

MUNICIPIO DE ENVIGADO

ACTA No.023
SESIÓN PLENARIA ORDINARIA
SALON OFICIAL DE SESIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL
FECHA: MARZO 13 DE 2026
HORA: 8:30 A.M

ENVIGADO 2026.

 • Concejo de Envigado •	Código: FO-ALA-017	
	Versión: 02	
	Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.	

ACTA SUCINTA DE SESIÓN
CONCEJO DE ENVIGADO.

COPIA CONTROLADA

PRESIDENTE: JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Autorizada la Secretaria General del Concejo, comunica que están presentes los Honorables Concejales en el Salón Oficial de Sesiones del Concejo Municipal de Envigado.

- JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO
- JUAN DIEGO ÁLVAREZ UPEGUI
- PABLO ANDRÉS RESTREPO GARCÉS
- EFRAÍN ECHEVERRY GIL
- LEO ALEXANDER ALZATE SUÁREZ
- SARA KATHERINE RINCÓN RUIZ
- JUAN FERNANDO URIBE RESTREPO
- DAVID LONDOÑO ARROYAVE
- ALEJANDRO SÁNCHEZ GRAJALES
- LUZ MARINA LÓPEZ PEÑA
- BERNARDO MORA CALLE
- GONZALO MESA OCHOA
- MARÍA TERESA ÁLVAREZ MUÑOZ
- JUAN CARLOS MONTOYA CASTAÑEDA
- CARLOS MANUEL URIBE MESA
- LUCAS GAVIRIA HENAO
- JUAN CARLOS VELEZ MESA

	ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL CONCEJO DE ENVIGADO		Código: FO-ALA-017
			Versión: 02
			Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.
			Página 1 de 39

COPIA CONTROLADA

FECHA DE LA SESIÓN:
MARZO 13 DE 2026.

HORA DE INICIO:
8:30 A.M

TIPO DE SESIÓN:
ORDINARIA

NÚMERO DE ACTA:
023

Nota: Se elabora acta sucinta, de conformidad con lo establecido en la ley 1551 de 2012, Actas sucintas, que modifica en su art 16, el art 26 de la ley 136 de 1994, el cual quedara así: Art 26. Actas. De las sesiones de los Concejos y sus comisiones permanentes, el Secretario de la Corporación levantara actas que contendrán una relación sucinta de los temas debatidos, de las personas que hayan intervenido, los mensajes leídos, las proposiciones presentadas, las comisiones designadas, resultados de las votaciones y las decisiones adoptadas.

Todo lo actuado y expresado por los Corporados podrá ser escuchado y visto en el video y grabación emanada de la plataforma Facebook y YouTube, las cuales son de dominio público y se pueden bajar de la plataforma por la persona interesada.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSVALDO VÉLEZ QUINTERO:

Un saludo muy especial a la mesa directiva, a los concejales, un saludo muy especial al gerente de Camacol Antioquia, el doctor Eduardo Loaiza Posada. Bienvenido, a Martín Pérez, asesor de Camacol, Antioquia. Muchas gracias, doctor, por estar acá. Y los integrantes de la junta y afiliados de la construcción.

Igualmente, a los demás directores y personas de Camacol, Antioquia, y a los demás afiliados que se encuentran presentes. Saludar a los Curadores Urbanos del municipio de Envigado, la doctora ADRIANA MONTOYA, Curadora Primera, ADRIANA TAMAYO, Curadora Segunda, Señor ALFREDO RESTREPO, Curador del municipio de Envigado, a nuestro director del departamento administrativo de planeación, SERGIO RÍOS OSPINA, e igualmente a las personas que se encuentran conectadas en las redes y en las barras.

Sesión plenaria ordinaria número 012 del día de hoy, viernes 13 de marzo del 2026. Señora secretaria, por favor, sírvase verificar el quórum de forma nominal.

- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR.

JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO	Presente.
JUAN DIEGO ÁLVAREZ UPEGUI	Presente
PABLO ANDRÉS RESTREPO GARCÉS	Presente
EFRAÍN ECHEVERRY GIL	Ausente
LEO ALEXANDER ALZATE SUÁREZ	Presente
SARA KATHERINE RINCÓN RUIZ	Presente



 ◆ Concejo de Envigado ◆	ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL CONCEJO DE ENVIGADO	Código: FO-ALA-017
		Versión: 02
		Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.
		Página 2 de 39

COPIA CONTROLADA

JUAN FERNANDO URIBE RESTREPO	Ausente
DAVID LONDOÑO ARROYAVE	Presente
ALEJANDRO SÁNCHEZ GRAJALES	Ausente
LUZ MARINA LÓPEZ PEÑA	Presente
BERNARDO MORA CALLE	Presente
GONZALO MESA OCHOA	Presente
MARÍA TERESA ÁLVAREZ MUÑOZ	Ausente
JUAN PABLO MONTOYA CASTAÑEDA	Presente
CARLOS MANUEL URIBE MESA	Presente
LUCAS GAVIRIA HENAO	Ausente
JUAN CARLOS VELEZ MESA	Presente

12 Concejales se encuentran presentes en el recinto del Concejo. 5 Concejales ausentes.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSVALDO VÉLEZ QUINTERO:

Señora secretaria aprobado el orden del y habiendo quorum para deliberar y decidir, continuemos con la lectura del orden del día.

ORDEN DEL DIA

1. CONVERSATORIO CON EL GERENTE EDUARDO LOAIZA POSADA DE LA REGIONAL DE CAMACOL, ANTIOQUIA, QUIEN NOS HARÁ UNA PRESENTACIÓN Y UN DIÁLOGO CON EMPRESARIOS DEL SECTOR CONSTRUCTIVO, TENIENDO EN CUENTA UNA INVITACIÓN QUE SE HIZO CON ANTELACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.
2. OBSERVACIONES Y PROPOSICIONES.
3. LECTURA DE COMUNICACIONES.

Leído el orden del día, señor presidente.

Señora secretaria, pongo a consideración el orden del día en forma nómina.

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR.

JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO	SI
JUAN DIEGO ÁLVAREZ UPEGUI	SI

COPIA CONTROLADA

PABLO ANDRÉS RESTREPO GARCÉS	SI
EFRAÍN ECHEVERRY GIL	Ausente
LEO ALEXANDER ALZATE SUÁREZ	SI
SARA KATHERINE RINCÓN RUIZ	SI
JUAN FERNANDO URIBE RESTREPO	Ausente
DAVID LONDOÑO ARROYAVE	SI
ALEJANDRO SÁNCHEZ GRAJALES	Ausente
LUZ MARINA LÓPEZ PEÑA	SI
BERNARDO MORA CALLE	SI
GONZALO MESA OCHOA	SI
MARÍA TERESA ÁLVAREZ MUÑOZ	Ausente
JUAN PABLO MONTOYA CASTAÑEDA	SI
CARLOS MANUEL URIBE MESA	SI
LUCAS GAVIRIA HENAO	Ausente
JUAN CARLOS VELEZ MESA	SI

12 Concejales votan positivo el orden del día 5 Concejales ausentes.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSVALDO VÉLEZ QUINTERO:

Entonces, siendo aprobado el orden del día, señora secretaria, por favor, dar inicio al mismo.

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR.

1. CONVERSATORIO CON EL GERENTE EDUARDO LOAIZA POSADA DE LA REGIONAL DE CAMACOL, ANTIOQUIA, QUIEN NOS HARÁ UNA PRESENTACIÓN Y UN DIÁLOGO CON EMPRESARIOS DEL SECTOR CONSTRUCTIVO, TENIENDO EN CUENTA UNA INVITACIÓN QUE SE HIZO CON ANTELACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSVALDO VÉLEZ QUINTERO:

Gracias por habernos aceptado esta invitación, todo el Concejo está muy interesado en todo este tema de Camacol y la construcción y cómo nos estamos proyectando incluso ahora que



	ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL CONCEJO DE ENVIGADO		Código: FO-ALA-017
			Versión: 02
			Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.
			Página 4 de 39

COPIA CONTROLADA

tenemos aportas de la aprobación del POT. Entonces es de gran utilidad esta sesión del día de hoy.

Interviene el Concejal CARLOS MANUEL URIBE MESA

Por temas de procedimiento en la sesión, no sé si digamos que la única intervención va a ser la del Dr. Eduardo, tendremos intervenciones de distintos sectores, digamos como para conocer la dinámica de la de la sesión, teniendo en cuenta la importancia del tema en este momento histórico para el municipio de Envigado.

No sé entonces si es posterior a la intervención del doctor Eduardo que habrá intervenciones adicionales y ya conocemos qué sectores están, con el fin de que cada uno de los concejales, si quiere intervenir, pues vaya preparando su intervención.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSVALDO VÉLEZ QUINTERO:

Gracias, Concejal, por su intervención.

Interviene el Vicepresidente Segundo PABLO ÁNDRES RESTREPO GARCÉS:

Para aclararle su inquietud, estas sesiones son participativas. Como estamos en plena construcción del POT, al Concejo no le han entregado el documento técnico, por ahora está en construcción. Hoy vamos a tener la intervención del Dr. Eduardo y también vamos a tener la participación de algunas personas de las barras, de los concejales y también vamos a monitorear el tema de las redes sociales.

Entonces va a haber una gran participación porque la idea es que se escuchen todos los puntos de vista en todos los temas importantes para que sean tenidos en cuenta dentro del documento técnico que se está construyendo. Para que tenga la mayor participación antes de que llegue a comisión o a comisión del plan y de bienes para el estudio pertinente de este proyecto de acuerdo. También acá se encuentra el director del departamento administrativo de planeación, que también podrá responder algunas dudas que tengan o inquietudes por parte de las personas de las barras.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSVALDO VÉLEZ QUINTERO:

Gracias concejal por el aporte. Entonces le doy nuevamente el uso de la palabra al Dr. Eduardo.

Interviene el Gerente de Camacol EDUARDO LOAIZA POSADA.

Valoramos y agradecemos mucho esta invitación que así acordamos denominarla Diálogo de Encuentro del Concejo de Envigado con el gremio y empresarios del sector.

La idea es compartir la visión de cómo está la dinámica de la construcción Envigado y permítanme arrancar por un entorno global y general para aterrizar en Envigado retos, oportunidades, cosas que debemos tener en cuenta.

Si me permiten, que Martín Alonso Pérez, que es representante del sector en el Consejo Consultivo Ordenamiento Territorial de Envigado también pueda tener una intervención complementaria y un tema puntual con quien nos lidera el tema de sostenibilidad en Camacol que es Julián Ospina, porque en Envigado ha sido pionero en el primer acuerdo en el país en generar un incentivo normativo a la construcción. son sostenible. Eso es una apuesta muy

COPIA CONTROLADA

importante y queremos resaltarlo. Entonces, para entrar en materia, permítanme iniciar. Lo acercamos más.

Dinámica de la construcción en Envigado. Antes de llegar a Envigado, permítanme contarles un poquito cómo está hoy la construcción en el país. Estas gráficas demuestran cuál fue el comportamiento. Uno de los indicadores, uno podría 12 o 15 indicadores del sector. ¿A qué amaneceríamos si nos enloquecemos? Entonces uno puede ofertar, ventas, bis, no bis, vivienda, no residenciales, iniciaciones, licencias, oferta eh en construcción, etcétera. Escogimos las ventas.

El sector desde hasta la crisis del OPAC construida para vender, de la crisis del OPAC en adelante pre-vende sobre planos para construir. Cuando los proyectos se llegan a un punto de equilibrio que normalmente están entre el 70 y el 80% del proyecto pre-vendido, pues el proyecto es un éxito comercial y mientras se acaba de sacar los permisos y de construir se acaba de vender, o sea, se pre-vende aquí de ahí que las preventas es un indicador sobre planos que es ideal, es un enorme termómetro porque este es el que va diciendo cómo está la confianza en el mercado y apunta a responder la demanda con esta oferta Y adicionalmente, en la medida que se va moviendo el indicador de preventas, podemos proyectar el indicador de licencias de construcción, inicio de obra, movimiento de la economía, eh, y el empleo que se va a generar. Vale la pena recordar el impacto del sector de la construcción en la economía. Hoy en el país, dependiendo de la dinámica de la construcción que tiene no solo la vivienda, sino las edificaciones no residenciales, las edificaciones están un 80% es vivienda y un 20% edificaciones no los residenciales. En el país hoy se generan 5.4 millones de empleos entre directos e indirectos, 3.7 millones de empleos directos y 1.7 millones directos y 3.7 millones de empleos indirectos.

Nosotros venimos de 3 años de una caída permanente y continua en el sector de la construcción, no solo en el Valle de Aburrada, en Antioquia y en el país. ¿Por qué? Porque no estaban dadas las condiciones. ¿Cuáles son las condiciones? Teníamos una inflación alta, un crédito alto. En junio del año 2025, 2023, hace 2 años y medio, junio del 23, las tasas de interés estaban en el 18%. Hoy estamos hablando de tasas del 11, 12%. Y hay entidades que pueden tener tasas del 10%, Del 18 al 11. Eso hace una diferencia enorme. En su momento, la tasa de crédito constructor cuando se proyectaba un proyecto se podía haber calculado en el 14% y llegamos a tener tasas crédito constructor del 20, 21, 22%. Ese incremento de puntos en un proyecto que tenga un endeudamiento de 50 35,000 millones de pesos es una quiebra o es una pérdida que se demora una década para recuperar.

otro factor aparte de la inflación alta que genera tas de generaba tasas de interés alta era incertidumbre generada por el gobierno nacional. ¿Por qué? Porque en el Plan Nacional de Desarrollo se establecieron unas metas de 400,000 mejoramientos, no hemos llegado a 20.000 en el país en 3 años y medio. Y también 200,000 subsidios de vivienda y el gobierno nacional terminó con el programa de subsidios que se llama Mi casa Ya, nos demoramos en las regiones, porque el país se construye desde las regiones, 2 años para inflar que pudiera reemplazar la falta de subsidios del gobierno nacional a través de los presupuestos y el esfuerzo fiscal de los municipios, de las alcaldías, de la gobernación de Antioquia, en este caso con Viva, para crear en nuestra región nuestro propio programa de subsidios que compensara la falta de subsidios que no le iban a permitir a las personas de menos de cuatro salarios mensuales de ingresos que no hubieran tenido un subsidio, que no fueran propietarios de vivienda, poder tener el cierre financiero. Después de esos 3 años de caída, el año anterior empezamos una recuperación, pero no es que estemos disparados.

X

COPIA CONTROLADA

El año pasado en el país, en la media que aquí voy a tratar de señalarla, yo señalo la parte sombreada en el centro que está con morado, dice total nacional, 173,000 viviendas se vendieron el año pasado, se pre-vendieron en el país.

Eso fue un crecimiento del 12.4%, eso lo quiero comparar, 12.4% 4% por el crecimiento de Antioquia, que es la tercera barra de izquierda a derecha. Primero el Meta, el segundo Quindío y tercero Antioquia con 23,762 unidades que está con color verde. Miren, el crecimiento nacional fue el 12.4%, el de Antioquia fue el 31.7%, 7% casi tres veces el comportamiento nacional y eso es apenas una empezando a recuperar la caída que habíamos tenido durante 3 meses. De eso en el país, hay que diferenciarnos en el país el 60 o 70% de la de la vivienda es vivienda en interés social en Antioquia. 60% es no bis y entre el 35 y 40% de vivienda de interés social el mercado es invertido y hay regiones como Atlántico u otros departamentos o el valle en donde la vivienda interés social puede llegar a ser el 90% de la dinámica del sector.

