



**DIRECCIÓN TÉCNICA ANTE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL**

**DIRECCIÓN TÉCNICA ANTE EMCALI**

**REQUERIMIENTO N° 282-17 V.U.6613**

**Suscrito por ORLANDO VÁSQUEZ**

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI  
Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios**

**EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI. - EMCALI EICE ESP**

**INFORME FINAL**

**Santiago de Cali, 12 de octubre de 2017**



***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***

**RICARDO RIVERA ARDILA**  
Contralor General de Santiago de Cali

**DIEGO FERNANDO DURANGO HERNÁNDEZ**  
Sub-Contralor

**ALINA MARÍA ARÉVALO CLARO**  
Directora Técnica ante la Administración Central

**MARIA VICTORIA MONTERO GONZALEZ**  
Directora Técnica ante EMCALI

**NELSON JAVIER MENESES SAMBONÍ**  
Profesional Universitario

**MANUEL DE JESÚS SILVA CASTILLO**  
Auditor I

**CLARA EUGENIA CASAS FIGUEROA**  
Auditor II

**WILLIAM GUTIERREZ VARELA**  
Profesional Universitario ( e )

## INTRODUCCIÓN

La Contraloría General de Santiago de Cali en cumplimiento de la responsabilidad de vigilancia fiscal prevista en el artículo 272 de la Constitución Política, en la Ley 42 de 1993, y en las normas de Participación Ciudadana Ley 134 del 31 de mayo de 1994, conoció del requerimiento N° 282-17 V.U.6613, suscrito por el señor ORLANDO VASQUEZ Director Ejecutivo de APARPAC CALI II, en el cual SOLICITA: *“Teniendo en cuenta que la Asociación de Comerciantes del Parque Comercial Ciudad de Cali II - “ASOCOP II”, se tomaron el parque comercial ciudad de Cali 2 por vías de hecho, NO son reconocidos por la Administración Municipal “Alcaldía municipal de Santiago de Cali” y reconocen NO ser administradores del Parque Comercial Ciudad de Cali 2, se abra investigación por detrimento patrimonial en contra de municipio de Santiago De Cali”*

Argumenta en su solicitud, que hace aproximadamente 16 años la Administración Municipal reubicó a los vendedores ambulantes del centro de la ciudad en el Parque Comercial Ciudad de Cali 2, compuesto por locales comerciales y parqueadero; manifiesta que los adjudicatarios eligieron una junta directiva para el manejo del parque comercial, y que esta junta solicitó permiso a la Administración Municipal, para abrir el parqueadero, permiso que fue concedido.

Según el señor Vásquez los dineros que produjera el parqueadero *“...los utilizarán para el pago de la vigilancia y gastos en él y si sobra participarán a la Administración, ya que la Administración no tenía presupuesto destinado para el Parque Comercial Ciudad de Cali 2.”*

Posteriormente, es formada la Asociación de Comerciantes del Parque Comercial Ciudad de Cali II “ASOCOP II”, indicando que *“...esta Asociación NO fue legalizada ante la Administración Municipal, tomándose el parque Comercial incluyendo el parqueadero por vías de hecho, esto aproximadamente por espacio de 14 años, donde tienen entradas por el parqueadero \$524.728.220,00 de pesos anuales, más ingresos de baños, guardar cascos y alquiler de locales que NO los contabilizan”.*

Finalmente, indica en su documento que *“La Asociación de Comerciantes del Parque Comercial Ciudad de Cali II “ASOCOP II” se declara de carácter particular y reconocen NO ser administradores del Parque Comercial Ciudad de Cali 2, pero es más cierto que el Parque Comercial Ciudad de Cali 2 pertenece al Municipio de Santiago de Cali, por lo tanto “ASOCOP II” está usufructuando los dineros del parqueadero y de los locales que sud arrendan sin reconocer nada al Municipio de Cali, ni al Parque Comercial Ciudad de Cali 2...”* manifiesta que hay múltiples problemas, que se observa desatención al parque comercial y que se le ha informado esto a la Alcaldía.

