

**DIRECCIÓN TÉCNICA ANTE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL**

**AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO - EVALUACIÓN DEL ESTADO DE LOS  
INVENTARIOS DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, VIGENCIA 2022.**

**1700.19.01.23.008**

**INFORME FINAL**

**Santiago de Cali, 22 de agosto de 2023**

**PEDRO ANTONIO ORDÓÑEZ**  
Contralor General de Santiago de Cali

**JEFFERSON ANDRÉS NUÑEZ ALBÁN**  
Subcontralor

**LUIS CARLOS PIMIENTA ROBLEDO**  
Director Técnico ante la Administración Central

**EQUIPO DE AUDITORÍA**

**MARTHA CECILIA TORRES GARCÍA**  
Auditor Fiscal I – Líder

**MARCO ANTONIO MORENO ORTIZ**  
Auditor Fiscal I

**LUIS GUILLERMO BARROS ORTIZ**  
Profesional Especializado (E)

**ALBA LIDA MENA CASTELLANOS**  
Profesional Universitario

**JOHN FREDY HERRERA MARÍN**  
Profesional de Apoyo

## ÍNDICE

GLOSARIO.....	4
HECHOS RELEVANTES .....	6
1. CARTA DE CONCLUSIONES .....	7
1.1 OBJETIVO DE LA AUDITORÍA .....	8
1.2 FUENTES DE CRITERIO.....	8
1.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA.....	9
1.4 RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL FISCAL INTERNO .....	9
1.5 CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA .....	9
1.7 Concepto sobre la calidad y eficiencia del control fiscal interno.....	10
1.8 Concepto sobre la efectividad del plan de mejoramiento .....	11
1.9 RELACIÓN DE HALLAZGOS.....	11
1.10 PLAN DE MEJORAMIENTO .....	11
2 INTRODUCCIÓN.....	13
3 MUESTRA DE AUDITORÍA.....	14
3.1 GESTIÓN CONTRACTUAL .....	14
4 ANÁLISIS SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO .....	19
5 RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.....	21
5.1 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO N°1 .....	21
6 CONCLUSIÓN.....	37
7 RELACIÓN DE HALLAZGOS .....	37

## GLOSARIO

**COMODATO:** El comodato o préstamo de uso es “un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz para que haga uso de ella con cargo de restituir la misma especie una vez terminado su uso”.

**COMODANTE:** Persona o entidad que cede el uso y goce de un bien mueble o inmueble en comodato (préstamo gratuito), otorgando al comodatario el derecho de usarlo de acuerdo a la temporalidad establecida, la cual no puede superar los cinco años de acuerdo a la normatividad vigente.

**COMODATARIO:** Persona o entidad que recibe el uso y goce de un bien mueble o inmueble en comodato (préstamo gratuito), asumiendo la obligación de devolverlo en el plazo y condiciones acordadas.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** Acuerdo legal entre el arrendador y el arrendatario, en el cual el arrendador (propietario o titular del bien) se compromete a ceder el uso y goce de un bien mueble o inmueble al arrendatario, a cambio de un pago periódico denominado "canon o renta".

**CANON O RENTA:** Contraprestación que se causa de manera periódica por el uso de un bien en virtud de un contrato de arrendamiento, en donde el arrendatario debe pagar lo pactado al arrendador, respectivamente, como parte del acuerdo entre ambas partes.

**ARRENDADOR:** Persona o entidad que cede el uso y goce de un bien mueble o inmueble mediante un contrato de arrendamiento.

**ARRENDATARIO:** Persona o entidad que adquiere el derecho de uso y goce de un bien mueble o inmueble mediante un contrato de arrendamiento, a cambio del pago de una renta.

**BIEN INMUEBLE:** Propiedad que no puede ser trasladada fácilmente de un lugar a otro debido a su naturaleza, como terrenos, edificios, casas, etc.

**ESPACIO PÚBLICO:** Área de uso común y de acceso libre destinada al disfrute y uso público de la comunidad, como parques, plazas, calles, aceras, entre otros.

**BIEN FISCAL:** Bien que pertenece al Estado o entidad gubernamental y está bajo su dominio y control, pudiendo ser utilizado para fines públicos, como terrenos o edificios de propiedad estatal.

**BIEN DE USO PÚBLICO:** Bien que está destinado al uso y disfrute de toda la comunidad, siendo de acceso libre y gratuito, como calles, parques, playas, entre otros.

**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN:** El contrato de administración es un acuerdo legal mediante el cual una persona o entidad, denominada administrador, se compromete a ejercer la gestión y administración de determinados bienes en nombre y representación de otra persona o entidad.

**ADMINISTRADOR DE BIEN DE USO PÚBLICO:** Se refiere a la persona o entidad responsable de la gestión y administración de un bien que está destinado al uso y disfrute público, tiene la responsabilidad de mantener, conservar y gestionar adecuadamente el bien, asegurando su correcto funcionamiento y cumplimiento de las normas y regulaciones establecidas.

**SIBICA:** Sistema de Información de Bienes Inmuebles de Cali, es una herramienta tecnológica implementada por la Administración Central para consultar información de los Bienes Inmuebles del Distrito de manera fácil y dinámica. Permite realizar acciones de consulta, visualización, almacenamiento y reporte de información de manera estructurada evitando la pérdida de información asociada a los predios de propiedad del municipio. Brinda información jurídica y espacial para facilitar el control y la vigilancia de los bienes por medio de reportes y visualización de la geografía a los ciudadanos y funcionarios.

## HECHOS RELEVANTES

La CGSC ha determinado que las cuestiones que se describen a continuación son hechos relevantes de esta auditoría:

- La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios del Distrito Especial de Santiago de Cali, ante la ausencia de indicios de deterioro en las Propiedades, Planta y Equipo, bienes Inmuebles, crearon la Política Contable y Administrativa con el fin de determinar el valor de los activos no generadores de efectivo, motivo por el cual en la vigencia 2022, realizó visita técnica a los predios del Distrito Especial de Santiago de Cali con el fin de cuantificar los indicios de deterioro de dichos inmuebles, quedando pendiente 69 predios sin valorar por causa de no tener la información completa, imposibilidad de acceso a la zona de ubicación de los predios y por ser zonas de alto riesgo.
- Al implementar las disposiciones de la Ley 2044 de 2020, el Director Técnico de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios en apoyo del área de Gestión Inmobiliaria, después de más de veinte años, se declara mediante la resolución 4181.010.21.1.99 del 26 de abril de 2022, al Distrito como titular del derecho de propiedad del inmueble donde funciona el Centro de Zoonosis. Lo cual permite la consolidación y protección del patrimonio público, la seguridad jurídica, la gestión y administración de estos bienes en beneficio de la comunidad, destacando que este es el primer inmueble legalizado mediante este mecanismo.

## 1. CARTA DE CONCLUSIONES

Doctor  
**JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ**  
Alcalde Distrital  
Distrito Especial de Santiago de Cali  
Ciudad

Respetado doctor Ospina:

Con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política, la Contraloría General de Santiago de Cali realizó auditoría de cumplimiento sobre la evaluación del estado de los inventarios del Distrito Especial de Santiago de Cali, vigencia 2022 en la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios (UAEGBYS); de conformidad con lo estipulado en los procedimientos internos debidamente adaptados y documentados, que reglamentaron la Guía de Auditoría Territorial – GAT, en el marco de las Normas Internacionales ISSAI; para el ejercicio de control fiscal en el Distrito de Santiago de Cali.

Es responsabilidad de la Administración, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado.

Es obligación de la Contraloría General de Santiago de Cali, expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables en cuanto al estado de los Bienes Inmuebles propiedad del Distrito Especial de Santiago de Cali, conclusión que está fundamentada en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en los principios fundamentales de auditoría y las directrices impartidas para la auditoría de cumplimiento, conforme a lo establecido en el Procedimiento Auditoría de Cumplimiento, en concordancia con las Normas Internacionales ISSAI<sup>1</sup>.

Estos principios requieren de parte de la Contraloría General de Santiago de Cali, la observancia de las exigencias profesionales y éticas que requieren de una planificación y ejecución de la auditoría destinadas a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que le es aplicable.

---

<sup>1</sup> ISSAI: The International Standards of Supreme Audit Institutions.

La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron remitidas por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en el archivo de gestión de la Dirección Técnica ante la Administración Central.

La auditoría se adelantó en la Dirección Técnica ante la Administración Central, el período auditado tuvo como fecha de corte 31 de diciembre de 2022.

