

Cartel de los Lotes

En el siguiente documento encontrará con links las pruebas detalladas de la verdad sobre el caso de Aguas Vivas y el Cartel de los Lotes. Los links conducen a documentación o videos que prueban cada una de las afirmaciones que aquí se presentan.

1. Introducción Cartel de los Lotes

Entre enero 2016 y Diciembre de 2019 siendo Alcalde Federico Gutierrez se ejecutó una modalidad llamada el “**cartel de los lotes**”, un patrón de volteo de tierras por medio del cual la Alcaldía adquiría lotes sobrevalorados entre 20 y 30 mil millones de pesos. Este esquema funcionaba de la siguiente forma.

1. Por obligaciones urbanísticas, cuando un constructor hacía un edificio en Medellín tenía que pagarle un monto económico a la ciudad (una especie de impuesto), o en su defecto, entregar un predio por el mismo valor a la ciudad.
2. El truco está en que la misma Alcaldía era la que definía el valor de los lotes a través de un estudio técnico interno. Allí era donde se ejecutaba “la vuelta”: funcionarios de la Alcaldía hacían valoraciones corruptas elevando el precio de estos lotes.
3. Entre las estrategias se contaban recibir lotes rurales como si fueran urbanos, omitir las afectaciones de quebradas, o ambientales, o mover los lotes de forma artificial a zonas geoeconómicas más costosas mientras se hacía la valoración y una vez la Alcaldía los recibía se devolvían nuevamente a su lugar de origen. .
4. Constructores que tenían deudas u obligaciones urbanísticas con la ciudad en lugar de pagarle a la ciudad, compraban lotes de bajo coste, los sobrevaloraban con valoraciones corruptas por parte de la Alcaldía, y luego los entregaban a la Alcaldía.
5. Cientos de miles de millones de pesos dejaron de entrar al fondo inmobiliario de Medellín y se quedaron en manos de constructores e intermediarios que crearon un mercado negro al rededor de este tema.
6. En el caso más extremo el mismo Federico Gutierrez firmó un decreto con su propia mano para dejar amarrado uno de estos proyectos.

2. Guacharacas y la Volcana

Guacharacas ([prueba Guacharacas](#)), la Volcana ([prueba la Volcana](#)) y Aguas Vivas ([prueba Aguas Vivas](#)).

Lote	Valor Catastral	Valoración Fico	Irregularidades
Guacharacas Matricula 1037315 Escritura: 4831, 27 de diciembre de 2017. Notaría 6	(2017). \$1.992'905.000 (2018) \$2.052'692.000	(2017) \$14.494'357.541 (2019) \$9.276'866.965	Este predio tenía una valoración en el Mapa de Zonas Geoeconomicas Homogeneas (ZHG) en el año 2016 cercano a \$80.000mt2, para adquirirlo lo incluyeron en la ZHG 424 de la comuna 90 Santa Elena, Las Palmas 9004, con un valor de \$257.446mt2 aumentando su valor en más de un 300% del valor real. Y al año siguiente 2018 lo devolvieron nuevamente a su zona original. (prueba Guacharacas)
La Volcana Matricula 179325 Escritura: 4511, 13 de diciembre de 2019. Notaría 20	(2019) \$1.151'220.000	(2019) \$23.337'956.330	Para la fecha en que se escrituró el predio al Municipio de Medellín, toda la ZHG estaba Valorada en \$273.124mt2 (véase el valor reconocido al predio 833877 escriturado 14 días después) esta maniobra generó un desvío de recursos públicos para los constructores por valor de \$36.255mt2 ósea \$2.742'272.004. (prueba la Volcana)
Aguas Vivas Matricula 833877 Escritura: 5762, 27 de diciembre de 2019. Notaría 19 de Medellín	(2019) \$2.711'582.000	(2019) \$44.090'271.213	Solo para el Año 2019 en que hicieron la negociación, incluyeron la porción de 10.510,86mt2 como zona urbana, aumentando el valor del predio en \$ 7.249'192.989, de \$36.841'078.223 como zona rural en su totalidad a \$44.090'271.213 como zona mixta. Además de los sobrecostos, se evidenciaron otras irregularidades aún más graves que se detallan a continuación y que evitaron que se pague (prueba Aguas Vivas).