Aquí vale la pena mencionar otro tema y es que cerca del 70% de los POT del país y de nuestra región están desactualizados. 70% de los POT. ¿Qué es lo único que necesita el sector privado? No que le regalen nada, no que lo eximan de nada, no que le perdonen nada. El sector privado lo que necesita es seguridad jurídica. ¿Qué es seguridad jurídica? Es reglas de juego claras. Es que en la aplicación de la norma no haya subjetividad. Es que los tiempos de respuesta en los trámites sean razonables.

La inversión en el mundo hay más plata que proyectos. Nosotros no pasamos una semana que no recibamos una misión de algún país que viene buscando proyectos en que invertir de todo tipo, hasta de vivienda, pero desde aeropuertos, clínicas, hoteles, parques temáticos, centros comerciales, proyectos enteros para arrendar, habitaciones hoteleras, rentas cortas, medianas y largas Y concluimos en el mundo. Es más, cuando uno les pregunta, "¿Y qué están buscando?" No, cuéntenos ustedes qué oportunidades y qué han visto ustedes. Hablan dos horas, los tienen muy estudiados. La región del país que más genera confianza a la inversión internacional es Antioquia.

Aquí hay trabajo entre el sector público y sector privado. Esto para muchos es extraño. Esto no es normal que hable el sector público y sector privado. No es normal que se trabaje conjuntamente. No es normal que el sector privado haga propuestas y que se tengan en cuenta y se acojan si están bien argumentadas y se tienen el estudio de los impactos. Es Antioquia tiene esa característica y eso le ha ayudado a ser un poquito diferente, trabajar entre sector público y sector privado.

Nosotros normalmente no sentimos que eso es responsabilidad del Estado, no nos involucramos y aportamos también como si fuéramos corresponsables y también ayudamos a que trabajemos en el marco de la legalidad, el rigor técnico, las buenas prácticas, etcétera. Entonces, Antioquia es el departamento que más confianza ha mostrado en el último año, aprovechando inflación baja, tasas de entrés, un mercado acumulado, represado, no atendido durante los últimos años y estas tasas de interés que bajaron y adicionalmente pues los programas de la región. Aquí ya en esta era la diapositiva que más me demoraba para contar todo el impacto que tiene y recordar que el sector de la construcción es como una locomotora que si se mueve la construcción jala 34 o 36 subsectores de la economía y no solo el empleo, sino que: un predio, esto es muy importante para ustedes que tienen que ver con los con el presupuesto y los recursos del municipio. un predio antes de construir, cuando se desarrolla las nuevas unidades y matrículas inmobiliarias, pasa a tributarle al municipio normalmente entre 21 y 26 veces más impuesto predial que el predio, matriz original, donde se desarrolló el proyecto O se construyó.

	Código: FO-ALA-017	
	Versión: 02	
	Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.	
	Página 7 de 39	

ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL
CONCEJO DE ENVIGADO

COPIA CONTROLADA

Entonces, eso es muy importante porque entonces, en otras palabras, el sector de la construcción es un multiplicador de inversión y de recursos en el país. La inversión este año de la construcción puede generar y mover unos 80 billones de pesos y en nuestra región unos 10 billones de pesos.

Bueno, entremos en materia para ir aterrizando. Aquí está el Pareto, cómo se comportaron esas 23,000 viviendas vendidas el año pasado. El Pareto está el 70% de esa comercialización en Antioquia. Si se comercializa, pues ahí apenas llega el punto de equilibrio, se sacan los permisos, es donde están las licencias, está el inicio, está la mano de obra, está el pago de impuestos, de obligaciones urbanísticas, todas esas otras lo todos esos otros vagones de esa locomotora que jalona la construcción. Medellín volvió a tener una recuperación y tuvo un crecimiento del 55%, Bello del 25%, El Oriente del 24% para llegar a 425 unidades.

En el oriente, la mitad de Río Negro, el 70% está representado en ese Pareto entre Medellín, Bello, Oriente, la mitad que es Rionegro y Sabaneta. en Envigado estaba por fuera, pero hace parte del Pareto si dijéramos que el 80% está Envigado ahí, o sea, que es que es también un municipio la zona la cuarta zona de mayor importancia en nuestra región.

Siguen los otros, incluso hay unos que tienen disminución, pero valoramos que en Envigado tuvo una recuperación de un 20% del 24 al 25 en términos de unidades de vivienda vendidas para llegar de las 20242 viviendas que se vendieron y se comercializaron nuevas en Envigado a 1708 viviendas comercializadas en Envigado de enero a diciembre del año anterior.

Este es el comportamiento histórico de las ventas de vivienda nueva Envigado, en unidades de vivienda. Venimos de años altos como el 2016 2900 unidades, 2018 más de 2000, 2021 más de 2000, cerca de 2023 caímos en el 24. Tuvimos unos años bajos, incluso antes de la pandemia, como el 19 solo con 100 unidades y el año pasado hubo una recuperación del 20% en la comercialización de vivienda nueva Envigado y llegamos a 1708 unidades comercializadas.

En Envigado prácticamente todo es vivienda no bis. Prácticamente el que el único que creció es la vivienda no bis, la vivienda interés social. Incluso lo poco que había cayó un 64%, o sea, aquí no hay vivienda social, no se comercializa, no se saca, no sale. La norma a veces lo impide, pero puede ser parte de lo que se quiere que se haga y lo que no quiere que no se haga. las Proyecciones de población de Envigado, puede que nadie en Envigado la necesite.

Esto es muy importante para uno calcular el tamaño del mercado que puede ser y debe ser en Envigado. ¿Por qué? Porque en Colombia se crean, este dato es muy importante, en Colombia se crean cada año 38.300, 90.000 casi 400.000 nuevos hogares, 38.000 nuevos hogares se conforman en Antioquia cada año. Cada año se conforman 38.000 nuevos hogares unipersonales o de pareja o la gente se independiza o se separa, pero necesita salir a conseguir vivienda nueva, no la consigue, sale a buscar vivienda usada, sube el precio, no lo consigue, sale a buscar arriendo, no lo consigue, sube el porcentaje de familias en arriendo con esa oferta entre vivienda nueva usada y en arriendo, la gente aplaza muchas las decisiones.

En otras palabras, este año estamos iniciando en Antioquia cerca de 22.000 unidades, pero se crean 38.000 hogares. un déficit grande y no estamos ni atendiendo la demanda de nuevos hogares ni atendiendo la demanda acumulada o el déficit acumulado durante años. La vivienda en arriendo, las familias de nuestra región vivían en arriendo hace 10 años el 18%. Hoy el 50 52% de nuestras familias viven en arriendo, como no hemos podido como sector formal sacar una oferta de vivienda nueva, entonces eso va generando un represamiento y pasamos del 18% hace 10 años de las familias antioqueñas que vivían en Arriendo al 52%. Entonces, eso es una eso es la ausencia de del acceso a la vivienda por parte de las familias.

X

COPIA CONTROLADA

Entonces, tener esta población es muy importante. La proyección de población de en Envigado hasta el 2042, que eso puede ser el horizonte del POT. ¿Qué significa? En otras palabras, aquí lo tenemos y lo destacamos arriba. El POT tiene que ser una carta de navegación para el futuro próximo, pero tiene que tener en cuenta que solo para atender la demanda de nuevos hogares de Envigado necesita decir dónde y cómo se van a desarrollar 52,000 nuevos para 52,000 nuevos habitantes.

¿Dónde se van a hacer esos miles de viviendas que se van a requerir?
por lo menos de 1.200 a 1.500 en promedio 1000 unidades, pero eso es más de la vigencia del POT puede ser de 15 a 20,000 unidades de vivienda que se necesitan solo para atender el déficit de la de del municipio, el déficit no acumulado, sino el del crecimiento de los nuevos hogares.

La oferta de bien del Envigado. Ustedes nos preguntan ahí, ¿dónde está la dinámica? En 39 proyectos hoy en oferta.

Están en Centro Envigado Las Vegas, el Triánón, en la mina San Rafael, el Escobero, Alto de Las Palmas, Uribe, Ángel, el Esmeraldal, la Inmaculada, Las Vegas, San Marcos.
Esto después lo podemos abrir todo lo que quieran, pero si entramos en mucho detalle, pues nos comemos todo el tiempo y de eso no se trata. La oferta está mayoritariamente en preventa, que es sobre planos. En sobre planos es una ventaja para el comprador del inversionista porque le congela el precio cuando no es vivienda de interés social, por ejemplo, en este caso todo es no bis. Entonces para el caso Envigado se congela el precio, se da el máximo plazo para pagar la cuota inicial mientras el proyecto llega al punto de equilibrio, saca los permisos y se construye y se entrega y en construcción el 35% de la oferta En Envigado apenas 34 unidades aquí a la derecha en el total al final de las 435 unidades que están en oferta en construcción, apenas 34 están en oferta terminadas.

Eso es un indicador de riesgo y ese indicador de riesgo es muy bajo porque apenas de toda la dinámica en Envigado de vivienda que apenas haya 34 unidades terminadas o construidas terminadas no es un indicador preocupante. Y este es uno de los indicadores que permanentemente estamos mirando que nos que no se crezca mucho. Imagínense una oferta terminada de hizo y no venderla es o no era el producto o estaba pagando intereses altos y crédito de endeudamiento y encartado el proyecto con esas unidades.

Entonces, esto es normal porque hay gente, hay inversionistas que salen y llegan a buscar un inmueble listo para comprar, por inversión y para arrendar. Proyección inicios de obras residenciales. Esto va a ser ya muy acorde con para representar la dinámica de la construcción en Envigado. En estos próximos 2 años vamos a tener 214 proyectos que van a iniciar habitacionales en Antioquia por más de 2.6 millones de metros cuadrados Envigado. Vamos a iniciar 196,742 m², o sea, cerca de 200,000 m² se van a iniciar. en Envigado en estos próximos 24 meses, entre este, el otro próximo año y el primer trimestre del 28. Esto en edificaciones relacionadas con vivienda, edificaciones no residenciales, se van a iniciar 47,000 m². La mitad de eso que se va a iniciar, que ya está vendido, colocado, son proyectos propios, son habitaciones eh con destino hotelero, se llama son habitaciones, pero no es vivienda, es uso no residencial, pueden ser rentas cortas o rentas medias.

Después está lo oficinas, bodegas, locales, consultorios y parqueaderos, O sea, que hay una quería le pedí a Claudia, el equipo económico, que mostráramos esto porque aquí estamos hablando de 47,000 m² de no residencial y en residencial 196,000 m² en 2 años.
en viviendas son 1520 unidades de vivienda y ya dijimos ahora que por el crecimiento de hogares estamos necesitando cerca de entre 100 y 100 por año. Aquí se van a iniciar 15 en 2 años. O sea, que ahí solo en 2 años estamos colgados en estamos en la mitad o estamos

COPIA CONTROLADA

colgados en otro tanto. Perfecto. Y aquí simplemente para compararnos, el país llegó a 20 millones de metros cuadrados. Aquí están todas las regiones, todos los usos. Antioquia llegó a 4,000 de m² de licenciados. Eso es el 20% del país está en nuestra región. Y ya uno poder comparar cuánto es en este caso se licenció no residencial el año pasado, residencial fue el 89% 399 399,000 m². Normalmente el 90% de lo que se licencia se inicia en el año y medio siguiente. Hasta hoy se llegó este licenciamiento y se acaban de sacar los permisos, incluso los ambientales, un permiso ambiental y esto afecta al sector al sector privado y al sector público. a los proyectos también del sector público tienen que ir al área metropolitana y esperar año y medio para que le den un permiso de utilizar o hacer un aprovechamiento de 4 o 10 árboles para compensarlo, pagarlo por 100, 50 o 500 árboles y se puede demorar el trámite con la licencia de construcción aprobada un año o año y medio. Ahí tenemos mucho todos que mejorar.

Eso es esas son las incertidumbres que a las cuales son alérgicas la inversión. Área probada en Envigado para vivienda en metros cuadrados. Este es el comparativo. Mire como veníamos bajando del 2021: 359,000 m, 2022: 32,000 237,000 al 24:177 y aquí tuvimos una recuperación a 399,000 m², un poco más del doble de lo que había sido en el licenciamiento en el año 2024. Aquí ya vamos entrando como en la recta final para darle la brevemente y a Martín que nos complementa y pues tener todo el diálogo con ustedes que es lo enriquecedor.

Acabamos de hacer una feria que se llama Expo inmobiliaria. Nosotros la hacemos hace 25 años y la hacemos en el primer trimestre para aprovechar que en febrero se consignan los fondos de cesantías las cesantías de los colombianos. Este año casi 30 billones de pesos. el mayor uno de los mayores factores que ayuda a la compra de la vivienda para el pago de la cuota inicial son las cesantías y las primas de servicio de mitad de año y de final de año. Entonces, por eso hacemos la feria en febrero a finales a finales de febrero o marzo, como el plazo de las cesantías es hasta antes del 15, tuvimos cerca de 20,000 visitantes. El 77% de las personas que asistió a la feria dice que es para vivir, para arrendar el 19%. ¿y qué necesita para su decisión de compra? El 54% nos dice, "Necesito encontrar el inmueble que se ajuste mis necesidades." Hay tres necesidades para ajustarse.

Uno, el precio, el rango de precio.

Segundo, el inmueble en la zona que necesito.

Y tercero, el inmueble en el estado que necesito. Si yo soy una familia que apenas vamos a ser pareja en dos o tres años y vamos a comprar un inmueble, necesitamos de pronto el máximo plazo para propagar la cuota inicial. No nos sirve un inmueble que nos entreguen en 10 meses o en 6 meses o en diciembre y necesitamos un inmueble que lo entreguen en 3 4 años. Entonces, para tener el máximo de plazo de pagar la cuota inicial, entonces encontrar el inmueble es el mayor factor y eso es parte de la feria. Y aquí es algo muy importante porque les preguntamos un montón de cosas. ¿Cómo se enteró en la feria? Si conoce el tema de subsidios, los créditos, las modalidades de crédito VR POT fijas en pesos en leasing, si tiene ingresos, si eh qué rango de ingresos, si ha tenido vivienda, si ha tenido un subsidio, si conoce los beneficios, en qué municipio vive, cómo se enteró, de qué pende la división de compra se tomaría crédito. Es un estudio de demanda espectacular. Y aquí entonces le preguntamos no solo de dónde es y dónde viene y de dónde vive, sino dónde va a buscar y para qué, si es para rendar, por inversión o para compra o para vivir. Entonces, miren, aquí esto habla. ¿En qué zona desea comprar el 60% de las personas que ingresaron a la feria? Dice, "En Medellín, queramos comprar en Medellín."

