



Alcaldía de Medellín



* 2 0 2 1 3 0 2 7 7 2 3 1 *

Medellín, 06/07/2021

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

AUTO NÚMERO 26

“Por la cual se formula pliego de cargos”

Dependencia	Subsecretaria de Control Urbanístico
Expediente	2020-0008
Presuntos Infractores	Alejandro Ferrer Londoño identificado con cédula de ciudadanía Nro. 98.568.200 David Bedoya Londoño identificado con cédula de ciudadanía Nro. 98.562.653 Yaner Bibiana Morales, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 42.797.773
Asunto	Formulación de cargos

LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANÍSTICO

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, el Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 78 de 1987, Ley 962 de 2005, modificado por el Decreto Nacional 19 de 2012, en concordancia con la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con el Decreto Municipal 833 de 2015, y

CONSIDERANDO

HECHOS QUE ORIGINAN LA FORMULACIÓN DE CARGOS

El día miércoles 24 de junio, la Subsecretaría de Control Urbanístico realizó operativo en la comuna 90, Corregimiento de Santa Elena de la ciudad de Medellín, en el cual





Alcaldía de Medellín

se evidenció un lote con una extensión aproximada de 210.000 metros cuadrados, ubicado en la Vereda Media Luna.

La señora Chabeli Montoya Carballo aportó promesa de compraventa que suscribió en calidad de promitente vendedora con el señor Alejandro Ferrer Londoño, identificado con cédula de ciudadanía 98.568.200 en calidad de promitente vendedor. En el negocio jurídico suscrito el día 28 de octubre de 2017 el señor Alejandro Ferrer Londoño se obliga a transferir el 0.9 % de los derechos de dominio y la posesión material que en común y proindiviso tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble “Un lote de terreno con un área de 210578 metros cuadrados, ubicado en el corregimiento de Santa Elena, en el Municipio de Medellín, cuyos linderos, limitaciones y especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública número 3717 del 9 de octubre de 2014, otorgada en la notaria veinte de Medellín. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 01N-181226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín norte. (...) El porcentaje en venta, descrito en la cláusula anterior corresponde a un lote de 2.000 mt identificado en plano que se anexa como el lote No.13(…)”

En el mismo operativo el señor Juan Camilo Montoya, manifiesta que el señor Alejandro Ferrer Londoño le vendió un lote en el proyecto denominado Eco Aldea de Oriente.

En el desarrollo del operativo servidores adscritos a CORANTIOQUIA y la Corregiduría de Santa Elena entregaron a funcionarios de Control Urbanístico el informe técnico de control y seguimiento 160AN-IT2005-4636 el cual se incorporó a la presente investigación. En el informe técnico se expresa que:

“En el predio de propiedad del señor Alejandro Ferrer Londoño, identificado con la cédula 98.568.200 de Envigado, se realizó la apertura de una vía rural de 2,50 metros de ancho de la banca, con 0.50 metros de ancho de las bermas y una longitud total de cuatro de ramales de apertura vial de 1.600 metros lineales.

La apertura de la vía rural generó la remoción de aproximadamente 4.000 metros cuadrados de bosque nativo de la región (...)



Alcaldía de Medellín

La conformación de la vía ocasiono la pérdida del suelo a profundidades variables entre los 0.50 y 0.10 metros, eliminando simultáneamente la capa vegetal u horizonte orgánico, rico en minerales, materia y ceniza volcánica que conforman los primeros horizontes del suelo y son la fuente de nutrientes para las plantas que conforman la vegetación nativa de la zona. Los cálculos realizados permiten concluir que la cantidad de capa orgánica removida es de 468 toneladas, elemento de la estructura natural del suelo que se puede recuperar por el aporte de hojarasca y la descomposición de la materia orgánica en un periodo de tiempo mínimo de 26 años, a una tasa optima de acumulación de materia orgánica para bosques tropicales de 18 toneladas/hectárea/año.

El valor de importancia de la afectación indica que se encuentra en una cualificación de la afectación SEVERA para los recursos flora y suelo, lo cual da como resultado una cualificación SEVERA promedio para los dos recursos naturales afectados por la acción de la apertura vial rural.”