3. Aguas Vivas

De los tres lotes anteriores Aguas Vivas fue el único que no se pagó. Para julio de 2019 el Gobierno de Fico ya había realizado la valoración por 44 mil millones de pesos ([prueba avalúo](#)). Sin embargo, los dueños del lote no lograron conseguir un constructor que debiera obligaciones urbanísticas a la ciudad y que estuviera dispuesto a comprarles el lote ya sobrevalorado. Por tanto, decidieron dejar amarrado el negocio por medio de un contrato que firmaron en la notaría 19 de Medellín el 27 de diciembre de 2019, tres días antes de que Fico dejara el cargo. ([prueba escritura](#)).

Escritura de Aguas Vivas por medio del cual se hace la cesión anticipada del lote de aguas vivas:

- El contrato establecía la entrega ANTICIPADA del lote de Aguas Vivas (como una “cesión gratuita”) pero a cambio la Alcaldía se comprometía a redireccionar 44 mil millones de pesos de constructores, que debieran obligaciones urbanísticas a la ciudad, a los bolsillos de los dueños del lote.
- Para mayor claridad, si un constructor le debía 44 mil millones a la ciudad, la Alcaldía le tenía que decir según el contrato: “no me pague a mí, vaya y le paga a los dueños de Aguas Vivas”. ([Prueba sección “Destinación” escrituras](#))
- **Irregularidad 1:** La ley prohíbe que la Alcaldía haga ese tipo de tareas en favor de un privado.
- **Irregularidad 2:** En Medellín el modelo de entregas anticipadas estaba prohibido por el POT ya que este exigía siempre que hubiese una solicitud de licencia de construcción, y que el cedente tenía que ser el mismo constructor y no otro. ([Artículo 516 POT](#))
- **Irregularidad 3:** Como la entrega ANTICIPADA DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS estaba prohibida en el POT, entonces Fico firmó el decreto 2502 ese mismo día para habilitar el negocio (revisar [artículo 69](#)) (Aquí está claro que Fico hacía parte del volteo de tierras ya que hizo una modificación del POT por decreto y sin competencias ese mismo día para que se pudiera hacer el negocio de Aguas Vivas).
- **Irregularidad 4:** Este decreto sólo lo publicaron hasta las 11 de la noche del 31 de diciembre de 2019, el mismo día que Fico dejaba el cargo ([Prueba decreto 2502 de 2019](#)). Y por tanto el contrato se firmó por fuera de la vigencia del Decreto.
- **Irregularidad 5:** Aguas Vivas era 95% rural y según la legislación nacional, solo se permiten entregas anticipadas para predios urbanos (artículo 2.2.6.1.4.8 Decreto 1077 de 2015).

***ARTÍCULO 2.2.6.1.4.8 Entrega anticipada de cesiones.** Los propietarios de predios urbanizables no urbanizados que se encuentren dentro del perímetro urbano y no hayan sido objeto de incorporación en los términos del artículo 47 de la Ley 1537 de 2012 modificado por el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que, sin sustituir totalmente el reparto de cargas y beneficios que se deba efectuar al momento de solicitar la licencia urbanística, se recibirán a título de zonas de cesión anticipada de desarrollos urbanísticos futuros,*

- **Irregularidad 6:** El contrato decía que los dueños del lote tenían que hacer obras en el lote por 3300 millones de pesos antes de hacer la entrega material (No hicieron las obras y tampoco hicieron la entrega material) ([prueba condición resolutoria](#)).