Y aquí es donde se relaciona en Envigado con los otros municipios, porque en Medellín la gente no va a encontrar vivienda si la esté buscando, porque el actual POT de Medellín es un



COPIA CONTROLADA

POT restrictivo del 2014 que estamos en proceso de está la ciudad en proceso de revisión y de ajuste de cambio por una apuesta enorme a la renovación urbana y bajar las escalas de intervención porque usted le pone un al sector privado que una zona de renovación urbana con un plan parcial de 150 propietarios y muchas gracias y sale disparado.

Entonces, Medellín tiene el 65% de la población del Valle de Aburrá. El año pasado le mostramos al alcalde Federico en nuestra asamblea que Medellín con el 65% de la población del Valle Burra tenía el 10% de la oferta del Valle de Aburrá. O sea, Medellín no atiende ni una no atendía ni una quinta parte de la manda propia, lo cual le genera la carga para que les solucionen el problema a los otros municipios vecinos. Aquí el 60% busca Medellín en segundo lugar en Envigado, o sea, es el segundo municipio más apetecido. Pero en Medellín, aquí no está la diapositiva, se me pasó de pronto cuando la gente se le pregunta al final, ¿y qué encontró? Solo el 19% de lo encontraron en Medellín, o sea, solo una tercera parte de los que buscaban en Medellín encuentran, dos terceras partes de la gente de Medellín que busca en Medellín tiene que buscar en otro municipio y la primera opción es en Envigado, ahí ustedes tienen una oportunidad para hacer una reflexión.

Queremos ser receptores de parte o atraer la inversión, no la carga, sino la inversión de otros sectores de vivienda en renta, etcétera.

Queremos aprovechar ahora que Arena Primavera lo estuvimos visitando hace 8 días con los inversionistas que lo está construyendo y con EPM para todo el tema de redes. Debe arrancar Arena Primavera entre noviembre y diciembre. 75 conciertos inician en el primer año y eso está en el borde con Envigado. Nosotros somos los únicos que sabemos hasta dónde va un municipio, arranca el otro, pero para alguien que venga, usted pasa de Medellín, pasa la frontera y eso es eso es la misma zona la y en ese sentido es muy importante tener una visión integrada y haya un complemento de continuidad en las visiones, en los usos, en el desarrollo y la proyección de la de los municipios y del Valle de Aburrá. Entonces ahí tenemos enormes oportunidades. Si se reglamenta, bien, es una enorme oportunidad para acoger. Si no se reglamenta, esos usos van a generar una demanda que la demanda resuelve el problema a la brava, sin pedir permiso, sin pagar impuestos, sin que la norma lo esté habilitando, porque la dinámica económica normalmente va más rápido que la norma.

Y ahí es donde está la inteligencia de quien hace la norma, de las administraciones, los consejos. Y pues parte de la responsabilidad del sector privado es advertir que puede venir, porque si las cosas se planean, se pueden aprovechar y orientar y si no se planean la dinámica económica desborda cuando no se tiene en los temas reglamentados y planeados. hay una enorme oportunidad, como una enorme oportunidad en zonas de renovación urbana, tanto al interior del municipio, renovación urbana de pequeñas edificaciones en donde la les transmito la inquietud de muchos constructores pequeños, no se sienten acogidos, no se sienten representados, se sienten que se les cierra la oportunidad de constructores pequeños de Envigado para proyectos pequeños de cuatro o cinco pisos en zonas ya consolidadas, que cogen una, dos o tres unidades y las integran, sienten que no están viendo el espacio y eso sería importante tenerlo en cuenta, escucharlos y revisarlos. Entonces, aquí hay zonas de oportunidad y de impacto, Otros proyectos estratégicos en otro día, mejor dicho, presidente, para ir terminando, queden nos debiendo tiempo para que después nos den a hablar de más cosas. Nosotros creamos la veeduría técnica al aeropuerto.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY VÉLEZ QUINTERO:

José Eduardo, me permite un segundito, yo anuncio aquí para tener en cuenta, señora secretaria, la presencia de los concejales Juan Fernando Uribe Restrepo, Efraín Echeverri, el

COPIA CONTROLADA

concejal Lucas Gaviria Henao, el concejal Alejandro Sánchez Grajales y la concejala María Teresa Álvarez.

Interviene el Gerente de Camacol EDUARDO LOAIZA POSADA:

El Objetivo de esta presentación es presentar la dinámica actual del sector de la construcción, abordar retos/oportunidades normativas como el POT de Envigado y los incentivos a la construcción sostenible y dar paso a intervenciones de sostenibilidad y del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

Indicadores clave, Las preventas sobre planos (al alcanzar entre el 70% y 80% de punto de equilibrio) son el principal termómetro del mercado, anticipando licencias, empleo e inicio de obras.

Impacto Económico y Empleo la edificación genera en Colombia 5.4 millones de empleos (1.7 directos y 3.7 indirectos).

Causas de la Caída Reciente: Se sumaron tres años de contracción debido a altas tasas de interés (que alcanzaron hasta el 18-22%), inflación y la reducción de subsidios nacionales ("Mi Casa Ya"), lo que obligó a las regiones y entes locales (Gobernación/Viva y municipios) a estructurar programas de subsidio propios.

Recuperación Desigual: En el último año el país creció un 12.4% en ventas de vivienda (173,000 unidades), mientras que Antioquia creció un 31.7% (23,762 unidades), impulsado por la confianza en la región y el trabajo público-privado.

Necesidad de Seguridad Jurídica: El 70% de los POT del país están desactualizados. El sector privado requiere reglas de juego claras, sin subjetividades y con tiempos de respuesta razonables en trámites urbanísticos y ambientales.

Recaudación Local: La construcción actúa como multiplicador: un predio desarrollado pasa a tributar entre 21 y 26 veces más Impuesto Predial a la entidad territorial.

tenemos unos Comportamientos y Proyecciones en Envigado

Ventas y Participación: Envigado representa la cuarta zona en importancia comercial en la subregión. En el último año creció un 20% en ventas, pasando a 1,708 unidades comercializadas.

Segmento de Mercado: Prácticamente el 100% de la oferta en Envigado corresponde a vivienda NO VIS (No Interés Social); la oferta de VIS es casi inexistente debido a restricciones normativas y de suelo.

Déficit Habitacional Proyectado:

En Antioquia se forman 38,000 nuevos hogares al año y solo se inician ~22,000 viviendas.

Hacia el horizonte del POT (2042), Envigado proyecta 52,000 nuevos habitantes. Requerirá entre 15,000 y 20,000 viviendas nuevas únicamente para atender la formación de nuevos hogares locales.



COPIA CONTROLADA

Oferta e Inventarios de Riesgo: De 39 proyectos en oferta (435 unidades en total), solo 34 unidades están construidas y terminadas, lo que representa un indicador de riesgo/inventario represado sumamente bajo y saludable.

Proyección de Inicios de Obras (Próximos 24 meses):

- Residencial: 196,742 m² (~1,520 unidades).
- No Residencial: 47,000 m² (oficinas, comercio y principalmente proyectos para rentas cortas/hotelería).

Oportunidades y Retos para la Planificación del POT

Demanda Represada de Medellín: Debido a las restricciones del POT de Medellín, el 60% de los compradores busca allí pero solo el 19% encuentra opción. Envigado es la primera opción de reubicación de esa inversión.

Nuevos Nodos de Impacto: Cita el inicio de Arena Primavera (75 eventos/año proyectados en la frontera), lo cual demandará reglamentar adecuadamente servicios, rentas cortas y usos mixtos antes de que la dinámica económica desborde la norma.

Renovación Urbana de Pequeña Escala: Pide abrir espacio normativo para los pequeños constructores locales de Envigado que desarrollan proyectos consolidados de 4 a 5 pisos, garantizando que no queden fuera de las reglas del nuevo POT.

Interviene JULIAN EDUARDO

Sostenibilidad y contexto global: El sector de la construcción genera cerca del 40% de las emisiones de gases de efecto invernadero a nivel mundial. Ante esto, el gremio promueve la iniciativa *Camacol Verde* para impulsar la acción climática.

Liderazgo de Colombia: Colombia es líder mundial en metros cuadrados con certificación sostenible (más de 24 millones de m² certificados junto al IFC Banco Mundial). Actualmente, 1 de cada 4 viviendas construidas en el país cuenta con certificación de sostenibilidad basada en ahorro de agua, energía y economía circular.

Envigado, pionero nacional: En 2023, mediante el Acuerdo 001, Envigado se convirtió en el primer municipio del país en otorgar incentivos técnicos (mayor altura, densidad e índices de edificabilidad) a los constructores que adopten estándares sostenibles para compensar costos adicionales.

Retos y futuro: Aunque es un hito, solo un proyecto ha accedido al beneficio, por lo que se requiere revisar y ajustar la norma en conjunto con el municipio. Envigado refuerza su liderazgo ambiental al contar con delegación de autoridad ambiental, la actualización del SILAP y la próxima inauguración de la nueva sede del CAM con certificación sostenible.

Interviene el Asesor de Camacol MARTIN ALONSO PEREZ.

Modelo de ciudad y visión metropolitana: Apuesta por una ciudad compacta con urbanismo de proximidades. Propone integrar formalmente hechos metropolitanos en el POT, destacando la Circunvalar Oriental (conexión con Medellín y Sabaneta mediante fajas de suelo en planes parciales de la Loma) y proyectos de ciencia, tecnología e innovación no contaminantes a lo largo del río (siguiendo dinámicas como la reconversión de Peldar).

COPIA CONTROLADA

Renovación y reciclaje urbano: Sugiere impulsar la renovación en zonas consolidadas y manzanas históricas para generar espacios públicos y redes peatonales interiores. Además, promueve el reciclaje arquitectónico y la consolidación de equipamientos como el Parque Deportivo y el Estadio.

Estructura normativa del POT: Recomienda que el acuerdo del POT sea de carácter orientador y filosófico, dejando los detalles reglamentarios técnicos para desarrollarse mediante decretos del ejecutivo, lo que brindaría mayor flexibilidad ante emergencias o cambios coyunturales sin requerir reformas constantes en el Concejo.

Intervención de JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO Presidente del Concejo:

Gracias, doctor Martín, por la información.

Intervención de EDUARDO ALONSO LOAIZA Gerente de Camacol Antioquia:

No sé si alguno de los empresarios presentes quiera intervenir o algo.

Intervención de JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO Presidente del Concejo:

Director de Planeación tiene el uso de la palabra.

Interviene el Director SERGIO ALBERTO RÍOS

Sostenibilidad y sus incentivos: Reconoce la importancia de la construcción sostenible, pero destaca que incrementa los costos. Dado que el decreto actual solo ha incentivado un proyecto, la Secretaría de Planeación propone ir más allá de los beneficios de altura o densidad y otorgar incentivos financieros y descuentos en el pago de obligaciones urbanísticas (espacio público, parques e impermeabilidad).

Visión de ciudad y mixtura de usos en la Zona 1 (Corredor del Río): Contrario a trasladar la industria para hacer solo vivienda, el municipio busca promover una reindustrialización limpia (tecnología, creatividad e industria no contaminante). Para lograrlo, planean reducir los costos de obligaciones a este sector, manteniendo la vivienda de forma controlada y aprovechando proyectos como el Tren del Río.

Normativa de *Multifamily* y áreas mínimas: Se plantea revisar las restricciones de áreas (actualmente de 60 m2 para vivienda no VIS y 56 m2 para VIS) para adaptarse a los nuevos hogares de menor tamaño y dinamizar las rentas cortas a través de los proyectos de tipo *multifamily*.

Circunvalar Oriental: Se reafirma como un proyecto estratégico y de integración metropolitana a largo plazo, manteniendo la exigencia de ceder fajas a los desarrolladores sin obligar a la construcción total del tramo para no congelar la viabilidad financiera de los proyectos por la complejidad técnica de las laderas.

Renovación, reciclaje urbano y participación: Evalúa que los mecanismos de integración por manzanas (como el Decreto 600) no funcionaron y que la renovación masiva enfrenta un fuerte arraigo comunitario y temores de gentrificación. Se potenciará el reciclaje de edificaciones en zonas aptas (cercanas al corredor del río), mientras se optimiza la normativa para pequeños constructores mediante instrumentos ajustados (como el Decreto 651).



Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Voy a abrir el espacio a los honorables concejales para su intervención. Luego se hará la conclusión de esta sesión. Tiene el uso de la palabra el concejal Juan Pablo Montoya Castañeda, se prepara Carlos Manuel y luego la concejala María Teresa. Bien pueda, concejal.

Intervención del Concejal JUAN PABLO MONTOYA CASTAÑEDA

Desempeño del mercado y contexto regional: Resalta la dinámica de vivienda en Envigado en 2025 (comercialización de 1,708 unidades) como eje clave de Antioquia (que representó el 14% de las ventas nacionales). Contrasta esto con regiones con desincentivos por seguridad o economía e indica que el menor ritmo relativo previo estuvo asociado al impacto restrictivo del Decreto 600.

Impacto urbano y de movilidad: Señala que el incremento de aproximadamente 5,000 nuevos habitantes y el aumento de vehículos por hogar exige mitigar el riesgo de colapso vial en corredores estratégicos como Las Vegas, la Avenida El Poblado y la Avenida Regional.

Vivienda de Interés Social (VIS): Enfatiza que el nuevo POT no debe enfocarse únicamente en estratos medio-altos y altos, sino integrar una propuesta ambiciosa y garantista de Vivienda de Interés Social para la población más vulnerable de Envigado.

Renovación, pequeñas obras y costos de vida: Propone incentivar a los pequeños constructores con renovaciones responsables en barrios tradicionales (como La Magnolia y El Dorado) y expresa inquietud ciudadana por las elevadas tarifas de servicios públicos en el municipio comparadas con sectores de Medellín.

Reindustrialización, hotelería e infraestructura:

Cuestiona el riesgo de pérdida de empleo si el corredor de Las Vegas solo se enfoca en vivienda y comercio sin una verdadera reindustrialización limpia que contemple empresas como Sofasa o Contegral.

Plantea la necesidad de oferta hotelera/habitacional para dinamizar eventos metropolitanos e infraestructuras para nuevas economías digitales.

Pide precisiones sobre el trazado propuesto para la Circunvalar Oriental y su alcance o impacto dentro de Envigado.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Gracias Concejal, por su intervención, tiene el uso de la palabra el Concejal CARLOS MANUEL URIBE.

Interviene el Concejal CARLOS MANUEL URIBE MESA:

Contexto y valor del territorio: Destaca los altos indicadores en calidad de vida de Envigado y resalta la responsabilidad histórica del Concejo de definir un POT a 12 años con una visión panorámica y regional (conectada con el Oriente, Occidente y el Valle de Aburrá).

II. Incertidumbre y riesgos del sector constructor: Advierte sobre las amenazas jurídicas, macroeconómicas (altas tasas de interés, p. ej. 14.3%), desistimientos de compradores y falta

COPIA CONTROLADA

de suelo, lo cual afecta la sostenibilidad de los proyectos y las metas aspiracionales de adquisición de vivienda.

III. Modelo de ciudad y equilibrio con el constructor: Señala que Envigado se ha convertido en la zona más atractiva para vivir en el área metropolitana, por lo que el POT debe ser una alianza para la rentabilidad privada sin transferir al municipio los costos ni los colapsos en vías (como en el Esmeraldas o la variante a Las Palmas), movilidad y equipamientos.