Los hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas fueron analizadas y en este informe se incluyen los hallazgos que la Contraloría General de Santiago de Cali consideró pertinentes.

## 1.1 OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

El Objetivo de la auditoría fue:

Emitir un concepto sobre los criterios de auditoría determinados para verificar el estado de los inventarios – bienes inmuebles, del Distrito Especial de Santiago de Cali, en la vigencia 2022.

## 1.2 FUENTES DE CRITERIO

De acuerdo con el objeto de la evaluación, el marco legal sujeto a verificación fue:

- Ley 80 de 1993 Estatuto de Contratación Estatal
- Ley 1150 de 2007 *“Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”*
- Ley 1474 de 2011, Estatuto Anticorrupción
- Ley 87 de 1993.
- Ley 152 de 1994. Ley Orgánica del Plan de Desarrollo
- Artículo 38 de la Ley 9 de 1989
- Decreto 4112.010.20.0899 de 2017
- Artículo 98 del Decreto 516 de 2016 *“Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias”*
- Circular N°4181.010.22.2.1020.002912 *“Lineamientos para la administración de Bienes Inmuebles Muebles y Automotores de la administración Distrital de Santiago de Cali”*
- Resolución N°533 de 2015 de la Contaduría General de la Nación *“por la cual se incorpora en el régimen de contabilidad pública, el marco normativo*



*aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones”. Artículo N°1.*

- Anexo de la Resolución 331 de 2022, que modificó las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos.
- Política Contable y Administrativa de las Propiedades, Planta y Equipo; numerales 1.5 Tratamiento Contable, 1.5.1 Reconocimiento.
- Resolución N°193 de 2016, Numeral 2.2.3, *“Revelación, presentación de los Estados Financieros y la Presentación de las Notas a los Estados Financieros”.*

### 1.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

El ejercicio auditor se realizará en el Distrito Especial de Santiago de Cali, y el organismo ejecutor responsable de formular, liderar y ejecutar estrategias encaminadas al registro, uso, administración, mantenimiento, aseguramiento y salvaguarda de los bienes muebles e inmuebles de la Alcaldía de Santiago de Cali; con los siguientes criterios.

- Reconocimiento, medición, revelación, presentación y registro de los hechos económicos de los bienes inmuebles
- Administración y control de bienes inmuebles

### 1.4 RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL FISCAL INTERNO

La evaluación se realizó a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios – UAEGBYS, teniendo en cuenta que es el actor principal del asunto auditado. El resultado arrojó una calificación con DEFICIENCIAS, respecto a los controles aplicados por la Unidad, al tema auditado.

### 1.5 CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA

#### 1.6.1 Fundamento del concepto

El hallazgo registrado de connotación fiscal por valor de \$128.140.200 está por debajo del error tolerable, sin embargo, se evidenciaron fallas asociadas al reconocimiento y registro de los contratos de comodato, dirección y manejo de la actividad contractual, debilidades y omisiones en las actividades de supervisión, documentación incompleta para el seguimiento y control de los bienes inmuebles, deficiencias en el mantenimiento de bienes inmuebles propiedad del Distrito, información incompleta en el sistema de información SIBICA y bajo cumplimiento de metas relacionadas con el inventario de bienes inmuebles, situaciones que para

el equipo de auditoría son de gravedad en el sentido que los bienes inmuebles propiedad del Distrito Especial de Santiago de Cali, deben ser manejados con criterios técnicos y normativos que conlleven a prevenir la materialización de riesgos de pérdida de recurso público. Por tanto el concepto que el equipo de auditoría determina de acuerdo al resultado de la auditoría es Incumplimiento Material negativo o adverso dado que se incumplen los criterios de auditoría evaluados.

### 1.6.2 Concepto de la evaluación

**Incumplimiento Material Adverso o negativo.** Sobre la base del trabajo de auditoría efectuado, la Contraloría General de Santiago de Cali considera que la información acerca de la materia controlada no resulta conforme en todos los aspectos significativos, con los criterios aplicados:

- Reconocimiento, medición, revelación y presentación y registro de los hechos económicos de los bienes inmuebles.
- Administración y control de bienes inmuebles

### 1.7 Concepto sobre la calidad y eficiencia del control fiscal interno

En cumplimiento del numeral 6° del artículo 268 de la Constitución Política de Colombia<sup>2</sup>, la Contraloría General de Santiago de Cali - CGSC evaluó los riesgos y controles establecidos por el sujeto de control conforme a los parámetros mencionados en la Guía de Auditoría Territorial en el Marco de las Normas Internacionales de Auditoría ISSAI.

Teniendo en cuenta, que en la evaluación al diseño del control se registra un resultado Parcialmente adecuado; y la efectividad de los controles arrojó un resultado de Parcialmente adecuado; la CGSC teniendo en cuenta la siguiente escala de valoración de la GAT:

Rangos de ponderación CFI	
De 1.0 a 1.5	Eficiente
De > 1.5 a 2.0	Con deficiencias
De > 2.0 a 3.0	Ineficiente

<sup>2</sup> Sobre la atribución del Contralor General de la República, de conceptuar sobre la calidad y eficiencia del control interno fiscal, y como parte de éste, la Contraloría General de Santiago de Cali.

Emite un concepto sobre la calidad y eficiencia del control interno de Con Deficiencias, dado que, de acuerdo a los criterios establecidos, la evaluación arrojó una calificación de 1.5 como se ilustra en el siguiente cuadro:

Elementos	Calificación	Ponderado	Resultado
Componentes control interno	1.60	10%	0.16
Diseño de control	1.24	20%	0.25
Efectividad controles	1.59	70%	1.11
<b>Calidad y eficiencia del control fiscal interno</b>			<b>1.5</b>
			<b>CON DEFICIENCIAS</b>

### 1.8 Concepto sobre la efectividad del plan de mejoramiento

No se llevó a cabo evaluación a planes de mejoramiento, dado que no registraba acciones correctivas abiertas producto de auditorías anteriores.

### 1.9 RELACIÓN DE HALLAZGOS

Como resultado de la auditoría, la Contraloría General de Santiago de Cali constituyó diez (10) hallazgos administrativos de los cuales dos (2) tienen presunta incidencia disciplinaria y una (1) fiscal.

### 1.10 PLAN DE MEJORAMIENTO

Como resultado de la presente auditoría, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios – UAEGBY, debe elaborar, ajustar y presentar el Plan de Mejoramiento vigente que se encuentra desarrollando, con acciones y metas de tipo correctivo y/o preventivo, para responder a cada una de las debilidades detectadas por el equipo de auditoría; en tal sentido elaborará el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo que permitan solucionar las deficiencias comunicadas en el informe.

Tanto el Plan de Mejoramiento como los avances del mismo, deberán ser reportados a través del aplicativo SIA, diligenciando el anexo del Formato PM\_01 CGSC 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°0100.24.03.21.018 de julio 30 de 2021, modificada por la Resolución N°0100.24.03.21.020 de agosto 24 de 2021.

Santiago de Cali, 22 de agosto de 2023

Atentamente,



**LUIS CARLOS PIMIENTA ROBLEDO**

Director Técnico ante la Administración Central - Supervisor  
Contraloría General de Santiago de Cali

## 2 INTRODUCCIÓN

La Contraloría General de Santiago de Cali, en virtud de las atribuciones conferidas por los Artículos 267 y 268, modificados por los artículos 1 y 2 del Acto Legislativo 4 de 2019 y siguientes de la Constitución Política y el Decreto 403 de 2020 por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal, es competente para evaluar la gestión de los recursos públicos del Distrito de Santiago de Cali y en consecuencia, a los organismos objeto de esta auditoría, a través de la Dirección Técnica ante la Administración Central, que en desarrollo de su Plan de Vigilancia al Control Fiscal Territorial - PVCFT vigencia 2023, ha programado la realización de Auditoría de Cumplimiento - Evaluación del estado de los Inventarios del Distrito Especial de Santiago de Cali, vigencia 2022.