En la Alcaldía de Quintero:

Aguas Vivas	Decreto 412
<p>En 2020</p> <p>Los dueños del lote exigen el cumplimiento del contrato (prueba derecho de petición). Y ante la negativa de la Alcaldía de avanzar llevan a la Alcaldía ante un proceso de conciliación extrajudicial ante la procuraduría general de la nación. (prueba solicitud de conciliación).</p>	<p>En 2020:</p> <p>El Concejo aprueba el plan de desarrollo (prueba plan de desarrollo) que ordena que más de un millón de metros cuadrados en el poblado, incluido aguas vivas, las Brisas, la Volcana, Guacharacas entre otros, la mayoría ya de la Alcaldía, se conviertan en el gran “parque ambiental del Valle del Software. Y ordena al Alcalde sacar un decreto para reglamentarlo. (este será el decreto 412 de 2023). La idea era construir un parque al estilo de Silicon Valley.</p>
<p>En 2021</p> <p>Dado que el Concejo ordenó en 2020 construir allí el parque ambiental valle del software, en 2021 se llega a un pre-acuerdo de conciliación que buscó corregir vía conciliación las irregularidades del contrato que firmó Fico. Esta conciliación incluía:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bajar el costo del predio con una cotización debidamente realizada. - La alcaldía ya no haría de agente inmobiliario. - No se recibiría como cesión anticipada ya que era rural. - El acuerdo tenía que ser aprobado por la Procuraduría, y el contencioso administrativo. 	<p>En 2021</p> <p>Acto legislativo para la creación del Distrito de Medellín fue en 2021 (prueba acto legislativo)</p>
<p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - La procuraduría aprobó la conciliación (prueba acta aprobatoria procuraduría) pero el Consejo de Estado en 2022 dijo que los vicios del contrato firmado por Fico (nulidad absoluta) no se podían corregir vía conciliación y que si había una nulidad se debía terminar 	

<p>el contrato (prueba consejo de estado).</p> <ul style="list-style-type: none"> - En consecuencia, la Alcaldía de Quintero termina el contrato y compulsa copias a la fiscalía para que se investigue a Fico y a los dueños del lote (prueba compulsas de copias). 	
	<p>2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se aprueba la Ley 2286 que reglamenta el Distrito de CTI y da 6 meses para reglamentar el Valle del Software. - Quintero firma el decreto 412 que reglamenta la ley 2286 y el Plan de desarrollo del 2020. (Prueba Decreto 412) - El decreto deja claro que todas las acciones realizadas en el parque deben cumplir los requerimientos ambientales, de riesgo, y de forma específica, que se debe respetar el POT y los respectivos usos del suelo allí establecidos. (Prueba cumplimiento POT Decreto 412)
<p>2024</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para justificar las irregularidades del contrato, Fico dice que el negocio del Aguas Vivas era una donación de los dueños del lote. - Quintero vuelve a interponer denuncia ante la Fiscalía (Prueba Denuncia 2024) - Fico contrató a la Fiscal que llevaba el caso (prueba nombramiento fiscal) 	<p>2024</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fico deroga los artículos 32, 35 y 36 del Decreto 412 que según él violan el POT a pesar de que ellos de forma expresa dicen que para aplicarlos se debe cumplir el POT (prueba decreto 0503 de 2024). - El decreto con el que Fico deroga el decreto 412 es demandado por falsa motivación y por no tener competencias para modificar el decreto. <p>Nota: El decreto 412 nunca fue demandado ante el contencioso administrativo. Tampoco el plan de desarrollo aprobado por el Concejo. En cambio el decreto de Fico está demandado en la actualidad.</p>
<p>2025</p>	

- A pesar de que las denuncias fueron interpuestas por la Alcaldía de Quintero desde 2022 y radicada de nuevo en 2024 (Prueba denuncias). La fiscalía de Medellín no avanzó en la denuncias contra Fico y de forma absurda decidió impulsar la tesis de Fico y sus funcionarios.	
--	--