IV. Claridad en la norma del POT y rol de las curadurías: Solicita que la norma del POT sea exacta y matemática, eliminando vacíos o margen de "interpretación", "gestión" y disputas normativas ante los curadores urbanos.

V. Preservación del patrimonio e infraestructura futura: Reclama proteger la memoria histórica frente a la densificación desmedida y sugiere afectar suelos para grandes infraestructuras públicas (museos, parques y vías de capacidad metropolitana como la doble calzada en Las Palmas).

VI. Alternativas para la Vivienda de Interés Social (VIS): Dado que los costos actuales hacen inviable la compra tradicional VIS para sectores vulnerables, propone que Camacol e instituciones públicas promuevan Alianzas Público-Privadas (APP) y fideicomisos para construir ciudadelas destinadas a vivienda pública en arrendamiento, tomando modelos de referencia internacional.

Gracias, señor presidente. Usted me coarta el uso de la palabra en un tema tan importante y yo creo que para hablar 3 minutos mejor no hablo, ¿cierto? Yo creo que la idea es que de esta sesión se saquen cosas importantes para la ciudad de Envigado y cosas importantes para los distintos sectores que tienen distintos intereses en este gran debate que hoy se está presentando respecto del futuro de nuestra ciudad.

Bienvenidos Camacol Antioquia, sus funcionarios, sus empleados, a todos los distintos sectores, curadurías, administración, sector constructor también que haga presencia en este recinto.

Ustedes están en la ciudad de Envigado, una de las mejores ciudades de Colombia y de Latinoamérica. una ciudad que tiene los más altos estándares y mejores índices en calidad de vida para sus ciudadanos, no solamente en materia de territorio, sino también en relación con la gran oferta de componentes sociales que se tiene en muchos temas, en salud, en educación, en vivienda, en apoyo incluso a las personas de la tercera edad o a la población incluso más vulnerable. Y eso lo podemos ver en todos los indicadores y en las encuestas.

Nosotros en este recinto los concejales tenemos una gran responsabilidad y es que vamos a entrar a estudiar y analizar la revisión de largo plazo del plan de ordenamiento territorial en un momento histórico por la manera como se ha venido desarrollando el área metropolitana y las áreas circundantes.

Hoy ya existen los diseños, los planos, los modelos en los que podemos ver cómo se va a comportar el área metropolitana con el occidente antioqueño, con el suroeste cercano, con el norte y con el Valle de San Nicolás. Y allá es donde tenemos que ir a ver cómo esa ciudad se está pensando o ya incluso está modelada para ver qué es lo que nosotros queremos y cómo estamos viviendo en este momento.

4

COPIA CONTROLADA

Y con algo que decía el doctor Sergio y el doctor Juan Pablo, ¿qué es lo que quieren los ciudadanos de Envigado? ¿Cómo lo podemos representar acá en un plan de ordenamiento territorial?

Nosotros no podemos meternos por las calles y caminar las calles de Envigado solamente para ver qué es lo que quiere el ciudadano en Envigado. Nosotros tenemos una responsabilidad y es de ver el bosque desde arriba, desde arriba y proyectarlo a los próximos 12 años porque serán pocas las posibilidades, a no ser que sea una revisión excepcional como la que se hizo anteriormente en el municipio con todas las dificultades que se tuvieron de cuál va a ser ese plan de ordenamiento territorial que reflejará la ciudad que le vamos a presentar a nuestros ciudadanos, incluso a nuestros vecinos.

El doctor Eduardo ahora mostraba las cifras, los datos sobre el comportamiento de la oferta y la demanda. Es muy importante analizar eso porque esas cifras y esos datos van cambiando constantemente. Una cosa eran las cifras y los datos antes de la pandemia, otros posterior a la pandemia y otros los datos sobre la forma y manera como piensa hoy un constructor en su modelo de negocio.

Sigo con esto, me retiro de esto o transformo mi modelo de negocio. Hoy el sector de la construcción está, diría yo, muy amenazado. ¿Por qué amenazado? Incluso desde el punto de vista jurídico, los modelos a través de los cuales se construyen y se crean los proyectos mobiliarios hoy no tienen seguridad jurídica alguna. tienen amenazas, amenazas judiciales, amenazas comerciales, amenazas de apalancamiento, amenazas macroeconómicas, amenazas de falta de territorio y falta de tierra y de suelo para construir. Y eso demanda también una necesidad de visualizar a dónde quiero yo ir a construir, ir a desarrollar y generar tranquilidad y también generar rentabilidad.

Dr. Eduardo mencionaba ahora que en la encuesta que se hizo en Expo Inmobiliaria, el 77% de las personas quiere una vivienda para vivir y que la concentración del flujo de tráfico de Expo Inmobiliaria es el trabajador que en gran porcentaje sueña una casa propia y busca con sus cesantías, porque yo creo que allá no va el de pensiones voluntarias, aportar o pagar la cuota inicial.

Hoy, desafortunadamente ese sueño de esas personas que están allá y en la encuesta, yo diría, doctor Eduardo, que es unos resultados completamente aspiracionales, más no reales. Eso nos pone a pensar demasiado y nos genera a nosotros como dirigentes que estamos pensando en el futuro y las condiciones de beneficio para los ciudadanos ver qué se puede hacer, cómo se trabaja conjuntamente para lograr que haya una gana - gana en los distintos sectores, en el público y en el privado.

Imagínense hoy la aspiración de un ciudadano a tener una vivienda de interés social con el incremento del salario mínimo, con la búsqueda de soluciones en materia regulatoria que el sector está buscando para que no se contraiga más el mercado, sobre todo de aquellos incluso constructores que algunos se dedican única y exclusivamente a la construcción VIS que hoy estamos o están mirando qué estrategias diseñan para contener los desistimientos.

Doctor Eduardo, esta semana me contaba alguien que había adquirido un inmueble y que le va a tocar desistir porque ya le informaron del banco que la tasa que le van a entregar es del 14.30% anual. Si ir a ser propietario esa persona, 20 años 14.30 más los seguros. Más los seguros.

COPIA CONTROLADA

Entonces, miren cómo debemos nosotros movernos a no paralizar el desarrollo, pero a encontrar ese equilibrio. Para ustedes esto es uno de los elementos que analizan. Ustedes todos los días tienen demasiados desafíos.

Este es la tasa. Nada que hacer. el apalancamiento a través de un crédito constructor. ¿Cómo están algunas de las constructoras después de pandemia? Refinanciando, otorgando nuevas garantías, buscando la manera de que el proyecto no se les siniestre, porque el crédito constructor hay que cumplirlo contra unos desistimientos. Eso hay que escucharlo. Eso hay que escucharlo porque el gran dinamizador de la economía, uno de los grandes dinamizadores de la economía es el sector de la construcción.

Decía el concejal Juan Pablo Montoya, gran estudioso y matemático, que hay que construir vivienda de interés social. ¿Ustedes saben cuánto cuesta hoy un apartamento de interés social? Hoy vale más de 350 millones de pesos porque yo no me voy a vivir en la cocineta ni en el kit sanitario que me entregan. Yo tengo que pagar 60 millones de pesos porque mi apartamento queda de una manera decente.

Y ahora acá las personas viven en una vivienda de interés social, pero tienen un crédito al 1.5% pagando una camioneta de 120 millones de pesos. Eso es lo que vemos hoy en los proyectos de interés social. Esa es la cultura latina. Viven 48 mt y andan en camioneta de 150 millones de pesos pagando al banco a 5 años. Por eso los proyectos de vivienda de interés social tienen torres de parqueaderos porque todo se vende y porque hoy un parqueadero en una vivienda de interés social no vale menos de 40 millones de pesos. Ya nos decían en estos días que había unos que los estaban entregando, ofreciendo a 50 millones y a 60 millones de pesos el parqueadero.

Grandes reflexiones en este momento coyuntural que tiene el país, que ojalá dé un rumbo el que queremos para que podamos contener estas amenazas indirectas respecto del tema inflacionario y el tema de incertidumbre jurídica que nos está gobernando.

¿Dónde comprar? nos decía el doctor Eduardo. En Medellín el 60%, Envigado el 21%, el 60% quiere comprar en Medellín, pero en Medellín no hay tierra construible. ¿Por qué no hay tierra construible? Tierra construible no es que usted vea un lote. Tierra construible es que yo pueda desarrollar con números positivos un proyecto, si no, no lo construyo.

Por eso hoy los constructores están buscando otras alternativas. Por eso el oriente está tan detonado. Y cuando vamos a llegar a nuestra ciudad a Envigado nos encontramos lo siguiente. Y ahí digamos que enlace con algo que decía el doctor Sergio. Ahora Juan Pablo decía, “El Poblado no es que el Poblado de Medellín ya es Envigado. Es el Poblado ya no es el Poblado de Medellín, ya es la zona donde todo el mundo quiere vivir en el área metropolitana y se llama Envigado.”

Si ustedes ven cómo se ha transformado Medellín en los últimos 20 años, gran parte de la población que vivía en Medellín, Belén, Laureles, La América, su aspiración era vivir en El Poblado. Era vivir en El Poblado. Aquella persona que estudiaba, que lograba de alguna manera escalar, se iba a El Poblado y luego se traía a sus papás, incluso en Envigado, toda la zona de Zúñiga, Benedictinos, Bosques de Zúñiga, El Portal, y los de El Poblado cuando ven que esta gente empieza a llegar, ya se quieren ir más arriba.

Alto de Las Palmas, ¿cierto? La Acuarela, La Esperanza, Las Palmas, Pantanillo, Perico y los de Acuarela, Palmas, Perico y Pantanillo, como están viendo que se les está subiendo tanta gente, ya se quieren ir a El Retiro y ya se están yendo a El Retiro. Se empiezan a ver

X

COPIA CONTROLADA

movimientos de la gente que no quiere estar en Las Palmas porque no se imaginan cómo va a estar Las Palmas en 5 años.

Eso nos genera a nosotros unas responsabilidades gigantescas. El POT se aprueba acá en este concejo. Y cuando yo pienso en el modelo de ciudad o en las necesidades insatisfechas tanto del ciudadano como del constructor, tengo que ser muy racional para lograr ese equilibrio, porque para nada es un secreto. Un POT le abre el apetito al constructor, le abre el apetito al constructor. ¿Qué podré desarrollar allá que sea rentable?

Nosotros lo que tenemos que buscar es que el constructor sea aliado de la municipalidad para ver qué desarrollos constructivos queremos que se desarrollen en el municipio de Envigado, manteniendo nuestros estándares sin afectar en el corto, mediano y largo plazo, porque esto es de 12 años, lo que ya hemos construido y nos tiene que servir también para corregir los errores que se han cometido.

Pongo un ejemplo claro o dos ejemplos. El sector del Esmeraldal, la loma del Esmeraldal. usted que recorrió esas tierras cuando estaba pequeño y a mí que me tocaba subir al colegio Benedictinos cuando existían rieles todavía por allá en el año 83, miren el Esmeraldal como hoy la transversal intermedia no tenemos cómo hacerle una posibilidad de ni siquiera un tercer carril y miren el desarrollo constructivo.

El constructor no va a preguntar por eso. El constructor pregunta es, ¿qué se puede hacer ahí? ¿Cuánta altura? ¿Qué índice? ¿Cuántas viviendas por hectáreas? ¿Qué bonos de altura tenemos? ¿Es rentable? ¿Sí o no? Y lo hago. Construyo este, comienzo el otro, porque ahí tengo el banco de tierras o voy mirando tierras. ¿A dónde más voy a construir? Hay que generar responsabilidad también del constructor en lo que nos va a dejar, porque es que el municipio no puede también permitir el desarrollo constructivo y después buscar y ver cómo soluciona la problemática en materia de vías, en materia de equipamiento urbano, en materia de movilidad, que eso demanda unos costos altísimos.

Y hoy todos vamos por nuestro lado. Cada uno va por su lado. Qué pena. Como responden muchos constructores, si el POT me lo permite, señor curador, usted no me puede negar la licencia. Es que el POT está y siempre le echan la culpa al POT. Porque, ¿quién es el curador? El curador solamente es el aplicador de la norma que ya existe. El curador no puede ir más allá.

Entonces, cuando yo voy y le hago una inquietud al curador, me saca el POT y me dice, “Vea, concejal, eso está en el POT del 2011.” Ahí está. Por eso me dicen a mí el concejal, el concejal Quántum, el concejal de Quántum. Porque la respuesta fue, “Vea el POT.” Y eso lo permite el POT.

Y ahí quiero aterrizar en algo. Señores concejales, el POT no debe permitir interpretaciones porque entonces perdimos el tiempo. Porque si yo estoy del lado del sector constructor, yo busco la interpretación de la norma que me permita a mí un mayor aprovechamiento de la tierra. Claro, eso es lo que me interesa, desarrollar y desarrollar de manera rentable. No podemos permitir ventanas en el POT,

que lleguemos a un consenso en el que haya claridad. Es más, quitémosle esa posibilidad a los curadores de que se sonrojen ante el constructor y le digan, “Eso no se puede, sí se puede.” Y el otro le diga, “No, venga, es que la abogada mía, que es especialista en derecho urbano, dice que sí porque acá hay una coma.” No, no, eso no lo podemos permitir.

COPIA CONTROLADA

Nosotros necesitamos un ordenamiento territorial claro. Ojalá que llegara el momento en unos años en el que ni siquiera, con el perdón de los curadores, radique el constructor una licencia y el sistema la lea con base en el POT y le diga sí o no, matemáticamente y eso debería ser posible porque si aquí definimos y diseñamos el POT, que matemáticamente le digan a alguien se puede o no se puede y si se puede construir 50 pisos pues se pueden y si no, no.

Pero todo es materia de interpretación, todo es materia de “gestión” Lo que yo puedo construir hoy y no solamente en Envigado, sino en muchas partes o yo diría en todas partes, depende de la gestión y de la interpretación que le hagan a la norma. Aquí tenemos que poner todos de nuestra parte por el beneficio, en este caso, de nuestra ciudad.

Yo he sido crítico de manera constructiva porque es la primera vez que me toca a mí como concejal. Llevo acá 10 años la revisión de largo plazo del POT y yo digo, puede que en las próximas elecciones me queme y ya no esté o me dedique a mi oficina de abogados, que es de lo que vivo. Yo sí quiero ver en 12 años la ciudad de Envigado desarrollada como yo decidí acá que la querían los ciudadanos de Envigado.

una ciudad y con eso termino con grandes obras en las que se recuerde el patrimonio histórico de Envigado que lo hemos venido acabando. La redefinición o la renovación urbana, estoy de acuerdo con ella y estoy de acuerdo con lo que mencionaba el doctor Sergio, no puede ir en contra de la historia nuestra y de este municipio.

La ciudad que nosotros queremos o que al menos yo quiero es una ciudad que tenga y que tengamos la posibilidad de afectar tierras y territorio para grandes estructuras e infraestructuras enfocadas en el ciudadano. que acá existan grandes museos, que acá existan grandes parques, que acá tengamos vías decentes, responsables de ciudades de categoría mundial, como siempre lo menciono, Envigado merece eso, no torres de 25 pisos bajando o subiendo por la 37 o por la 38 sur.