Anexo a la solicitud presentada ante este Ente de Control, está el derecho de petición remitido al Alcalde Municipal del 17 de abril de 2017 con radicado 2017.4173010-037009-2 en el cual relata que se han presentado ante la administración diversas quejas y denuncias por presuntas situaciones que ocurren en el parque comercial, tales como: *“...ventas ilegales, salubridad, alquiler de los locales por particulares, robos de los locales y en los pacillos, por parte de la Administración Municipal que NO le ha querido prestar atención y por esto está el Parque Comercial Ciudad de Cali II n este estado de abandono total, que lo pueden colaborar en cualquier momento que quieran visitarlo”*

De igual forma, hace un recuento de como la Administración Municipal entrega los locales a través de contratos a los reubicados en el parque comercial, y menciona los hechos ya transcritos de la solicitud realizada a la Contraloría General de Santiago de Cali. No obstante agrega que: *“...“ASOCOP II” se tomó el parque y parqueadero por vías de hecho, donde alquilan los locales sin ser los dueños (detrimento patrimonial al Municipio)...la Asociación (...) es de carácter particular, (...) los dineros en el del Parque Comercial Ciudad de Cali N°2 provienen de PROPIEDAD del Municipio (...) donde “ ASOCOP II está usufructuando de los dineros del Municipio (...) sin ningún documento que le de legalidad ante la Administración Municipal, téngase en cuenta que por concepto de parqueadero tienen un ingreso reconocido por la “ ASOCOP 2” por más de \$ 526.728.220,00 de pesos anuales...”*

*“ASOCOP II está patrocinando la ilegalidad en el Parque Comercial Ciudad de Cali N° 2 con la ocupación de las áreas comunes demarcándoselas y vendiéndoles energía, ventas ilícitas, gatos, basuras, alquiler de los locales a su nombre y bodegas, agua... con que autoridad o legalidad los directivos y de ASOCOP II está vendiendo energía a los locales de mercancía ilícitas o es que son coadministradores de EMCALI, sus facturas son legales?...”*

Adicionalmente, el ciudadano presenta una segunda solicitud mediante comunicado N° 005-06-2017 del 9 de junio de 2017, solicitando especificar la respuesta con relación al usufructo del dinero del parqueadero y de los locales que subarriendan sin reconocer nada al municipio.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Ente de Control inició y adelantó las gestiones correspondientes, para dar atención oportuna a la solicitud del ciudadano, a través de la Oficina de Control Fiscal Participativo y las Direcciones Técnicas ante el Sector Central y EMCALI. El resultado final, se consigna en el presente informe, para el cual, se tuvo en cuenta la normatividad relacionada con la propiedad, uso y usufructo del bien inmueble, y normas relacionadas.

Además, se recopiló información a través de visitas, entrevistas y documentos.

## 1. ANTECEDENTES

La Oficina de Control Fiscal Participativo requirió información concerniente al tema de la solicitud, ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios del Municipio, y ésta, mediante oficio de mayo 09 de 2017 comunica datos relacionados con la matrícula inmobiliaria de los lotes donde fue construido el parque comercial, licencia de construcción, relación del Municipio con los ocupantes del mismo, marco histórico y acercamiento con los ocupantes desde el año 2013:

La Corte Constitucional, en Sentencia SU.601A/99 del 18 de agosto de 1999, ordenó a *“las autoridades administrativas demandadas que en el término de ciento veinte (120) días hábiles, contados a partir de la fecha de notificación de este fallo, PROCEDAN CON LOS PLANES DE REUBICACIÓN necesarios para que los vendedores beneficiados con la protección puedan ejercer su oficio en lugares diseñados para tal fin..”*

En cumplimiento de dicha sentencia el municipio de Santiago de Cali expidió el Decreto N° 0194 de marzo de 1999 *“Por medio del cual se ordena la recuperación del centro de la ciudad y se dictan medidas para su ejecución”*. En el artículo 4, parágrafo, literal b, determina como sitio de reubicación el Parque Comercial *“Ciudad de Cali No II”*.

Mediante la Resolución N° 006 del 12 de abril de 1999 *“POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA RECUPERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO COMPRENDIDO DE LA CARRERA 8ª ENTRE CARRERA 1ª A 10 DE ESTA CIUDAD”*, y es así como la Secretaría de Gobierno Convivencia y Seguridad emprende el proyecto de reubicación de los vendedores ambulantes del centro.