De otro lado, en el informe técnico con oficio 202020038378 incorporado en la averiguación preliminar los arquitectos Juan Camilo Montoya y Diana Cecilia López se evidencia que:

“se encontraron irregularidades frente a las normas procedimentales, urbanísticas y constructivas, de carácter local y nacional vigentes, como a continuación, se describe:

Los comportamientos contrarios a la integridad urbanísticas consisten en: intervención de un bosque, con movimiento de tierra y construcción de viviendas campestres, denominado Ecoaldea de Oriente, que corresponde a veinte y ocho (22) edificaciones o principios de la misma, destinadas a vivienda rural. (...)

Como se mencionó previamente se informa que las construcciones visitadas y reportadas se encuentran afectadas por cuencas de Orden Cero, la cual es considerada espacio público tal y como se establece en el artículo 25 del acuerdo 48 de 2014, considerándose una ocupación indebida de los elementos de espacio público y por lo anteriormente expuesto no proceden la legalización de la construcciones, localizadas en este lote, debido a que el terreno no es apto, para las actuaciones que en él se llevaron a cabo.



Alcaldía de Medellín

Se concluye que el predio en estudio ha superado los valores máximos de ocupación por parte de las construcciones presentes en el, para el polígono de tratamiento SE-GARS-16 y suelo Agroforestal, la cual, establece una densidad de una (1) vivienda por cada UAF (12 Ha), según la Resolución 9328 de 2007, de CORANTIOQUIA; el predio identificado con CBML 900000-0221 no cuenta con el área suficiente para poder amparar las viviendas y por lo tanto, no proceden la legalización de la construcciones, localizadas en este lote, debido a que el terreno no es apto, para las actuaciones que en él se llevaron a cabo. (...)

Se evidencian en la aerofoto que en el predio se emplazan varias edificaciones, por lo tanto, se concluye que, el lote en estudio, ha superado los valores máximos de ocupación por parte de las construcciones presentes en el, para el polígono de tratamiento SE-GARS-16 y suelo Agroforestal, la cual, establece una densidad de una (1) vivienda por cada UAF (12 Ha), según la Resolución 9328 de 2007, de CORANTIOQUIA; el predio identificado con CBML 9005000-0224 no cuenta con el área suficiente para poder amparar las viviendas y por lo tanto, no proceden la legalización de la construcciones, localizadas en este lote, debido a que el terreno no es apto, para las actuaciones que en él se llevaron a cabo.”

Con el propósito de conocer de manera clara, precisa y detallada las circunstancias de tiempo, modo y lugar sobre posibles incumplimientos se ordena la apertura de una investigación administrativa a través de una averiguación preliminar.

Con ocasión de las pruebas incorporadas como resultado de las averiguaciones preliminares se incorporaron al expediente las siguientes pruebas:

El señor Giuseppe Puerta Echeverri a través del radicado Nro. 202010331471 aportó escritura pública Nro. 2.295 de 2019 de la Notaria 20 de Medellín de compraventa de cuota parte. En esta escritura el señor Alejandro Ferrer Londoño en calidad de vendedor de cuota parte le transfiere a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión real y material sobre el globo de terreno compuesto por 3 lotes situado en el paraje Media Luna de Medellín, Corregimiento de Santa Elena con un área aproximada de 64 hectáreas con matrícula inmobiliaria 01N-18126 a:



Alcaldía de Medellín

1. Walter Gustavo López López un 0.37%,
2. Sandra Patricia Agudelo Ocampo un 0.37%
3. Leidy Yuliana Munera Mesa un 1%
4. Juan Carlos Sánchez Restrepo un 0.51%
5. Marcela Alejandra Sierra Vásquez un 0.51
6. John Fredy Arroyave López un 0.65%
7. Brandon Muñetón Echavarría un 0.68 %
8. Dora Luz Ríos Jaramillo un 1.1 %
9. Nicolas Domínguez Munera un 0.51%
10. Liliana Maria Restrepo Liévano un 0.51%
11. Liliana Maria Agudelo García un 1.1%
12. Giuseppe Puerta Echeverri u 0.51 %
13. Juan Diego Bautista Ruiz un 0.43 %
14. Diana Isabel Villegas Restrepo un 0.43%
15. Alexander Bautista Ruiz un 0.50 %
16. Alba Lucia Ríos Cardona un 0.51 %
17. Julio cesar Osorio Quintero un 0.37 %
18. Claudia Cecilia Torres López un 0.50 %
19. Alba Lucia Correa Cano un 1.1 %
20. Martha Liliana Castaño Valencia un 1.35%
21. Sergio Osorio un 0.38 %
22. Iván de Jesús Álvarez Bedoya un 0.51 %
23. Diego Andrés López Ramírez un 0.51%
24. John Walter Pulgarín Gaviria un 0.25%
25. Sergio Andrés Marín Solís un 1.1%
26. Franky Augusto Cardona Ochoa un 0.37 %
27. Mónica Maria Álzate Álzate un 1.12%
28. Andrea Estefanía Valencia Zapata un 0.25%
29. Melissa Montoya Silva un 0.25%