Hace unos días le decía al doctor Sergio, “Doctor Sergio, mi preocupación es Las Palmas, ¿Cómo van a ser Las Palmas en 12 años o en 15 años? La variante tiene proyectada una doble calzada.” No la tiene. ¿Ustedes saben qué va a hacer? Por eso es que la gente que no sé si de pronto pensará más o qué es lo que piensan, ya se están yendo de Las Palmas algunos porque dicen, “Usted se imagina esto sin POT, si así está, ¿cómo va a estar en 12 años? Yo me voy de acá.”

Ustedes se imaginan el desarrollo de la variante de Las Palmas en el sector de Envigado entre Sancho Paisa y el peaje en 12 años con una sola vía de un carril yendo y otro viniendo. Por Dios, ¿Dónde está la doble calzada?

Y si ahora ya están radicadas en la ANI las vías del altiplano es que hacia allá vamos. Doble calzada Sancho Paisa Aras Village que es la conexión con la que viene de Llano Grande. Eso es pensar en futuro. Eso es no pensar de manera cortoplacista. Si hay que afectar las tierras, hay que afectarlas. Si no, vamos a dejar un problema 15 años.

Que afectemos no solamente para construcción y desarrollos en altura, sino para infraestructura ciudadana. Acá va a haber en 8 años o en 10 años, como les dije ahora, un gran parque con un gran museo que va a albergar todo lo que Envigado tenga para meter allá con una gran fuente, con un gran monumento que verdaderamente muestre Envigado como lo que es.



COPIA CONTROLADA

Finalmente, yo creo que como lo decía el concejal Juan Pablo, las condiciones actuales económicas y macroeconómicas cada vez van a ser menos viable la construcción de vivienda de interés social. Ese yo creería, doctor Eduardo, que es uno de los sectores que puede tener hoy una gran amenaza.

Y yo creo que llegó el momento de pensar incluso que desde Camacol existiera una mesa de sectores, por ejemplo, de construcción VIS. Allá existen grandes constructores afiliados a Camacol del sector VIS que busquen la manera de desarrollar proyectos de vivienda de interés social en asociaciones público privadas, no solamente dependiendo del proyecto de interés social que se realiza en Envigado, La Estrella, Caldas o el que hago yo como constructor independientemente, o esperar qué dice VIVA en la Gobernación de Antioquia a ver si me presento a un proyecto de esos y me lo adjudican.

No, ciudades, por ejemplo, como Barcelona desarrollan proyectos de vivienda de interés social porque aquí con esos costos cada vez va a ser más difícil en el que el municipio, la municipalidad sea socia del proyecto. Es decir, que el municipio, la ciudad sea el propietario del proyecto y posteriormente el municipio les arriende a los ciudadanos que considere al valor que el municipio considere.

Ahí podría ser el constructor socio y el municipio también y desarrollan una gran ciudadela que termina siendo arrendada, como hoy lo estamos viendo en los grandes proyectos comerciales. Ejemplo, un fideicomiso, como se va a desarrollar el proyecto X Oriente, como es Mayorca, como está El Tesoro, como hay algunos de los proyectos en los que ustedes deberían invitar, sobre todo en los próximos gobiernos, porque eso tiene que estar en los programas de gobierno, en el plan de desarrollo, se destine gran parte del presupuesto, una parte del presupuesto en un proyecto de interés social con sociedad de carácter privado.

Desarrollo 500 unidades de vivienda, mi socio es el municipio y las vamos a arrendar por un valor determinado. Piénsenle a eso a ver si es posible o no es posible. Muchas gracias, señor presidente, y espero que las reflexiones sean tenidas en cuenta. Y me disculpa porque me demoré más de 3 minutos.

Intervención del Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Concejal. Es que yo no acorto la palabra de ninguno de los concejales, pero si hay un reglamento, concejales saben que tenemos un tiempo máximo. Nuestros invitados también tienen un tiempo que les había yo pedido para esta sesión. Entonces, por respeto a ellos hacemos esta reflexión, pero con todo el valor a toda su intervención, concejal, muy valiosa. Le doy el uso de la palabra a la concejala María Teresa Álvarez. Bien pueda, concejala.

Interviene la Concejala MARIA TERESA ÁLVAREZ MUÑOZ.

Envejecimiento poblacional y adaptabilidad urbana: Alerta que Envigado se está envejeciendo aceleradamente (un 22-23% de la población son adultos mayores, equivalentes a 57,000 personas, cifra que aumentará a 70,000). Exige que el POT proyecte la eliminación total de barreras arquitectónicas en espacio público, viviendas, colegios y Centros Día para garantizar accesibilidad y seguridad a personas con movilidad reducida.

Asequibilidad y migración de retorno, Cuestiona la asequibilidad de las viviendas no VIS para jubilados o personas de ingresos bajos. Asimismo, pide considerar la demanda de colombianos en el exterior que retornan al municipio para vivir su jubilación tras acumular capital fuera del país.

COPIA CONTROLADA

Desarrollo metropolitano e infraestructura: Expresa preocupación por la necesidad de definir la ubicación y cantidad de proyectos de renta corta y oferta hotelera frente a hitos culturales como Arena Primavera en Sabaneta, además de advertir sobre la marcada falta de parqueaderos públicos.

Zona rural, reciclaje urbano y flexibilización normativa

Plantea analizar cómo aplicar el reciclaje urbano y de edificios en el ámbito rural.

Solicita flexibilizar la norma urbana para familias raizales de barrios tradicionales (La Magnolia, El Dorado, Mesa) con frentes estrechos (5 a 7 m), permitiéndoles edificar y crecer en sus predios sin verse obligadas a abandonar Envigado.

Defensa de la población raizal en Las Palmas y zona rural: Contrasta con posturas anteriores señalando que la saturación de carros y exigencias de vías provienen de los nuevos residentes de altos ingresos. Enfatiza la prioridad de defender a los habitantes raizales de Palmas, Perico, Pantanillo, La Meseta y La Esperanza, promoviendo un desarrollo ordenado que conserve espacios verdes, pero garantice el derecho de la población autóctona a permanecer en su territorio sin ser desplazada.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO:

Gracias, Concejala por su intervención. Ahora le doy el uso de la palabra a la concejala Sara Rincón. Bien, pueda concejala.

Interviene la Concejala SARA KATHERINE RINCÓN RAMIREZ

Gracias, señor presidente. Saludo especial a nuestros invitados el día de hoy, a los honorables concejales y a todas las personas que nos acompañan.

Cooperación y dinamismo económico: Destaca la necesidad de una construcción mancomunada y con seguridad jurídica entre el sector público y los constructores (tanto grandes como pequeños dinamizadores de barrios tradicionales) para no desequilibrar el desarrollo del municipio.

Costos de la vivienda y asequibilidad para Envigadeños: Advierte que cargar al constructor con nuevos impuestos (como plusvalías) o no flexibilizar la norma incrementa el costo final de los inmuebles, haciendo que la vivienda sea inaccesible para los raizales e incentivando la venta por imposibilidad de pago. Reclama políticas locales y la reactivación nacional de *Mi Casa Ya* para hacer viable la Vivienda de Interés Social (VIS) y la vivienda propia.

Nuevas dinámicas metropolitanas y de uso (Zona 1): Plantea que frente a grandes hitos metropolitanos (como Arena Primavera) y la conurbación, se debe evitar la gentrificación y adaptar sectores estratégicos (como la Zona 1 del río) para modelos de *coliving*, rentas cortas y medianas, y unidades adaptadas a hogares unifamiliares o adultos mayores (con espacios verdes y sombreados).

Calidad arquitectónica y turismo: Exige evitar vacíos normativos del pasado (como el caso *Cuántum*) para garantizar una arquitectura que converse con el entorno natural y soporte la vocación turística del municipio, dotándola de espacios públicos y alojamientos adecuados.



COPIA CONTROLADA

Vocación del corredor de Las Palmas: Sugiere evaluar de forma clara el desarrollo de Las Palmas como un corredor de industrias limpias debido a su cercanía con el aeropuerto (tomando modelos como el de Rionegro) y no solo densificarlo en vivienda, evitando desastres normativos por vacíos jurídicos (caso *Manantiales*).

Fortalecimiento del control urbanístico: Alerta que los inspectores urbanos están colapsados y exige reforzar el control en el territorio —especialmente en la zona rural— para frenar los desarrollos informales o espontáneos de pequeños propietarios que incumplen la norma mismo resistente y dañan el medio ambiente.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO:

Gracias Concejala por su aporte. Tiene el uso de la palabra el Concejal David Londoño.

Interviene el Concejal DAVID ALFONSO LONDOÑO ARROYAVE

Vivienda de Interés Ciudadano (VIC) y Leasing: Ante la inviabilidad financiera de construir VIS tradicional en Envigado por los altos costos del suelo y de acabado, propone alianzas para desarrollar proyectos *NO VIS* accesibles mediante mecanismos de *leasing* y listas prioritarias (vía SISBÉN/Bienestar Social). El objetivo es retener a las familias autóctonas y evitar la gentrificación.

Planificación proyectada a 2042 y Vivienda Rural: Advierte que el POT debe planificar para los 18.400 nuevos hogares previstos hacia 2042 sin limitarse a la oferta de alto valor. En Las Palmas, propone proteger a los nativos frente a grandes parcelaciones mediante proyectos con obligaciones urbanísticas y reestructurar el modelo rural: elevar alturas permitidas en la zona rural, pero restringir la huella de ocupación a 1 hectárea (concentrando edificios de apartamentos y liberando más del 80% del terreno para conservación ecológica).

Regulación de rentas cortas y desarrollos Senior: Destaca casos de éxito de proyectos mixtos (*coliving* y rentas cortas integradas armoniosamente en PH) e insta a evitar micro apartamentos especulativos. Asimismo, solicita al sector constructor apostar formalmente por proyectos *Senior/Silver* adaptados al acelerado envejecimiento poblacional.

Integración metropolitana y conectividad: Propone convocar una sesión conjunta entre los concejos de Envigado y Medellín para definir temas clave como la operación de Metroplús, la conectividad vial rural/urbana y la reubicación del Aeropuerto Olaya Herrera para liberar desarrollo en altura e infraestructura verde.

Espacio público, altura y contribución artística: Defiende la altura responsable como la única vía para que los constructores entreguen cesiones amplias de espacio público e implementen "corazones verdes". Además, plantea exigir en el POT la inclusión de obras escultóricas o artísticas en los nuevos desarrollos para embellecer el paisaje urbano e incentivar la cultura local.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Gracias, concejal, por su intervención. Contarle que lo de la sesión con Medellín conjunta ya la estoy tramitando con el presidente del consejo, Alejandro De Bedout. Ya tenemos el contacto y ya tenemos una temática muy puntual sobre lo que vamos a hacer y está el POT inclusive y lo de Metroplús ahora que nosotros iniciamos el tramo último, ya el 2C de terminar esos 125 m que nos faltan.

COPIA CONTROLADA

Y como estamos acercándonos a las tres horas de sesión, quiero poner a consideración de los concejales declararnos en sesión permanente, por favor señora secretaria nominal.

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR.

JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO	SI
JUAN DIEGO ÁLVAREZ UPEGUI	SI
PABLO ANDRÉS RESTREPO GARCÉS	Ausente
EFRAÍN ECHEVERRY GIL	Ausente
LEO ALEXANDER ALZATE SUÁREZ	SI
SARA KATHERINE RINCÓN RUIZ	SI
JUAN FERNANDO URIBE RESTREPO	SI
DAVID LONDOÑO ARROYAVE	SI
ALEJANDRO SÁNCHEZ GRAJALES	SI
LUZ MARINA LÓPEZ PEÑA	SI
BERNARDO MORA CALLE	SI
GONZALO MESA OCHOA	Ausente
MARÍA TERESA ÁLVAREZ MUÑOZ	SI
JUAN PABLO MONTOYA CASTAÑEDA	SI
CARLOS MANUEL URIBE MESA	Ausente
LUCAS GAVIRIA HENAO	Ausente
JUAN CARLOS VELEZ MESA	SI

12 Concejales votan positivo el orden del día 5 Concejales ausentes.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO:

Continuamos en sesión permanente.

Intervención del Concejal JUAN FERNANDO URIBE RESTREPO

Planificación ante el crecimiento poblacional: Destaca la proyección presentada por Camacol sobre la llegada de 52.000 nuevos habitantes en los próximos 10 a 12 años. Insta a la Dirección de Planeación a identificar con precisión los polígonos de crecimiento para garantizar que el desarrollo habitacional vaya acompañado de equipamiento público y calidad de vida.



COPIA CONTROLADA

Fomento a la Vivienda de Interés Social (VIS): Propone estudiar creativamente sectores como Bosque Líbano y El Capiro (zonas de estratos bajos) para habilitar suelo destinado a proyectos de vivienda social, permitiendo que las familias tradicionales de Envigado con menores recursos puedan acceder a una vivienda propia sin tener que abandonar el municipio.

Prevención de vacíos normativos y discrecionalidad: Si bien valora el aporte del sector constructor como motor económico y generador de empleo, rechaza dar facultades excesivas o flexibilidad vía decretos que permitan "micos" reglamentarios. Recuerda el impacto negativo del caso *Quantum* en Las Palmas (donde la facultad de ajustar la norma derivada del POT de 2011 condujo a la aprobación de doble altura en 2022, afectando el paisaje natural) e insiste en que todo ajuste debe debatirse abiertamente en el Concejo Municipal.

Intervención del Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Tiene el uso de la palabra el Concejal Alejandro Sánchez y se prepara el Concejal Bernardo Mora.

Interviene el Concejal ALEJANDRO SÁNCHEZ GRAJALES

Impacto económico de la construcción: Destaca la importancia del sector en Colombia, representando cerca del 6% del PIB y un 15% del empleo nacional al considerar toda la cadena productiva.

Afectación por políticas del Gobierno Nacional: Denuncia que la reducción y suspensión de subsidios estatales ha provocado una caída cercana al 40% en las ventas de vivienda nueva en ciertos segmentos durante los últimos dos años, perjudicando principalmente a los compradores de Vivienda de Interés Social (VIS).

Efecto dominó en la economía local: Advierte que el freno a la construcción genera pérdidas de empleo, menor inversión y un impacto negativo directo en la economía de municipios con desarrollo planificado como Envigado.

Llamado a la estabilidad y seguridad jurídica: Exige a la dirigencia nacional escuchar al sector constructor para reestablecer reglas claras, estabilidad en programas habitacionales y la seguridad jurídica indispensable para reactivar las oportunidades y la inversión en el país.

Interviene el Concejal BERNARDO DE JESÚS MORA CALLE

Lo mío es algo muy sencillo. Quiero hacer una pregunta que es muy sencilla: ¿qué posibilidades, dentro de la VIS puedan construir unas viviendas prioritarias que son de 45 metros y son gratuitas?

