



CONTRALORÍA GENERAL DE SANTIAGO DE CALI

INFORME VISITA FISCAL- EJIDOS V.U 100001472018

INFORME FINAL

SANTIAGO DE CALI, 14 DE MARZO DE 2019

¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!



DIEGO MAURICIO LÓPEZ VALENCIA
Contralor General de Santiago de Cali

RODRIGO PÉREZ TIGREROS
Subcontralor General de Santiago de Cali

FELIPE ANDRÉS SARDI URREA
Director Técnico ante Administración Central

EQUIPO AUDITOR

JHON JAIRO LONDOÑO TORO
Auditor Fiscal II

DOMAR ORLANDO MURCIA CHAVARRO
Profesional Universitario



¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!

Tabla de contenido

Página

1. RESULTADOS DE LA VISITA FISCAL	6
1.2 ANÁLISIS VISITAS DE CAMPO	8
1.3 EVALUACIÓN PROCESO DE COBRO DE IMPUESTO PREDIAL A EJIDOS	10
2. CUADRO DE RELACIÓN DE HALLAZGOS	13

Santiago de Cali, 11 de marzo de 2019

Doctor
MAURICE ARMITAGE CADAVID
Alcalde de Santiago de Cali
Ciudad.

Asunto: Informe visita fiscal, EJIDOS V.U. 100001472018.

La Contraloría General de Santiago de Cali, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política y Procedimiento Auditor Código 1100.1200.1400.1500.1700.1800-16-01-04-33 Versión 31, efectuó visita fiscal, con la finalidad de atender comunicación enviada vía correo electrónico por el ingeniero Claudio Borrero Quijano, referente al manejo que la administración Municipal le ha dado a los ejidos rurales Municipales y baldíos Nacionales de esta jurisdicción por parte de la Dirección Jurídica de la Alcaldía, Secretaria de Vivienda Social y Hábitat y el Departamento de Hacienda Catastro y Tesorería.

Es responsabilidad de la Administración Municipal el contenido de la información suministrada. La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, de conformidad con procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría General de Santiago de Cali, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcionara una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

La visita fiscal incluyó el examen de todas las peticiones impetradas por parte del peticionario y el respectivo análisis a las evidencias y documentos aportados por las diferentes dependencias, en cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría General de Santiago de Cali.

Plan de Mejoramiento

Como resultado de la presente auditoría, el Municipio de Santiago debe elaborar un Plan de Mejoramiento, que será presentado a través del aplicativo SIA, diligenciando

¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!



el PM_CGSC y el anexo que se encuentra disponible en el Link "Guía para la rendición de formatos" ubicado en la página WEB de la Contraloría General de Santiago de Cali. www.contraloriacali.gov.co, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo del informe, de acuerdo con la Resolución N° 0100.24.03.19.011 de marzo 04 de 2019.

Atentamente,



DIEGO MAURICIO LÓPEZ VALENCIA
Contralor General de Santiago de Cali



¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!

1. RESULTADOS DE LA VISITA FISCAL

Una vez analizadas todas peticiones interpuestas por el peticionario se pudo establecer que las mismas se centran ante el incumplimiento de las sentencias emanadas del Consejo de Estado Radicación No 760012331000200400656 de Junio 26 de 2015 y la sentencia Radicación No 7600133310162009000360 del 01 de Abril del 2015 emanada del Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca, ambas sentencias de segunda instancia debidamente ejecutoriadas sobre las cuales también existen una acción de no cumplimiento desacato, cuya pretensión principal está fundamentada en la restitución de 278.600.820 de metros cuadrados de bienes de uso público en aéreas de especial importancia ecológica usurpados por particulares, y el evidente fraude a resolución judicial contra el Municipio de Santiago de Cali, cuya responsabilidad recae sobre las dos últimas Alcaldías.

