comfenalco siga generando expectativas que no se cumplen, como la entrega prometida desde el año anterior.

El Concejal Carlos Arturo Jaramillo explicó que, cuando se programaron las sesiones, se recibió información de que Comfenalco ya estaba organizando las escrituras y por eso incluso consideró innecesaria la citación. Sin embargo, reiteró que desde 2023 no confía en Comfenalco porque no le ha cumplido al pueblo. Cuestionó que solo presenten nueve escrituras mientras persisten numerosas inconformidades y afirmó que le duele que la ciudadanía siga siendo engañada.

El Concejal Luis Horacio Mesa expresó que, aunque él y otros concejales pidan a la Personería conformar una veeduría ciudadana para ayudar con la problemática del proyecto “Amor por Jardín”, ahora sienten que esa misma veeduría los está atacando. Señaló que ha sido crítico con el programa de vivienda, que a su juicio no es un verdadero programa sino un negocio mal orientado y mal ejecutado. Añadió que no se puede esperar que la funcionaria de Comfenalco responda de inmediato un cuestionario tan extenso, pues el conducto regular habría sido enviárselo con anticipación para que se presentara preparada ante la corporación.

La Concejal Luz Marina Carvajal expresó que el Consejo siempre ha sido firme con los procesos y respetuoso con las personas, y que si no fuera por la insistencia de la corporación, la situación del proyecto de vivienda podría ser peor. Recordó que desde el inicio los concejales han acompañado, convocado y facilitado reuniones porque consideran que el acceso a vivienda es un asunto de dignidad. Señaló que el trabajo propositivo del Concejo ya se cumplió y que ahora corresponde a los actores ejecutores, especialmente Comfenalco y la administración municipal, asumir sus responsabilidades. Manifestó preocupación porque Comfenalco no ha cumplido los compromisos ni el cronograma, y porque la administración tampoco ha sido precisa en sus obligaciones de seguimiento y auditoría. Consultó qué manejo se dará a las viviendas desistidas o sin



CONCEJO DE JARDÍN

vender, teniendo en cuenta los subsidios municipales involucrados. Finalmente, propuso que el personero asuma un papel más activo para evaluar las responsabilidades técnicas de Comfenalco y de la administración, y orientar los pasos a seguir ante la situación crítica del proyecto.

El Presidente del Concejo Juan Carlos Rendón informo a los concejales que en aplicación del reglamento, título séptimo, sesiones, capítulo primero, artículo 67, solicitó declarar sesión permanente, la cual fue aprobada.

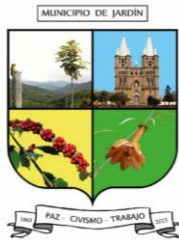
La Concejal Gloria Lucia Mesa expresó que se unía a las palabras de sus compañeros y recordó que el proyecto inició en 2021. Dijo que el Concejo ha trabajado constantemente, asistiendo y preguntando cada vez que Comfenalco se presenta, por lo que le entristece que se diga que no han hecho nada. Señaló que la administración también ha aportado, especialmente con el plan rescate que recuperó un subsidio de 600 millones. Manifestó que hay incumplimientos de Comfenalco, pues cada visita genera ilusiones, pero no soluciones claras. Concluyó que debería venir alguien realmente responsable a explicar la situación y expresó su deseo de que el proyecto se logre para que las familias obtengan su vivienda.

El Presidente Juan Carlos Rendón manifestó que entendía la frustración de los compradores y de la veeduría porque el proyecto viene desde 2021 y aún no avanza como debería. Explicó que los concejales han buscado soluciones y se han reunido varias veces con Comfenalco y el gerente Rodrigo, pero esos esfuerzos no se ven reflejados en la realidad. Recordó que existen, tres otrosí firmados (2022, enero de 2025 y julio de 2025) donde Comfenalco se comprometió a terminar la obra en 2025, entregar y escriturar al menos 110 viviendas y mantener el precio fijo hasta el 30 de octubre de 2025. Señaló que ese plazo ya venció y que muy pocos compradores lograron cierre financiero, por lo que la mayoría perderán ese precio fijo. También indicó que el convenio se amplió hasta julio de 2026 y que, según los avances actuales, lo pactado en el otro sí no se está cumpliendo. Seguidamente le dio el uso de la palabra a los funcionarios para dar respuesta a las inquietudes de los concejales.