Interviene La Concejala LUZ MARINA LÓPEZ PEÑA

Reconocimiento a Camacol: Destaca la trayectoria de la agremiación desde 1957 promoviendo el desarrollo urbano ordenado y sostenible, valorando los datos presentados como un insumo clave para la elaboración del nuevo POT.

Garantías y protección al comprador: Exige definir cuáles son las garantías reales y transparentes para los compradores que invierten sus cesantías y ahorros, señalando que en Envigado existen ciudadanos que han perdido su dinero por el incumplimiento en las entregas y en las promesas de compraventa.

	Código: FO-ALA-017	
	Versión: 02	
	Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.	
	Página 25 de 39	

ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL
CONCEJO DE ENVIGADO

COPIA CONTROLADA

Cumplimiento normativo y responsabilidad: Cuestiona las construcciones que violan la norma (mencionando casos como el de *Quantum*) o que levantan torres de apartamentos sin los parqueaderos exigidos por el POT, e insta a ejercer un estricto control urbanístico tanto con los afiliados a Camacol como con los constructores independientes.

Intervención del presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Gracias Concejala por su intervención. Le doy nuevamente el uso de la palabra al concejal Juan Pablo Monto Castañeda.

Interviene el Concejal JUAN PABLO MONTOYA CASTAÑEDA

Gracias. Una pregunta que me quedaba en el camino para hacerle a Camacol, y es desde un concepto técnico: quisiera saber qué tan atractivo arquitectónicamente es la ciudad de Envigado en términos turísticos.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Tiene el uso de la palabra el Vicepresidente Primero, JUAN DIEGO ÁLVAREZ UPEGUI.

Interviene el Vicepresidente Primero JUAN DIEGO ÁLVAREZ UPEGUI

Yo simplemente tengo una pregunta: ¿el municipio tiene un límite claro para el crecimiento vertical del territorio? Se están aprobando unas torres sin visión de una ciudad o ¿cómo se están aprobando?, porque el POT todavía no lo hemos terminado. Lo que estamos aprobando ahora, ¿qué tan ligado va a estar al POT cuando este año o el próximo año podamos darle un visto bueno? Muchísimas gracias, señor presidente.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO:

Valoración de la sesión y del POT: Resalta el valor de las inquietudes y aportes presentados para la construcción del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Envigado, proyectado con visión hacia el año 2040.

Propuesta de nueva sesión: Sugiere programar una futura sesión de seguimiento para abordar avances concretos a medida que avance la estructuración del POT.

Agradecimientos y cierre: Da paso a los representantes de Camacol (Dr. Eduardo y Dr. Martín) para presentar las conclusiones finales, agradeciéndoles por su constante disposición acompañamiento.

Interviene el Gerente de Camacol EDUARDO ALONSO LOAIZA

De verdad que es espectacular el interés y todo lo que han manifestado. Hemos tomado esta libreta y es espectacular. si nos dieron como una hora para las respuestas, van a ser dos.

Es espectacular, de verdad, y muy interesantes todas las inquietudes y preguntas. Creo que algunas las puede y las debe responder el doctor Sergio. Entonces, no sé si por deferencia usted quiere arrancar, doctor Sergio, las que usted considere que le corresponde más a la administración responder.



COPIA CONTROLADA

Martín, hay unas de drenaje urbano, unas que son más de arquitectura, más de urbanismo, que sería muy bueno que Martín nos ayude a responderlas, y las que ellos me dejen, yo las respondo.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO:

Pues yo creería, doctor Eduardo, y obviamente a Sergio lo hemos tenido y lo tenemos acá en la administración, que podríamos centrarnos en las respuestas que ustedes nos puedan dar y lo que quede pendiente después, con el doctor Sergio, en las otras sesiones que vamos a tener. Hacemos esa dinámica y le damos respuesta a las inquietudes que quedaron aquí pendientes, pero creería yo, por respeto del tiempo, que ya estamos más de tres horas, entonces no hay problema. Bien pueda usted, doctor.

Interviene el Gerente de Camacol EDUARDO ALONSO LOAIZA

Y por nosotros no hay problema, porque vinimos sin afán y de verdad encantados de estar aquí con ustedes. Muchas gracias.
Si quiere, y después yo complemento, y si alguna se nos queda en el tintero, la volvemos a retomar y tratamos de ser muy concretos, porque son muchas inquietudes. Muchas gracias.

Interviene el Asesor de Camacol MARTÍN PÉREZ.

Estructura de la respuesta (Tres ejes): Organiza la intervención en lo ambiental, la vivienda (no VIS y social) y el perfil de proyecto de ciudad a 12 años.

Componente Ambiental y Gestión del Riesgo:

Enfatiza la sostenibilidad dentro de la conurbación del Valle de Aburrá.

Plantea la urgencia de incluir el drenaje urbano y los tanques de tormenta en los mapas de riesgo del POT para mitigar las crecidas súbitas de las quebradas tributarias de La Ayurá.

Promueve incentivos para la construcción sostenible y destaca el nuevo edificio de la Alcaldía como un modelo postulable al Premio Nacional de Arquitectura.

Vivienda Social e Innovación:

Propone mecanismos de integración inmobiliaria y explorar alternativas como los inquilinatos como una solución regulada de vivienda accesible.

Patrimonio, Arte y Desarrollo Turístico:

Aboga por valorizar los Bienes de Interés Cultural y potenciar figuras icónicas como Fernando González y Débora Arango para consolidar a Envigado como destino turístico.

Señala la ausencia de hoteles de primer nivel e incentiva formatos como *multifamily* y *coliving*.

Sugiere retomar iniciativas para incorporar amoblamiento artístico y obras de arte en proyectos inmobiliarios para enriquecer el entorno urbano y apoyar a los artistas locales.

Conectividad y Movilidad Aérea:

COPIA CONTROLADA

Defiende mantener el Aeropuerto Olaya Herrera en un formato reducido para dar paso a un gran parque, fortaleciendo paralelamente el Aeropuerto José María Córdova (segunda pista/terminal).

Propone habilitar helipuertos en grandes edificaciones y hospitales para mejorar la conectividad de emergencias en la región.

Interviene el Gerente de Camacol EDUARDO ALONSO LOAIZA

Quiero comenzar abordando un tema que recoge varias de las inquietudes planteadas y, en ese sentido, me permito hacer una recomendación respetuosa: es importante dialogar con la directora del Área Metropolitana, ya que podría existir una desarticulación entre lo que se está pensando en Envigado y la visión que se tiene desde dicha entidad.

Debemos partir de una realidad: el Valle de Aburrá no es propiamente un valle, sino un cañón estrecho y alargado. Esto implica que el suelo es un recurso escaso y constituye el principal insumo para el desarrollo, no solo de vivienda, sino también de equipamientos, espacio público e infraestructura, tanto pública como privada.

En esa lógica, la visión que se ha construido durante años desde el Área Metropolitana y que compartimos es la de reducir la presión urbanística sobre las laderas. Estas zonas son naturalmente más vulnerables: requieren intervenciones como cortes, banqueos y adecuaciones que debilitan la estabilidad de las montañas, generando riesgos acumulativos a largo plazo. La experiencia histórica de la región ha demostrado que este tipo de intervenciones puede derivar en tragedias.

Por ello, las laderas deben orientarse hacia la protección ambiental, la arborización y la conservación. El modelo de crecimiento del Valle de Aburrá debe dirigirse hacia adentro, es decir, hacia las zonas planas, donde ya existe infraestructura, capacidades instaladas, sistemas de movilidad y transporte.

Desde el gremio somos respetuosos de la normatividad. No hacemos las reglas ni pretendemos sustituir a las autoridades; simplemente las aplicamos. Cuando el desarrollo no es viable dentro de un territorio por razones normativas o de competitividad, las empresas migran hacia otros lugares, incluso fuera del país. Actualmente, existen empresas con mayor desarrollo de proyectos en el exterior que en Antioquia.

Es importante aclarar que la salida de empresas no responde a una expulsión, sino a dinámicas económicas naturales: cambios en la vocación productiva, pérdida de competitividad o mayores costos operativos frente a otras ubicaciones. Ejemplos de ello son empresas del sector textil como Tejidos Leticia, Tejicóndor, Coltejer y Fabricato, Peldar, así como otras industrias que han migrado o están en proceso de hacerlo.

En muchos casos, son las mismas empresas las que buscan al gremio para identificar oportunidades de transformación o articulación de sus predios, siempre bajo el principio de que cualquier iniciativa debe estar alineada con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Asimismo, es fundamental proteger a los moradores, entendiendo por estos no solo a los residentes, sino también a las actividades económicas tradicionales. Estas no deben ser desplazadas de manera forzada; su eventual traslado obedece a decisiones propias de competitividad y evolución tecnológica.



COPIA CONTROLADA

Otro aspecto relevante es el impacto de la dinámica económica global. Por ejemplo, empresas con vocación exportadora tenderán a ubicarse cerca de puertos como Puerto Antioquia o futuros desarrollos portuarios, lo cual responde a decisiones estratégicas y no a políticas locales de expulsión.

En este contexto, municipios como Envigado, Sabaneta y Bello han venido consolidándose en buena medida como municipios dormitorio, lo cual genera fuertes presiones en movilidad. Se evidencian congestiones en las horas pico, tanto en los ingresos como en las salidas, reflejando una dependencia laboral de Medellín.

Por ello, es fundamental que cada municipio avance hacia un modelo de autoabastecimiento en generación de empleo, no necesariamente basado en industria pesada, sino en servicios, economía del conocimiento y actividades compatibles con el entorno urbano. Esto exige condiciones de conectividad, infraestructura y planeación estratégica.

En esa línea, resulta clave la creación de un “manual del inversionista” actualizado para Envigado, que defina con claridad:

- Los sectores económicos que se desean atraer
- Las condiciones tributarias
- Los trámites requeridos
- Los puntos de atención institucional
- Los incentivos existentes

Este instrumento permitiría posicionar al municipio como un destino competitivo para la inversión, facilitando la llegada de capital y proyectos. El sector privado, en este sentido, es un aliado estratégico que puede aportar información sobre oportunidades, necesidades y tendencias del mercado.

Finalmente, es importante resaltar que existe disponibilidad de capital a nivel global en busca de proyectos viables. Por ello, el reto es estructurar iniciativas claras que permitan atraer esos recursos y convertir al municipio en un receptor activo de inversión usenlo, en el buen sentido, porque el sector privado trabaja y llega hasta donde lo dejen llegar; en ese sentido, si somos bien recibidos, encantados, y si no somos bien recibidos, algún día nos recibirán.

Entonces, en ese sentido, cada sector tiene estudiado qué necesita, dónde hay oportunidades, y ese manual puede ser interesante. Hay que salirlo a promover e integrarlo con la Agencia de Cooperación de Medellín y la Agencia de Cooperación de Antioquia. Yo soy el primero en volverme embajador de esas oportunidades de inversión en Envigado, porque créanos, Adriana quien nos maneja aquí y hace milagros para cuadrar la agenda, cuando llega una misión, nos llaman, ya sea de ProColombia, de la presidencia de Camacol, de la Alcaldía o de la Gobernación. Hay que atender a esta gente, y nosotros, con una agenda bastante complicada, tenemos que abrir el espacio, porque a la gente de afuera hay que recibirla, ya que está buscando inversión, y eso es lo que nosotros necesitamos. Nosotros tenemos necesidades y oportunidades, y hay que proyectarnos para ser una antena receptora de esos recursos, porque en el mundo hay más capital que proyectos, vamos a tratar de responder rápidamente. El doctor Juan Pablo habló de la cifra; sí, estamos de acuerdo. Otros departamentos tienen una inflación alta, no tienen inversión y presentan altos niveles de desempleo. Antioquia hoy no es el promedio del país, Antioquia hoy es una excepción.

Aquí hay confianza: confianza en las autoridades, en los gobernantes, confianza en el trabajo y en los proyectos. Aquí, si no llega la plata del Gobierno nacional, los proyectos los asumimos como sociedad, los trabajamos y los sacamos adelante. Si se acaba el programa

 • Concejo de Envigado •	ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL CONCEJO DE ENVIGADO	Código: FO-ALA-017
		Versión: 02
		Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.
		Página 29 de 39

COPIA CONTROLADA

“Mi Casa Ya”, estructuramos programas a la medida en la región con esfuerzo fiscal, con recursos que podían destinarse a otras cosas.

Aquí el Ejército estaba abandonado: no tenía comida, no tenía carpas; los soldados no tenían dónde dormir, los colchones eran prácticamente los resortes. Cuando el gobernador impulsó el impuesto a la seguridad, creo que fuimos el único gremio que lo respaldó, porque si queremos seguridad, no podemos esperar a que desde Bogotá nos envíen todo; debemos hacer el esfuerzo desde la región.

Es como cuando se dice que el peaje del Oriente es el más caro del país. Ojalá tuviéramos más de esos, porque, aunque es costoso, uno hace la fila con gusto, ya que ahorra tiempo y dinero, evitando entre 30 y 40 minutos de trayecto y reduciendo el consumo de gasolina. Entonces, las cosas no se miden solo por lo que valen, sino por lo que representan.

En cuanto a la renovación urbana, frente a otros departamentos, sí, desafortunadamente la inversión extranjera directa en el país ha caído considerablemente. El PIB nacional creció alrededor del 2,6%, en buena parte impulsado por el gasto público. Antioquia, en cambio, creció cerca del 3%. Aquí, casi todos los subsectores económicos están creciendo; en reuniones regionales donde participan más de 30 sectores, la mayoría reporta avances. Esa no es la realidad del país, nosotros somos una región distinta.

Aquí no estamos acostumbrados a esperar, sino a trabajar de manera articulada, en equipo, y a cada problema no le buscamos obstáculos, sino múltiples soluciones.

Tenemos un reto enorme como país. Por eso, en el nuevo gobierno y en el próximo Plan Nacional de Desarrollo, es importante revisar el plan actual, que no se cumplió en varios aspectos, no solo en materia de vivienda, sino en múltiples proyectos, incluidos algunos para Envigado. Esos proyectos deben retomarse e incorporarse, porque representan una deuda histórica con la región.

La renovación urbana que promovemos es responsable: no se trata de arrasar, sino de renovar, de intervenir zonas con potencial antes de que se deterioren. Hay que recordar que el valor de los inmuebles usados tiene como referencia el valor de los nuevos. Por eso, cuando alguien pregunta por el precio de una vivienda, la referencia suele ser el valor de los proyectos nuevos cercanos. En ese sentido, la renovación urbana impulsa la valorización del patrimonio de las familias.

Frente al caso que mencionó el concejal Carlos Manuel, le pido que me remita a la persona para atenderla directamente y darle una respuesta en un plazo corto. Se menciona una situación en la que se estaría cobrando una tasa del 14%, pero es importante analizar el contexto: si esa persona compró hace tres o cuatro años, probablemente ya obtuvo una valorización cercana al 30%.

Por ejemplo, un inmueble que costaba 300 millones puede estar hoy en 400 millones. Si ya se pagó la cuota inicial, renunciar a esa inversión por un incremento temporal en la tasa de interés no es una decisión razonable. Las tasas actuales responden a una coyuntura inflacionaria, pero, según las proyecciones del Banco de la República, estas tenderán a disminuir en el mediano plazo.

