

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

COPIA CONTROLADA

MUNICIPIO DE ENVIGADO

ACTA No.059
SESIÓN PLENARIA ORDINARIA
SALON OFICIAL DE SESIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL
FECHA: MARZO 27 DE 2026
HORA: 8:22 A.M

ENVIGADO 2026.

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

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

COPIA CONTROLADA

FECHA DE LA SESIÓN: ABRIL 27 DE 2026.
HORA DE INICIO: 8:22 AM
TIPO DE SESIÓN: ORDINARIA.
NÚMERO DE ACTA: 059

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 OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Da un saludo especial a toda la mesa directiva, a los Concejales, A **SERGIO ALBERTO RÍOS OSPINA**, Director Administrativo de Planeación, **EDWAR BETANCUR** subdirector de análisis de planeación y desarrollo del D.A.P, miembros de la administración, personas asistentes y comunidad.

- VERIFICAR EL 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	Ausente
SARA KATHERINE RINCÓN RUIZ	Ausente
JUAN FERNANDO URIBE RESTREPO	Ausente
DAVID LONDOÑO ARROYAVE	Ausente
ALEJANDRO SÁNCHEZ GRAJALES	Ausente
LUZ MARINA LÓPEZ PEÑA	Presente
BERNARDO MORA CALLE	Presente
GONZALO MESA OCHOA	Presente



COPIA CONTROLADA

MARÍA TERESA ÁLVAREZ MUÑOZ	Presente
JUAN PABLO MONTOYA CASTAÑEDA	Ausente
CARLOS MANUEL URIBE MESA	Presente
LUCAS GAVIRIA HENAO	Presente
JUAN CARLOS VELEZ MESA	Presente

10 Concejales se encuentran presentes en el recinto del Concejo. 7 Concejales ausentes.
Hay quorum suficiente para deliberar y decidir.

Señora secretaria por favor haga lectura del orden del día.

- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
1. CONVERSATORIO CON SERGIO ALBERTO RÍOS OSPINA, DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, QUIEN NOS HARÁ LA PRESENTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE MEDICIÓN DEL POT, TENIENDO EN CUENTA UNA INVITACIÓN QUE SE HICIMOS CON ANTELACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.
 2. SEGUIMIENTO A LOS TEMAS DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE EDUCACIÓN, LA EDUCACIÓN INCLUSIVA, LA POBLACIÓN NEURODIVERGENTE.
 3. OBSERVACIONES Y PROPOSICIONES.
 4. LECTURA DE COMUNICACIONES

Leído el orden del día, señor presidente.

Interviene el Presidente JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Señora secretaria, ponga a consideración el orden del día de manera nominal.

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR.

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

COPIA CONTROLADA

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

Señor presidente, por el sí al orden del día de manera nominal, 10 votos de los concejales. 7 concejales ausentes.

Interviene el Presidente JHONY OSWALDO 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.

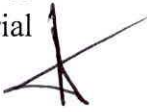
- 1. CONVERSATORIO CON SERGIO ALBERTO RÍOS OSPINA, DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, QUIEN NOS HARÁ LA PRESENTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE MEDICIÓN DEL POT.

Interviene Director de Planeación SERGIO ALBERTO RÍOS OSPINA.

Muy buenos días para todos. Un saludo muy especial al presidente del honorable Concejo, el doctor Johnny Osvaldo; al vicepresidente primero, doctor Juan Diego Álvarez Trochas; al doctor Pablo Restrepo, vicepresidente segundo; a los honorables concejales que nos acompañan el día de hoy; a las personas del Concejo, a Dolly, secretaria del Concejo.

Un saludo también muy especial a la doctora Beatriz Leman, que ha venido participando activamente en todo este plan de ordenamiento territorial. Saludo también a mi equipo de trabajo: a EDWAR BETANCUR, subdirector encargado de todo el plan de ordenamiento territorial, y a Johana Duque, asesora del plan de ordenamiento territorial.

Es muy importante, en este año en el que vamos a hablar mucho del Plan de Ordenamiento Territorial, que nos hayan invitado a presentar este instrumento de evaluación. Lo primero que uno debe hacer antes de comenzar cualquier plan o una modificación de largo plazo es saber qué pasó, cómo evolucionó y qué sucedió en el plan de ordenamiento territorial



COPIA CONTROLADA

vigente, con el fin de mirar los aciertos para construir sobre lo construido, pero también reconocer los errores o lo que no funcionó para poderlo corregir.

Quiero darles algunas fechas importantes del proceso del POT. La información ya está en el honorable Concejo. Lo que vamos a ver hoy fue radicado el 3 de junio de 2025, de manera física y luego digital. Se hizo una presentación más extensa en su momento, y esto se revisó en comisiones, en la comisión del plan, entre agosto y octubre de 2025, donde se presentaron los resultados del diagnóstico, fase que ya terminó.

La radicación física se realizó el 30 de octubre de 2025 y la digital el 31 de octubre de 2025, con toda la información del diagnóstico. Actualmente estamos en la formulación, que ya está lista. Proponemos realizar sesiones de estudio entre mayo y junio con los honorables concejales, en comisión o plenaria, para revisar la formulación, es decir, las propuestas, antes o de manera paralela a la radicación ante las corporaciones, para que cuando llegue la discusión del plan este año, se tenga un avance importante.

El plan de ordenamiento ya tiene sus fases completas: evaluación, diagnóstico y estudios con propuestas que se presentarán a las corporaciones ambientales y al honorable Concejo.

Lo que vamos a mirar hoy es el instrumento del expediente municipal, que incluye archivo técnico histórico, documentos de ordenamiento territorial, regulación y determinantes, estudios técnicos de detalle, información de seguimiento, información histórica de la planeación y un sistema de seguimiento y evaluación, así como el seguimiento a la ejecución del plan y una lectura operativa del plan vigente.

En el marco normativo partimos del Acuerdo 015 del año 2000, el Acuerdo 010 y el Decreto 600, que fue una modificación excepcional que entró en vigencia en febrero de 2024. Existen determinantes nacionales, metropolitanas y municipales, así como insumos técnicos como estudios, análisis, planes, políticas públicas y documentos sectoriales.

El contenido incluye clasificación del suelo, categorías de desarrollo restringido, gestión del riesgo, espacio público, equipamientos, centralidades, patrimonio, tratamientos, uso del suelo, aprovechamientos, obligaciones, vivienda, hábitat e instrumentos complementarios.

Voy a solicitar, señor presidente, autorización para darle la palabra a mi equipo. Yo continuaré aquí en la sesión. El equipo técnico, entre Edwar Betancur y Johana, expondrá de manera detallada lo que encontramos en el tema de evaluación.

Entonces, le pido autorización, señor presidente, para otorgarles la palabra.

Intervienen el Presidente JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Señora secretaria, por favor, tener en cuenta la presencia del concejal JUAN FERNANDO URIBE RESTREPO.

Sí, ya puede, doctor, usted coordina ahí con sus asistentes para dar el uso de la palabra. Bien pueda, doctor Edwar

Interviene Subdirector de análisis de Planeación EDWAR BETANCUR

Buenos días, honorables concejales. Para desarrollar los contenidos, voy a comenzar con la clasificación del suelo y las categorías de desarrollo restringido.

	Código: FO-ALA-017	
	Versión: 02	
	Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.	
	Página 5 de 23	
	ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL CONCEJO DE ENVIGADO	

COPIA CONTROLADA

La clasificación del suelo del municipio de Medellín se define en un total de 7.932 hectáreas de extensión. De estas, el 19% corresponde al suelo urbano, es decir, 1.506 hectáreas; el 2% al suelo de expansión urbana, equivalente a 126,7 hectáreas; y el resto corresponde a suelo rural. En ese sentido, la clasificación del suelo se define en tres categorías: suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural.