El Secretario Juan Manuel Garcés explicó que el problema del alcantarillado se originó por una lluvia fuerte que nadie podía prever ni controlar. Señaló que la solución fue compleja porque requería coordinación entre Comfenalco, el contratista y el municipio. Indicó que entre julio y octubre se trabajó en reuniones para resolverlo, y que alrededor del 12 de octubre se hizo la visita técnica y se entregaron los materiales necesarios. En este momento, la obra está ejecutando la solución, por lo que el inconveniente ya está gestionado.

La Funcionaria de Comfenalco Catalina Carmona respondió a las inquietudes de la veeduría y de los concejales. Explicó que no existe aún certificado técnico de ocupación para la manzana C porque solo se emite al finalizar totalmente la obra. Indicó que la resolución de Viva fue expedida en octubre y que los procesos de escrituración tardan entre uno y uno y medio meses, siempre y cuando las familias entreguen primero el cierre financiero, requisito indispensable para activar a bancos y notaría. Señaló que hasta el momento solo han recibido 49 cierres financieros, por lo que aún faltan 87 familias por completar este requisito, lo cual afecta la meta de escriturar 110 viviendas. Explicó que el proceso estuvo suspendido porque faltaba la firma del convenio de Viva, pero desde el 29 de octubre ya está activo nuevamente.

El Secretario Juan Manuel Garcés aclaró que intervenía desde su rol técnico y reconoció la importancia del proyecto para las familias beneficiarias. Señaló que, aunque persisten problemas, no se podía ver el proceso como un fracaso, pues en seis meses se han logrado avances significativos, ya existía fecha de terminación de obra, un plan de rescate definido, resoluciones para las familias beneficiarias, la indexación del subsidio concurrente de Viva y la solución para el problema de la carrera 1A afectada por la ola invernal. Concluyó que, pese a las dificultades, la situación actual es mejor que meses atrás.



CONCEJO DE JARDÍN

EL Presidente Juan Carlos Rendón aclaró que no está negando los avances, pero recordó que el proyecto venía desde 2021 y que el Concejo había ejercido control político para que cada responsable asumiera su papel y busque soluciones. Señaló que, gracias a ese control, muchos avances han sido posibles, pero expresó que en algunos momentos pudo haber habido mayor compromiso y celeridad por parte de los actores involucrados.

El Secretario Juan Manuel Garcés señaló que reconocía el trabajo de los concejales y explicó que, gracias a la unión entre la veeduría, la corporación y la alcaldía, el proyecto, que antes tuvo riesgo alto de fracasar, está ahora cerca de un buen resultado. Aclaró que la preocupación por la paz y salvo no es grave y que los inconvenientes actuales son manejables. Sobre el certificado técnico de ocupación, indicó que no existía porque la manzana C aún no estaba terminada, y que eso es lo correcto, una obra sin finalizar no puede tener ese certificado. Esto garantiza que no se escrituraría hasta lograr condiciones óptimas para los beneficiarios y el municipio. Explicó que, por los retrasos y la suspensión de la obra, Comfenalco no puede comprometerse a escriturar las 110 unidades, por lo que ese punto quedó solo como considerando en el “otro sí”. Sin embargo, se mantendría el precio fijo para quienes alcanzaran cierre financiero este año. Indicó que la administración había realizado todas las gestiones para que la obra se terminara en diciembre y que hubo comunicación constante con Comfenalco sobre la preocupación por las demoras en las escrituras, lo que permitió lograr el compromiso de mantener precios. Finalmente afirmó que los paz y salvos no son problema, pues la Secretaría de Hacienda podía expedirlos nuevamente sin dificultad.

La Concejal Sara Cristina Piedrahita expresó que tenía una inquietud sobre las personas que no lograran realizar el cierre financiero antes de finalizar el año. Preguntó si era posible buscar algún mecanismo legal o una figura que permita proteger a esos beneficiarios para que el valor de la vivienda no aumente el próximo año. Señaló que, si subía el salario mínimo como se rumora, el costo de las viviendas también incrementaría sustancialmente, lo cual afectaría a quienes aún no tengan cierre financiero. Por eso consideró importante anticiparse y brindarles tranquilidad garantizando que pudieran conservar el precio actual.

La Concejal Maria Elena Correa expresó su preocupación por los “otros sí” firmados durante las administraciones de 2023, 2024 y 2025, y se preguntó qué pasaría si la entrega de las viviendas se extiende hasta 2026. Señaló que consultaría jurídicamente si en un nuevo “otro sí” podría establecerse que Comfenalco asumiera responsabilidades económicas derivadas de su incumplimiento, incluyendo costos de escrituración y entrega. También mencionó que Comfenalco había solicitado no aplicar el 50% del alza asociado al incumplimiento y cuestionó la gestión jurídica realizada previamente, considerando que ese tema debía haberse exigido con mayor fuerza.