El señor Duván Alexander Gallego Álzate a través del radicado Nro. 202110001897 aportó la siguiente documentación:

1. Registro de operación nro.170267210 de Bancolombia por un valor de \$ 10.000.000 de pesos a la cuenta Nro. 10192530782.
2. Registro de operación nro.219223259 de Bancolombia por un valor de \$ 3.000.000 de pesos a la cuenta Nro. 10322248502 por concepto de instalación de agua
3. Constancia de depósito en la cuenta Nro.013-0370-83-0200046989 a nombre del señor Alejandro Ferrer Londoño del Banco BVVA por un valor de \$ 375.600 concepto “pago de notaria” el día 11 de abril de 2019.



Alcaldía de Medellín

4. Comprobante de transacción por valor de \$ 15.000.000 del día 12 de abril de 2019.
5. Constancia de depósito en la cuenta Nro.013-0370-83-020004698 a nombre del señor Alejandro Ferrer Londoño del Banco BVVA por un valor de \$ 200.000 del día 3 de mayo de 2019.
6. Recibo de caja menor por un valor \$ 6.000.000 con firma de recibido por el señor Alejandro Ferrer Londoño con fecha del día 4 de abril de 2019.
7. Recibo de operación Nro. 9263781299 de Bancolombia por un valor de \$ 11.000.000 a la cuenta 07200011478 del día 11 de abril de 2019.
8. Constancia de transferencia electrónica por un valor de \$ 5.846.000.
9. Asimismo, aportó dos planos: en el primero se identifica el lote Nro.48 con 2001 metros cuadrados y el segundo donde se identifica con color verde un lote de 2000 metros cuadrados.

La señora Gloria Elena López, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 43.434.983 a través de correo electrónico dirigido al expediente 2020-008 aportó la siguiente documentación:

1. Escritura Pública de compraventa Nro. 1270 de la Notaria 20 de Medellín mediante la cual le transfieren al señor Alejandro Ferrer Londoño el 79.06 % del dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-181226.
2. Contrato de promesa de compraventa suscrita en la Notaria Quinta de Medellín el día 28 de noviembre de 2017 por Inez de Jesus López en calidad de promitente compradora y el señor Alejandro Ferrer Londoño en calidad de promitente vendedor. En este instrumento negocial el promitente vendedor se obliga a transferir el dominio del 3.5 % de los derechos de dominio y la posesión material que en común y proindiviso tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble “Un lote de terreno con un área de 210578 metros cuadrados, ubicado en el corregimiento de Santa Elena, en el Municipio de Medellín, cuyos linderos, limitaciones y especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública número 3717 del 9 de octubre de 2014, otorgada en la notaria veinte de Medellín. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 01N-181226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín norte (...) El porcentaje de venta, descrito en la cláusula anterior corresponden a un lote de 8.000 mt identificado en plano que se anexa como el lote No. 10,11,23,25(...)”

El señor Joaquín Alonso Gómez a través del radicado Nro. 202110051140, indicó que el lote que lo vinculaba con el proyecto Ecoaldea de Oriente lo negocio con la señora



Alcaldía de Medellín

Yanner Bibiana Morales y el señor Wilfer Bustamante el cual rescindieron de mutuo acuerdo.