Para tal efecto, se constituyó una sociedad entre los comerciantes y el Municipio de Santiago de Cali, denominada AIREAR URBANO S.A, la cual obtuvo licencia de construcción N° CU-1-00372 de abril 30 de 1998 otorgada por la Curaduría Urbana Uno, para desarrollar el proyecto denominado Parque Comercial Ciudad de Cali II, consistente en 357 locales comerciales y 45 parqueaderos.

En el mes de marzo de 2000 la Administración Municipal entregó los locales comerciales a los vendedores ambulantes reubicados, mediante convenio y contrato de arrendamiento con derecho a compra, con unos cánones de arrendamiento que oscilan entre \$25.000, \$60.000 y \$70.000 pesos mensuales.

Mediante documento N° UPPI -097 del 17 de abril de 2001, suscrito por la Jefe Unidad de Planeación y Proyectos de Inversión de la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio de Cali, en respuesta al derecho de petición propuesto por

el Presidente del Parque Comercial Ciudad de Cali II, mediante el cual solicitó permiso para el funcionamiento del parqueadero en dicho centro, se le dejó de manifiesto que: “... *Me permito informarle que en razón a que el Centro Comercial aún no ha sido entregado totalmente a los promitentes compradores, el permiso expedido por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad es suficiente para su funcionamiento...*”

Mediante Resolución N° 124 del 25 de noviembre de 2002, se ordenó la revocatoria de la adjudicación del parqueadero de acceso al Parque Comercial Ciudad de Cali II, a la Junta Directiva del Parque Comercial, ordenándose hacer la entrega real y material del parqueadero a la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad de ese entonces, generando con ello que la asociación de comerciantes ASOCOP II siguiera con el manejo del Centro Comercial, porque la administración municipal a la fecha del presente informe no ha logrado la restitución de los inmuebles y no hizo efectivo el cobro de los cánones de arrendamiento.

Mediante Escritura Pública No. 977 del 12 de abril de 2013 de la Notaría Veintitrés de Cali se protocoliza la COMPRAVENTA DE MEJORAS suscrita entre AIREAR URBANO S.A., en liquidación, en calidad de vendedor y el Municipio de Santiago de Cali en calidad de comprador, “*sobre las mejoras consistentes en 289 locales comerciales y el parqueadero que sirve de estacionamiento para los vehículos, que hacen parte del PARQUE COMERCIAL CIUDAD DE CALI II, ubicado en la Calle 13 No. 9-43/59 y Carrera 10 No. 13-29 de la ciudad de Cali, construido sobre dos lotes identificados con las matrículas inmobiliarias números 370-22472 y 370-38119...*”

Mediante Auto Interlocutorio N° 4161.2.9.6.05.4522.004 del 10 de febrero de 2015, proferido por la Inspectora Urbana de Policía Municipal 1 categoría N° 4 dentro del Proceso de Restitución de Bien Fiscal – Parque Comercial Ciudad de Cali II, iniciado el 10 de octubre de 2014 y solicitado por la Secretaría de Gobierno de ese entonces; no ordenó la restitución del aludido bien solicitado por el Subsecretario de Convivencia y Seguridad, toda vez que los ocupantes del Parque Ciudad de Cali II no son ocupantes de hecho, ocupan el mismo a través de contratos de arrendamiento con derecho a compra.

Mediante oficios suscritos en agosto 23, octubre 24 y diciembre 14 de 2016, por la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles del Municipio a la Gerente de EMCALI EICE ESP, se ha solicitado y reiterado realizar gestiones que permitan legalizar la situación del lote de terreno con matrícula inmobiliaria N°370-22472 donde funciona el parqueadero del Parque Comercial, del cual Emcali ha hecho caso omiso.