No obstante lo anterior, para dar respuesta a la visita fiscal realizada, se toman como base las sentencias enunciadas por el peticionario emanadas del Consejo de Estado Radicación No 760012331000200400656 de Junio 26 de 2015 y la sentencia Radicación No 7600133310162009000360 del 01 de Abril del 2015 emanada del Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca, siendo ambas decisiones de segunda instancia y ejecutoriadas, las cuales ordenan la restitución de 278.600.820 metros cuadrados de bienes de uso público y áreas de importancia ecológica ubicadas en las zonas terminadas como Lomas Altas de Meléndez o Pampas de la Pedregosa y Cañaveralejo, para lo cual se dispone requerir a la oficina de registro para que en diez días presente informe sobre el cumplimiento de la inscripción de la sentencia en folio de matrícula inmobiliaria no 370-254418, libérese por secretaria el respectivo oficio, requerir a la Subdirección de Catastro para que en el término de de diez días presente informe sobre la recuperación de la ficha catastral de los ejidos Lomas Altas de Meléndez o Pampas de la Pedragosa y Cañaveralejo o La Curtiembre, requerir a la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat para que en diez días presente informe detallado sobre todas y cada una de las acciones administrativas adelantadas para la recuperación del goce de los ejidos enumerando y explicando cada una de ellas y requerir al Alcalde de Santiago de Cali, para que se encarguen de supervisar el cumpliendo por parte de los funcionarios a su cargo de las sentencias antes mencionadas.

Que una vez efectuada la correspondiente solicitud de la información ante los entes competentes, y recibidas estas se pudo determinar lo siguiente:

1. En cumplimiento a las órdenes judiciales emanadas del Consejo de Estado Radicación No 760012331000200400656 de Junio 26 de 2015 y la sentencia

Radicación No 7600133310162009000360 del 01 de Abril del 2015 emanada del Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca, el Alcalde de Santiago de Cali expidió la resolución No 411.0.21.0278 del 17 de Julio del 2017, por medio de la cual se crea el comité de verificación para el cumplimiento de las obligaciones impuestas en las sentencias.

Mediante Orfeo No 2015414730062201, de fecha 05 de Agosto del 2015, el Secretario de Vivienda Social informó las actuaciones adelantadas en cumplimiento a la sentencia objeto de la revisión, para lo cual se realizó reunión el día 14 de Octubre del 2015, con el registrador de Instrumentos Públicos, para adelantar proceso de inscripción en la matrícula inmobiliaria 370-254418, sobre limitación de dominio del terreno por tratarse de un ejido.

Según Orfeo No 2015414730009254 de fecha 13 de Agosto del 2015, el Subdirector de Mejoramiento urbano y Regulación de predios, requiere el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal la solicitud de asignación de recursos para el levantamiento topográfico y realización de un inventario de predial de ejidos en el sector Lomas Alto Meléndez o Pampas de la Pedregosa y del sector de Cañaveralejo o la Curtiembre

El Alcalde de Santiago de Cali, mediante resolución No 411.0.21.0050 del 04 de Marzo del 2016, se modificó el artículo primero de la resolución No 411.021.0278 de Julio 07 del 2015, con la finalidad de integrar al demandante en el comité de verificación de la sentencia judicial.

2. En reunión del día 21 de Abril del 2016, el comité de verificación decidió, qué medidas tomar para dar cumplimiento al fallo judicial. Así mismo se realizó mesa trabajo con los organismos competentes, por parte de la Subdirección de Defensa Judicial y prevención del Daño Antijurídico en fecha el 07 de Abril del 2017, para que se elaborara un informe, así como también se efectuó el Decreto de delegación No 4112.010.20.0295 del 07 de Abril del 2017. Para dar continuidad al cumplimiento de la sentencia objeto de la presente visita fiscal dirigido al Departamento Administrativo de Hacienda Catastro y Tesorería y la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.

Mediante oficio No 2016412100015934 de fecha 31 de Agosto del 2016, se requirió al Secretario de Vivienda Social y hábitat sobre las obligaciones impuestas de la sentencia, puesto que no se había identificado el tamaño del bien objeto de la acción judicial.

El día 23 de octubre del 2018, mediante auto el Juzgado 19 Administrativo del Circuito de Cali, dispuso abrir incidente de desacato en contra del Municipio de Santiago de Cali por no cumplimiento a las sentencias antes mencionadas y

objeto fundamental de la visita fiscal, para lo cual el ente Administrativo adelantó las siguientes actividades:

Se presentó ficha catastral identificada con No F-053500280001 con la actualización de los derechos reales de los habitantes y se actualizó la ficha predial digital del Sistema de información geográfica Catastral base alfanumérica SIGCAT la ficha predial F053500280000, con número Predial Nacional 76001010189800170028000000028 actualizada a la vigencia fiscal 2018, y determinación del área del ejido en 1.326.293M2 la cual queda consignado en la resolución No 4147.0.21.107 de 2017.