El Secretario Juan Manuel Garcés explicó que se ha generado un “círculo vicioso” para poder escriturar se requieren los cierres financieros, pero cuando no se cumplen las fechas de escrituración y se extienden los plazos, también se prolonga el tiempo para que los beneficiarios realicen esos trámites, lo cual vuelve a causar retrasos. Indicó que, aunque se ampliaron los límites inicialmente fijados por Comfenalco, aún persisten dificultades para que algunos beneficiarios logren el cierre financiero. Señaló que los beneficiarios también tienen la obligación de gestionar ese trámite oportunamente y que seguir extendiendo los plazos podría volver interminable el proceso. Afirmó que, desde el rol técnico de la administración, se han hecho las gestiones necesarias durante meses muy estrechos, y que hoy el proyecto muestra avances y “una luz al final del túnel”.

El Presidente Juan Carlos Rendón expresó que, en su opinión, en el otro sí no debió fijarse una cifra específica, sino únicamente una condición basada en el tiempo. Consideró que habría sido más adecuado establecer que el precio fijo se mantendría para quienes lograran el cierre financiero dentro del plazo, sin mencionar una cuantía que implicara un compromiso directo. Indicó que esto habría dado mayor claridad, especialmente porque también existe la responsabilidad de los beneficiarios de gestionar ese cierre financiero oportunamente.



CONCEJO DE JARDÍN

La Funcionaria de Comfenalco Catalina Carmona explicó que desde abril de 2025 Comfenalco ha insistido a los compradores en iniciar su cierre financiero y gestionar el pre aprobado bancario, pero después de siete meses solo se han obtenido 49 cierres. Señaló que pedir mantener el precio para quienes no alcancen el cierre a 31 de diciembre generaría un “círculo vicioso”, pues muchos no atienden los llamados. Indicó además que las manzanas A y B están listas desde junio de 2025, pero aún faltan cierres financieros, siete en la manzana A y veinte en la B. Por esta razón, no ha sido posible continuar con las escrituras y la entrega total de las viviendas.

El Personero Juan Camilo señaló que comprendía la angustia y frustración de los posibles beneficiarios, pero aclaró que esa situación no puede llevar a responsabilizar a la Personería, pues los principales problemas han venido de Comfenalco como caja de compensación. Explicó que, desde que asumió el cargo, su prioridad fue lograr la reactivación de las obras para evitar que el proyecto quedara inconcluso como otros en el municipio. Relató que la Personería participó en mesas de trabajo con Comfenalco, el constructor y Planeación, lo que permitió retomar y avanzar las obras, proyectadas para finalizar antes de acabar el año. Indicó que la Personería ha oficiado, requerido información, hecho seguimiento a las respuestas y actuado como puente entre las partes, pero aclaró que no construye, no realiza escrituras y no es responsable de los retrasos. Señaló que tras cada reunión con Comfenalco hay optimismo, pero luego el avance no se cumple, lo que genera el ciclo de frustración actual. Por esta razón, anunció la apertura de una actuación preventiva contra Comfenalco por la ejecución del proyecto, que será notificada al Concejo, la Alcaldía y la veeduría. Además, mencionó el seguimiento que han hecho a las solicitudes de devolución de dinero de familias que han desistido del proyecto.

6. PROPOSICIONES Y VARIOS.

El Presidente del Concejo Juan Carlos Rendón informó que, debido al conflicto presentado en la sesión anterior entre dos concejales, la Comisión de Ética, integrada por Sara Piedrahíta, Rubén Darío Franco y María Girlesa Morales, la cual por ser una de las partes motivo del conflicto se debe de apartar de dicho Comité, para que esté obre de acuerdo a sus funciones que son evaluar y tramitar denuncias de conductas inapropiadas, asesorar y guiar en asuntos éticos. Este comité actúa como una instancia de vigilancia para garantizar el cumplimiento de los valores normativos y éticos dentro de la corporación, interviniendo ante conflictos y faltas.

7. CIERRE Y FIN DE LA SESIÓN.

El Presidente del Concejo agradeció a los Concejales y comunidad por su participación, los invitó a la próxima sesión plenaria el Jueves 13 de Noviembre a las 5:00 p.m.

Se dio por finalizada la sesión plenaria a las 08:15 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

<https://www.youtube.com/watch?v=jhws-pG0gyM>