El Distrito Especial de Santiago de Cali en cumplimiento del artículo 98 del Decreto Extraordinario N°411.0.20.0516 de septiembre 28 de 2016 *“Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias”*, el cual señala como funciones de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, relacionadas con los bienes inmuebles las siguientes:

1. *Formular, liderar y ejecutar estrategias encaminadas al registro, uso, administración, mantenimiento, aseguramiento y salvaguarda de los bienes muebles e inmuebles de la Alcaldía de Santiago de Cali.*
2. *Elaborar e impartir lineamientos orientados al uso racional y adecuado de los servicios públicos en los bienes inmuebles de propiedad de la Alcaldía de Santiago de Cali, y verificar su cumplimiento.*
3. *Asegurar los bienes muebles, inmuebles, personas e intereses patrimoniales a cargo del Municipio de Santiago de Cali, de acuerdo con las disponibilidades presupuestales que se contemplen para tal fin.*
4. *Realizar el mantenimiento de los bienes muebles e inmuebles que no estén dados en administración a otro organismo.*
5. *Mantener actualizado y sistematizado el inventario y documentos que acrediten la propiedad de los bienes inmuebles de la Alcaldía de Santiago de Cali.*
6. *Entregar en administración, comodato o arrendamiento los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Municipio de Santiago de Cali, conforme a la reglamentación que expida el Alcalde y los lineamientos dados por los comités creados para tal fin.*
7. *Elaborar e impartir lineamientos y aprobar la adquisición de los bienes muebles e inmuebles que requieran los diferentes organismos de la Alcaldía de Santiago de Cali, excepto los que correspondan a la Secretaría de Infraestructura.*

8. Adelantar las acciones necesarias para lograr la restitución y debida titulación de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio que se encuentren en posesión de terceros.

9. Llevar a cabo, de acuerdo con las autorizaciones que otorgue el Concejo Municipal, el proceso de venta, expropiación, adquisición y legalización de bienes inmuebles que pretenda realizar el Municipio de Santiago de Cali, con excepción a los destinados para vivienda.

### 3 MUESTRA DE AUDITORÍA

#### 3.1 GESTIÓN CONTRACTUAL

En la ejecución de la presente auditoría y de acuerdo con la información suministrada por el organismo auditado, se reportó mediante el aplicativo SIBICA los bienes inmuebles propiedad del distrito y que corresponden a la vigencia 2022.

Igualmente, el Subproceso de Gestión Inmobiliaria reportó 65 contratos de comodato, administración y arrendamiento, 2 contratos de mantenimiento y 3 contratos de administración de bienes de uso público

De la información suministrada, se seleccionó un total de 49 bienes inmuebles, de los cuales 18 tienen contrato de comodato, arrendamiento, administración y mantenimiento, como se muestra en los siguientes cuadros:

**Cuadro N°1**  
**Contratos de comodato**

N°	N° Contrato	Bien Inmueble
1	4181.010.26.1.266 - 2022	Calle 5 entre Carrera 34 y Carrera 36 - CAI Panamericano
2	4181.010.26.1.266 - 2022	Carrera 28D1 con Calle 123 - CAI Potrero Grande
3	4181.010.26.1.538 - 2020	Calle 72F y calle 72J con Carrera 3AN y Carrera 3BN - Estación de Policía Floralia
4	4181.010.26.1.020 - 2017	Avenida Colombia con Calle 5 Oeste - Corporación La Tertulia
5	4181.010.26.1.526 - 2020	Calle 19 N°8-92 - Fundación para el Desarrollo de la Educación - FUNDAPRE
6	4181.010.26.1.627 - 2022	Calle 67 No. 6N-55 - Fundación para el adulto mayor Los Años Dorados

**Cuadro N°2**  
**Contratos de Arrendamiento y Alquiler**

N°	N° Contrato	Bien Inmueble
7	4181.010.26.1.162 - 2022	Carrera 3 Entre Calle 56 Y Calle 58 - Corporación Sociedad de Mejoras Publicas/Parqueadero Salomía
8	4181.010.26.1.584 - 2021	Plataforma N°1 piso 1 Plazoleta del CAM - local ATH
9	4181.010.26.1.263 - 2022	Secretaría de Desarrollo Económico - Calle 6 Norte 1-42 piso 1 y 3, del Centro Empresarial Torre Centenario y La bodega sótano 3 ubicado en la AV.4N #7N46 Barrio Centenario
10	4181.010.26.1.264 - 2022	Secretaría de Turismo – Calle 2 Norte N°2N-22 ED. Mansión del Río -

**Cuadro N°3**  
**Contratos de Administración**

N°	Bien Inmueble	Dirección
11	4181.010.32.1.122 - 2020	Carrera 121 N°22 B – 129 - Club Municipal de Santiago de Cali
12	4181.010.26.1.281-2022	Carrera 27 N°103-71 - Fundación Carvajal La Casona
13	4181.010.32.1.497-2020	Calle 9 N°24-26 - Asociación de Comerciantes Concesionarios de la plaza de mercado Alameda - ASOALAMEDA
14	N°4181.010.26.1.001 - 2022	Boulevard del Río, Parque de los Poetas, Parque La María, Parque Paseo Bolívar, y La Manzana T
15	4181.010.26.1.270- 2022	Corredor ecológico de la ribera del río Cali
16	4181.010.26.1.314-2022	El parque lineal comprendido desde la Calle 25 hasta la Calle 15

**Cuadro N°4**  
**Contratos de Mantenimiento**

N°	N° Contrato	Dirección
17	4181.010.26.1.320-2022	Centro Administrativo Municipal (CAM)
18	4181.010.26.1.583-2022	Calle 11 624, Edificio del Banco Industrial Colombiano BIC piso 5

Los 31 inmuebles restantes de la muestra pertenecen a Compras, predios pendientes por legalizar, ingresos y salidas:

**Cuadro N°5  
Compras**

N°	Denominación Activo Fijo	Dirección
19	Terreno Carreras 68 y 68A entre Calles 2A y 2Bis	Carreras 68 y 68A -Calles 2A y 2Bis Barrio Caldas
20	Terreno	Calle 9 Oeste entre Carrera 36B y Carrera 37
21	Construcción	Calle 9 Oeste entre Carrera 36B y Carrera 37

**Cuadro N°6  
Pendientes por Legalizar**

N°	Denominación Activo Fijo	Dirección
22	Casa Comunal	Carrera 32 B Carrera 33A
23	Escuela 25 De Julio	Calle 6A N°59A - 51
24	I.C.B.F.	Carrera 42 B D 28B
25	Casa	Carrera 4 N°6A 45
26	C.A.L.I. N° 8	Calle 39 Carrera 13
27	Inspección De Policía	Calle 39 y 40 Carrera 12 y 13
28	Estación de Policía	Calle 30A / SIMON BOLIVAR
29	Inspección de Policía	Pance Alto
30	Policía de Santiago de Cali	Golondrinas
31	Sub Estación de Policía PICHINDÉ	Ver- PICHINDE

**Cuadro N°7  
Ingresos**

N°	Denominación Activo Fijo	Dirección
32	RECLA LOTE	Calle 12 B Oeste N°51A-40
33	Obras control vertimiento	Calle 4 Carreras 64 y 65
34	Interventoría de obra	Calle 13 entre Carreras 65A y 50
35	Escuela San Francisco	San Francisco
36	Interventoría técnica, administrativa, financiera	PTAP CONV la soledad Corregimiento de La Buitrera
37	PTAP COMPA estudios y diseños	Vereda Cascajal, Corregimiento de El Hormiguero
38	Obra Boulevard Cauquita	Calle 73 N°26 P
39	Recuperación Parque Villa del Mar	Avenida 8 Oeste con Calle 31, Villa Del Mar



N°	Denominación Activo Fijo	Dirección
40	BAHIA PARQUEO	Calle 89 Carrera 26G - 5
41	VIA PÚBLICA	Calle 84 con Carrera 22 C 85