**1.1. Del análisis y ampliación de la información anterior, se pudo establecer que:**

- La construcción y posterior entrega del parque comercial por parte de la administración municipal, obedeció al cumplimiento de la Sentencia SU.601A/99 del 18 de agosto de 1999 proferida por la Corte Constitucional, en la que se ordena proceder con los planes de reubicación *para los vendedores ambulantes* y se evidenció que el proyecto fue incluido dentro de los planes y programas de la administración municipal durante la vigencia 2000 a 2002.
- La sociedad Airear Urbano S.A es una sociedad de economía mixta en la cual el Municipio de Santiago de Cali tenía una participación accionaria del 49% en, la cual se hizo propietaria de 233 locales comerciales en el Parque Comercial Ciudad de Cali uno
- La Curaduría Urbana Uno mediante Resolución N° CU-1-00372 de abril 30 de 1998 concede licencia de construcción, para desarrollar el proyecto denominado Parque Comercial Ciudad de Cali II, consistente en 357 locales comerciales y 45 parqueaderos, sobre el lote identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° a 370-38119 propiedad del Municipio de Santiago de Cali.
- No obstante lo anterior la sociedad AIREAR URBANO S.A, construyó el proyecto denominado “Parque Comercial Ciudad de Cali II”, sobre los lotes propiedad de municipio y de EMCALI, extendiendo la construcción al lote con Matrícula Inmobiliaria N° 370-22472 de propiedad de EMCALI EICE ESP
- A pesar de la orden de revocatoria de adjudicación del parqueadero de acceso al Parque Comercial dada a la Junta Directiva del Parque a través de la Resolución N° 124 de noviembre de 2002, a la fecha de las visitas realizadas por este Ente de Control no se ha hecho efectiva, toda vez que el manejo de dicho parqueadero y del parque comercial lo tiene “ASOCOP II”
- Mediante Escritura Pública No. 977 del 12 de abril de 2013, el Alcalde de Santiago de Cali, presenta para su protocolización y archivo en Notaría, el contrato de compraventa de mejoras, suscrito entre Airear Urbano S.A en liquidación y el Municipio de Santiago de Cali; mediante la cual se protocolizaron las mejoras realizadas en los predios del Municipio y EMCALI EICE ESP consistentes en la construcción de los 289 locales comerciales y 45 parqueaderos del Parque Comercial Ciudad de Cali II
- El municipio de Santiago de Cali, como socio de AIREAR URBANO S.A, tenía la posesión de la construcción sobre los dos lotes de terreno con matrículas N° 370-38119 y 370-22472, desde el momento en que autoriza la construcción,

abril 30 de 1998; sin que EMCALI haya transferido formalmente su derecho de dominio.

- A la solicitud realizada por algunos de los comerciantes del Parque Comercial Ciudad de Cali II, relacionada con el número de cuenta para realizar la consignación del canon de arrendamiento de dichos locales, la administración no ha dado respuesta.

## 2. GESTIÓN Y RESULTADOS

Queda establecido que la construcción del parque comercial se realizó en dos lotes, uno de propiedad del Municipio de Santiago de Cali, y el otro de EMCALI EICE ESP. Por esta razón fue necesaria la intervención de las Direcciones Técnicas ante el Sector Central y ante EMCALI. Una y otra realizaron las acciones correspondientes ante los dos entes sujetos de control. Se realizaron visitas de campo al parque comercial, con el fin de observar y tener acceso a los ocupantes y los locales comerciales; solicitud de información a las entidades para análisis; y mesas de trabajo con los actores involucrados en el tema.

### 2.1. Visitas

Se realizaron visitas al Parque Comercial Ciudad de Cali II y a las instalaciones de la Asociación de Comerciantes del Parque Comercial Ciudad de Cali II, "ASOCOP II" con el fin de verificar el estado actual del mismo, quiénes son los ocupantes de los locales (reubicados o sub arrendatarios), cómo se entregaron los locales a los ocupantes, cómo se entregó la administración del parque comercial, canon de arrendamiento y si se ha hecho efectivo el pago del mismo.

- Durante las visitas se aplicaron 218 encuestas a los arrendatarios de los locales comerciales y se recibieron documentos aportados por el representante legal de la asociación, tales como listado de asistencia a Asamblea Ordinaria, solicitudes realizadas a la administración, oficios de respuesta de la administración, actos administrativos y listado de afiliados, los cuales reposan en los archivos de las Direcciones Técnicas de este Ente de Control.

De las respuestas suministradas queda evidenciado que:

- La administración municipal entregó cada local comercial a los vendedores reubicados mediante contratos de arrendamiento con un canon entre \$25.000 a \$70.000 pesos mensuales.

