



Alcaldía de Medellín



* 2 0 2 0 3 0 4 7 4 0 6 5 *

Medellín, 21/12/2020

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO

AUTO N°12

“Por la cual se ordena la apertura de una averiguación preliminar”

Dependencia	Subsecretaría de Control Urbanístico
Expediente No.	2020-00011
Auto No.	2020-00012 DE 09 DE DICIEMBRE DE 2020
Asunto	Averiguación Preliminar

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decreto 2610 de 1979, 078 de 1987, Ley 962 de 2005, modificado por el Decreto Nacional 19 de 2012 en concordancia con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), y de conformidad con el Decreto Municipal No. 833 de 2015;

CONSIDERANDO

Que el inciso primero del artículo 47, de la Ley 1437 de 2011, establece que, “*los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único, se sujetarán a las disposiciones de la parte primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; y el inciso segundo ibídem, establece que, las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuera del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes*”.



Alcaldía de Medellín

Que el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prescribe que: “De conformidad con el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades:

- *Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.*
- *Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato*
- *El presupuesto financiero del proyecto.*
- *Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas.*
- *Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción. (...)*

Que mediante la expedición del Decreto 405 de 1994, de nuevo, le son asignadas a los distritos y municipios, las funciones establecidas en el Decreto Ley 78 de 1987 (artículos 1°, 2°, 4° y 5°) en armonía con lo previsto en el artículo 1° de la Ley 66 de 1968.

Los días 02 Y 07 de septiembre de 2020, se llevó a cabo operativo en la comuna 90, corregimiento de Santa Elena, vereda altos de la mora, de la ciudad de Medellín, por parte de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, la Secretaría de Seguridad, la Corregiduría de Santa Elena, la Personería de Medellín, Corantioquia y la Policía Nacional, en la vereda Altos de la Mora.

Durante el operativo, se evidenciaron varios loteos y procesos constructivos, también el desarrollo y construcción de vías de acceso en los predios de la vereda Altos de la Mora del Corregimiento de Santa Elena, en el mismo, el equipo de



Alcaldía de Medellín

enajenaciones logró obtener información de algunas personas que se encontraban en las viviendas desarrolladas dentro del lote.

En el operativo la Subsecretaría de Control Urbanístico, realizó investigaciones con el Componente de Enajenaciones, para determinar quiénes son los presuntos enajenadores, donde se pudo constatar con varios promitentes compradores que la persona que actualmente vendió dichos lotes es el señor JOSÉ ARTURO VELÁSQUEZ.

Por parte de la Corregiduría de Santa Elena se impuso una suspensión temporal de las Construcciones que actualmente estaban en ejecución en dicho inmueble, conforme a lo establecido en el Artículo 135 Numeral 4 de la Ley 1801 de 2016.

Según informe interno elaborado por los técnicos y las averiguaciones realizadas por parte del equipo de Enajenaciones de la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín, se evidenció que el señor JOSÉ ARTURO VELÁSQUEZ, identificado con cedula de ciudadanía 8.470.730, presuntamente se encuentra enajenando predios y parcelando, en el corregimiento de Santa Elena, vereda Altos de la Mora, con CBML 90080000015. Los lotes en mención son enajenados entre 30.000.000 millones de pesos aproximadamente, sin el cumplimiento de los requisitos legales y aun mas, vendiendo predios para construcción en áreas protegidas por el Acuerdo 48 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial), presuntamente induciendo al error a los promitentes compradores, mediante engaños y artificios con el fin de obtener un provecho ilícito.

A la fecha, según el registro de la base de datos de las personas naturales o jurídicas que se dedican a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, que reposan en la Secretaría de Gestión y Control Territorial, el señor JOSÉ ARTURO VELÁSQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.470.730, no se encuentra inscrito como enajenador, ni cumple con el radicado de ventas para los inmuebles ubicados en la Vereda Altos de la Mora.

Que el objeto de la etapa de averiguación preliminar es establecer mérito para adelantar una investigación administrativa con propósitos sancionatorios y, por ello, la administración para el esclarecimiento de las disposiciones presuntamente



Alcaldía de Medellín

vulneradas, tiene la facultad de requerir información o de ordenar visitas que justifiquen la apertura de la investigación.

Teniendo en cuenta el operativo realizado por el grupo interinstitucional de la Alcaldía de Medellín y la Policía Nacional y según las facultades de la Subsecretaría de Control Urbanístico de ejercer la inspección, vigilancia y control sobre los enajenadores de proyectos de vivienda, y con el propósito de conocer de manera clara, precisa y detallada las circunstancias de tiempo, modo y lugar sobre posibles incumplimientos a los deberes normativos por parte del enajenador, el cual a la fecha se concluye que los inmuebles ubicados en el CBML 90080000015, a cargo del señor JOSÉ ARTURO VELÁSQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.470.730, no cuenta con el respectivo certificado de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, además presuntamente realizó loteo sin los respectivos permisos de la autoridad ambiental y la licencia de construcción, por lo tanto, es necesario dar inicio a una averiguación preliminar.