La compra de vivienda debe analizarse con una visión de largo plazo, de 15 o 20 años, no con base en variaciones de corto plazo. Además, existen alternativas como la renegociación de tasas o la compra de cartera por parte de otras entidades financieras.



Interviene el Concejal CARLOS MANUEL URIBE MESA.

Ahora bien, se reconoce que existen casos excepcionales. En el caso que usted menciona, se trata de una situación particular en la que el comprador tuvo que aportar recursos adicionales, incluso financiados con terceros, para evitar que el proyecto se siniestrara, y actualmente la constructora enfrenta dificultades.

Sin embargo, más allá de estos casos puntuales, hay un tema de fondo relacionado con la educación financiera. Es necesario que tanto el gremio como las administraciones locales desarrollen estrategias o campañas que ayuden a mitigar los desistimientos, especialmente en vivienda de interés social.

También es importante tener en cuenta que, en algunos proyectos, un porcentaje significativo de compradores corresponde a inversionistas, no necesariamente a hogares que buscan vivienda para habitarla, lo cual influye en las decisiones frente a la continuidad o no de la inversión.

Alguna vez fui yo a un proyecto de interés social con un amigo en Rionegro y él era la primera vez que iba a invertir en un proyecto de interés social, y termina espontáneamente diciéndole a la niña de la sala de ventas: “Yo no entiendo por qué estos proyectos de vivienda de interés social no los compra, en su gran mayoría o en un alto porcentaje, aquellos que verdaderamente necesitan el proyecto, sino aquel que está invirtiendo porque ve ahí una oportunidad”.

Y hay mucha gente que desiste, como usted lo dice, y muchas veces las constructoras no ven elementos para poder retener ese cliente. Yo creo que ellos deberían mostrarle números y decirle: “Vea, usted está desistiendo a que su patrimonio no va a valer tanto dinero”, porque se quedan única y exclusivamente en el tema de la tasa.

Y la tasa afecta algo que eso sí es casi imposible conocerlo, a no ser que el cliente se lo diga a uno, y es la liquidez. Si a mí la tasa me ataca mi liquidez, si a mí la tasa me ataca mi flujo de caja, va a ser complejo. Pero bajo ese esquema que usted está planteando, estoy completamente de acuerdo: yo no desistiría.

Yo llego, obtengo el crédito y pongo a la venta el inmueble si no quiero continuar, y me gano la valorización. Y ahí sí hice yo un negocio redondo. No sé si encontraré el cliente que llegue y me lo compre por tasa del 14 o el que lo tenga completamente en efectivo y me haga la forma de pago.

Estoy de acuerdo con usted. Lo que pasa es que este es un caso excepcional. Perfecto, bueno, muchas gracias.

Intervención del Gerente de Camacol EDUARDO ALONSO LOAIZA

Pero es verdad: todo lo que podamos hacer entre todos por pedagogía financiera y ayudarle a la gente a entender. La gente piensa que comprar vivienda es más difícil de lo que se imagina, y es más fácil de lo que piensa.

Creo que la concejala Sara mencionó la persona que pagaba 8 millones de cuota de crédito. Esa persona, la primera cuota no puede ser más del 40% del ingreso familiar; o sea, esa persona tendría que tener un ingreso de 20 millones de pesos.

COPIA CONTROLADA

Ahí la falla es del banco, la falla es de la persona, la falla es de la constructora o del asesor de la empresa promotora, porque una persona que no se gane 20 millones o más no puede con una cuota de 8 millones de pesos, y eso hay que hacerlo desde el principio para que sepa.

Ahora, hay mil formas de jugar con todo eso, y solo para jugar en el buen sentido, y aunque no me lo preguntaron, es parte de las facilidades para la gente: existen las cuentas AFC desde el 2001; o sea, vamos a ajustar 24 o 25 años con las cuentas AFC. Han pasado 11 reformas tributarias y no han podido tumbar las cuentas AFC, porque hasta los parlamentarios las pueden usar.

Y es que pueden disponer hasta el 30% del ingreso mensual en una cuenta AFC especial, y está exenta de retención en la fuente, siempre y cuando usted la destine para la compra de vivienda, para pagar las cuotas mensuales o la cuota inicial.

Y yo me puedo descontar cada año, de la declaración de renta, los intereses que pagué el año anterior del crédito hipotecario. O sea, que si yo entro hoy en enero al banco en donde tengo el crédito hipotecario y digo: “El año pasado pagué tanto de cuota mensual”, y en el año pagué, voy a poner un caso, 100 millones de pesos, de los cuales 30 o 40 fueron de intereses, esos el contador automáticamente me los descuenta en la declaración de renta. yo estoy pagando parte de la cuota con dinero que se me iría en impuestos si no tuviera ese crédito.

Pero hay facilidades, y los bancos nos han dicho, y nosotros lo recordamos sobre todo para ustedes que hablan con tanta gente y les preguntan eso: la mejor tasa es cuando se toma por leasing. La mejor tasa es cuando el proyecto tiene certificado de construcción sostenible, porque el banco dice: “En los proyectos con construcción sostenible usted paga menos en servicios públicos que el promedio de las familias del mismo estrato”.

A menores pagos de servicios públicos, usted tiene más ingresos. Si tiene más ingresos, hay menos probabilidades de que se le cuelgue la cuota del crédito hipotecario. Si usted tiene menos riesgo, lo premian con una mejor tasa.

Tercer factor para dar la tasa más económica: cuando se toma el crédito hipotecario con el banco que financió el proyecto. El banco no tiene que arrancar de nuevo todo ese estudio y se generan economías.

Y hay más, pero pues a eso no nos invitaron ustedes a hablar de todo eso, pero eso es parte de lo que le podemos ayudar en pedagogía a la gente para que acceda a la vivienda.

Ustedes hablaron de un tema muy importante: la calidad de la norma. Gracias. Voy a tratar de ser muy ágil. ¿Qué espera uno como sector privado del POT? Que sea una norma de calidad. ¿Qué es una norma de calidad? Que sea una norma objetiva, que no haya vacíos, que no haya lugar a interpretaciones, que no haya contradicciones, que no esté sujeta a la subjetividad, que haya reglas de juego. Esa es la seguridad jurídica que esperan los inversionistas y el sector privado: reglas de juego claras. Y en las reglas de juego claras es a igual razón, igual disposición; igual hecho, igual derecho, y una reglamentación oportuna, óptima y con tiempos de respuesta razonables. Sí, eso es la seguridad jurídica y esa es la calidad de la norma que debe ser un POT.

La doctora María Teresa Álvarez, que hablaba de los parqueaderos públicos. Hay que pensar de pronto, yo no sé, doctor Sergio, si hoy lo tengan, pero si no que quede en el POT un plan de parqueaderos, un plan maestro de parqueaderos. Y el plan maestro de parqueaderos es que haya autoridad, que haya control, que haya señalización, que los parqueaderos no pueden limitar la capacidad de las vías.



COPIA CONTROLADA

El que tiene carro tiene que tener con qué pagar el parqueadero y el parqueadero puede estar debajo de un parque, puede ayudar incluso a que con esos costos se pague arriba incluso servicios sanitarios para la gente, se tenga con qué hacer el mantenimiento de la zona verde y el espacio público.

Vías en el mundo que se levantan en tres meses y se hacen unas celdas como el espinazo de pescado, vuelve y se tapa, aquí entra y apaga al salir automáticamente. O sea, los carros hay que enterrarlos, hay que esconderlos, hay que... sí, no deben estar estorbando y antes se pueden los carros, en lugar de ser un problema, una fuente de ingresos para muchos temas de zonas verdes y de espacio público y de movilidad de la ciudad.

La vivienda para adulto mayor y para jubilados, porque los jubilados también son sujetos de crédito. Ahí tenemos experiencias muy buenas.

Aquí está Omar con nosotros. Omar lidera un comité que llama vivienda en renta. Nosotros hemos hecho misiones a Chile, a México, pero no estamos recibiendo misiones de otros países, de otras regiones, en donde hoy en nuestra región tenemos más de 20 proyectos que son modelos de viviendas en renta estudiantil, de senior, rentas cortas turísticas, rentas medias para coliving, para nómadas digitales, y el reto está en multifamily.

Si algunos concejales quieren ver buenos proyectos que hay en la región de ese tipo de desarrollos, nos cuentan y aquí está Omar, ahí lo estoy comprometiendo, hermano, para coordinar esa misión, esa reunión, para ver buenos proyectos y también ver qué no funciona, para aprender, para tener esos aprendizajes.

Les organizamos, no hay que ir muy lejos, estamos trayendo gente a visitar proyectos que hoy son modelos aquí en nuestra región de ese tipo de viviendas en diferentes tipos de rentas, incluido los de adultos mayores que me aparecen.

Interviene el Concejal CARLOS MANUEL URIBE MESA

En Chile, por ejemplo, Se ha desarrollado mucho en conjunto con los fondos de pensiones el producto de la hipoteca inversa. No sé si de pronto eso aquí no... ¿qué pasó? No ha nacido o nació muerto, pero es por falta de conocimiento y es la manera en la cual el adulto mayor que no tiene cómo costear ya los costos de su propia vivienda, entrega su vivienda para que se la desarrollen, garantizándole la manutención o una mesada pensional hasta que fallezca y de alguna manera hipoteca la casa o la propiedad o su lote.

Incluso desde Camacol, porque este es un tema a nivel nacional, pues de profundización incluso con el mismo Ministerio de Vivienda y lograr que en el próximo plan de desarrollo o alguna norma a través del Congreso permita como una mayor profundización en ese tema del adulto mayor.

Ese, hacia allá están migrando muchos constructores, el tema de vivienda de adulto mayor, tercera edad, ese multifamily, todo eso. ¿Por qué? Porque hay capacidad para invertir o también para reemplazar la vivienda que ya se tiene, porque tenemos una población que se está envejeciendo. Ese quería agregar como ese tema de la hipoteca inversa.

Interviene Gerente de Camacol EDUARDO ALONSO LOAIZA

Esa se creó como una medida anti cíclica para reactivar la construcción en la pandemia, creo que en el año segundo semestre del 20 o principios del 21. Está ahí, está la reglamentación. La hipoteca inversa se puede usar en Colombia. Nos preguntaba también qué porcentaje de

	Código: FO-ALA-017	
	Versión: 02	
	Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.	
	Página 33 de 39	

ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL CONCEJO DE ENVIGADO

COPIA CONTROLADA

la vivienda es para renta. De todos los proyectos, el 10% son proyectos para vivienda en renta, o sea, no es la mayoría, es el 10% y con las distintas variaciones.

La Concejal Sara, el trabajo mancomunado, totalmente de acuerdo. Los problemas son de tal magnitud que nadie solo es capaz, tiene que ser en equipo, en llave, en alianza, articulación público-privada, cuenten con nosotros. Los mayores impuestos devuelven costos. Sí. Las mayores cargas, ¿quién las paga? El comprador final. Queremos mejores ciudades, eso nos cuesta. ¿Quién lo paga? El comprador. Nosotros tenemos las obligaciones más altas del país en el Valle de Aburrá y Envigado ha sido un ejemplo de ello y eso lo pagan los compradores.

Iba a poner un ejemplo de que a veces en Envigado manda un mensaje contradictorio. En Envigado se han sacado normas que son ejemplo en multifamily y en construcción sostenible. Y hace días vi un empresario que el costo de una aclaración de áreas, de un trámite predial de aclaración de áreas, \$1200 y pico millones porque el predio vale \$32 o \$33.000 millones. ¿Sabe quién paga esos \$1200 millones de pesos? Los compradores.

Eso será en un inmueble, en un proyecto de 50 unidades, son varios millones por apartamento. Eso es fuera de cualquier proporción en el país. Entonces, una solicitud respetuosa de revisarlo, porque esas cosas se van quedando y van pasando.

Eso es como el tema de las obras de arte. Cuando Martín dijo: "Se cayó". Pero, ¿saben por qué se cayó? El sector lo aceptó y se incorporaba. Ustedes hoy le piden, en la aprobación de un proyecto a un constructor: "Hombre, ¿por qué no le aportamos a la ciudad una obra de arte tal?". Estoy seguro de que se las entrega, se las da, se las aporta.

Pero cuando se le obliga y la plata no se utiliza para lo que fue creada, sino que termina en fondos comunes para otras cosas, eso se vuelve un impuesto disfrazado. Aparece alguien dispuesto a demandarlo y eso se cae. No dura, no aguanta una primera discusión. por eso se cayó la obra de arte no porque el sector no la quisiera. Encantados nosotros, porque somos reverentes, pero finalmente el municipio abusó en ese caso de Medellín. Y en la historia, cuando lo vamos a ver, ¿por qué se cayó? Porque creo que fue creada como un impuesto y finalmente las autoridades decían: "No, entonces páguenosla". Se pagaba y listo, se empezó a pagar, y empezaron a llevarla a fondos comunes y terminó financiando cosas para las cuales no fue creada y ahí mismo aparece cualquiera, hasta un estudiante de derecho de primer año, que se ofrece para demandar.

Intervención de JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Me excusa, yo le hago una anotación ahí. Mire, cuando se empezó con esto, mi padre al lado, en frente de la empresa, hizo el monumento del arriero. Estoy hablando del año 1970 o 72, creo recordarlo. Y ahí fue como un referente. Después el monumento a Cusiaca, Pedro Rinales, el monumento a los abuelos, estaba la Virgen del Carmen ahí, y algún concejal de Medellín tomó eso como referencia, lo llevó al Concejo y sacó el acuerdo.

No sé, pues finalmente se cayó, pero fue idea sacada de ese urbanismo y de eso que mi papá quería aportarle a la empresa para que quedara un referente urbano, y era reconocido, Y en ese momento, cuando llegaban tantos turistas a Envigado, especialmente a la empresa y a Pavezgo, siempre se tomaban la foto ahí con ese referente del arriero, que era símbolo de nosotros. Entonces ahí quería hacerle esa anotación: de ahí salió como esa idea en Medellín. Desafortunadamente se cayó, pero fue importante en su momento y muchos edificios quedaron con esas obras de arte muy bonitas, muy representativas, y son referentes también de la ciudad.

[Handwritten signature]

Interviene Gerente de Camacol EDUARDO ALONSO LOAIZA.

Así es, muy bonita la anotación y de verdad que una lástima. A veces se abusa de las figuras y entonces se raya en lo ilegal y cualquiera lo demanda y se cae, hay una solicitud respetuosa para esa revisión de ese costo de los trámites. Doctor Sergio, sé que no es de su dependencia, pero como administración es un abuso, de verdad, que un trámite valga 100 millones, un trámite de aclaración de áreas catastral.

Aprovechando un vacío del IGAC, porque el IGAC no ha hecho una reglamentación de los costos de los trámites, pero ese trámite puede costar 500.000 pesos en otras instituciones y en Envigado 100 millones. Ustedes solo lo dicen en una reunión de inversionistas y salen espantados, porque dicen: “Están abusando”.