La señora Marcela Sierra mediante el radicado Nro. 202110022328 dirigido al expediente 2020-008 aportó la siguiente documentación:

1. Contrato de promesa de compraventa suscrita en la Notaria Veinte de Medellín el día 17 de mayo de 2019 entre Alejandro Ferrer Londoño en calidad de promitente vendedor y en calidad de promitentes compradores la señora Marcela Alejandra Sierra Vásquez y el señor Juan Carlos Sánchez Vásquez. En este instrumento negocial el promitente vendedor se obliga a transferir el dominio del 1 % de los derechos de dominio y la posesión material que en común y proindiviso tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble “Un lote de terreno con un área de 210.578 metros cuadrados, ubicado en el corregimiento de Santa Elena, en el Municipio de Medellín, cuyos linderos, limitaciones y especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública número 3717 del 9 de octubre de 2014, otorgada en la notaria veinte de Medellín. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 01N-181226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín norte (...) el porcentaje de venta, descrito en la cláusula anterior corresponde a un lote de 2.200 mt identificado en el plano que se anexa como el lote No H 15 (...)”
2. Copia de una tarjeta de presentación:



El señor Paul David Cebul a través de correo electrónico dirigido al expediente 2020-008 aportó lo siguiente:



Alcaldía de Medellín

1. Contrato de promesa de compraventa suscrita en la Notaria Tercera de Medellín el día 5 de junio de 2018 entre Alejandro Ferrer Londoño en calidad de promitente vendedor y en calidad de promitentes compradores el señor Paul David Cebul. En este instrumento negocial el promitente vendedor se obliga a transferir el dominio del 0.6 % de los derechos de dominio y la posesión material que en común y proindiviso tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble “Un lote de terreno con un área de 210.578 metros cuadrados, ubicado en el corregimiento de Santa Elena, en el Municipio de Medellín, cuyos linderos, limitaciones y especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública número 3717 del 9 de octubre de 2014, otorgada en la notaria veinte de Medellín. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 01N-181226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín norte (...) el porcentaje de venta, descrito en la cláusula anterior corresponde a un lote de 1.280 mt identificado en el plano que se anexa como el lote No A17 (...)”
2. Contrato de promesa de compraventa suscrita en la Notaria Tercera de Medellín el día 23 de octubre de 2017 entre Alejandro Ferrer Londoño en calidad de promitente vendedor y en calidad de promitentes compradores el señor Paul David Cebul. En este instrumento negocial el promitente vendedor se obliga a transferir el dominio del 0.9 % de los derechos de dominio y la posesión material que en común y proindiviso tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble “Un lote de terreno con un área de 210.578 metros cuadrados, ubicado en el corregimiento de Santa Elena, en el Municipio de Medellín, cuyos linderos, limitaciones y especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública número 3717 del 9 de octubre de 2014, otorgada en la notaria veinte de Medellín. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 01N-181226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín norte (...) el porcentaje de venta, descrito en la cláusula anterior corresponde a un lote de 2.000 mt identificado en el plano que se anexa como el lote No. 13 (...)”

El señor Omar José Ocampo Valencia mediante el radicado Nro. 202110079531 dirigido al expediente 2020-008 aportó la siguiente documentación:

1. Contrato de promesa de compraventa suscrita el día 1 de marzo de 2017 entre Alejandro Ferrer Londoño en calidad de promitente vendedor y en calidad de promitentes compradores el señor Omar José Ocampo Valencia. En este instrumento negocial el promitente vendedor se obliga a transferir el dominio del 4 % equivalente a ocho mil metros cuadrados (8.000m²) que serán



Alcaldía de Medellín

desmembrados del siguiente bien inmueble “LOTE de terreno con un área de 210.578 metros cuadrados, ubicado en el corregimiento de Santa Elena en el municipio de Medellín, cuyos linderos y especificaciones se encuentran contenidos en la ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3717 DEL 9 DE OCTUBRE DE 2014, otorgada en la notaria 20 de Medellín, inmueble identificado con la matricula inmobiliaria: 01N-181226 de la oficina de Registro de Instrumento público de Medellín Norte.

PARAGRAFO 1: Debido a que el inmueble objeto del presente contrato NO se puede subdividir ya que el POT no lo permite; se hará la escritura de venta en común y proindiviso; no obstante, los comparecientes quieren aclarar que el porcentaje del 4% sobre el predio de mayor extensión (01N-1812269, equivale a un lote de terreno de un área de 4000 m², el cual se describe a continuación: Un lote de terreno, con sus demás mejoras y anexidades, situado en la vereda Media Luna, Corregimiento de Santa Elena, área rural del municipio de Medellín (Ant.)”