- El plazo del contrato era de 24 meses contados a partir del 8 de enero del 2000, pudiendo ampliar dicho plazo de mutuo acuerdo entre las partes, dando aviso con (15) días mínimos a la fecha del vencimiento del contrato inicial suscribiendo la correspondiente acta de prórroga.
- Se pactó la cláusula de preferencia amparada en el artículo 862 del Código del Comercio, dándole preferencia al arrendatario al momento en que la administración pusiera en venta el local.
- Nunca se hizo efectivo el cobro de los arrendamientos por parte de la administración municipal, siendo una obligación contractual para el arrendador y para el arrendatario de pagar el canon de arrendamiento como quedó establecido en los contratos de arrendamiento e igualmente, comprobado en las actas de visita fiscal adelantada con el representante legal de la Asociación de Comerciantes del Parque Ciudad de Cali II “ASOCOP II” y el mismo peticionario, situación que se ve reflejada en el hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, penal y fiscal N° 4
- En la cláusula plazo o condición del contrato de arrendamiento se pactaron dos tipos de plazo, uno que deja el contrato abierto cuando se dejó consignado que: “PLAZO O CONDICIÓN – El contrato de arrendamiento durará hasta la fecha en que la administración municipal pueda desarrollar y/o construir el Parque Comercial Ciudad de Cali III...”. Y, el otro que determina que: “El plazo del contrato podrá ampliarse por mutuo acuerdo entre las partes, dando aviso con quince días (15) días mínimo, a la fecha del vencimiento del contrato inicial y suscribiendo la correspondiente acta de prórroga”, lo cual nunca se dio.
- La asociación “ASOCOP II” fue fundada el 24 de septiembre de 2001, con Personería Jurídica N° 01908 otorgada por la Cámara de Comercio e Inscrita ante la DIAN con NIT. 805023337-6. Inicialmente, se constituyó con 73 vendedores, actualmente agrupa 216 vendedores, equivalentes al 75% de los 289 vendedores reubicados.
- Según los encuestados no se suscribió convenio para la administración del parque comercial, aseguran como ya se ha mencionado, que el Municipio efectuó la entrega de los locales mediante actas y contratos de arrendamiento; mencionan que desde que fue creada la asociación “ASOCOP II”, es la encargada de manejar el parque, y que todo lo que se ha hecho ha corrido por cuenta suya: vigilancia, servicios públicos, trabajadores, contadora, auxiliar contable y pago a varios miembros de la junta directiva por los servicios que prestan al parqueadero, lo cual se subroga con recursos percibidos por el parqueadero.
- La junta directiva de Asocop II, no sabe cuántos locales comerciales se encuentran arrendados y/o subarrendados, ni la destinación de los recursos recaudados por estos conceptos, pues dicen no ser las personas que autorizan el arrendamiento de locales, sino sus propios dueños o los vendedores ambulantes a quienes se les entregaron los locales por parte de la administración municipal.

- No existen controles por parte del Municipio al parque comercial ciudad de Cali II.
- Los encuestados no conocen de trámites por parte de la administración municipal, con el fin de legalizar los locales comerciales, a pesar de que en los contratos de arrendamiento quedó consignado que los vendedores ambulantes reubicados tenían prelación en caso de la venta de los locales comerciales.
- Se pudo observar por parte del equipo de la Contraloría, que los locales comerciales permanecen cerrados o como bodegas, aparentemente porque al interior del parque se hacen pocas ventas, y los afiliados “se ven en la necesidad de rebuscarse en la calle”.
- En visita del 20 de junio de 2017 se pudo constatar el funcionamiento del parqueadero en el Lote de Matrícula Inmobiliario No 370-22472, sin presunto fraude de energía. La distribución del servicio público de energía de ASOCOP II a los copropietarios, es viable y responsabilidad de la misma.
- Sobre el lote donde se construyó el parqueadero y sobre el cual se realiza la evaluación del presunto detrimento patrimonial por usufructo de ASOCOP II, queda evidenciado que el derecho de dominio es de EMCALI EICE ESP.