La Secretaría de Vivienda Social y Hábitat ha ingresado y registrado los títulos de propiedad de los particulares y las familias que cumplen con todos los requisitos para legalizarles titularidad de su predio mitigando el déficit habitacional de los hogares menos favorecidos.

En lo que refiere a la defensa de los parques Naturales y reservas forestales, la administración Municipal a través de la Secretaría de Seguridad y Justicia adelanta las actuaciones encaminadas a combatir las actividades de minería ilegal y deforestación de los parques Nacionales.

Mediante oficio No 201841470400021871 de fecha 08 de Noviembre del 2018, dirigido ante el Juez Diecinueve Administrativo del Circuito de Cali, se detallan las actuaciones adelantadas por la administración Municipal con el fin de subsanar, la orden de desacato impartida por este ente Municipal de la siguiente manera:

La matrícula inmobiliaria 370-254418, la cual estuvo cerrada, ya se encuentra activa desde el mes de Mayo del 2017, y por ende se recuperó el goce y la disposición del bien para continuar cumpliendo el objetivo social y misional del mismo, como lo es resolver el problema de la vivienda popular previo cumplimiento de ciertos requisitos.

Se ha ido legalizado y registrado, gradualmente, los títulos de propiedad, en su mayoría resoluciones de transferencias las cuales se encuentran anotadas en el respectivo folio, pertenecientes éstos a los barrios Alto Jordán y Alto Nápoles en la comuna 18.

1.2 ANÁLISIS VISITAS DE CAMPO

Realizadas las correspondientes visitas de campo, se pudo establecer, acorde a las pruebas aportadas por la entidad, que no existe un orden respecto al manejo de los predios urbanos y rurales identificados como ejidos en el

Municipio de Santiago de Cali no obstante lo anterior, y en el caso que nos ocupa, cumplimiento de sentencias judiciales de los ejidos determinados como LOMAS ALTAS DE MELENDEZ o PAMPAS DE LA PEDRAGOSA Y CAÑAVERALEJO O LA CURTIEMBRE, se pudo evidenciar que se dio cumplimiento a la correspondiente inscripción de la sentencia en anotación No 106, igualmente al folio 78 del cuaderno 1C se encuentra carta topográfica, folio de Matricula inmobiliaria 370-254418, por parte de la oficina de registro,

Posterior a esto, la Subsecretaria de Catastro Municipal realizó la recuperación de la ficha catastral No F-053500280001, a favor del Municipio de Santiago de Cali, remitiendo dicha información a la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat, la que realizó el proceso de delimitación de linderos y zonas aledañas, así como el estudio de títulos y regularización del predio asentamiento, especificando las zonas determinadas como espacio público, zonas verdes y forestales; información que fue aportada ante la Subdirección de Catastro Municipal, para efectos de realizar el correspondiente cobro del impuesto predial,

De igual forma y desde el punto de vista administrativo se puede determinar que cada una de las dependencias responsables dieron cumplimiento al mandato judicial, quedando a cargo del Juzgado Diecinueve Administrativo del Circuito de Cali, establecer si dichos argumentos están acordes a lo solicitado por el peticionario.

No obstante lo anterior y de llegarse a comprobar el incumplimiento a dichos requerimientos, correspondería la investigación a la Procuraduría General de La Nación.

Teniendo en cuenta lo anterior, y el análisis realizado por este ente de control, se observó que existen debilidades, por parte de la Administración Municipal, frente a la identificación de las zonas de especial protección dentro de los ejidos, lo cual da lugar al siguiente hallazgo:

Hallazgo Administrativo con Presunta Incidencia Disciplinaria N° 1

La Contraloría General de Santiago de Cali, evidenció que la Administración municipal no ha identificado cuáles son las áreas establecidas como zonas de reserva natural y forestal ubicadas al interior de terrenos ejidos, diferentes a las ya determinadas por la Nación, como tampoco aquellas en donde se presentan construcciones ilegales desarrolladas en áreas de protección.