La señora Eliana Maria Correa Cano mediante el radicado Nro. 202010366265 dirigido al expediente 2020-008 aportó la siguiente documentación:

1. Contrato de promesa de compraventa suscrita en la Notaria Primera de Rionegro el 4 de julio de 2018 entre Yaner Bibiana Morales Correa en calidad de promitente vendedora y en calidad de promitente comprador la señora Eliana Maria Correa Cano y el señor Rolando Rodríguez. En este instrumento negocial la promitente vendedora se obliga a transferir el dominio del 0.96 % del lote 42 con un área de 2.000 mts como cuerpo cierto, que hace parte del proyecto denominado Eco Aldea de Oriente ubicado en el corregimiento de Santa Elena.
2. Recibo de pago suscrito por la señora Bibiana Morales el día 6 de diciembre de 2018 en donde hace consta que recibió \$47.000.000 millones de pesos por el pago de la compra de un terreno de aproximadamente 2.000 metros cuadrados.
3. Constancia de transferencia del día 7 de noviembre de 2019 a la señora Yaner Bibiana Morales Correa por un valor de \$ 8.000.000 millones de pesos.

El señor Mario Ernesto Velasco Mosquera como registrador principal de la Superintendencia de Notariado y Registro mediante el radicado Nro. 20210110067 allegó certificado de libertad y tradición de los predios identificados con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-181751 y 01N-181226.



Alcaldía de Medellín

DISPOSICIONES PRESUNTAMENTE VULNERADAS

En el artículo 3 de la Ley 66 de 1968, se estipula que:

“Para desarrollar cualquiera de las actividades de que trata el artículo 1o de este Decreto, los interesados deberán registrarse ante el Superintendente Bancario. El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el Superintendente Bancario estime pertinente la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones derivadas de este Decreto.”

En el artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, se establece:

“(…) los municipios ejercerán las siguientes funciones.

1. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.
3. Otorgar los permisos para desarrollar planes v programas de autoconstrucción, así como para anunciar v enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos que mediante reglamentación especial determine la autoridad competente. (1).
4. Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, en los términos de los artículos 1o. y 4o. del Decreto Ley 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios.
5. Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, de oficio o por solicitud de la entidad que ejerza la función de inspección y vigilancia.
- 6. Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979.**
7. Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den



Alcaldía de Medellín

cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales.

8. Informar a la entidad que ejerza la inspección y vigilancia, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar.

9. Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 de 1968 y del presente Decreto se cercioren que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales en relación con los respectivos planes sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los artículos 6 y 7 del Decreto Ley 2610 de 1979, en armonía con el inc. 4., artículo 56 de la Ley 9 de 1989.

10. Visitar las obras con el fin de controlar su avance, y las especificaciones observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades distritales o municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

11. Solicitar ante los jueces competentes la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos precitados en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968.” (Negrillas propias)



Alcaldía de Medellín

El artículo 41 de la Ley 66 de 1968 establece que los “comisionistas u oferentes de propiedad raíz no podrán anunciar ni efectuar enajenaciones de inmuebles cuyos planes no estén autorizados por el Superintendencia Bancaria, so pena de incurrir en las sanciones pecuniarias que prevé esta Ley”

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en el artículo 2.2.5.3.1 estableció la obligatoriedad de que el interesado en iniciar anuncios, promoción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda deberá radicar 15 días antes los documentos allí señalados ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contemplados en la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979.

ANÁLISIS DE LAS DISPOSICIONES PRESUNTAMENTE VULNERADAS

Que revisado los hechos y los documentos obrantes en el expediente como contratos de promesa de compraventa, comprobantes de pago, recibos de pago, certificado de tradición de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-181226.

Imputación fáctica Nro.1: conforme a los documentos obrantes en el expediente en el caso bajo examen esta Dependencia el señor Alejandro Ferrer Londoño identificado con cédula de ciudadanía 98.568.200 ha promocionado, anunciado y realizado la actividad de enajenación del proyecto denominado Eco Aldea de Oriente ubicado en el corregimiento de Santa Elena del municipio de Medellín en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-181751 y 01N-181226.