El tema de recursos naturales. ¿Quieren un Envigado más verde? Lo tienen. Tienen una oportunidad de oro aquí. Cuando nosotros, en los trámites de aprovechamiento forestal, no aceptamos —lo negociamos con el Área Metropolitana en el buen sentido— que no importa que haya un cargo grande de compensación arbórea por los árboles que se intervengan. Genial, queremos mejores ciudades, más árboles. Pasamos de uno a uno, y todavía existen muchas ciudades. Hoy podemos tener proyectos en donde por 40 árboles hay que sembrar 500. Tenemos una deuda de miles de árboles en el sector privado. ¿Sabe quién lleva las cuentas? Nosotros.

¿Y sabe cuál es la respuesta del Área Metropolitana? Ningún municipio del Área Metropolitana —o sea, que está incluido Envigado— tiene las zonas urbanas receptoras de obligación arbórea. Tenemos miles de árboles por compensar y lo que falta es que en los POT queden las áreas receptoras de zonas verdes para compensar esa obligación arbórea. Y los municipios, cuando los tienen, el sector privado nos dice: “¿Cuándo van a decir: déjeme pagar en esas zonas?”. No, eso lo necesitamos para compensar los árboles de las obras públicas que vamos a hacer nosotros.

O sea que para compensar la obligación arbórea del sector privado no hay espacio en el Valle de Aburrá, no hay espacio. Y ahí se va acumulando eso hasta que alguien demande y diga que lo que está acumulado más de dos o tres años se perdió, y perdimos eso como sociedad y eso sería muy triste. Ahí hay un diálogo interesante con la autoridad ambiental. Sí, podríamos tener más árboles, podríamos bajar dos grados la temperatura del Valle de Aburrá, podríamos tener más cosas. No lo hemos hecho porque no hemos querido como sociedad.

La comisión sesión conjunta con el Concejo de Medellín, fantástico. Nosotros le hemos hecho mucho énfasis a que sea un POT práctico, que los proyectos, el papel puede con todo. Usted puede decir que en esta zona puede haber 500.000 m² para oficinas. El papel puede con todo, pero si vendemos 20.000 m² por año, entonces nos demoramos 50 años. Eso es inviable, las viabilidades son jurídicas, económicas, financieras y también de mercado. Es que corresponda a lo que se necesita en el mercado y sea viable, y que todos los proyectos, públicos y privados, sean viables.

Hay un énfasis en que la norma nosotros usamos un concepto es que la norma se dibuje. Que cuando hablamos del porcentaje de ocupación, como decía el concejal, ¿qué es un porcentaje de ocupación? ¿cuál es la propuesta? Pasar de 50/30 a 30/50. Entonces compensemos: menos huella para liberar más espacio, más zona verde y más altura. Dibujar eso para que todo el mundo lo entienda y se dé cuenta. Es muy importante dibujar la norma para poderla entender y tener la viabilidad de la misma.

	Código: FO-ALA-017	
	Versión: 02	
	Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.	
	Página 35 de 39	

ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL CONCEJO DE ENVIGADO

COPIA CONTROLADA

¿Quién tiene el estudio del comportamiento del crecimiento de los hogares? Del DANE y del Banco de la República. Compromiso aquí con el equipo de Camacol para hacérselos llegar. Sí, hacerles llegar el estudio, ese es un estudio del DANE y uno del Banco de la República: crecimiento de la población en Colombia y crecimiento de los hogares, cada vez cae la población, pero no cae el crecimiento de hogares, porque hay cada vez hogares de menos personas, más unipersonales y más rápido, es una maravilla de estudio, porque eso existe y tenemos la proyección del comportamiento de la población colombiana: personas, familias, hogares, etcétera. Se los compartimos con mucho gusto.

La importancia del sector para la economía y el empleo del país es total. Vean, en las guerras, después de las guerras y en toda la historia, cuando se quiere reactivar la economía y generar empleo, es: ¿dónde está la construcción?, ¿qué necesita para arrancar? Si la construcción arranca, arranca el país; y cuando se paraliza, como en la crisis del UPAC entre 1999 y 2001, se paraliza el país y todos perdemos.

La vivienda de interés prioritario tiene un tope menor. El sector privado hoy es imposible que saque una vivienda de interés prioritario en el Valle de Aburrá. Es imposible, no es viable. Si cumple la norma, tiene que salir por encima del tope. Si no es subsidiada por el Estado, es imposible.

Hoy, si alguien sacara una VIP en el sector privado, me es obligación ir a buscarlo y decirle: “Usted está loco, porque se va a quebrar, o muéstrenos cómo lo está haciendo porque todos estamos equivocados”. Si es capaz de sacarlo, no es que sea un verraco, es que es un suicida. Es imposible hoy sacar vivienda de interés prioritario en el mercado desde el sector privado. Pero se puede hacer en alianza público-privada, claro que sí. Garantías para los compradores, muchas. El cumplimiento es parte de las obligaciones del sector privado. A los compradores los asiste la Superintendencia, el control urbano y el control de ventas.

Los proyectos se tienen que registrar en las unidades de planeación o quien designen los municipios, y hay garantías por 10 años en los proyectos para atender y responder, como cuando hay un siniestro de un carro. Si hay una ruina o amenaza de colapso de la edificación o dificultades estructurales, ya eso está previsto.

Hay unas pólizas que lo cubren y el gremio promueve mucho, promueve totalmente el trabajo en el marco del cumplimiento estricto de la legalidad, del rigor técnico y de las buenas prácticas.

No somos entidades de control como gremio. No es obligatorio pertenecer al gremio, es voluntario. Tampoco somos un club; es más, un club de buenas prácticas, sí, pero de buenas prácticas.

No somos entidad regulatoria, no tenemos mecanismo de control. Tenemos comités de ética, sí, pero no somos organismos de control y no es obligatorio estar en el gremio. Pero sí estamos convencidos de que en el gremio hay toda la capacitación, códigos de ética, etcétera. En el gremio sí están los mejores, pero no porque alguien no esté en el gremio significa que no sea bueno, pero son escasos.

Inmueble sin parqueadero, vea, más que la norma, no sobra. Los bancos no financian un inmueble sin parqueadero, porque el banco se queda amarrado a ese edificio o ese inmueble 15 o 20 años en el crédito hipotecario, y el parqueadero hace parte de lo atractivo para que sea comercial el inmueble.

Entonces, más que una exigencia de norma, el parqueadero es una exigencia de mercado, porque si yo compro un inmueble como inversión, el día que lo voy a vender, de pronto no

[Handwritten signature]

COPIA CONTROLADA

soy capaz de venderlo, y el, pero es el parqueadero, la falta de parqueadero. Es más, una condición de mercado. ¿Qué tan atractivo es Envigado para el turismo? Mucho, tiene todo lo que los turistas buscan.

Solo agradecerles. Solo agradecerles, presidente. Muchas gracias.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO:

Muchas gracias, doctor Eduardo. De verdad, una sesión muy interesante. Director SERGIO RIOS, tiene el uso de la palabra.

Interviene el Director de Planeación SERGIO ALBERTO RIOS

Sí, pues como lo dijo el doctor Eduardo, muchas inquietudes para Planeación, no es el momento. Creo que esta semana tuvimos SILAPE y esto del plan de ordenamiento es muy complejo, eso lo sabemos. Acá estamos mirando un tema específico, el tema de vivienda como gremio y otras construcciones.

Yo solamente quisiera aportar algo que me parece muy importante y no dejarla en el aire, doctor Eduardo, esto lo hemos venido haciendo con el área metropolitana; o sea, no estamos en contravía, y el área metropolitana ya tiene visitas y conceptos sobre lo que estamos proponiendo en la zona uno.

O sea, porque usted de pronto dejó en el aire invitar al área. Me parece perfecto que la inviten, pero hay un determinante metropolitano que es la centralidad sur. Y la centralidad sur no es solamente vivienda, que coincide, es lo que más se vende, sí, pero no es lo único que necesita la ciudad. En eso tenemos que tener una armonía.

O sea, el territorio de la zona uno no es solo vivienda. Es más, ahí hay mucha vivienda ya; hay más de 5.000, creo que 10.000 viviendas aprobadas en ese polígono, en proyectos que ya tienen plan parcial. Solo Peldar son 2.700, por ejemplo; Terrazas del Río, vienen otras, y habrá que lograr una armonía permanente.

Quiero decirle al Concejo y al doctor Eduardo de Camacol que lo que está promoviendo el municipio ha venido haciéndose en las conversaciones. Igual entramos a un proceso de concertación, pero sobre ese polígono lo tenemos, y lo de las laderas, obviamente, nosotros sabemos que la construcción no debe ser en ladera.

Solo aclarar eso y dejar la disposición, porque esto va a ser un debate muy grande. Pudiéramos hablar de vivienda, yo les puedo hablar de vivienda de interés social y qué es lo que estamos pensando, pero el POT es mucha información y ya llevamos tres horas y media de sesión.

Entonces, abrir también, como siempre, doctor Johnny, a todos los concejales la disposición de venir a hablar de todos los temas que aparecen fundamentales. Eso es lo que vamos a ver este año: pura discusión alrededor del plan de ordenamiento territorial.

Agradecer a Camacol, al doctor Eduardo, que ha sido muy deferente con nosotros, a Martín, que siempre han acompañado el proceso. Esperamos terminar con ustedes este proceso y, como digo yo, es un plan de ordenamiento de consensos.

	Código: FO-ALA-017	
	Versión: 02	
	Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.	
	Página 37 de 39	

ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL CONCEJO DE ENVIGADO

COPIA CONTROLADA

¿Qué es lo mejor para la ciudad? Y lo que sea mejor para la ciudad. Algunos sectores tendrán que ganar, otros perder, pero esto es un consenso de lo que sea mejor para el futuro de Envigado.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO.

Agradecerle de verdad a la agremiación, a Camacol, por este espacio tan importante, y darle muy especialmente a usted, gerente doctor Eduardo, muchas gracias por esta sesión tan interesante; al doctor Martín, igualmente; a Julián, que también hizo la intervención; a todos los que intervinieron y especialmente también a los concejales, porque tuvieron el interés que se despertó desde el comienzo de la sesión, y hoy tuvimos una muy buena participación.

Todos los concejales intervinieron en este proceso que es de gran aporte para lo que estamos construyendo ahora. Como lo he dicho en varias ocasiones, no me queda sino agradecerle al Concejo, igualmente a los compañeros concejales por sus aportes, por su trabajo, por su disciplina que tuvimos hoy acá.

Nos alargamos un poquito en algunos temas, pero me parece que fueron de gran interés para el municipio de Envigado, estar en este momento, más que este año, doctor Sergio, en el que debemos sacar este POT con toda la responsabilidad que nos corresponde en el Concejo, para poder llevar un POT direccionado, siquiera al 2040 como ustedes lo están planteando.

De manera que muchas gracias, felicitarlos igualmente por ese trabajo tan importante que ustedes hacen, y toda la información que nos puedan compartir será de gran valor para nosotros acabar de organizar y articular dentro de lo que estamos direccionando y haciendo en este plan de desarrollo.

Concejala, se le olvidó una cosita, siempre a María Teresa al final se le olvida alguna cosita. Bien pueda, María Teresa.

Interviene la Concejala MARIA TERESA ÁLVAREZ MUÑOZ

De nuevo darles las gracias y mencionarles que yo conozco un plan parcial, el de Cartagena hacia el norte, que se llama Serena del Mar, y ellos han venido integrando todo este espacio de Manzanillo, donde podemos copiar muchas cosas para nuestra zona rural, que a mí me interesa mucho esa parte, que sea muy armonioso el desarrollo. Muchas gracias.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO:

Tiene el uso de la palabra el Vicepresidente Primero.

Interviene el Vicepresidente primero JUAN DIEGO ÁLVAREZ UPEGUI:

Presidente, para decirle a las personas que nos escribieron por las redes sociales que todos sus comentarios van a estar pendientes y que en una nueva sesión que tengamos con Camacol y con las diferentes secretarías también invitaremos, pero vamos a estar respondiendo. Muchas gracias, señor presidente.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Gracias, concejal. Señora secretaria, por favor continuar con el orden del día.

✓

Interviene la Secretaria del Concejo DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR

2. OBSERVACIONES Y PROPOSICIONES.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

¿Tenemos alguna comunicación en el despacho, señora secretaria?

Interviene la Secretaria del Concejo DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR

No, señor presidente.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO:

Por favor, continuar con el orden del día.

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR:

3. LECTURA DE COMUNICACIONES.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO:

¿Tenemos alguna comunicación, señora secretaria?

Interviene la Secretaria del Concejo DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR:

No, señor presidente.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO:

Entonces, agotado el orden del día y siendo las 12:35 de la tarde, se levanta la sesión ordinaria número 012 y se convoca para el día de mañana, sábado 14 de marzo de 2026 a las 8 de la mañana.

La sesión concluyó a las 12:35 p.m.

Observaciones:

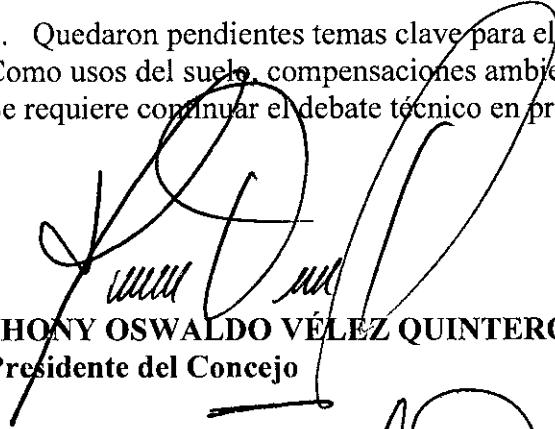
1. Se insistió en la necesidad de un POT claro, entendible y viable.
Debe responder a condiciones reales del mercado, lo económico y lo financiero.
También se propuso “dibujar” la norma para facilitar su comprensión.
2. Se evidenció que la vivienda de interés prioritario (VIP) no es viable para el sector privado. Solo podría desarrollarse con subsidios o alianzas público-privadas.
De lo contrario, los proyectos no serían sostenibles.
3. Se señalaron preocupaciones por las cargas y costos urbanísticos.
Estos terminan siendo asumidos por el comprador final de la vivienda.

COPIA CONTROLADA

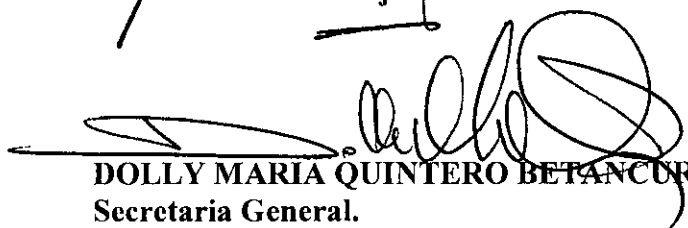
Esto podría desincentivar la inversión en el municipio.

4. Se destacó la importancia de la articulación entre entidades.
Municipio, área metropolitana y gremios deben trabajar de manera conjunta.
Especialmente en zonas clave como la centralidad sur.

5. Quedaron pendientes temas clave para el POT.
Como usos del suelo, compensaciones ambientales y desarrollo equilibrado.
Se requiere continuar el debate técnico en próximas sesiones.



JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO
Presidente del Concejo



DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR
Secretaria General.

Transcribió: **María José Sánchez Isaza**
Practicante del Concejo.