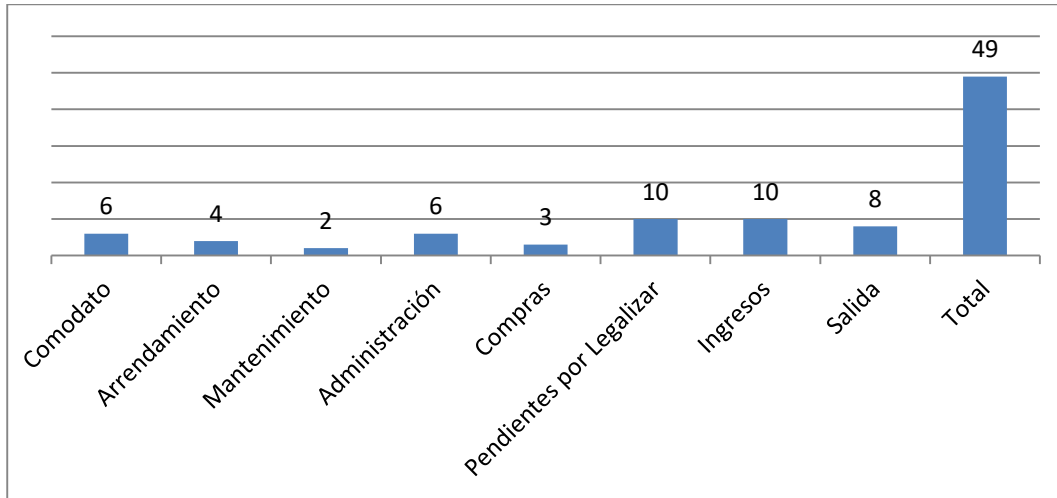
**Cuadro N°8**  
**Salidas**

N°	Denominación Activo Fijo	Dirección
42	Reclasificación Lote	Calle 3 Oeste N°38D-30
43	Reclasificación Lote	Calle 13 Oeste N°49D-21
44	Lote	Carrera 50B N°15-29 Oeste
45	Realizar obras civiles de adecuación y reforzamiento	Calle 4 B 36 - 00 Salud Pública
46	Inspección de Policía	Calle 22 Oeste N°47-13
47	Interventoría técnica, administrativa, financiera	PTAP CONV altos los mangos corregimiento Villacarmelo
48	Interventoría técnica, administrativa, financiera	PTAP CONV la soledad Corregimiento de La Buitrera
49	Recuperación Parque Colina de San Antonio	Entre Carrera 4C y Carrera 10 y entre Calle 1 Oeste y Calle 1

**Cuadro N° 9 Muestra**  
**Bienes Inmuebles por clasificación**

Concepto	Cantidad
Comodato	6
Arrendamiento	4
Mantenimiento	2
Administración	6
Compras	3
Pendientes por Legalizar	10
Ingresos	10
Salida	8
<b>Total</b>	<b>49</b>

**Gráfica N° 01**  
**Muestra Bienes Inmuebles por clasificación**  
**Vigencia 2022**  
**Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios**



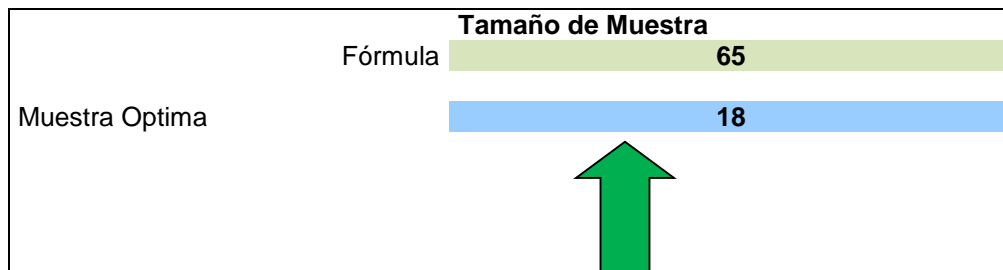
### 3.1.1 Muestra de contratación

Para la determinación de la muestra se tuvo en cuenta el alcance de la auditoría, desarrollando el criterio técnico de muestreo aleatorio simple que permitiera evaluar la importancia y complejidad del asunto.

La selección de la muestra de contratación se sustentó en los bienes inmuebles registrados en el aplicativo SIBICA, verificando que no hayan sido objeto de revisión en ejercicios auditores anteriores.

Una vez aplicado el modelo estadístico, resultó una muestra óptima de 18 contratos, el equipo auditor evaluó 18 contratos a fin de cumplir el objetivo de la auditoría.

**Cuadro N°10**  
**Muestra contratos**



Fuente: PT-04PF Aplicativo Muestreo

#### 4 ANÁLISIS SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO

En cumplimiento del numeral 6° del artículo 268 de la Constitución Política de Colombia, la Contraloría General de Santiago de Cali - CGSC evaluó los riesgos y controles establecidos por los puntos de control, conforme a los parámetros mencionados en la Guía de Auditoría Territorial en el Marco de las Normas Internacionales de Auditoría ISSAI.

Para llevar a cabo la Evaluación del Control Fiscal Interno, se realizaron entrevistas, cuestionarios, pruebas de recorrido y visitas técnicas para verificar el estado locativo de los bienes inmuebles entregados en comodato, arrendamiento y/o administración.

El Distrito Especial de Santiago de Cali – Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, estableció en su mapa de riesgos, causas y riesgos inherentes al proceso de administración, mantenimiento, aseguramiento y salvaguarda, de bienes inmuebles propiedad del Distrito, comprobando que los controles establecidos presentan debilidades en los siguientes aspectos:

- Bienes Inmuebles propiedad del Distrito Especial de Santiago de Cali en mal estado
- Comunicación de situaciones de incumplimiento del marco legal entre organismos.
- Información incompleta en el Sistema de Información SIBICA

La CGSC realizó una ponderación de los hallazgos detectados y las conclusiones resultantes de la evaluación en las que se estableció que frente al incumplimiento de los criterios, por parte del organismo auditado se evidenció:

- No se registran los comodatos como lo estipula la norma contable
- Revela en sus notas a los Estados Contables información que no ha sido reconocida y presentada en la estructura de los Estados Contables, correspondiente a los contratos de comodato
- Falta de control en la dirección y manejo de la actividad contractual
- Debilidades y omisiones en las actividades del supervisor
- Documentación incompleta para el seguimiento y control de los bienes inmuebles
- Las acciones del proceso no son consistentes con las políticas escritas.
- Debilidades en el cumplimiento de metas del Plan de acción
- Deficiencias en los canales de comunicación interna, debido a que no existe la suficiente trazabilidad y coordinación entre los equipos de trabajo de Investigación Predial y SIBICA.

Teniendo en cuenta, los resultados obtenidos en la evaluación al diseño del control se determinó un resultado PARCIALMENTE ADECUADO; y en la evaluación a la efectividad de los controles arrojó un resultado PARCIALMENTE ADECUADO; la CGSC teniendo en cuenta la siguiente escala de valoración establecida en la GAT:

**Cuadro N°11**

Rangos de ponderación CFI	
De 1.0 a 1.5	Eficiente
De > 1.5 a 2.0	Con deficiencias
De > 2.0 a 3.0	Ineficiente

Fuente: PT – 24AC – Hoja de resultados

Dado lo anterior, se determina CON DEFICIENCIAS, en virtud que, de acuerdo a los criterios establecidos, la eficiencia y calidad del control interno fiscal arrojó una calificación de 1,5 como se ilustra en el siguiente cuadro:

**Cuadro N°12**  
**Componente se Control Interno**

Criterio de evaluación	Componentes de Control Interno (10%)	Valoración del Diseño de Controles- Eficiencia (20)%	Valoración Efectividad de los Controles (70%)	Calificación sobre la calidad y eficiencia del control fiscal interno
Reconocimiento, medición, revelación y presentación y registro de los hechos económicos de los bienes inmuebles.	ADECUADO 1,60	PARCIALMENTE ADECUADO 1,24	PARCIALMENTE ADECUADO 1,59	1,5
Administración y control de bienes inmuebles				CON DEFICIENCIAS

Fuente: PT – 24 Componentes del Control Interno

## 5 RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

### 5.1 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO N°1

OBJETIVO ESPECÍFICO 1
Evaluar el reconocimiento, medición, revelación, presentación y registro de los hechos económicos de los bienes inmuebles del Distrito de Santiago de Cali

#### 5.1.1 Criterio de evaluación N°1

Reconocimiento, medición, revelación y presentación y registro de los hechos económicos de los bienes inmuebles

En la evaluación realizada, se revisó el cumplimiento de las mediciones, revelaciones y registros de los bienes inmuebles relacionados en la muestra de auditoría:

El Distrito Especial de Santiago de Cali, por ser una entidad de gobierno, en el ámbito contable está regulado por la Resolución N°533 de 2016 y sus modificaciones.

El proceso contable está conformado por etapas y subetapas, las cuales están relacionadas con la preparación y presentación de la información financiera.

Las etapas del proceso contable son; el reconocimiento, la medición posterior, la revelación y la presentación de los Estados Financieros.

#### **Etapas de Reconocimiento**

Es la etapa en la cual se incorpora en el Estado de Situación Financiera o en el Estado de Resultado un hecho económico para los activos, pasivos patrimonio, ingreso, costo o gasto. El reconocimiento de un hecho económico está relacionado con la identificación, clasificación, medición y registro.