Lo anterior, presuntamente vulnera el artículo 80 de la Constitución Política Colombiana, frente a la obligación del Estado de prevenir y controlar el deterioro ambiental, adoptando las medidas de planificación necesarias para su conservación. Así mismo, se transgrede lo establecido en el artículo 34 de Ley 734 de 2002, en relación con los deberes que recaen sobre los servidores públicos frente a la vigilancia y salvaguarda de los bienes y patrimonio de la Nación, donde su actuar debe desarrollarse en consulta permanente del bien común, cumpliendo con diligencia y eficiencia el deber que le ha sido encomendado acorde con las leyes. Igualmente, es deber de la Alcaldía de Santiago de Cali adelantar todas sus actuaciones administrativas en concordancia con los principios de coordinación, eficacia y celeridad, entre otros, consagrados en el artículo 3 de la Ley 1437 del 2011.

Dicha situación, es causada por la no aplicación de la normatividad relativa a la identificación de zonas de reserva natural y forestal en ejidos; lo cual impacta, de forma directa, los intereses del Estado y de la ciudadanía en general, toda vez que dicha omisión fomenta la posesión y usufructo ilegal de los bienes del Estado, así como el deterioro progresivo del medio ambiente, con efectos directos sobre el bienestar general.

- 1.3 EVALUACIÓN PROCESO DE COBRO DE IMPUESTO PREDIAL A EJIDOS
 En cumplimiento de las sentencias No 76001233100020040065601 de Junio 26 del 2015, emanada por el Consejo de Estado, y No 760013331016200900036001 del 20 de Abril del 2015, emanada del Tribunal Contencioso del Valle del Cauca, encaminadas a la recuperación del goce de los ejidos Lomas Altas de Meléndez o Pampas de Pedregosa, y Cañaveralejo o la Curtiembre; y de acuerdo con la información suministrada por la Subdirección de Catastro, los predios objeto de la reclamación están integrados así:

Cuadro No. 1. Lomas altas de Meléndez o Pampas de Pedregosa.

PREDIOS	TERRENOS Y/O REGLAMENTADOS	MEJORAS	TOTAL
URBANOS	6.780	1.073	7.853
RURALES	15	878	893
TOTAL	6.795	1.951	8.746

Fuente: Subdirección de Catastro

Cuadro No. 2. Cañaveralejo o la Curtiembre.

PREDIOS	TERRENOS Y/O REGLAMENTADOS	MEJORAS	TOTAL
URBANOS	-	-	-



¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!

- Que el titular del predio solicite la actualización
- Que la Subdirección de Catastro, por medio de las visitas a terreno, realice la captura de las variables físicas del predio o mejora y una vez realizado el censo o inventario incorpore las novedades detectadas, este censo debe realizarse por lo menos cada cinco años.

La información obtenida por la subdirección de Catastro es incorporada a sus bases de datos y posteriormente remitida, a través del sistema SAP y la interface de Catastro – DATIC, a la subdirección de Impuestos y Rentas Municipales para que proceda a liquidar los conceptos que conforman el Impuesto Predial Unificado – IPU, teniendo en cuenta las características del predio, tales como: Base gravable (avalúo), tipo de predio, estrato, actividad, unidades de construcción, propietario, etc. Esta información es suministrada por la subdirección de Catastro Municipal.

El hecho generador del Impuesto Predial Unificado, lo constituye la existencia de todo propietario o poseedor sobre la propiedad de bienes inmuebles ubicados en el Municipio de Santiago de Cali, Artículo 17, Decreto Extraordinario 411.0.20.0259 de 2015.

La liquidación del impuesto predial se aplica, a partir de la vigencia fiscal que determine la subdirección de Catastro Municipal, luego de haber realizado la actualización del inventario o censo de todos los bienes inmuebles del Municipio y de los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los mismos.

Para determinar si un bien es sujeto de cobro de impuesto predial, la subdirección de Impuestos y Rentas Municipales debe aplicar lo establecido en los artículos: 52, Inmuebles no sujetos o no gravados y 53, Inmuebles exonerados, del Decreto extraordinario 411.0.20.0259 de 2015, entre los cuales se encuentran, bienes de propiedad de la iglesia católica y las otras reconocidas por el Estado, los parques Naturales o públicos de propiedad del estado bienes públicos, tumbas y bóvedas siempre que no sean de propiedad de los cementerio, entre otros.