Dentro de esta clasificación, en el análisis del desarrollo del plan de ordenamiento que viene desde el año 2011, cuando entró en vigencia, se tiene una matriz del estado de los planes parciales incorporados en esas decisiones. Para el suelo de expansión se definieron 12 polígonos, de los cuales se adoptaron siete planes parciales y cinco aún no han sido formulados. En este componente se identifican licenciamientos incipientes, principalmente en las veredas El Escobero y Santa Catalina.

En el suelo urbano se tiene el tratamiento de desarrollo, el cual también se desarrolla mediante instrumento de plan parcial. En este suelo se definieron 28 polígonos; de estos, nueve planes parciales fueron desarrollados y quedaron pendientes 19. Estos polígonos, en el contexto de la actualización del plan de ordenamiento, se han reevaluado, ya que muchos no responden a la dinámica urbanística actual y su tratamiento podría cambiar en la formulación.

En el suelo urbano también está el tratamiento de renovación, donde se adoptaron planes parciales en la zona uno. En total se adoptaron ocho de los 16 previstos, lo que representa aproximadamente un 50% de ejecución de lo proyectado para renovación urbana.

El suelo de expansión se ubica en las veredas Santa Catalina y El Escobero. Allí se desarrollaron principalmente planes parciales en Las Brujas y algunos en Santa Catalina.

Es importante entender que el suelo de expansión es aquel donde se prevé el crecimiento de la ciudad. Es un suelo intermedio entre lo urbano y lo rural, con dinámicas similares a lo urbano, pero que aún pertenece a la categoría rural. Allí se proyecta la extensión de infraestructura de servicios, movilidad y vías. Sin embargo, este suelo tiene limitaciones, ya que hacia su parte superior inicia el suelo de protección y el escarpe oriental, junto con determinantes ambientales metropolitanas que restringen su expansión.

En el suelo de expansión se identifican los planes parciales en tratamiento de redesarrollo: los no formulados están en verde y los adoptados en amarillo. De estos, solo uno se ha desarrollado completamente con todas sus unidades de actuación; los demás aún tienen unidades pendientes.

En el tratamiento de desarrollo del suelo urbano, se evidencia un mayor número de planes parciales y unidades de actuación, en su mayoría impulsados por iniciativa privada. En pocos casos hubo iniciativa pública.

En el resumen de ejecución, se observa que algunos planes han completado todas sus unidades de actuación, como La Calleja, Brujas Sur y Brujas Norte. Otros presentan desarrollos parciales, como Los Mesa (4 de 9 unidades), El Salado (1 de 2), Brujas Ramal 4 (2 de 6), mientras que algunos como Fátima y Mino Urbano no presentan desarrollo. Alto de las Flores registra una unidad de actuación ejecutada.

Este panorama muestra los proyectos ejecutados al interior de las unidades de actuación urbanística y los desarrollos ya consolidados en el territorio.

Ahora, respecto al tratamiento de renovación en redesarrollo, correspondiente a la zona número uno del municipio, se observa su aplicación en sectores como Las Orquídeas, entre otros barrios del área.

X

	ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL CONCEJO DE ENVIGADO	Código: FO-ALA-017
		Versión: 02
		Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.
		Página 6 de 23

COPIA CONTROLADA

Interviene el Presidente JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Señora secretaria, por favor tener en cuenta la presencia de la concejala SARA KATHERINE RINCÓN RUIZ y del concejal JUAN PABLO MONTOYA CASTAÑEDA.

Interviene Subdirector de análisis de Planeación EDWAR BETANCUR

En este tratamiento, se evidencia que sí hubo una intención pública, en el caso de Salud Sur, donde el municipio de Envigado participó en este plan parcial. Es allí donde queda ubicada la Secretaría de Movilidad dentro de esa unidad de actuación. En Envigado también se tuvo otra participación, una cooperación con la empresa privada, donde igualmente Envigado tiene participación.

Los demás proyectos son de iniciativa privada. Este es un sector con bastante desarrollo, correspondiente a una zona en transformación, donde se observan las unidades de actuación ya ejecutadas.

En total, se identifican 16 polígonos de renovación en suelo urbano, de los cuales ocho planes parciales fueron aprobados y ocho no se formularon. Sin embargo, dentro del ejercicio actual de desarrollo, existen proyectos que han solicitado determinantes al Departamento Administrativo de Planeación y que se encuentran en estructuración, algunos correspondientes a esos ocho que no fueron formulados.

En cuanto a las licencias de renovación urbana, se observa el total de unidades de actuación urbanística aprobadas dentro de este tratamiento. Entre los proyectos más relevantes se encuentran aquellos en los que el municipio de Envigado tuvo alguna participación.

Interviene la Asesora del POT del D.A.P JOHANA DUQUE

Bueno, vamos a continuar con el suelo rural. Ahora estábamos viendo toda la parte del suelo urbano y de expansión, y ahora vamos a mirar el suelo rural.

El suelo rural en el municipio de Envigado se divide en lo que se denomina categorías de desarrollo restringido. En el caso del municipio, estas categorías corresponden a suelos suburbanos, centros poblados y áreas para vivienda campestre.

Como se puede observar, desde el año 2011 el municipio tiene una distribución donde el 37% del territorio corresponde a áreas de conservación y protección ambiental, otro 37% a vivienda campestre, un 20% a suelos suburbanos, un 5% a corredores viales suburbanos y un 0,7% a centros poblados rurales. Es decir, la mayor parte del suelo rural se encuentra bajo categorías de desarrollo restringido, lo que implica una normativa que permite ciertas actividades en estos suelos.

El suelo rural estrictamente destinado a producción agropecuaria no lo tenemos desde el 2011, dadas las dinámicas del territorio de Envigado.

Dentro de estas categorías, los suelos suburbanos se localizan en Las Palmas, Perico, Pantanillo y El Vallano. La densidad permitida en la mayoría de estos suelos es de una vivienda por hectárea, lo cual ha sido una de las principales quejas en sectores como Perico y Pantanillo, ya que limita la posibilidad de que las familias desarrollen viviendas dentro de sus predios.

En la evaluación se identificó la necesidad de analizar estas densidades y las actividades que se desarrollan en estos polígonos, con el fin de ajustar la normativa a la realidad del territorio.

COPIA CONTROLADA

En cuanto a los corredores viales suburbanos, el municipio cuenta con una importante cantidad de estos polígonos. La norma permite franjas de hasta 300 metros a cada lado de las vías principales y secundarias. Sin embargo, actualmente el municipio los tiene definidos en 200 metros en la variante Las Palmas–Aeropuerto y en 100 metros en el resto de las vías.

En la evaluación se encontró que estas franjas son relativamente pequeñas frente a las dinámicas de comercio y servicios que allí se presentan, por lo que se identifica el potencial de ajustar la norma para cualificar y mejorar estas zonas.

En los centros poblados rurales se encuentran El Cristo, La Última Copa, Arenales, Chinguí, Las Palmas y Corinto. Si bien desde el Acuerdo 010 ya se reconocían como centros poblados, el Decreto 600 restringió la construcción, subdivisión y parcelación de nuevas viviendas en estos sectores, permitiéndolo únicamente en Las Palmas para un proyecto de vivienda de interés social.

En la evaluación se considera que esta restricción no es coherente, ya que al definirlos como centros poblados debería permitirse el mejoramiento, legalización o desarrollo de viviendas existentes, según las condiciones del territorio. Aunque el decreto establece densidades de 60 a 70 viviendas por hectárea, posteriormente prohíbe nuevas viviendas, lo que genera una contradicción normativa.

En cuanto a la vivienda campestre, se identifican polígonos en Las Palmas, El Escobero, Santa Catalina, Las Palmas parte baja y Pantanillo. La norma permite 3,8 viviendas por hectárea, con una ocupación del 10% y una altura máxima de dos niveles. Aunque la norma permitiría hasta un 30% de ocupación, el municipio actualmente tiene establecido el 10%.