Para el caso de la presente auditoría de cumplimiento a las Propiedades, Planta y Equipo de los bienes inmuebles del Distrito Especial de Santiago de Cali, se analizó y se evaluó el reconocimiento y registro contable de los contratos por comodatos y arrendamientos que se encuentran en la muestra y en las Notas a los Estados Financieros, teniendo en cuenta la normatividad de la Resolución N°533 de 2016 y sus modificaciones, la Política Contable y Administrativa de las Propiedades, Planta y Equipo, la Resolución N°193 de Control Interno Contable y la

Política Contable y Administrativa Deterioro del valor de los activos no Generadores de Efectivo.

Respecto al Reconocimiento y Registro de los contratos por comodatos, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, no está registrando los comodatos como lo estipula la norma contable, motivo por el cual se obtuvo un hallazgo en este caso. Es decir, no se está cumpliendo con el deber ser del registro contable.

### **Etapa de Medición Posterior.**

Es la etapa en la que se actualiza la medición de los elementos de los Estados Financieros de acuerdo al marco normativo aplicable a la Entidad. Es decir, volver a valorar un activo, en el caso de las Propiedades, Planta y Equipo de los bienes inmuebles. Dicho valor será el resultado de un cálculo del modelo de medición que se escoja. El Distrito Especial de Santiago de Cali, utiliza el modelo de medición del costo.

En el Sistema de información Financiera – SAP se observó la medición posterior de bienes inmuebles con el modelo de medición del costo. En esta etapa no se realizó hallazgo, no obstante, se tiene como un hecho relevante el indicio de deterioro de algunos bienes inmuebles en la vigencia 2022.

Como resultado de la auditoría se detectaron situaciones que dieron origen a los siguientes hallazgos:

### **Hallazgo N°1 administrativo - No Reconocimiento de los hechos económicos en los contratos por comodatos por ocupación de área de mínima cuantía**

Los activos de las Propiedades, Planta y Equipo – bienes Inmuebles de los siguientes Contratos de Comodatos no son reconocidos o registrados contablemente:

Numero	Comodatario	Numero de Contrato
1	Junta de Defensa Civil Unión de Vivienda Popular	4181.010.26.1.570
2	CAI FORESTAL	4181.010.26.1.266
3	CAI LA MERCED	4181.010.26.1.266
4	CAI LOMA DE LA CRUZ	4181.010.26.1.266
5	CAI METROPOLITANO	4181.010.26.1.266
6	CAI OBRERO	4181.010.26.1.266

Numero	Comodatario	Numero de Contrato
7	CAI PANAMERICANO	4181.010.26.1.266
8	CAI SAN NICOLAS	4181.010.26.1.266
9	CAI PONDAJE	4181.010.26.1.266
10	HOGAR INFANTIL CALEÑITOS	4181.010.26.1.04
11	FUNDACION SALVAMENTO Y RESCATE - S.A.R.E.S.	4181.010.26.1.234
12	HOGAR INFANTIL SAN LUIS II I.C.B.F	4181.010.26.1.010
13	LICEO INFANTIL SAUCES DEL VALLE - FUNDACION ANSIAS DE VIVIR BARRIO CAÑAVERLAES PARA LA TERCERA EDAD	4181.010.26.1.011
14	BENEMERITO CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE CALI - VILLA DEL SUR X4	4181.010.26.1.629
15	FUNDACION PARA EL ADULTO MAYOR LOS AÑOS DORADOS/	4181.010.26.1.627

Fuente: Notas a los Estados Financieros

La Política Contable y Administrativa de las Propiedades, Planta y Equipo; establece en los numerales 1.5 Tratamiento Contable, 1.5.1 Reconocimiento y la Resolución N°533 de 2015 de la Contaduría General de la Nación por la cual se incorpora en el régimen de contabilidad pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones. Artículo 1.

Lo anterior por la no aplicación de la normatividad contable pública. Generando inexactitud en la información contable.

## Hallazgo N°2. Administrativo - Revelación, Presentación de notas a los Estados Financieros

La Unidad Administrativa de Gestión de Bienes y Servicios del Distrito Especial de Santiago de Cali, revela en sus notas a los Estados Contables Información que no ha sido reconocida y presentada en la estructura de los Estados Contables, correspondiente a los siguientes contratos de comodato:

Numero	Comodatario	Numero de Contrato
1	Junta de Defensa Civil Unión de Vivienda Popular	4181.010.26.1.570
2	CAI FORESTAL	4181.010.26.1.266
3	CAI LA MERCED	4181.010.26.1.266

Numero	Comodatario	Numero de Contrato
4	CAI LOMA DE LA CRUZ	4181.010.26.1.266
5	CAI METROPOLITANO	4181.010.26.1.266
6	CAI OBRERO	4181.010.26.1.266
7	CAI PANAMERICANO	4181.010.26.1.266
8	CAI SAN NICOLAS	4181.010.26.1.266
9	CAI PONDAJE	4181.010.26.1.266
10	HOGAR INFANTIL CALEÑITOS	4181.010.26.1.04
11	FUNDACION SALVAMENTO Y RESCATE - S.A.R.E.S.	4181.010.26.1.234
12	HOGAR INFANTIL SAN LUIS II I.C.B.F	4181.010.26.1.010
13	LICEO INFANTIL SAUCES DEL VALLE - FUNDACION ANSIAS DE VIVIR BARRIO CAÑAVERLAES PARA LA TERCERA EDAD	4181.010.26.1.011
14	BENEMERITO CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE CALI - VILLA DEL SUR X4	4181.010.26.1.629
15	FUNDACION PARA EL ADULTO MAYOR LOS AÑOS DORADOS/	4181.010.26.1.627

El Numeral 2.2.3, Revelación, de la Resolución N°193 de 2016, determina la presentación de los Estados Financieros y la Presentación de las Notas a los Estados Financieros

Lo anterior por desconocimiento de la norma en la revelación y presentación de las notas a los Estados Contables. Conllevando a que no exista coherencia en el proceso contable respecto al reconocimiento, medición posterior, revelación y presentación de los Estados Financieros

## 5.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO N°2

OBJETIVO ESPECÍFICO 2
Evaluar la Administración y control de bienes inmuebles del Distrito Especial de Santiago de Cali

### 5.2.1 Criterio de evaluación N°2

Administración y control de bienes inmuebles



Mediante el Decreto 4112.010.20.0899 de diciembre 29 de 2017 la UAGBYS verifica la aplicación del procedimiento para la asignación, entrega, seguimiento y control de espacios e inmuebles del Distrito Especial Santiago de Cali.

Los contratos de administración, representan un impacto social por la labor que realiza cada una de las entidades que los tienen a su cargo, ejemplo: cuidado a la tercera edad, fundaciones, servicios a la comunidad, etc. Esto contribuye en la gestión del impacto social ayudando a mitigar los riesgos, aprovechando oportunidades, minimizando los impactos negativos, y mejorando las relaciones con las comunidades y otros grupos de interés en sus proyectos.

El costo - beneficio que se genera frente a los contratos de comodato y administración es social, siendo esta la razón de ser del Estado, teniendo como beneficiarios potenciales todos los habitantes de la ciudad de Santiago de Cali, para el caso de La Tertulia, El Zoológico de Cali, El Boulevard, Estaciones de Policía, CAI, entre otras.

En visita realizada al inmueble denominado “*La Casona*” administrado por la Fundación Carvajal, ubicado en la Carrera 27 N°105-100 del barrio Manuela Beltrán, se identificó un asentamiento humano de desarrollo incompleto ubicado en la parte posterior sentido norte del inmueble, de origen informal y en condiciones de precariedad, lo que genera riesgo para la vida de los habitantes. Este predio es propiedad del Distrito Especial de Santiago de Cali y carece de legalización urbanística.

El equipo auditor en cumplimiento de la metodología, desarrolló el objetivo N°2; aplicando pruebas de recorrido, entrevistas y análisis de soportes documentales, verificando las actividades y controles relevantes, diseñados por el organismo auditado.

En la Unidad Administrativa Especial Gestión de Bienes y Servicios se verificó la existencia de los bienes inmuebles tomados en la respectiva muestra como también la información plasmada en los expedientes de los contratos de comodato, arrendamiento y administración.