Las Mentiras de Fico

Para justificar las irregularidades Fico dice que el contrato que firmaron el 27 de diciembre de 2019 **“era legal”**, y además que **“era una donación”**, que el lote **“ya era de la Alcaldía”** y que nuestro gobierno, al terminar el contrato y **“le devolvió”** a los dueños el lote, causó un detrimento o peculado en favor de los dueños del lote. Y que para acabar de ajustar supuestamente, el decreto 412, buscó beneficiar a los dueños de los lotes **“cambiando el uso del suelo y violando el POT”**, y que prueba de ello es que supuestamente **“se emitieron licencias basadas en el decreto 412”**.

¿Qué dice Fico?	Evidencias de lo Contrario
Que el contrato que firmó Fico era legal	<p>En la audiencia la Fiscal no fue capaz de sostener esa mentira. Dijo que una nueva fiscal se encargaría de definir si era legal o no. Esto es increíble porque es imposible sostener el resto del caso si no hay certeza sobre este punto. (ver declaración de la fiscalía).</p> <p>Evidencia adicional:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Consejo de Estado declaró que el contrato tenía vicios de nulidad absoluta, avalando la anulación del contrato (Ver decisión del Consejo de Estado) • La Alcaldía lo anuló con base en los artículos 44 y 45 de la Ley 80 de 1993 (Artículos 44 y 45 de la ley 80). <p>Preguntas para la Alcaldía de Fico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Que informe bajo la gravedad de juramento si el lote era una donación o si es verdad como dice Quintero que los dueños del lote iban a recibir una contraprestación económica por parte de constructores por más de 44 mil millones?

	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Que ley autoriza la recepción anticipada de obligaciones urbanísticas de suelos rurales si el artículo 2.2.6.1.4.8 Decreto-Ley 1077 de 2015 dice que tienen que ser urbanas? • ¿Que acuerdo del Concejo autorizó a Fico a modificar el POT vía decreto 2502 de 2019 para permitir la entrega anticipada de obligaciones urbanísticas y de esa forma amarrar el negocio de Aguas Vivas? • En el caso de Guacharacas y la Volcana ¿Qué cargo tiene hoy la señora Catalina Rozo Villegas que firmó las escrituras de la Volcana, Aguas Vivas, y Guacharacas? • ¿Que cargo tienen hoy quienes se encargaron de la valoración?
Que era una cesión gratuita	<p>En la audiencia la Fiscal terminó aceptando que no era gratuito. (Ver aquí).</p> <p>Preguntas para la Alcaldía de Fico:</p> <p>Evidencia contraria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la solicitud de conciliación, los dueños exigían el pago de \$48.234 millones (ver solicitud de conciliación). • El contrato establecía que los pagos se harían a través de obligaciones urbanísticas redireccionadas (ver escritura/contrato). <p>Preguntas para la Alcaldía de Fico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Por qué se intentó presentar como gratuita una operación que incluía un pago millonario? • ¿Por qué Fico mintió a la ciudad al decir en ruedas de prensa públicas que era una donación? • Si el lote de 44 mil millones era una donación a la Alcaldía, ¿no suena absurdo que el contrato tuviera una cláusula que decía que si los dueños no hacían inversiones por más de 3300 millones para convertirlo en parque, entonces NO se les aceptaría la entrega del lote y por tanto la Alcaldía lo tendría que devolver?
Que el lote ya era de la Alcaldía	<p>1. La entrega material del lote no se podía</p>