De esta manera y en aplicación del artículo 47 de la Ley 1437 de 201, esta Dependencia encuentra merito para formular cargos en contra del señor Alejandro Ferrer Londoño identificado con cédula de ciudadanía 98.568.200 por presuntamente enajenar sin estar inscrito ni radicar los documentos para enajenar inmuebles destinados a vivienda.

Imputación fáctica Nro. 2: conforme a los documentos obrantes en el expediente en el caso bajo examen esta Dependencia la señora Yaner Bibiana Morales identificada con cédula de ciudadanía 42.797.773 ha promocionado, anunciado y realizado la



Alcaldía de Medellín

actividad de enajenación del proyecto denominado Eco Aldea de Oriente ubicado en el corregimiento de Santa Elena del municipio de Medellín en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-181751 y 01N-181226.

De esta manera y en aplicación del artículo 47 de la Ley 1437 de 201, esta Dependencia encuentra merito para formular cargos en contra de la señora Yaner Bibiana Morales identificada con cédula de ciudadanía 42.797.773 por presuntamente enajenar sin estar inscrita ni radicar los documentos para enajenar inmuebles destinados a vivienda.

Imputación fáctica Nro. 3: conforme a los documentos obrantes en el expediente en el caso bajo examen esta Dependencia el señor David Bedoya Londoño identificado con cédula de ciudadanía 98.562.653 ha promocionado, anunciado y realizado la actividad de enajenación del proyecto denominado Eco Aldea de Oriente ubicado en el corregimiento de Santa Elena del municipio de Medellín en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-181751 y 01N-181226.

De esta manera y en aplicación del artículo 47 de la Ley 1437 de 201, esta Dependencia encuentra merito para formular cargos en contra del señor David Bedoya Londoño identificado con cédula de ciudadanía 98.562.653 por presuntamente enajenar sin estar inscrito ni radicar los documentos para enajenar inmuebles destinados a vivienda.

PRUEBAS EN QUE SE FUNDAMENTA

1. Informe de visita técnica en los predios identificados con CBML 9005000-0221 y 9005000-0224.
2. Acta de visita No. 1 del Componente de enajenaciones adscrito a la Subsecretaría de Control Urbanístico y sus anexos.
3. Acta de visita No. 2 del componente de enajenaciones adscrito a la Subsecretaría de Control Urbanístico.
4. Reporte inicial sobre el proyecto “Ecoaldea”, elaborado por los profesionales Jersson Rojas Jaramillo y Yesid Ocampo Mejía.
5. Copia del contrato de promesa suscrito entre el señor Alejandro Ferrer Londoño y la señora Chabeli Montoya Carballo.
6. Copia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre el señor Alejandro Ferrer Londoño y Luis Fernando Arango Arango en calidad de



Alcaldía de Medellín

- representante legal de la sociedad Rihelena Sucesores S.C.S con NIT 890.920.925.
7. Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 181226.
 8. Archivo Excel con los correos de los promitentes compradores y compradores de los derechos proindiviso en el lote denominado Ecoaldea.
 9. Radicado No. 202020038378: Reporte de respuesta a los radicados 202020034042- 202020030181; por solicitud de la visita técnica por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna.
 10. Radicado No. 202020046078: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 15.
 11. Radicado No. 202020046079: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 14.
 12. Radicado No.202020046067: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 2.
 13. Radicado No.202020046068: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 3.
 14. Radicado No.202020046069: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 4.
 15. Radicado No.202020046070: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 5.
 16. Radicado No.202020045767: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 17.
 17. Radicado No.202020045768: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML



Alcaldía de Medellín

- 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 33.
18. Radicado No.202020045770: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 36 y 37.
19. Radicado No. 202020046059: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación Hotel Eco Aldea.
20. Radicado No. 202020046060: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 12.
21. Radicado No. 202020046061: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 11.
22. Radicado No. 202020046062: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 10.
23. Radicado No. 202020046064: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 9.
24. Radicado No. 202020046065: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 13.
25. Radicado No. 202020046066: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 8.
26. Radicado No. 202020046075: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 6.
27. Radicado No. 202020046076: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML



Alcaldía de Medellín

- 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 7.
28. Radicado No. 202020046077: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 16.
29. Radicado No. 202020045776: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 20.
30. Radicado No. 202020046046: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 1.
31. Radicado No. 202020045775: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 23.
32. Radicado No. 202020045774: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 30.
33. Radicado No. 202020045772: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 38.
34. Radicado No. 202020045771: Reporte recorrido territorial por intervención sin licencia y por mayor área construida, en predios identificados con los CBML 9005000-0221 Y 9005000-0224, Vereda Media Luna; Corregimiento de Santa Elena. Comuna 90. Edificación 32.
35. Copia de certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-181226, del 27 de agosto de 2019.
36. Escritura No. 2295 del 25 de junio de 2019: Compraventa de cuota o parte suscrito entre Alejandro Ferrer Londoño y Walter Gustavo López López y otros.
37. Copia registro de operación Bancolombia No. 170267210 del 30 de noviembre de 2017 por el valor de \$10.000.000,00
38. Copia registro de operación Bancolombia No. 219223259 del 02 de febrero de 2019, por el valor de \$3.000.000,00
39. Copia consignación BBVA por el valor de \$375.600,00 del 11 de abril de 2019.



Alcaldía de Medellín

40. Copia comprobante de transacción por el valor de \$15.000.000,00 del 12 de abril de 2019.
41. Copia consignación BBVA por el valor de \$200.000,00 del 03 de mayo de 2019.
42. Copia recibo caja menos por el valor de \$6.000.000,00 del 9 de abril de 2019.
43. Copia registro de operación Bancolombia No. 9263781299 del 11 de abril de 2019 por el valor de \$11.000.000,00.
44. Copia de comprobante de transacción por el valor de \$5.846.000,00 de fecha de 01 de diciembre de 2019 a través de la sucursal virtual de Bancolombia.
45. Copia de Plano de Lote No. 48, Ecoaldea Oriente.
46. Copia de Minuta de contrato de promesa compraventa suscrito entre Alejandro Ferrer Londoño e Inés de Jesús López Londoño del 28 de noviembre de 2017.
47. Copia de Plano de Lote No. 19, Ecoaldea Oriente.
48. Copia de Escritura No. 1270 del 08 de abril de 2019: Contrato de compraventa suscrito entre Juan Ramiro Arango Arango y otros y Alejandro Ferrer Londoño y otros.
49. Respuesta al comunicado sobre expediente 2020-008, Auto No. 12; del 19 de febrero de 2021.
50. Copia formulario de calificación constancia de inscripción del inmueble identificado con matrícula inmobiliario No. 181226 del 05 de diciembre de 2019.
51. Copia impuesto predial unificado del inmueble con matrícula inmobiliaria NO. 181226 del 19 de enero de 2021.
52. Copia de Escritura No. 3843 del 25 de octubre de 2019: Compraventa derecho de cuota suscrito entre Alejandro Ferrer Londoño y Jorge Enrique López Londoño.
53. Copia de Minuta contrato de promesa compraventa suscrito entre Alejandro Ferrer Londoño y Juan Carlos Sánchez Restrepo.
54. Copia de Tarjeta de presentación de Alejandro Ferrer Arquitectura y Diseño- Construcciones sostenibles.
55. Copia de Minuta contrato de promesa compraventa suscrito entre Alejandro Ferre Londoño y Paul David Cebul.
56. Copia contrato promesa de compraventa suscrito entre Alejandro Ferrer Londoño y Omar José Ocampo Valencia.
57. Copia recibo del valor de \$20.000,00, de los señores Ronaldo Rodriguez y Eliana M. Correa Cano y aclara que anteriormente había recibido la suma de \$27.000,00 y \$47.000,00.
58. Copia comprobante de transferencia de \$8.000,00 del día 7 de noviembre de 2011. Banco Popular.



Alcaldía de Medellín

59. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-181751.

SANCIONES QUE PROCEDEN

Una vez agotado el procedimiento administrativo sancionatorio, según lo establecido en la Ley 1437 de 2011 y bajo los postulados del debido proceso; y analizados los elementos de hecho y derecho se determinará la responsabilidad administrativa del presunto infractor; se deberá resolver conforme a lo establecido en el artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, con sujeción a los criterios contenidos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011.