Se evaluó el seguimiento y control del plan de acción con el propósito de identificar los avances para el cumplimiento de las metas y objetivos, observando un bajo nivel de cumplimiento en las metas programadas en los proyectos relacionados con el fortalecimiento del inventario de los Bienes Inmuebles de Santiago de Cali.

El Decreto 4112.010.20.0899 de diciembre 29 de 2017 establece en su Artículo Cuarto, la responsabilidad de los organismos del mantenimiento, salvaguarda, cuidado y administración de los bienes inmuebles a su cargo, se evidenció que la Secretaría de Seguridad y Justicia no realiza el mantenimiento de los CAI y Estaciones de Policía, igualmente existen dieciséis (16) CAI y dieciséis (16)

Estaciones de policía sin contrato de comodato siendo responsabilidad de esta Secretaría la proyección de los actos pre y pos contractuales para la firma del Director Técnico de la Unidad.

Una vez efectuadas las pruebas de auditoría, se concluye que hay deficiencias en la dirección y manejo de la actividad contractual, debilidades y omisiones en las actividades de supervisión, documentación incompleta para el seguimiento y control de los bienes inmuebles, deficiencias en el mantenimiento de bienes inmuebles propiedad del Distrito, Estaciones de policía y CAI sin contrato de comodato, información incompleta en el sistema de información SIBICA y bajo cumplimiento de metas relacionadas con el inventario de bienes inmuebles.

Como resultado de la auditoría se detectaron situaciones de incumplimiento, validadas como hallazgos:

### **Hallazgo N°3 administrativa —Debilidades de supervisión**

En el contrato de comodato N°4181.010.26.1.020 de 2017 suscrito por la Unidad Administrativa de Gestión de Bienes y Servicios - UAGBYS con un término de 5 años, cuyo objeto es *“Entregar en comodato, por parte del Municipio de Santiago de Cali – Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios a LA TERTULIA los siguientes BIENES FISCALES con área de 11.398,98 metros cuadrados según levantamiento e informe topográfico realizado por el área de Topografía de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios”* se evidencia lo siguiente:

- No se realizó la solicitud periódica de los estados financieros de La Tertulia y por consiguiente, tampoco se realizaron los estudios y análisis correspondientes por parte de la Unidad.
- El comodatario, no cumplió con el envío a la UAGBYS, de los recibos de los servicios públicos de manera mensual.

El Decreto N°411.0.20.0107 del 04 de marzo de 2013, modificado por el Decreto 4112.010.20.0899 de 2017, respecto de los Estados financieros señala:

**ARTÍCULO DÉCIMO: Literal B. PARA EL CASO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS DIFERENTES A LAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI – Numeral 2: SOLICITUD DE ESTADOS FINANCIEROS:** *En el caso de las personas jurídicas sin ánimo de lucro cuyo objeto social implique recaudo económico derivado de las actividades desarrolladas en el bien inmueble asignado, serán requeridos trimestralmente para que presente ante la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles de la Dirección de*

*Desarrollo Administrativo, los Estados Financieros certificados por Contador Público, que serán estudiados y analizados por la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles. (Subrayado fuera de texto)*

En los estudios previos, y en el contrato se estableció como obligación específica lo siguiente:

*“CLÁUSULA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL COMODANTE: LITERAL C) En cumplimiento de la Ley 1474 de 2011, el Municipio de Santiago de Cali designará un supervisor del contrato, quien será el encargado de inspeccionar el estado de conservación de los inmuebles, confirmar que el uso que EL COMODATARIO da a los bienes corresponda con el objeto de LA TERTULIA, verificar que LA TERTULIA cumpla con las obligaciones estipuladas en la Cláusula Tercera del presente contrato, comprobar que LA TERTULIA realice el pago oportuno de los servicios públicos” (...)*

*“CLÁUSULA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA TERTULIA – Literal M) Enviar mensualmente a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, los recibos de los servicios públicos debidamente cancelados”.*

El Decreto Municipal N°4112.010.20.0586 del 1 de octubre de 2019 *“Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación y se dictan otras disposiciones”- Anexo 3 Herramientas de Vigilancia y Control, numeral 3.4 vigilancia administrativa – Informes: “Elaborar informes periódicos de supervisión del contrato, documentando el avance en el cumplimiento de las obligaciones del contrato. Así mismo, documentar con evidencia cualquier irregularidad, oportunidad de mejora o posible incumplimiento, informando de esto al Ordenador del Gasto”.*

Lo anterior, es causado por debilidades de control y monitoreo, por parte del supervisor del contrato, lo que genera riesgo de incumplir con las obligaciones pactadas en el contrato.

#### **Hallazgo N°4 administrativo con presunta incidencia Disciplinaria – Falta de supervisión**

En el contrato de comodato N°4181.010.26.1.020 de 2017 suscrito por la Unidad Administrativa de Gestión de Bienes y Servicios - UAGBYS por 5 años, cuyo objeto es *“Entregar en comodato, por parte del Municipio de Santiago de Cali – Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios a LA TERTULIA los siguientes BIENES FISCALES con área de 11.398,98 metros cuadrados, según levantamiento e informe topográfico realizado por el área de Topografía de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios”.* Se evidenció que en el primer piso del edificio identificado como *“Salas de Exposición - Colección de Arte”*, se encuentra funcionando un restaurante.

El Decreto N°411.0.20.0107 del 04 de marzo de 2013, modificado por el Decreto 4112.010.20.0899 de 2017, respecto de las prohibiciones señala:

*“ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: PROHIBICIONES: Las personas que suscriban contrato a título de comodato, administración, usufructo comunitario o arrendamiento de bienes inmuebles de Municipio de Santiago de Cali, o aquellas Dependencias a las cuales se les haya asignado un espacio físico en uno de los bienes fiscales del Municipio, tendrán las siguientes prohibiciones, además de las que sean estipuladas en el respectivo contrato:*

- *Dar al inmueble objeto del contrato, un uso o destinación diferente al indicado en el mismo;*
  - *Ceder a terceros el inmueble sin la autorización previa del comodante o arrendador.*
  - *Suscribir con terceros, respecto del bien inmueble objeto del contrato, contratos o similares que generen lucro económico a favor del contratista.*
- (...)

Lo anterior, es causado por falta de control y monitoreo por parte del supervisor del contrato, lo que genera un uso indebido del bien entregado en comodato y un presunto incumplimiento de los deberes establecidos en el numeral 1 del Artículo N°38 de la Ley N°1952 de 2019, al respecto el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019, establece: “*Constituye falta disciplinaria la ejecución de cualquiera de las conductas descritas por la misma norma que conlleve el incumplimiento de deberes (...)*”.

### Hallazgo N°5 administrativo – Contratos de comodato

Se evidenció que las siguientes Estaciones de Policía y CAI se encuentran sin contrato de comodato:

#### CAI sin contrato de comodato

N°	NOMBRE	DIRECCIÓN
1	CAI BELLAVISTA	CARRERA 4 Y CARRERA 2 CON CALLE 5 OESTE
2	CAI BONILLA ARAGON	TRANSVERSAL 103 CARRERA 28
3	CAI CERROS	CALLE 1 CON CARRERA 56
4	CAI CHARZO AZUL	CALLE 72U CON CARRERA 25U
5	CAI CHIPICHAPE	CALLE 34 CON AVENIDA 2B
6	CAI CIUDAD 2000	CALLE 25 CON CARRERA 66
7	CAI CIUDAD JARDIN	CALLE 16 CON CARRERA 102

N°	NOMBRE	DIRECCIÓN
8	CAI GALERIAS	CARRERA 56 CON CALLE 23
9	CAI LLANO VERDE	CALLE 56G No. 47D-75
10	CAI MANUELA BELTRAL	CALLE 112 CON CARRERA 26J
11	CAI MOJICA	CALLE 83 CON CARRERA 28D
12	CAI NAPOLES	CARRERA 78 CON CALLE 2ª
13	CAI PASO DEL COMERCIO	CARRERA 1 CON CALLE 73ª
14	CAI PTAR	CALLE 73 CON CARRERA 3
15	CAI PLAZA NORTE	CALLE 44 N CON AVENIDA 3
16	CAI VILLA DEL SUR	CARRERA 46 CON CALLE 36