El análisis muestra que, a pesar del aumento en el número de predios y la reducción del área promedio de los mismos, la densidad no ha superado los límites normativos. En el Vallano, Escobero, Santa Catalina, Perico y Pantanillo, las densidades se mantienen bajas, entre 0,21 y 0,99 viviendas por hectárea, debido a la alta presencia de suelos de protección que limitan el desarrollo.

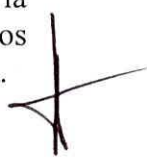
Se evidencia también el aumento de la fragmentación predial en el territorio, especialmente en Las Palmas, Santa Catalina, Perico y Pantanillo, comparando el año 2011 con el 2025.

En cuanto a las áreas de conservación y protección ambiental, el 64% del territorio de Envigado corresponde a estas áreas, equivalentes a aproximadamente 5.000 hectáreas. Sin embargo, solo 414 hectáreas son de propiedad del municipio, y alrededor del 95% cuenta con pago por servicios ambientales.

Se identifica un desequilibrio entre las cargas de conservación impuestas a los propietarios y la capacidad del municipio para compensarlas. Por ello, se evidencia la necesidad de generar instrumentos que permitan equilibrar estas cargas.

En el análisis del Sistema Local de Áreas Protegidas (SILAP), se observa que el 80% de estos predios están en buen estado de conservación, lo que refleja el compromiso de los propietarios, a pesar de las limitaciones de compensación por parte del municipio.

Finalmente, se reconoce que los propietarios han asumido una carga importante en la conservación del territorio, manteniendo áreas protegidas, cuidando el recurso hídrico y los bosques, aunque persisten inquietudes sobre la compensación y el equilibrio de estas cargas.



En el diagnóstico se evidencia que el 95% del territorio corresponde a suelos transformados, es decir, que las coberturas naturales nativas han sido intervenidas, aunque muchas han sido reforestadas y recuperadas.

Interviene el Presidente JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Denme un segundito. Eh, señora secretaria, por favor tener en cuenta la presencia del concejal DAVID LONDOÑO ARROYAVE.

Interviene el Director Administrativo de Planeación SERGIO ALBERTO RÍOS

Bueno, yo voy a seguir con este tema, que es muy importante para el municipio, que es el tema de gestión del riesgo, más aún con todo lo que se ha venido presentando.

Esta es la evaluación de lo que tenemos en gestión del riesgo. Todo lo que está en verde corresponde a zona con amenaza por movimiento en masa. Es lo que está caracterizado principalmente y corresponde a un área de 84 km², que representa aproximadamente el 6% del suelo del municipio. Se encuentra distribuido principalmente en ciertas zonas y barrios, ubicados sobre todo en la zona 3 y la zona 6.

Contamos con un estudio general de movimiento en masa. Lo que se hizo en el nuevo diagnóstico y lo que tenemos en formulación corresponde a un estudio básico más detallado. Es importante explicarlo porque podría parecer contradictorio, pero las escalas con las que estamos trabajando para suelo urbano y rural son mucho más finas, lo que permite mayor precisión en el detalle.

Cuando veamos la formulación, se va a evidenciar que, con los estudios realizados, el municipio contará por primera vez con un análisis de este nivel de detalle. Se tuvieron en cuenta más de 500 estudios de suelos, lo que permitió acotar mejor estas zonas. El área de riesgo va a disminuir, no por un ajuste arbitrario, sino porque ahora se cuenta con información más precisa.

Esto es lo que teníamos en riesgo y en inundación. Como se observa, son las manchas identificadas. En el plan de ordenamiento anterior no se incluía el componente de avenidas torrenciales. En este nuevo plan vamos a incorporar ese análisis, lo que permite también establecer mecanismos de prevención.

Este proceso se ha trabajado con la Oficina de Gestión del Riesgo para revisar y ajustar estas zonas. Adicionalmente, vamos a contar con estudios de detalle que permitirán definir incluso las obras de mitigación que el municipio debe realizar en la zona 3 y la zona 6.

En cuanto al riesgo por avenidas torrenciales, este suele estar asociado al movimiento en masa: se presenta un deslizamiento, se obstruye una quebrada y posteriormente se generan las avenidas o avalanchas que afectan el territorio.

Estas áreas también van a disminuir con los nuevos estudios de detalle, lo que permitirá que los barrios que hoy presentan estas restricciones puedan avanzar en procesos de legalización de predios, los cuales han tenido dificultades precisamente por encontrarse en estas zonas.

En el caso del riesgo por inundación, se identifican áreas como La Orquídea con 6,12 km², La Sucia, La Mina, La Leona con 5,28, La Miel con 6,75, Sabaneta con 2, etc. Estas áreas también van a disminuir con la actualización del análisis.

	Código: FO-ALA-017	
	Versión: 02	
	Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.	
	Página 9 de 23	

ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL
CONCEJO DE ENVIGADO

COPIA CONTROLADA

Lo mismo ocurre con el movimiento en masa: los barrios identificados dentro de estas áreas, que suman aproximadamente 14 sectores, verán reducida su afectación total con la incorporación de los estudios de detalle.

Johana, si quieres, explica el tema de espacio público.

Interviene el Presidente JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Por favor, señora secretaria, tener en cuenta la presencia del concejal EFRAÍN ECHVERRI.

Interviene la Asesora del POT del D.A.P JOHANA DUQUE

En materia de espacio público, en el POT vigente teníamos unas escalas o niveles a través de los cuales definíamos los elementos del espacio público: metropolitano, municipal, zonal y nivel barrial. Desde el plan de ordenamiento definíamos unas áreas mínimas que debían cumplir estos espacios.

Por ejemplo, establecíamos que un espacio público metropolitano debía tener una superficie mayor a 50 hectáreas; el nivel municipal entre 2 y 50 hectáreas; el nivel zonal entre 0,25 y 2 hectáreas; y el nivel barrial entre 0 y 0,25 hectáreas o 400 m².

Sin embargo, al hacer la evaluación encontramos que estos criterios no se cumplían. Nuestros espacios públicos de escala metropolitana no alcanzan las 50 hectáreas, ni los de escala municipal están entre 2 y 50 hectáreas. Incluso, al revisar los espacios metropolitanos, ninguno llega a 10 hectáreas.

Por eso, en el tema de espacio público, lo que buscamos como municipio es ser críticos con nosotros mismos y más rigurosos en la definición de estos criterios que la norma nos permite establecer.

En cuanto al indicador de espacio público, siempre ha sido un tema de debate: cuál es la línea base y cuáles son las metas. En el POT de 2011 teníamos un indicador de 2,49 m² por habitante, y con el Decreto 600 se definió como meta llegar a 7,78 m² por habitante.

En la ejecución de proyectos se logró un avance del 43% en espacio público, con obras importantes como el polideportivo La Paloma, el parque de la iglesia de San Mateo, el parque cultural Débora Arango y el parque Urapanes, entre otros. Sin embargo, varios proyectos estratégicos no se lograron concretar, como el Cerro Tutelar.

En el caso del Cerro Tutelar, se había definido destinar el 40% de las obligaciones del corredor del río a la adquisición de predios, pero por las demandas asociadas al Decreto 600 no fue posible avanzar en su materialización. Además, en el diagnóstico actual se identificó que muchos predios del cerro ya están desarrollados, lo que hace inviable su adquisición y adecuación como espacio público desde el punto de vista financiero.

Por eso, en la evaluación se recomienda revisar y acotar la meta del Cerro Tutelar, que tiene 206 hectáreas, de las cuales solo 46 son del municipio, y cuya adquisición total no es viable.