	<p>hacer hasta que los dueños del lote no hicieran las inversiones por \$3.300 millones. Tenían 6 meses para hacerlas. Nunca las hicieron (ver escritura/contrato).</p> <p>2. En la Audiencia la Fiscal reconoce que el lote aún no era de la Alcaldía y que los dueños del lote en cualquier caso recuperarían el lote. (Ver aquí)</p> <p>Preguntas para la Alcaldía de Fico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuándo se realizó la entrega material del lote? (Nunca se hizo) • ¿Si no hubo entrega material y esta no se podía hacer hasta que no se hicieran las obras (para las que tenían 6 meses), por qué dice que el lote era de la Alcaldía?
<p>(Interés indebido en la celebración de contratos) Que la Alcaldía de Quintero a través de la conciliación trató de pagar por un lote que ya era de la Alcaldía y que el Consejo de Estado lo evitó.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se responde en parte con las anteriores: no era gratuito ni era de la alcaldía. • Quien trató de pagar por un lote con irregularidades fue Fico que firmó el contrato el 27 de diciembre de 2019 e incluso firmó un decreto para validarlo ese mismo día lo que deja en evidencia su participación en el entramado. • La conciliación buscó corregir las irregularidades del contrato de Fico (Igual que arreglamos la biblioteca española, el hospital de buenos aires, hidroituango, la 12 sur, y muchos más proyectos chuecos de administraciones pasadas) • La conciliación se presentó para su aprobación ante las autoridades, procuraduría y el contencioso administrativo para que lo validara. Todo por encima de la mesa y significaba una reducción en el costo que se iba a pagar en principio. • La procuraduría lo avaló por significar un ahorro vs lo que planteó Fico en su contrato en notaría. • El Consejo de Estado lo negó diciendo de forma correcta que: los vicios de nulidad absoluta del contrato de Fico no se podían resolver por conciliación y por tanto, se debía aplicar la terminación del contrato vía artículo 44 y 45 de la ley 80. (Ver decisión del Consejo de Estado)

	<p>Preguntas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Era legal o ilegal el contrato que firmó su alcaldía el 27 de diciembre de 2019 por aguas vivas? • ¿Era una donación o los dueños recibirán un pago por este predio?
<p>(Supuesto Prevaricato) Que la Alcaldía de Quintero prevaricó al terminar el contrato declarando la nulidad absoluta y que si bien, el lote de todas maneras iba a terminar en manos de los dueños debido a que los dueños no hicieron las obras por 3300 millones entonces.</p> <p>Se debía aplicar esta cláusula, lo que hubiera significado una sanción para los dueños. (no se determinó el monto de la cuantía de la sanción)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - No se puede prevaricar por cumplir la ley. - El artículo 44 y 45 de la ley 80 dicen que ante una nulidad absoluta se debe terminar el contrato. - Lo mismo dijo el Consejo de Estado. - Quienes prevaricaron fueron quienes firmaron el contrato en 2019. <p>Evidencia contraria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Consejo de Estado reconoció los vicios de nulidad absoluta. (Ver decisión del Consejo de Estado). • La Alcaldía usó los artículos 44 y 45 de la Ley 80 para anular legalmente el contrato. • El contrato no contenía cláusula sancionatoria para exigir la inversión incumplida por los privados. • <p>Preguntas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Por qué no se incluyó una cláusula sancionatoria en el contrato original? • ¿Quién fue responsable de omitirla? • ¿Si el propósito era ayudarle a los dueños, porque la Alcaldía de Quintero compulsó copias a la Fiscalía? • ¿Por qué la Fiscalía no hizo nada?
<p>(Supuesto Peculado) Que la Alcaldía de Quintero al terminar el contrato, hizo que el lote que supuestamente ya era de la Alcaldía volviera a las manos de los</p>	<p>Evidencia contraria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La anulación del contrato fue legal y recomendada por el Consejo de Estado (Ver decisión del Consejo de Estado).