### Estaciones de Policía sin contrato de comodato

N°	NOMBRE	DIRECCIÓN
1	ESTACION DE POLICIA AGUABLANCA	CALLE 26A No. 25-28
2	ESTACION DE POLICIA DESEPAZ	CALLE 121 CON CARRERA 25
3	ESTACION DE POLICIA DIAMANTE	CALLE 41 CON CARRERA 31
4	ESTACION DE POLICIA LA SULTANA	CALLE 22 OESTE No 47-29
5	ESTACION DE POLICIA LOS MANGOS	CARRERA 26M ENTRE CALLE 73 Y CALLE 73ª
6	ESTACION DE POLICIA MARIANO RAMOS	CARRERA 48 No, 45-03
7	ESTACION DE POLICIA MELENDEZ	CARRERA 93 ENTRE CALLES 3A y 4 DEL BARRIO HORIZONTES
8	POLICIA METROPOLITANA ESTACION SAN FRANCISCO	CARRERA 1 CON CALLE 33
9	ESTACION DE POLICIA VALLADO	CARRERA 41B No. 50-02
10	POLICIA NACIONAL GAULA METROPOLITANA DE CALI - ALAMEDA Y ESTACION JUNIN	CARRERA 23 B No. 5A – 20
11	ESTACION DE POLICIA EL HORMIGUERO	CALLE PRINCIPAL CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO CASA # 256
12	SUB ESTACION FELIDIA	CALLE PRINCIPAL CORREGIMIENTO FELIDIA
13	SUB ESTACION LA BUITRERA	CORREGIMIENTO LA BUITRERA VEREDA LA BUITRERA
14	SUB ESTACION LA ELVIRA	CALLE PRINCIPAL CORREGIMIENTO LA ELVIRA
15	SUB ESTACION PICHINDE	CORREGIMIENTO PICHINDE VEREDA PICHINDE

N°	NOMBRE	DIRECCIÓN
16	SUB ESTACION SALADITO	CORREGIMIENTO EL SALADITO VEREDA EL SALADITO

El Decreto Extraordinario N°0516 de 2016 establece: *“Artículo 98. Funciones de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios. La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios tendrá por funciones, las siguientes: 1- Formular, liderar y ejecutar estrategias encaminadas al registro, uso, administración, mantenimiento, aseguramiento y salvaguarda de los bienes muebles e inmuebles de la Alcaldía de Santiago de Cali”.*

Lo anterior, es causado por debilidades de control y monitoreo por parte de la Unidad Administrativa de Gestión de Bienes y Servicios, ocasionando que se pierda control sobre el uso del bien, no se establezcan claramente las responsabilidades de mantener y cuidar el bien prestado, igualmente, genera que no se preste un servicio óptimo a la comunidad.

### Hallazgo N°6 administrativo – Canon de arrendamiento

En el contrato de arrendamiento N°4181.010.26.1.584 de 2021 de un espacio, ubicado en la Plataforma N°1 piso 1 Plazoleta del CAM - LOCAL ATH, suscrito por la Unidad Administrativa de Gestión de Bienes y Servicios UAGBYS, se evidenció que la Unidad no emitió los recibos oficiales de pago del canon de arrendamiento, con la anterioridad suficiente para que el arrendatario pueda cumplir con el compromiso de pago en los primeros cinco (5) días de cada mes, como se ilustra en el siguiente cuadro:

RELACIÓN DE PAGOS BANCO DE OCCIDENTE VIGENCIA 2022

Mes	Recibo N°	Fecha Recibo	Fecha del pago
Enero	006600003132	17-01-2022	19-01-2022
Febrero	008600003255	15-02-2022	16-02-2022
Marzo	006600003418	23-03-2022	29-03-2022
Abril	006600003572	25-04-2022	29-04-2022
Junio	006600003853	16-06-2022	28-06-2022
Agosto	006600004178	31-08-2022	01-09-2022
Septiembre	006600004307	19-09-2022	20-09-2022

La “CLÁUSULA SEXTA del contrato establece: *“FORMA DE PAGO. EL ARRENDATARIO estará en la obligación de pagar de manera anticipada el canon de arrendamiento y demás valores (cuando apliquen) dentro de los cinco días hábiles posteriores a la remisión de la factura por el correo electrónico que disponga. PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO pagará cualquier fracción de mes*

por terminación anticipada”.

Lo anterior, es causado por deficiencias de seguimiento y control por parte de la Unidad Administrativa de Gestión de Bienes y Servicios, lo que genera que el Distrito no cuente con los recursos oportunamente para la ejecución de proyectos que redunden en beneficio de la comunidad.

### Hallazgo N°7 administrativo – con incidencia Fiscal y presunta incidencia Disciplinaria - Personal requerido para la ejecución del contrato

En el contrato de administración N°4181.010.26.1.001 de 2022 suscrito por la Unidad Administrativa de Gestión de Bienes y Servicios UAGBYS con objeto contractual “Entregar en administración por parte del distrito de Santiago de Cali - Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, los siguientes bienes de uso público determinados así: Boulevard del Río, Parque de los Poetas, Parque la María, Parque Paseo Bolívar, y la manzana T, para velar por el cuidado, sostenimiento, administración, logística, mantenimiento, promoción, desarrollo de actividades ambientales, recreación autorizadas por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios del Distrito de Santiago de Cali” por \$4.367.995.212, en la oferta económica presentada por la Fundación se establece que el personal requerido para el cumplimiento del objeto contractual es de 100 personas cada mes para un gasto mensual de \$190.713.880 y anual de \$2.288.566.555.

En la revisión del informe de gestión y pago de la Seguridad Social del personal que laboró cada mes, se evidenció que para los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio se contrató menos personal como se ilustra en el siguiente cuadro:

#### Cálculo detrimento

Mes	Cantidad de personas en la oferta	Valor pagado mensualmente (\$)	Cantidad de personas contratadas	Valor por N° de personas contratadas (\$)	Diferencia personal no contratado	Diferencia (\$)
Marzo	100	177.972.500	78	138.818.550	22	39.153.950
Abril	100	177.972.500	84	149.496.900	16	28.475.600
Mayo	100	177.972.500	88	156.615.800	12	21.356.700
Junio	100	177.972.500	88	156.615.800	12	21.356.700
Julio	100	177.972.500	90	160.175.250	10	17.797.250
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>	<b>889.862,500</b>	<b>428</b>	<b>761.722,300</b>	<b>72</b>	<b>128.140.200</b>

Nota: Para el cálculo de la diferencia se tomó el menor salario, de la propuesta presentada por el administrador, correspondiente a cuidadores de espacio - personal diurno, por \$1.779.725 mensuales por cada trabajador.

La propuesta presentada por la Fundación estipula el requerimiento de 100 personas con diversos oficios y en el contrato se presenta un cuadro resumen del personal requerido para la ejecución del contrato de administración, en el cual se establece el requerimiento de 100 trabajadores. Así mismo, en la “CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ADMINISTRADOR”: dispone en el numeral 6: **“Contratar el personal necesario para la ejecución del presente contrato, el cual será como mínimo el presentado en su propuesta, y en caso de hacerse necesario más capacidad logística humana no se alterarán las condiciones económicas inicialmente pactadas en el contrato. No existirá relación contractual alguna entre el Distrito de Santiago de Cali y el personal que por su cuenta y riesgo contrate El ADMINISTRADOR para tal fin, y en caso de hacerse necesario más capacidad logística humana no se alteraran las condiciones económicas inicialmente pactadas en el contrato. No existirá relación contractual alguna entre el Distrito de Santiago de Cali y el personal que por su cuenta y riesgo contrate El ADMINISTRADOR para tal fin”.** (El subrayado y negrilla fuera del texto)

Teniendo en cuenta que en la ejecución del contrato el administrador no garantizó la totalidad del personal encargado de realizar las labores administrativas de mantenimiento y cuidado y no obstante lo anterior el supervisor ordenó el pago total por 100 trabajadores, se incurre en una lesión al patrimonio y por ende un incumplimiento de los deberes.

El Artículo 26 de la Ley 80 de 1993 - Del Principio de Responsabilidad. En virtud de este principio:

*“1. Los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.” (...)*

El Artículo 209 de nuestra Carta Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

El Artículo 3 de la Ley 489 de 1998, establece que la función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia.

El Artículo 26 de la Ley 80 de 1993 - Del Principio de Responsabilidad. En virtud de este principio:



*“1. Los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.” (...)*

La supervisión tiene como finalidad controlar, exigir y verificar el cumplimiento de las obligaciones y de las condiciones pactadas en los contratos. Determina el Artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, que el supervisor debe estar capacitado en materia técnica, administrativa, financiera y legal, conocer y aplicar los principios rectores de la administración pública y los instructivos que regulan su labor.