Respecto al espacio público, la meta inicial era de 4,93 m² por habitante, considerando el espacio existente y el proyectado por dotar. En la revisión del seguimiento y evaluación se ajustaron los criterios, ya que algunos elementos estaban siendo contabilizados de forma inadecuada.



	Código: FO-ALA-017	
	Versión: 02	
	Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.	
	Página 10 de 23	

ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL
CONCEJO DE ENVIGADO

COPIA CONTROLADA

Por ejemplo, las zonas 30 del centro se estaban incluyendo como espacio público, pero se determinó que no deben contabilizarse porque siguen siendo vías con tráfico vehicular. También se excluyen predios con altas pendientes, áreas de la red hídrica no accesibles, elementos del perfil vial como glorietas y paraderos, y zonas que restringen el libre desplazamiento.

Estas fueron recomendaciones del seguimiento y evaluación, con el fin de depurar el indicador de espacio público efectivo.

En el inventario realizado en 2023, descontando estos elementos, se encontró que el indicador de espacio público efectivo es de 0,577 m² por habitante, lo que sigue estando por debajo de la meta.

Finalmente, es importante señalar que, aunque el municipio sigue generando nuevos espacios públicos, la población también sigue creciendo, lo que hace que el indicador no aumente de forma proporcional.

Intervienen el Presidente JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO

Un segundito, por favor, señora secretaria. Tener en cuenta la presencia del concejal LEO ALEXANDER ALZATE SUÁREZ.

Interviene el Subdirector de Análisis de Planeación EDWAR BETANCUR

Continuamos con centralidades y tratamientos urbanísticos. El Acuerdo 010 definió un sistema de centralidades con 14 centralidades en el municipio. En la evaluación se encontró que estas centralidades no tuvieron desarrollo, ya que el mismo acuerdo y el decreto no establecieron lineamientos específicos ni proyectos estratégicos que permitieran su materialización.

En ese sentido, no se identifican centralidades desarrolladas dentro de esa estructura, más allá de la centralidad del barrio centro, que corresponde a la centralidad histórica del municipio y que ha existido desde su origen.

Posteriormente, el artículo 40 del Acuerdo 010 y el Decreto 600 definieron cuatro centralidades: la centralidad sur (determinante metropolitana), el centro tradicional y las centralidades urbanas y rurales. Sin embargo, tampoco se desarrollaron proyectos estratégicos o macro proyectos que permitieran consolidarlas.

El mismo artículo permitía la creación de nuevas centralidades mediante instrumentos como planes parciales, actuaciones urbanas integrales u otros mecanismos de gestión, pero no se ejecutaron proyectos que permitieran su consolidación.

En el caso de las centralidades rurales ocurre lo mismo: no se definieron proyectos ni estrategias claras. Además, las densidades asociadas no permitían el desarrollo de nuevas viviendas, lo que impidió fortalecer este sistema de centralidades.

En cuanto al tratamiento de renovación por reactivación, este definió 18 polígonos en 17 barrios. Sin embargo, el aprovechamiento urbanístico establecido no fue suficiente para generar una transformación real del territorio. Aunque se permitían desarrollos predio a predio, la norma limitó alturas y condiciones de integración inmobiliaria, lo que hizo que este tratamiento no tuviera la fuerza necesaria para dinamizar la renovación urbana.

COPIA CONTROLADA

Como resultado, gran parte del centro y los barrios aledaños no presentaron transformaciones significativas, manteniéndose un estancamiento en el desarrollo urbano.

En la evaluación se identificó que la integración inmobiliaria propuesta era compleja, debido a la alta consolidación del tejido urbano, la presencia de propiedad horizontal y la fragmentación predial, lo que dificulta la consolidación de proyectos de mayor escala. Por ello, se concluye que este tratamiento fue inadecuado para esta zona.

También se analizan las áreas de preservación de infraestructura, identificadas en color azul. Estas áreas no contaron con estrategias ni proyectos que permitieran su consolidación. En la práctica, los predios quedaron restringidos, lo que limitó su desarrollo.

En el caso del mejoramiento integral, se definieron cuatro polígonos en nueve barrios. Este tratamiento buscaba intervenir zonas con carencias de infraestructura, servicios, movilidad, espacio público y equipamientos, mediante proyectos integrales de transformación.

Sin embargo, no se lograron intervenciones integrales de gran impacto. Aunque hubo acciones puntuales de mejoramiento, no se generaron transformaciones estructurales que permitieran cambiar el tratamiento urbanístico hacia consolidación.

Se identifican intervenciones ejecutadas entre 2015 y 2016 en las zonas 3 y 6, así como en otros polígonos como El Salado, donde se realizaron acciones específicas. Sin embargo, estas intervenciones fueron aisladas y no integrales.

En general, los programas y proyectos definidos para el mejoramiento integral presentan distintos estados: algunos ejecutados, otros no aplicados y otros sin ejecución, según la información del archivo técnico construido en el proceso de actualización del POT.

Este archivo técnico se convierte en un instrumento clave para la evaluación del plan de ordenamiento, aunque se identifica la necesidad de fortalecerlo como repositorio único de información, donde todas las intervenciones queden registradas de manera sistemática para futuras evaluaciones.

En estos polígonos también se definieron aprovechamientos urbanísticos adicionales, como densidades, alturas e índices de construcción; sin embargo, su materialización quedó condicionada a la ejecución de intervenciones integrales que no se lograron desarrollar.

En cuanto a usos del suelo, se identifican inconsistencias entre el Decreto 600 y la cartografía, donde algunos elementos están definidos en el texto normativo, pero no en los mapas, o viceversa, generando diferencias en la delimitación de usos.

En la evaluación del sistema de centralidades, se observa que el mayor polígono de centralidad corresponde al centro tradicional y sus barrios aledaños, incluyendo sectores como Mesa, El Dorado, La Paz y Alcalá, además del centro comercial Viva, que concentra una alta actividad económica.

En el suelo rural, el mapeo de usos se realizó a partir de información catastral, aunque se identificaron inconsistencias debido a la falta de actualización y a la mezcla de usos en las viviendas, donde se desarrollan actividades comerciales y de servicios sin formalización del cambio de uso.

Esto evidencia una mixtura de actividades en el suelo rural, donde coexisten vivienda y actividades económicas.



Como acciones pendientes, se identifica la necesidad de ajustar la normativa de usos del suelo, incorporando la realidad del territorio y sus potencialidades. Se propone incluir una matriz que relacione intensidad de usos con actividades económicas, definiendo tipologías, aforos y tamaños, para mejorar el control urbanístico y la seguridad.

Asimismo, se plantea redefinir las categorías de mixtura (baja, media y alta), garantizando la compatibilidad entre actividades económicas y uso residencial, minimizando impactos en zonas predominantemente residenciales.

También se recomienda revisar el concepto de saturación de locales, ya que su aplicación por cara de manzana resulta difícil de controlar y verificar en el territorio, generando limitaciones operativas en la gestión urbanística.

Finalmente, se identifican inconsistencias normativas que deben ser abordadas en la nueva normativa complementaria del POT, con el fin de regular actividades emergentes y reducir los conflictos actuales en el territorio.

Interviene la Asesora del POT del D.A.P JOHANA DUQUE.

En temas de vivienda, si bien el plan de ordenamiento no definía explícitamente unos polígonos para la materialización de vivienda de interés social y prioritario, sí se cuenta en el municipio con una serie de actos administrativos que han calificado esos suelos.

Como evaluación, se plantea la recomendación de que este nuevo plan de ordenamiento defina desde el inicio polígonos para vivienda de interés social, dado que en el análisis se encontró que en el municipio es muy difícil regular el precio de la vivienda para los Envigadeños de a pie. En general, la vivienda nueva que se está generando es de alto costo, lo que dificulta el acceso para muchos habitantes del municipio.