<p>dueños originales y que por tanto se perdieron 44 mil millones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La Alcaldía nunca pagó por el lote por tanto no puede haber detrimento patrimonial. • La cesión nunca se perfeccionó legalmente. <p>Preguntas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo se puede hablar de peculado si no se ejecutó pago alguno? • En cambio, ¿Se configuró peculado en Guachara y la Volcana?
<p>(prevaricato) Que cuando los dueños del lote ya habían recuperado el lote, entonces Quintero Firmó el decreto 412 que cambió los usos de suelo y los favoreció en sus artículos 33, 35 y 36.</p>	<p>Evidencia contraria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los artículos 33, 35 y 36 expresan de forma clara que se debe respetar el pot y los usos del suelo (prueba Decreto 412). (prueba POT). <p>Prueba adicional</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informes de los Curadores informando que no se han realizado cambios de los usos del suelo ni emitido licencias (prueba derechos de petición curadurías). • Corantioquia informa que este lote no es una reserva ambiental como se pretendió presentar. (Prueba Corantioquia) <p>Preguntas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Si el decreto dice que se debe respetar el pot y los usos del sueño, como puede violar el pot y cambiar los usos del suelo?
<p>Que la prueba reina es que se emitieron licencias urbanísticas autorizando la construcción de hoteles gracias a este decreto.</p>	<p>Evidencia contraria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No hay licencias emitidas usando el decreto 412. (prueba curadurías) • La licencia de Brisas que es el eco-hotel que menciona el senador Guerra fue radicada año y medio antes de que se aprobara el decreto 412, fue emitido usando la reglamentación del POT y en ningún apartado menciona al decreto 412. (prueba licencia brisas)

	<p>Preguntas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Qué autoridad otorgó las supuestas licencias que usan el decreto 412, cuál es el número de esas licencias, cuando fueron radicadas?
--	---

Evidencias y pruebas: Cada una de las siguientes pruebas y evidencias cuenta con una portada explicativa que señala su importancia dentro del caso, para mayor precisión y conocimiento del proceso se recomienda revisarlas en el orden propuesto.

Enlace a todas las evidencias: <https://tinyurl.com/um2f9nxw>

Anexos de evidencias:

1. Prueba Guacharacas: <https://tinyurl.com/uybh2hta>
2. Prueba La Volcana: <https://tinyurl.com/6xrt9rtv>
3. Prueba Aguas Vivas (avalúo) – El Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/fcbfrddr>
4. Prueba Aguas Vivas (derecho de Petición y Escritura) – El Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/37fdx6bp>
5. Prueba Aguas Vivas (decreto 2502 2019) – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/3ptc6t8f>
6. Prueba Aguas Vivas (decreto 566 de 2011) – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/4mbh4k3c>
7. Prueba Aguas Vivas (Solicitud de conciliación) – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/ymy2a7s2>
8. Prueba Aguas Vivas (Denuncias de Daniel Quintero) – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/mua9rnza>
9. Prueba Aguas Vivas (Acta procuraduría) – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/3n6zpwfe>
10. Prueba Aguas Vivas (Consejo de Estado anula conciliación) – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/39mtrbpw>

11. Prueba Aguas Vivas (Terminación de contrato y compulsas de copias) – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/5n78fk2m>
12. Prueba Nombramiento fiscal en la Alcaldía de Medellín – Cartel de los Lotes <https://tinyurl.com/y3sybp2n>
13. Prueba Aguas Vivas (Plan de desarrollo – Ecoparque) – Cartel de los Lotes <https://tinyurl.com/99drccys>
14. Prueba Ley Medellín Distrito – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/32u338dz>
15. Prueba Aguas Vivas (Determinante Corantioquia) – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/34pycxwp>
16. Prueba Aguas Vivas (POT) – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/bdzstfpe>
17. Prueba Aguas Vivas (decreto 412 – reglamentación distrito) – Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/5fzexfdv>
18. Prueba posible prevaricato Fico - Cartel de Los Lotes: <https://tinyurl.com/89bxs35u>
19. Prueba derecho de petición a curadurías para aclarar supuestas licencias urbanísticas a partir decreto 412 - Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/yepa7weh>
20. Prueba licencia urbanística Las Brisas - Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/yctpn965>
21. Modificaciones obligaciones urbanísticas Fico - Cartel de los Lotes: <https://tinyurl.com/bdfukkav>