A los propietarios o poseedores de predios en zona rural con uso principal residencial considerados como pequeña propiedad rural o en suelo de expansión con plan parcial correspondiente a estrato 1, o a los propietarios o poseedores de predios en zona urbana con destinación específica habitacional en estrato 1, cuyo destino económico no sea lote, depósito o parqueadero, y que tenga un avalúo catastral inferior a 15 SMLMV, no tendrán liquidación y cobro del Impuesto Predial Unificado.



PREDIOS	TERRENOS Y/O REGLAMENTADOS	MEJORAS	TOTAL
RURALES	2.186	746	2.912
TOTAL	2.186	746	2.912

Fuente: Subdirección de Catastro

Acorde con la información emitida por la Subdirección de Catastro, en la actualidad se encuentran en dichos ejidos, dos áreas identificadas como:

- Lomas altas de Meléndez o Pampas de Pedregosa: integrada por un total de 6.780 predios urbanos y 1.073 mejoras, así como 15 predios rurales y 878 mejoras rurales. Dentro de esta área se encuentran predios con diferentes usos o actividades económicas, como de uso residencial, comercial e industrial y lotes, entre otros.
- Cañaveralejo o la Curtiembre: integrada por un total de 2.186 predios rurales y 746 mejoras.

Mejoras: son construcciones levantadas en terreno ajeno.

Los predios se clasifican como de Zona Urbana y Rural; Zona Urbana, de Uso residencial; Industrial y/o Comercial; Salud Institucional o privado; cívico institucional o privado; recreacional institucional o privado; Lotes especiales (urbanos). Zona Rural, Pequeña propiedad rural; Propiedad rural; Rural agropecuario; Recreacional, condominio, parcelaciones y casa fincas; Comercial e industrial; Hoteles y similares; Moteles, amoblados, aparta hoteles y residencia; Uso cívico institucional o privado; Suelo de expansión con plan parcial.

La administración y disposición de bienes inmuebles municipales, incluyendo los ejidos, estarán sujetas a las normas que dicten los Concejos Municipales (Art. 167 Decreto Ley 1333 de 1986, Código de Régimen Municipal).

Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles (Art. 173 Decreto Ley 1333 de 1986, Código de Régimen Municipal).

Para incorporar los predios a la base de datos de Catastro se requiere:

- Que la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat realice los levantamientos topográficos y el estudio de títulos (Matrículas inmobiliarias), para así realizar los montajes cartográficos y el análisis de la información física y jurídica por parte de la subdirección de Catastro, para que proceda a emitir la información sobre los números prediales y áreas de terreno de los predios.



¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!

De acuerdo con lo anterior, se puede concluir que el Municipio de Santiago de Cali ha venido aplicando el cobro del impuesto predial de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente, no obstante en el censo o inventario de los bienes inmuebles que lo integran no se incluye la totalidad de éstos, impidiendo realizar el cobro de dicho impuesto, dando lugar al siguiente hallazgo:

Hallazgo Administrativo No.2

La Contraloría General de Santiago de Cali evidenció, que el Municipio de Santiago de Cali no cuenta con un inventario, o censo, de los ejidos que actualmente posee la ciudad, y los cuales, de igual manera, tampoco están incluidos dentro del POT - Plan de Ordenamiento Territorial.




Es deber de la Administración municipal, identificar la totalidad de los predios ubicados dentro de su área de influencia y que componen los bienes inmuebles de la ciudad, previa su identificación física, jurídica, fiscal y económica.

La anterior situación, se presenta por la carencia de una política pública que oriente los esfuerzos de la administración municipal a la formación, actualización y conservación catastral de Santiago de Cali; llevando a que el Ente territorial perciba, de forma parcial, recursos generados por este concepto, dados los proyectos constructivos que deberían ser gravados bajo este rubro.

CUADRO DE RELACIÓN DE HALLAZGOS

Tipo de hallazgo	Cantidad	Valor en pesos
1. Administrativos (total)	2	
2. Disciplinarios	1	
3. Penales		
4. Fiscales		
5. Sancionatorios		

Fin

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Jhon Jairo Londoño Toro	Coordinador de Auditoría	
Revisó	Felipe Andrés Sardi Urea	Director Técnico	
Aprobó	Diego Mauricio López Valencia	Contralor	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.