En ese sentido, siempre ha existido el debate sobre cómo el municipio puede regular ese precio, teniendo en cuenta que es un tema de mercado. Sin embargo, se considera que una de las estrategias podría ser que el mismo plan de ordenamiento califique suelos para vivienda de interés social y prioritario, que es la única modalidad donde se puede incidir en la regulación del precio.

En la revisión de los acuerdos municipales que han calificado suelo para vivienda de interés social, se identifica que varios de estos sí han permitido el desarrollo de proyectos en el municipio. Entre ellos se encuentran proyectos como Corazón de Envigado, Urbanización Palmeras, Las Casitas de la Fundación San Vicente y Bosques de Líbano.

Permítame un momentico. Señora secretaria, tener en cuenta la presencia del concejal ALEJANDRO SÁNCHEZ GRAJALES, por favor.

Interviene Director de Planeación SERGIO ALBERTO RÍOS OSPINA.

Ya para terminar, vamos a hablar de los mecanismos que tiene el municipio en el plan de ordenamiento territorial en materia de financiación y gestión. En realidad, lo que se hace es una gestión del suelo, de cargas y beneficios, principalmente a través de los planes parciales y del reparto equitativo de cargas y beneficios, donde quien más beneficio obtiene debe asumir una mayor parte de las cargas.

Con esta gestión y planeación, analizamos los instrumentos establecidos en el plan de ordenamiento territorial vigente y cuáles han sido efectivos.

COPIA CONTROLADA

En primer lugar, está la contribución de valorización, que se ha aplicado en varios proyectos. La última fue en 2013, mediante el Acuerdo 038, con el mega plan vial de movilidad, un proyecto que ya casi finaliza su ejecución y que ha sido exitoso, ya que sin él la situación de movilidad sería mucho más compleja.

También están otros instrumentos como la plusvalía, reglamentada mediante el Decreto 100 de 2018 y el Acuerdo 46, que a la fecha no se ha aplicado plenamente. Actualmente se está trabajando en el tema del P1 y el P2 para estructurar la plusvalía en el nuevo plan de ordenamiento, donde se definirán suelos susceptibles de cobro.

El aprovechamiento económico del espacio público fue reglamentado mediante el Decreto 633 de 2023 y un nuevo decreto en 2025, aunque a la fecha no se han generado cobros significativos. Su objetivo es permitir el uso del espacio público por particulares generando recursos para el municipio.

Está también la transferencia de derechos de construcción, que aún no se ha aplicado plenamente, pero se está trabajando en su implementación en el plan parcial de Ramal 4, especialmente asociada a temas patrimoniales.

Las cesiones urbanísticas están reglamentadas mediante el Decreto 650 de 2017, y permiten que los proyectos con más de tres unidades aporten en espacio público y equipamientos al municipio.

Existen además instrumentos de financiación sin reglamentación, como el pago de plusvalía adicional, los bonos de reforma urbana, el financiamiento por incremento del recaudo impositivo, el delta del impuesto predial, las áreas de revitalización económica y el fondo de inversión inmobiliaria, los cuales no han sido implementados y deben evaluarse su pertinencia en el nuevo POT.

En cuanto a la venta de derechos de construcción, aunque no está reglamentada, sí se aplica según la tabla 38 del Decreto 600 en suelos de redesarrollo, reactivación y consolidación, generando ingresos importantes al municipio.

En el periodo 2017–2025 se han registrado 241.000 millones de pesos en cesiones de equipamiento, 17.000 millones en otros conceptos y 12.000 millones en derechos transferibles de construcción para espacio público. Adicionalmente, proyectos como Peldar aportarán cerca de 60.000 millones adicionales.

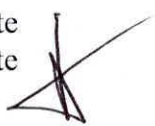
Estos recursos ingresan por distintas vías como Hacienda y concurrencias, y tienen destinación específica en equipamientos, espacio público y temas ambientales.

En cuanto al programa de ejecución del plan de ordenamiento, se ha cumplido aproximadamente el 63% de los proyectos desde el Acuerdo 010 de 2011. Es un avance aceptable, aunque no sobresaliente.

Se identificaron 46 proyectos sin avance, principalmente en movilidad intermodal, microlocalización de usos del suelo y la creación del banco inmobiliario.

Por programas, se evidencia un alto cumplimiento en la protección de la estructura ecológica (casi 99%), un avance del 55,6% en espacio público y un 50% en renaturalización de quebradas.

Como conclusiones, se evidencia una oportunidad de mejora en la ejecución, especialmente en la falta de un sistema de indicadores que permita hacer seguimiento claro a las metas. Este



es uno de los retos del nuevo plan de ordenamiento: contar con un sistema de evaluación permanente desde el Departamento Administrativo de Planeación.

También se debe garantizar coherencia entre los programas y su financiación, ya que muchos proyectos no se ejecutaron no por falta de gestión, sino por limitaciones presupuestales. Por ello, el nuevo POT debe estructurar programas con viabilidad financiera real.

En resumen, esta es la evaluación del plan de ordenamiento territorial vigente (Acuerdo 010 y Decreto 600). Ya se ha culminado la fase de diagnóstico y está radicada en la corporación. Estamos a la espera de agenda para iniciar la formulación.

El plan de ordenamiento avanza aproximadamente en un 90%. Falta la modificación del SILAP, la concertación con autoridades ambientales, el ajuste de la cartografía base ante el IGAC y la concertación final para radicación en el Concejo.

Es importante la participación del Concejo en esta etapa de formulación, ya que allí se tomarán las decisiones fundamentales del ordenamiento territorial. Se cuenta con soporte técnico sólido, gracias a los avances en sistemas de información geográfica y análisis cartográfico.

Quedamos atentos a preguntas y a continuar con la socialización de la formulación, para incorporar las observaciones del Concejo antes de la radicación final. Muchas gracias.

Interviene el Concejal PABLO ANDRÉS RESTREPO GARCÉS

Presidente, buenos días. Un saludo muy especial a usted y a todos los compañeros del Concejo Municipal, a Alfredo que está en las barras y a todas las personas que nos acompañan hoy.

Este es un tema muy importante. Ojalá la comunidad de Envigado le pusiera mucha atención a estas sesiones, porque aquí se está socializando el instrumento con el que se va a desarrollar el Plan de Ordenamiento Territorial. Recordemos que este POT será la ruta de planeación de los próximos 12 años en nuestro territorio, y la responsabilidad es grandísima.

Para mí, este es el proyecto más importante de la administración, porque aquí se define el desarrollo y el futuro del municipio y lo que queremos dejar a las nuevas generaciones. Por eso es clave estar presentes, participar y dar un debate constructivo.

También es importante entender que no solo Envigado está en este proceso; Medellín también revisa su POT. Incluso el 2 de julio de 2026 tendremos una sesión conjunta entre el Concejo de Envigado y Medellín, en la sede de la Cámara de Comercio en el Campestre, con participación de ambos concejos, los alcaldes y el gobernador. Allí se abordará el tema limítrofe y la articulación de los dos planes de ordenamiento, lo cual es fundamental.

Sobre el instrumento que hoy se presenta, es técnico, pero debe socializarse no solo con los concejales sino también con la comunidad. Estas sesiones son muy importantes para el futuro de Envigado.

Entrando en temas del plan, me preocupa especialmente el corredor vial de Las Palmas. Ya lo hemos discutido en otras sesiones. Debemos tener cuidado con el desarrollo que se está dando allí, especialmente con proyectos que se presentan como residenciales, pero tienen usos comerciales.

	Código: FO-ALA-017	
	Versión: 02	
	Fecha de Aprobación: Octubre de 2023.	
	Página 15 de 23	

ACTA SUCINTA DE SESIÓN DEL
CONCEJO DE ENVIGADO

COPIA CONTROLADA

Es importante advertir a la comunidad que no se dejen engañar: esos proyectos pueden tener uso comercial, lo que implica condiciones distintas, especialmente en temas de predial. La administración debe ser clara en la información para evitar confusiones a los compradores.

También debe revisarse la norma de altura en ese corredor. La norma establece máximo cuatro pisos, y eso debe respetarse. No pueden interpretarse adicionales como mezzanines o mansardas para superar esa altura. Es fundamental hacer control urbanístico riguroso.

Además, hay que advertir que muchas de estas unidades tipo “home office” o viviendas con uso comercial son legales, pero su destinación es distinta, y la comunidad debe saberlo con claridad.

Este corredor es estratégico por su conexión con el aeropuerto José María Córdova y su proyección futura. Por eso debe planificarse bien su ampliación y su desarrollo vial, considerando incluso la necesidad de más carriles y la articulación con la gobernación.

Finalmente, quiero insistir en dos temas importantes:

Primero, el tratamiento especial para los nativos de veredas como Las Palmas, Perico, Pantanillo y el Vallano. Hoy la norma limita demasiado la subdivisión y el desarrollo de vivienda para familias campesinas. Ellos deberían poder dividir sus predios para sus hijos bajo condiciones controladas. Es una deuda histórica con estas comunidades y debemos proteger su permanencia en el territorio.

Segundo, la renovación urbana. Es importante que la comunidad conozca qué barrios tendrán procesos de renovación, reciclaje o transformación urbana, para evitar incertidumbre y permitir una planificación clara del futuro del municipio.

Envigado necesita renovación urbana en algunas zonas, pero debe hacerse con condiciones claras de movilidad, servicios y espacio público.

En general, este proceso debe garantizar participación, concertación y claridad para la comunidad. El POT debe ser incluyente y construido con todos. Gracias, señor presidente, por el uso de la palabra.

Interviene el Concejal JUAN PABLO MONTOYA CASTAÑEDA

Muchas gracias, señor presidente. Un saludo afectuoso para usted, la mesa, los honorables concejales, el director de planeación Sergio Ríos, Johana, Edwar y a quienes siguen la sesión por los diferentes medios.

Inicialmente, tenía algunas preguntas, pero algunas ya fueron respondidas en la presentación, como el porcentaje de cumplimiento del POT.

Quisiera plantear varios comentarios y preguntas hacia el futuro del Plan de Ordenamiento Territorial.

Primero, sobre el proyecto de Peldar, donde se mencionan aproximadamente 68 viviendas de interés social. Quisiera saber cómo se relaciona ese número con el total de viviendas del proyecto y qué porcentaje representa dentro del desarrollo global.

Más allá de eso, me interesa abordar temas estructurales del POT:



- Vocación económica y reindustrialización**

¿Cómo está concebida la reindustrialización de la ciudad en el nuevo POT?
¿Qué tipo de empresas se busca atraer al territorio y qué incentivos se están generando?

En esa misma línea, reitero una pregunta clave: ¿cuál será la vocación económica de Envigado?

Soy de la idea de que debe ser una ciudad principalmente de servicios. Si ese es el enfoque, debe quedar claro cómo se articula con el desarrollo económico futuro.

- Vivienda de interés social**

También quisiera saber qué suelos se están identificando para futura vivienda de interés social, de tal manera que no dependamos exclusivamente de la oferta privada. Es importante que el municipio tenga claridad sobre dónde y cómo se va a desarrollar este tipo de vivienda.

- Equipamientos para adultos mayores**

He visto experiencias internacionales, como en Japón, donde existen parques adaptados para adultos mayores que mejoran su calidad de vida, salud y bienestar.

En ese sentido, sería importante pensar qué tipo de equipamientos o parques se están proyectando para una población que cada vez es más adulta mayor, especialmente bajo conceptos como “ciudad plateada” o “Silver City”.

- Seguimiento al POT**

Sería muy importante contar con un tablero de control del POT para el Concejo Municipal, alimentado en tiempo real por las dependencias, que permita hacer seguimiento efectivo y más ejecutivo a la ejecución del plan.

Esto facilitaría la labor de control político y la comprensión de los avances, ya que la información presentada hoy es muy amplia y compleja de analizar en detalle.

- Conectividad y tecnología**

Quisiera saber si dentro del POT se está contemplando el tema de conectividad digital: expansión de redes, tecnologías 5G o futuras generaciones, y cómo se integra esto al desarrollo del territorio.

- Protección ambiental y sostenibilidad financiera**

Finalmente, se ha mencionado que cerca del 62% del territorio está en condición de protección. Esto es significativo.

La pregunta es: ¿cómo va a hacer el municipio para gestionar financieramente esta realidad?
¿Qué instrumentos reales se están planteando para compensar a los propietarios de estos predios y con qué recursos se va a financiar esa gestión? Muchas gracias, señor presidente, por el uso de la palabra.

Interviene la Concejala MARÍA TERESA ÁLVAREZ MUÑOZ

Se expone la evaluación del POT vigente (Acuerdo 010 y Decreto 600), especialmente en centralidades y tratamientos urbanísticos.

El sistema de 14 centralidades no tuvo desarrollo efectivo por falta de proyectos estratégicos e instrumentos de gestión. En la práctica, la centralidad del centro tradicional sigue siendo la principal, mientras las demás no se consolidaron.

En el tratamiento de renovación por reactivación (18 polígonos en 17 barrios), el aprovechamiento urbanístico limitado (alturas y exigencia de integración predial) impidió una transformación real, quedando procesos aislados sin impacto estructural.

Las áreas de preservación de infraestructura tampoco tuvieron desarrollo ni programas asociados, generando restricción al uso del suelo sin compensación efectiva.

En mejoramiento integral (4 polígonos en 9 barrios), hubo intervenciones puntuales, pero no transformaciones integrales. Se identifican ejecuciones parciales en algunos sectores, sin cambio de tratamiento urbanístico.

Se evidencia la necesidad de fortalecer el archivo técnico y el sistema de información para seguimiento del POT.

En usos del suelo, se encuentran inconsistencias entre decreto y cartografía, lo que genera problemas de interpretación normativa. Se observa fuerte mezcla de usos en lo urbano y rural, con información catastral incompleta.

Se recomienda ajustar el régimen de usos, definir matriz de intensidad, y revisar el concepto de saturación, por su difícil control en el territorio.

En vivienda, aunque no había polígonos explícitos de VIS/VIP, sí existieron actos administrativos que permitieron su desarrollo. Se propone que el nuevo POT defina directamente suelo para vivienda social, para reducir la dependencia del mercado. Aún hay 195 viviendas VIS pendientes de materialización.

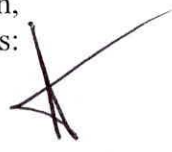
Se plantea fortalecer instrumentos como banco inmobiliario y derecho de preferencia del municipio.

En instrumentos de gestión y financiación:

- Valorización: aplicada (última gran intervención vial exitosa).
- Plusvalía: reglamentada, pero sin plena aplicación.
- Aprovechamiento del espacio público: reglamentado recientemente.
- Transferencia de derechos: sin aplicación efectiva aún.
- Cesiones urbanísticas: en funcionamiento.
- Otros instrumentos: sin reglamentación o sin uso.

El programa de ejecución tiene un avance del 63%, con 46 proyectos sin ejecución, principalmente en movilidad, usos del suelo y banco inmobiliario. Limitaciones principales: recursos financieros.

Se concluye la necesidad de:



- Sistema de indicadores para seguimiento del POT.
- Mejor articulación entre planeación y finanzas.
- Programas con viabilidad económica real.
- Fortalecer la gestión del suelo como eje del modelo territorial.

Interviene la concejala SARA KATHERINE RINCÓN RUIZ

Gracias, presidente. Saludo a la mesa directiva, a los honorables concejales, al director de planeación, el Dr. Sergio Ríos, Johana, Edwar.

Yo tengo varias inquietudes frente a la presentación del POT.

Primero, sobre el plan de implantación, considero que no es un instrumento claramente establecido en la normatividad nacional y que lo que hace es complejizar el proceso constructivo, sumando costos adicionales a la ciudadanía. En mi concepto, esto encarece el suelo y la vivienda, por lo que debería revisarse su pertinencia y ajustarnos estrictamente a lo que establece la ley.

También quisiera saber si dentro de los nuevos instrumentos del POT se está incorporando el proceso de legalización de predios, especialmente en zonas de mejoramiento integral y renovación, porque esto permitiría que muchos sectores puedan formalizar su situación, acceder a subsidios y articularse mejor con la política pública de vivienda.

Me gustaría también plantear la posibilidad de implementar herramientas como el pago por compensación o adquisición de predios para espacio público, tomando como referencia experiencias de otros municipios como Medellín, donde se ha fortalecido el banco de tierras a través de este mecanismo.

De igual forma, considero importante fortalecer el control urbanístico preventivo, es decir, no solo actuar cuando ya hay infracciones, sino acompañar el proceso constructivo desde el inicio, con certificaciones de cumplimiento que eviten sanciones posteriores o incluso demoliciones.

Sugiero además explorar la implementación de herramientas tecnológicas como sistemas tipo GIS o plataformas virtuales de consulta urbanística, que permitan a los ciudadanos y profesionales hacer consultas previas con el número catastral. Esto ayudaría a descongestionar curadurías y mejorar la eficiencia en la atención.

Finalmente, quiero dejar una reflexión: el POT debe ser un instrumento estructural, por encima incluso del plan de desarrollo. Debe orientar a los futuros gobiernos, ser realista, concertado con la comunidad y no excesivamente ambicioso en términos de ejecución. Debe reflejar verdaderamente lo que la ciudadanía sueña y necesita para el territorio.

Interviene el Concejal JUAN FERNANDO URIBE RESTREPO

Gracias, presidente. Muy buenos días para todos, para el doctor Sergio, el doctor Edwar y la ingeniera Johana. Agradezco la información presentada, que considero muy valiosa para avanzar en la adopción del nuevo plan de ordenamiento territorial.

Quiero centrarme en el tema de las áreas de conservación y protección ambiental, expuesto por la ingeniera Johana. Este es un asunto que he venido tratando desde hace tiempo, incluso con la secretaria de Medio Ambiente, y me interesa que se aborde de manera detallada. En los espacios de diálogo con la comunidad, he podido comprender la situación de los propietarios de predios afectados por estas determinantes. Actualmente, el 64% del territorio

COPIA CONTROLADA

(5.086 hectáreas) está bajo estas condiciones, pero solo 568 hectáreas reciben algún beneficio: 414 ya adquiridas por el municipio y 152 hectáreas (95 predios) vinculadas a pagos por servicios ambientales.

Desde mi perspectiva, es importante que en esta formulación analicemos la Ley 299 de 1996, que contempla un tratamiento especial con exoneraciones tributarias para predios estratégicos en conservación. Considero necesario revisarla con el equipo técnico, la Secretaría de Hacienda y las autoridades ambientales, ya que aún son limitados los beneficios para estos propietarios. Si bien ellos contribuyen a la protección del territorio —algo fundamental para la sostenibilidad futura—, también requieren incentivos que los hagan sentir incluidos. Creo que podríamos ser más solidarios y generosos mediante alivios en el impuesto predial.

Por otro lado, me surge una inquietud frente al tema de espacio público. El POT de 2011 establecía un índice de 2.49 m², luego el Decreto 600 lo proyecta a 7.78 m², y entiendo que hay un avance reportado de 4.93 m². Quisiera claridad sobre si ese es el valor actual alcanzado o si ya se cumple la meta de 7.78 m². Asimismo, me gustaría saber si el nuevo POT contempla un índice superior, considerando el crecimiento del territorio y la población, ya que no lo identifiqué claramente.

Agradezco nuevamente la información presentada y quedo atento a estas precisiones. Muchas gracias.

Interviene Director de Planeación SERGIO ALBERTO RÍOS OSPINA.

Daré una respuesta general y breve a los distintos temas. Coincido en que estamos en una etapa de evaluación; en la formulación abordaremos de fondo los cambios necesarios del plan de ordenamiento territorial, que considero el proyecto más importante de la administración, pues define el rumbo del municipio a largo plazo.

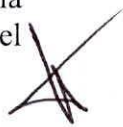
Hemos enviado la información de manera oportuna, aunque es extensa. Por eso, el diagnóstico tomó varias sesiones y ahora proponemos un número similar para la formulación, donde todos los concejales podrán conocer y discutir temas clave como densidades, usos del suelo, alturas, expansión, plan vial, servicios públicos y vivienda de interés social.

Hemos trabajado articuladamente con municipios vecinos y en espacios metropolitanos, y hemos desarrollado amplios procesos de socialización con la comunidad en todas las etapas. En especial, la zona rural ha participado activamente, lo que nos ha permitido construir propuestas intermedias frente a sus necesidades.

En cuanto a los moradores, buscamos protegerlos desde el POT. Proponemos aumentar densidades de forma controlada para permitir que las familias permanezcan, evitando subdivisiones informales y garantizando que los beneficios sean realmente para quienes habitan el territorio.

Sobre renovación urbana, concluimos que los instrumentos actuales no han funcionado, por lo que no planteamos nuevos suelos de renovación. En vivienda de interés social, estamos estructurando mecanismos financieros que permitan materializar proyectos, dado que hoy el municipio no cuenta con suficiente suelo.

También incluiremos una estrategia de reindustrialización con incentivos desde la planeación, buscando atraer industria limpia que genere empleo e ingresos, equilibrando el desarrollo frente a la alta presión de vivienda.



Incorporamos además enfoques como el envejecimiento poblacional, promoviendo viviendas más adecuadas y accesibles, y fortaleceremos sistemas de seguimiento con herramientas tecnológicas.

Frente a normas y trámites, hemos simplificado instrumentos como el plan de implantación para facilitar proyectos, manteniéndolo solo en casos de alto impacto. Asimismo, avanzamos en la legalización de predios y en el acceso a información normativa digital.

Finalmente, en temas como espacio público y áreas de protección, presentaremos propuestas más claras y viables en la formulación, con metas alcanzables.

Quedo a disposición para seguir trabajando conjuntamente. La idea es que este proceso sea ampliamente discutido y enriquecido con los aportes del concejo. Muchas gracias.

Se me olvidó responderle al doctor Bernardo sobre el costo de la vivienda de interés social. Este tiene un tope de hasta 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes para los privados que deseen desarrollarla en el municipio. En el caso del municipio, el valor puede ser menor, ya que en algunos proyectos se logra ofrecer vivienda por debajo de ese límite.

Interviene el Concejal JUAN FERNANDO URIBE RESTREPO.

En cuanto al espacio público efectivo, considero que tiene razón en la necesidad de analizarlo y definir cifras que realmente sean cumplibles. Sé que el Decreto 600 establece un indicador de 7.78 m² por habitante, pero no tengo claridad sobre el nivel actual, por lo que sería importante precisarlo.

Entiendo también que no es viable generar espacio público desplazando a comunidades que han habitado por años en sus barrios. Sin embargo, dado que se han planteado nuevos polígonos de desarrollo urbano —como el corredor de Las Vegas y la posible intervención en la 43 con usos mixtos—, creo que estos espacios representan una oportunidad clave.

Por eso, propongo que en esos corredores y zonas de desarrollo sí se analice y garantice un adecuado índice de espacio público efectivo por habitante, de manera que el crecimiento urbano vaya acompañado de una mejora real en la calidad de vida de los ciudadanos. Muchas gracias.

Intervienen el Presidente JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO.

Agradezco al secretario Sergio Alberto Ríos por su exposición del POT, que ha sido muy interesante. Igualmente, a Edwar Betancur y a la ingeniera Johana Duque, ya que tuvimos una sesión muy valiosa que aporta insumos importantes de cara a la aprobación del plan.

Considero que esta información brinda herramientas clave tanto a los honorables concejales como a la mesa directiva para el desarrollo de lo que viene en este proceso.

Señora secretaria, por favor, continúe con el orden del día.

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR.

2. INFORME DE LA COMISIÓN ACCIDENTAL DE SEGUIMIENTO A LOS TEMAS DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE EDUCACIÓN, LA EDUCACIÓN INCLUSIVA, LA ATENCIÓN A LA POBLACIÓN NEURODIVERGENTE Y DEMÁS DETERMINACIONES RELACIONADAS.

Intervienen el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO.

Gracias, señora secretaria. Le doy la palabra al concejal Leo Alexander Álzate, coordinador de esta comisión. Tiene el uso de la palabra, concejal.

Interviene el Concejal LEO ALEXANDER ALZATE SUÁREZ

Gracias, presidente. Un saludo muy especial para todos.

El pasado 22 de abril, la comisión se reunió y escuchamos uno a uno los casos que llegaron a través de los compañeros concejales, con el fin de revisar el tema de la neurodiversidad en el municipio de Envigado, especialmente en estudiantes de instituciones educativas oficiales.

Al respecto, quiero dar lectura al comunicado público, el cual ya fue publicado en las redes del Concejo, pero consideramos importante presentarlo también en esta sesión plenaria ordinaria.

Envigado, 27 de abril de 2026.

Comunicado a la opinión pública

Comisión Accidental de Educación – Concejo Municipal de Envigado

La Comisión Accidental de Educación, en representación de la voluntad corporativa de salvaguardar los derechos de niños, niñas y adolescentes del municipio, se dirige a la ciudadanía, comunidades educativas y medios de comunicación para expresar:

- **Sobre el ejercicio del control político**
El Concejo Municipal tiene la función constitucional y legal de ejercer control político sobre la administración local. La intervención reciente de los concejales de esta comisión no responde a intereses particulares ni busca obstaculizar la labor pedagógica. Surge del compromiso ético de visibilizar situaciones de exclusión que afectan a estudiantes neurodivergentes. El debate público es una herramienta democrática esencial para evidenciar problemáticas que han permanecido invisibles. Ejercerlo no es opcional, es una obligación.
- **Sobre la responsabilidad de la Secretaría de Educación de Envigado**
Tras analizar los casos presentados el 22 de abril de 2026, concluimos que la responsabilidad principal no recae en los docentes, sino en la omisión de funciones de la Dirección de Inspección y Vigilancia de la Secretaría. Es inadmisibles que no se hayan garantizado los protocolos necesarios para hacer efectiva la educación inclusiva. La falta de lineamientos claros y supervisión ha generado vacíos que derivan en vulneración de derechos. Exigimos que la Secretaría asuma plenamente su rol y corrija de inmediato estas fallas estructurales.
- **Sobre el respaldo a la Institución Educativa José Miguel de la Calle**
Reconozco la trayectoria de esta institución y considero que su buen nombre no debe verse afectado por situaciones de carácter estructural y administrativo ajenas a su comunidad educativa. No se debe estigmatizar a la institución por fallas que corresponden a la Secretaría. Por el contrario, buscaremos fortalecer su proyecto educativo y acompañar su desarrollo.
- **Compromiso con la inclusión real**
La neurodivergencia no puede tratarse como un asunto aislado. Reafirmo los siguientes compromisos:



COPIA CONTROLADA

- No guardaré silencio frente a barreras que afecten el desarrollo de estudiantes con discapacidad o neurodivergencia.
- La inclusión no es opcional; exige recursos, formación docente y vigilancia efectiva.
- Ejerceré control sobre los recursos y programas para garantizar que ningún estudiante vea vulnerados sus derechos.

El Concejo Municipal de Envigado seguirá siendo garante de los derechos ciudadanos. Hago un llamado a la Secretaría de Educación para pasar de la retórica a acciones concretas que permitan una transformación educativa real e incluyente.

Atentamente,
Comisión Accidental de Educación:

Leo Alexander Álzate Suárez, coordinador.
Pablo Andrés Restrepo Garcés, concejal.
Juan Diego Álvarez Upegui, concejal.
María Teresa Álvarez Muñoz, concejala.
Lucas Gaviria, concejal.
Juan Carlos Vélez Mesa, concejal.
Sara Katherine Rincón Ruiz, concejala.

Leída la comunicación, señor presidente.

Intervienen el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO.

Gracias, concejal. Por la información, considero que queda claro, y la explicación que usted dio al inicio, antes de la lectura del informe de la comisión, ya deja suficientemente contextualizado el pronunciamiento.

Señora secretaria, por favor, continúe con el orden del día.

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR.

2. OBSERVACIONES Y PROPOSICIONES.

Intervienen el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO.

¿Tenemos alguna observación o proposición?

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR.

Sí, señor presidente.

Interviene el concejal BERNARDO MORA CALLE

Un momento, faltó mi nombre, porque yo soy de esa comisión.

Intervienen el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO.

No, lo que pasa es que sí, la comisión participó, pero esa es la Resolución 023 del 7 de abril de 2026, en la cual quedó expresamente definido quiénes la conforman. En todo caso, todos los concejales pueden estar y participar en esta comisión.

Señora secretaria, por favor, continúe con el orden del día.

3. LECTURA DE COMUNICACIONES.

Intervienen el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO.

¿Tenemos alguna comunicación en el despacho, señora secretaria?

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR.

No, señor presidente.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO.

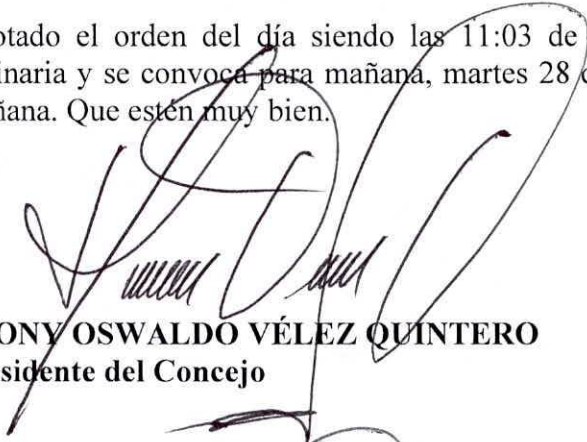
Secretaria, por favor, continúe con el orden del día.

Interviene la Secretaria General DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR.

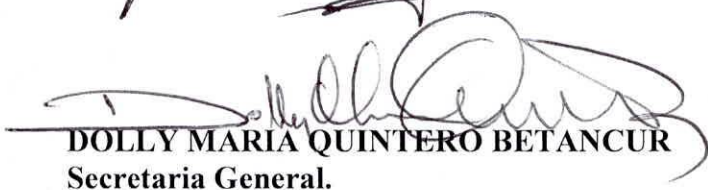
Está agotado el orden del día, señor presidente.

Interviene el Presidente del Concejo JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO.

Agotado el orden del día siendo las 11:03 de la mañana, se da por concluida la sesión ordinaria y se convoca para mañana, martes 28 de abril de 2026, a las 07:00 a.m. Una feliz mañana. Que estén muy bien.



JHONY OSWALDO VÉLEZ QUINTERO
Presidente del Concejo



DOLLY MARIA QUINTERO BETANCUR
Secretaria General.

Transcribió: Juliana Murillo Hoyos*
Contratista de apoyo.