El Decreto Municipal N°4112.010.20.0586 del 1 de octubre de 2019 *“Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación y se dictan otras disposiciones”* - Anexo 3 Herramientas de Vigilancia y Control, numeral 3.4 vigilancia administrativa - Informes *“Elaborar informes periódicos de supervisión del contrato, documentando el avance en el cumplimiento de las obligaciones del contrato. Así mismo, documentar con evidencia cualquier irregularidad, oportunidad de mejora o posible incumplimiento, informando de esto al Ordenador del Gasto”*.

Lo anterior, presuntamente es causado por falta de control y monitoreo, por cuanto se evidenció que el supervisor recibió a entera satisfacción el objeto contractual, desconociendo que el contratista no garantizó la totalidad del personal encargado de realizar las labores administrativas, de mantenimiento y cuidado del espacio público, conllevando a que la comunidad no pueda contar con unos espacios tranquilos que garanticen la seguridad y el disfrute, lo que genera un presunto incumplimiento de los deberes establecidos en el numeral 1 del Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019 y un presunto daño patrimonial calculado en la suma \$128.140.200, conforme a lo establecido en los artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000.

### **Hallazgo N°8 administrativo – Documentos arrendamiento Bien Inmueble**

En el contrato de arrendamiento N°4181.010.26.1.263 – 2022 suscrito por la Unidad Administrativa de Gestión de Bienes y Servicios por \$802.184.985, con objeto: *“Tomar en arrendamiento un área de 630 m2 del Centro Empresarial Torre Centenario, ubicado en la Av. 4N #7N46 Barrio Centenario”*, se evidenció que no se aportaron los siguientes documentos que son requisito para la suscripción del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, en el cual el Distrito Especial de Santiago de Cali tenga la calidad de arrendatario:

#### Información Jurídica de Inmueble:

- Recibo de impuesto predial.

- Avalúo comercial del inmueble, vigencia 2022 (Decreto 0506)

#### Información Jurídica del Arrendador:

- Compromiso de Transparencia y Anticorrupción.

#### Criterios de verificación de condiciones locativas y técnicas:

- Informe de visita técnica del inmueble.
- Proyecto de Informe de verificación de cumplimiento de requisitos

La Circular N°4181.010.22.2.1020.002912 “Lineamientos para la administración de Bienes Inmuebles Muebles y Automotores de la administración Distrital de Santiago de Cali”. Literal “C. Lineamientos Subproceso de Bienes Inmuebles” Numeral 11 establece:

*11. Es competencia única y exclusiva del Subproceso de Bienes Inmuebles de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, emitir concepto de viabilidad previo a la suscripción de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en los cuales el Distrito Especial de Santiago de Cali tenga la calidad de arrendatario, tal como lo señala el parágrafo del artículo primero del Decreto 4112.010.20.1408 del 24 de julio de 2020, para ello, los organismos deberán aportar a la Unidad de manera oportuna:*

- a. Documentación Precontractual:*
- b. Información Jurídica de Inmueble:*
- c. Información Jurídica del Arrendador:*
- d. Criterios de verificación de condiciones locativas y técnicas*
- e. Documentos Contractuales:*

Lo anterior es causado por deficiencias en la gestión precontractual por parte de la Unidad Administrativa de Gestión de Bienes y Servicios, lo que genera información incompleta para el seguimiento y control de los bienes inmuebles del Distrito.

### **Hallazgo N°9 administrativo – Bajo cumplimiento de metas UAEGBYS**

En la evaluación del Plan de Acción de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios - Vigencia 2022, se evidenció un bajo nivel de cumplimiento en las metas programadas en los proyectos relacionados con el Fortalecimiento del inventario de los Bienes Inmuebles de Santiago de Cali.

**Cumplimiento de metas programadas - vigencia 2022 – UAEGBYs**

Nombre del proyecto	Indicador	Producto del Proyecto	Meta Programada	Ponderación producto %	Meta Cumplida	% Avance de la Meta
Fortalecimiento del inventario de los Bienes Inmuebles de Santiago de Cali	Inventario de Bienes Inmuebles Actualizado	Actualizar la información de 2500 inmuebles registrados en el inventario bienes inmuebles propiedad de Santiago de Cali, que corresponde al 30%	2500	50%	970	19%
		Incrementar espacio físico-zona verde de Santiago de Cali establecida por el plan de ordenamiento territorial (POT). Con la adquisición de 1 predio	1	30%	0	0%
		Realizar 94 avalúos entre comerciales, de renta y de reconstrucción a nuevo de los Bienes Inmuebles propiedad de Santiago de Cali	94	20%	55	11%

Fuente: cuadro 1S - Seguimiento del Plan de Acción

El Artículo 3 de la Ley 152 de 1994 establece que el Plan de Acción es un instrumento de Gerencia Pública, que permite articular y dar cumplimiento a los objetivos, metas, estrategias y programas con el fin de asegurar la real ejecución de los Planes, Programas y Proyectos en la vigencia.

La anterior situación se presentó, por debilidades de gestión administrativa, lo que genera desinformación sobre la cantidad, ubicación, estado y uso de los activos propiedad del Distrito. Esto dificulta la toma de decisiones en la gestión de los recursos públicos.

## Hallazgo N°10 administrativo – Sistema de información

En la revisión de los registros de los Bienes Inmuebles, suministrados mediante el aplicativo SIBICA se observó que la información no está completa, existen campos sin diligenciar como se muestra a continuación:

### C.A.I. Panamericano

Campos sin diligenciar: cuenta\_const, nombre\_cuenta\_const, orfeo\_cb\_const, fecha\_modifica\_const

### Inspección de Policía Potrero Grande

Campos sin diligenciar: id\_catastro\_const, activofijo\_const, codigonal\_const, codigounico\_const, direccion\_const, numpisos\_const , numconstruccion\_const, ano\_const, mat\_inmob\_const, cuenta\_const, nombre\_cuenta\_constc, gid, orfeo\_cb\_const, fecha\_modifica\_const

### Museo La Tertulia

Campos sin diligenciar: id\_catastro\_const, activofijo\_const, codigonal\_const, codigounico\_const, direccion\_const, numpisos\_const , numconstruccion\_const, ano\_const, area\_edifica\_cons, mat\_inmob\_const, cuenta\_const, nombre\_cuenta\_const, gid , orfeo\_cb\_const, fecha\_registro\_const, id\_depen\_fk, fecha\_modifica\_const

### Fundapre

Campos sin diligenciar: numpisos\_const, numconstruccion\_const ano\_const, area\_edifica\_const, mat\_inmob\_const, cuenta\_const nombre\_cuenta\_const, gid, orfeo\_cb\_const, fecha\_registro\_const, fecha\_modifica\_const

BIEN INMUEBLE	TOTAL CAMPOS SIN DILIGENCIAR
C.A.I. Panamericano	4
Inspección de Policía Potrero Grande	15
Museo La Tertulia	17
FUNDAPRE	11
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>

La Administración Municipal- Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios debe garantizar la eficacia y la eficiencia en todas las operaciones, promoviendo y facilitando la correcta ejecución de las funciones y actividades definidas para el logro de la misión institucional; lo anterior es causado por

deficiencias de control y monitoreo generando control inadecuado de actividades o recursos.

## 6 CONCLUSIÓN

El Distrito Especial de Santiago de Cali – Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, mediante el Decreto N°4112.010.20.0899 de diciembre 29 de 2017, establece el procedimiento de entrega de bienes inmuebles y espacios de propiedad del Distrito de Santiago de Cali a terceros y a los organismos adscritos a la Administración Municipal, el cual no está siendo adecuadamente aplicado por cuanto la UAGBYS no cuenta con los suficientes controles que le permitan llevar a cabo un seguimiento efectivo y evaluación oportuna de los bienes inmuebles entregados a las entidades que actúan en calidad de comodatarios, administradores y arrendatarios, todo esto se evidencia en el estado de los bienes inmuebles y en la inobservancia de la normatividad aplicable a la administración, mantenimiento, aseguramiento y salvaguarda de los bienes inmuebles del Distrito.

## 7 RELACIÓN DE HALLAZGOS

Cuadro N°13  
Relación de Hallazgos

Tipo de Hallazgo	Cantidad	Valor en Pesos
Administrativas	10	
Con incidencia Disciplinaria	2	
Con incidencia Penal	0	
Con incidencia Fiscal	1	\$128.140.200
Solicitud sancionatoria	0	

*Fin del informe.*