De conformidad con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, la multa a la que estará sujeto el presunto infractor del régimen del enajenador, se indexará con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en el caso concreto se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la indexación de las multas, implicaría una disminución en la capacidad coercitiva de este ente de Control, la cual es necesaria para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y persuadirlos de infringir la normatividad correspondiente.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 187 de la Ley 1437 de 2011, en los casos en los cuales la Subsecretaría de Control Urbanístico, se vea avocada a la imposición de multas, se hará necesario que las mismas sean indexadas con base en los incrementos anuales del IPC, certificados por el DANE o la autoridad dispuesta para tal fin, sin que ello signifique el pago por parte del enajenador de un mayor valor al establecido en la ley, pues se actualizarán los valores conforme a las normas establecidas para la indexación monetaria, postura que ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron compilados en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado.



Alcaldía de Medellín

La indexación se hará conforme a la siguiente fórmula:

Valor actual= valor histórico * Índice Final

—————
Índice Inicial

El valor actual es igual a valor histórico por índice final dividido índice inicial.

Igualmente, la Subsecretaría de Control Urbanístico emitirá las ordenes o requerimientos que considere pertinentes para que las personas se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Así las cosas, el Despacho considera que existe mérito para la formulación de cargos por la infracción de las normas arriba transcritas. En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: Iniciar investigación administrativa mediante la presente formulación de cargos en contra del señor Alejandro Ferrer Londoño, identificado con cédula de ciudadanía 98.568.200, por presuntamente vulnerar lo dispuesto en artículo 3 de la Ley 66 de 1968, artículo 9 del Decreto Ley 78 de 1987, artículo 41 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 2: Iniciar investigación administrativa mediante la presente formulación de cargos en contra del señor David Bedoya Londoño, identificado con cédula de ciudadanía 98.562.653, por presuntamente vulnerar lo dispuesto en artículo 3 de la Ley 66 de 1968, artículo 9 del Decreto Ley 78 de 1987, artículo 41 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 3: Iniciar investigación administrativa mediante la presente formulación de cargos en contra de la señora Yaner Bibiana Morales, identificada con cédula de ciudadanía 42.797.773, por presuntamente vulnerar lo dispuesto en artículo 3 de la



Alcaldía de Medellín

Ley 66 de 1968, artículo 9 del Decreto Ley 78 de 1987, artículo 41 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 4: Conceder a los investigado un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la notificación del presente acto administrativo para presentar los descargos, aportar y/o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer, de conformidad con el inciso 3 del artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- Ley 1437 de 2011, informándoles que el expediente se encuentra a su disposición en las oficinas de la Subsecretaría de Control Urbanístico, ubicada en Carrera 53A 42 161 - Torre: B - Piso: 8 en la ciudad de Medellín, con el fin de que puedan revisar la información recaudada por esta Autoridad.

ARTÍCULO 5: Notificar el contenido de este auto a la señora Yaner Bibiana Morales identificada con cédula de ciudadanía 42.797.773, informándole que contra el presente acto administrativo de formulación de cargos no procede recurso alguno de acuerdo con el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 6: Notificar el contenido de este auto al señor Alejandro Ferrer Londoño, identificado con cédula de ciudadanía 98.568.200, informándole que contra el presente acto administrativo de formulación de cargos no procede recurso alguno de acuerdo con el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 7: Notificar el contenido de este auto al señor David Bedoya Londoño identificado con cédula de ciudadanía 98.562.653, informándole que contra el presente acto administrativo de formulación de cargos no procede recurso alguno de acuerdo con el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 8: Informar a los investigados que el reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto pruebas es un atenuante de la responsabilidad al momento de la graduación de las sanciones conforme al artículo 50 numeral 8 de la Ley 1437 de 2011.



Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO 9: Contra el presente auto no procede recurso alguno, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 10: Efectuadas las notificaciones y dejadas las constancias continúese con el trámite de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Cordialmente,

GABRIEL JAIME CORREA ESCOBAR
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Expediente: 2020-008

Elaboró: Daniel Botero Bedoya y Diana Marcela Osorio Graciano. -Revisó: Roosevelt Jair Ospina Sepúlveda. - Aprobó:
Laura Vásquez Sánchez

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia