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Subsecretaría de Control Urbanístico

RESUELVE:

PRIMERO: Dar apertura a la **AVERIGUACIÓN PRELIMINAR** en contra del señor JOSÉ ARTURO VELÁSQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.470.730, quien es el encargado de la venta de los bienes inmuebles ubicados en el CBML90080000015, en la Vereda Altos de la Mora.

SEGUNDO: Téngase como prueba los siguientes:

DOCUMENTALES:

Informes Técnicos de Subsecretaría de Control Urbanístico, sobre los CBML 90080000015.

2.2. TESTIMONIALES

2.2.1. Solicito llamar a rendir declaración a las siguientes personas:

- OMAR OCAMPO cel. 310 844 03 84



Alcaldía de Medellín

- ANA MARÍA LOAIZA. C.C.1.152.448.995
- FLORO CESAR GARCIA LOPEZ C.C.70.825.530 Cel. 314 707 26 82
- LUCELY QUINTERO.C.C.21.778.849
- ANUNCIO PUBLICITARIO SOBRE VENTA DE UN INMUEBLE Cel. 3145085009
- WILSON HENAO C.C. 71.375.594. CELULAR: 316 803 63 98.

TERCERO: Para el cumplimiento de los fines de la etapa de **AVERIGUACIÓN PRELIMINAR**, prevista en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, se ordena:

3.1 Oficiar al señor **JOSÉ ARTURO VELÁSQUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.470.730, para que informe a la Subsecretaría de Control Urbanístico lo siguiente:

- Por qué a la fecha no se ha inscrito como enajenador de inmuebles destinados a vivienda.
- Por qué a la fecha no ha radicado los documentos para promocionar, anunciar y captar dineros de los inmuebles ubicados CBML 90080000015 Vereda Altos de la Mora.
- Anexar todos los actos jurídicos por medio del cual transfiere el dominio a los compradores y/o promete en venta.
- Informar el número total de destinaciones de vivienda o lotes, ubicados en el CBML 90080000015, Vereda Altos de la Mora.
- Explicar ampliamente por qué a la fecha, según los compradores, el señor **JOSÉ ARTURO VELÁSQUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.470.730, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.538.088, enajenó, parceló y construyó inmuebles sin tener licencias urbanísticas ni permisos de la autoridad ambiental Corantioquia.
- Informar con quienes han firmado promesa de venta y compraventa e indicar su número de identificación, nombre completo, datos de contacto; correo electrónico, teléfono y dirección física.
- Fecha cierta de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de cada uno de los compradores.
- Fecha prevista para la entrega material de cada uno de lotes.
- Si los inmuebles ya disponen del servicio de acueducto. En caso negativo explicar ampliamente por qué no dispone del servicio público.

3.2 Las demás pruebas que sean necesarias y que surjan de las anteriores.



Alcaldía de Medellín

CUARTO: Practíquense y alléguese al expediente, todas aquellas pruebas que sean oportunas, pertinentes y legalmente conducentes para el esclarecimiento de los hechos materia de investigación.

QUINTO: NOTIFICAR el contenido del presente Auto de Averiguación Preliminar al señor JOSÉ ARTURO VELÁSQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.470.730, enajenador de los inmuebles ubicados en el CBML 90080000015, en la vereda Altos de la Mora, Corregimiento Santa Elena.

SEXTO: De conformidad con lo previsto en el artículo 36, de la Ley 1437 de 2011, JOSÉ ARTURO VELÁSQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.470.730, o quien haga sus veces, tienen derecho a conocer y obtener copias del expediente, y para tales efectos, el mismo, se encuentra a su disposición en la Subsecretaría de Control Urbanístico ubicada en la carrera 53A 42 161. Edificio Plaza de La Libertad, piso 8, torre B. Teniendo en cuenta la emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional se le informa que podrá solicitar el acceso al expediente digital el cual se hará llegar al correo electrónico mediante el envío de este o el acceso a un link para su correspondiente descarga, dicha solicitud deberá realizarla al correo marcy.avendano@medellin.gov.co

SÉPTIMO: Contra el presente Auto de Apertura **NO PROCEDE RECURSO ALGUNO**, de conformidad con lo prescrito en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MAURICIO ESTEBAN VERGARA MONTOYA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Archivo Subsecretaría de Control Urbanístico. Edificio Plaza de la Libertad Piso 8, Torre B. Expediente 2020-00011- Vereda Altos de la Mora - CBML 90080000015

Elaboró: Marcy Rocio Avendaño García y Juan Camilo Arredondo Ballesteros
Aprobó: Roosevelt Jair Ospina

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Página 6 de 6