Igualmente se evidenció que no existe contrato de comodato o préstamo de uso entre EMCALI y el Municipio de Cali, a pesar de ello la empresa Airear Urbano S.A y el Municipio de Cali como socio de la misma, levantaron mejoras que actualmente están protocolizadas a nombre del Municipio de Cali, lo que lleva a concluir que las mejoras del parqueadero son propiedad del municipio de Santiago de Cali, por compraventa efectuada y legalizada ante notario en el año 2013, permitiendo determinar que no existe detrimento patrimonial que afecte a EMCALI EICE ESP.

Cabe anotar que aunque la mejora del parqueadero la realizó la administración municipal y ha sido legalizada a su nombre, no es posible determinar un hallazgo fiscal sobre el usufructo de las mismas, en primer lugar porque dicho proyecto obedeció al cumplimiento de una sentencia de la Corte Constitucional, beneficiando a los vendedores ambulantes reubicados y en segundo lugar, porque no media documento alguno en el cual se pueda constatar lo manifestado por el peticionario en cuanto a que, de los dineros que produjera el parqueadero, los utilizarían para los gastos del parque y lo que sobrara tendría participación la administración.

## **2.2. De la información suministrada por las correspondientes administraciones:**

- La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios afirma que desde el 2013 viene trabajando con los ocupantes del centro comercial, a fin de legalizar su situación jurídica y lograr una sana convivencia entre todos sus ocupantes. Es a partir del 2014 que esta Unidad Administrativa tiene la vigilancia

de este centro comercial; lo cual no está de acuerdo con las funciones de esa dependencia, toda vez que la custodia de los bienes del Municipio de Santiago de Cali, está a su cargo.

- Se ha realizado: levantamiento topográfico del centro comercial; reuniones con los ocupantes para lograr una sana convivencia entre ellos; y proyección de una minuta de Reglamento de Propiedad Horizontal, gestión que hasta la fecha ha sido infructuosa debido a que como ya se mencionó, mediante Resolución CU1-0372 de 1998, se otorga la licencia de construcción del denominado Parque Comercial Ciudad de Cali II.
- La citada Unidad afirma que han intentado reunirse con EMCALI, para integrarlos al proyecto y que su respuesta siempre ha sido negativa.
- La Secretaría de Bienes Inmuebles manifiesta que el parque Comercial Ciudad de Cali II sale a subasta pública y que la única manera de vender es por martillo donde no les garantiza a los comerciantes reubicados ser la primera opción de venta.

Lo anterior, difiere de lo consignado en los contratos de arrendamiento suscritos, en cuya cláusula tercera denominada "PLAZO O CONDICIÓN se consignó que, *"El contrato de arrendamiento durará hasta la fecha en que la Administración Municipal pueda desarrollar y/o construir el Parque Comercial Ciudad de Cali III"*.

### **2.3. Mesa de trabajo con el peticionario:**

En reunión del 10 de julio de 2017 realizada con el peticionario aportó documentos tales como contrato de arrendamiento, acto administrativo, relación de Ingresos, Costos y Gastos de ASOCOP II - Enero 01 a Diciembre 31 de 2014, comprobantes de pagos de arrendamiento de los locales comerciales con el sello de recibido de "ASOCOP II, listado de arrendatarios del parque Comercial Ciudad de Cali II, los cuales reposan en los archivos de las Direcciones Técnicas, quedando evidenciadas las situaciones que se relacionan a continuación: .

- El señor manifiesta que la forma en que la administración municipal suscribió convenio o contrato para la administración del Parque Ciudad de Cali II, fue por medio de actas de entrega de locales y contrato de arrendamiento con los reubicados ocupantes del parque.
- Afirma que a los señores de ASOCOP II, nunca se les ha entregado el manejo del Parque, y que ellos lo han tomado por vía de hecho. Que prueba de ello es la Revocatoria realizada por la Administración Municipal en 2002, revocatoria que fue apelada ante el alcalde

- No sabe cuántos locales están arrendados o subarrendados, muchos permanecen como bodegas, otros como cantinas, venta de CDS, celulares, talleres y cocinas.
- Manifiesta que de acuerdo con lo que él ha visto y el informe financiero de ASOCOP II, los ingresos del parqueadero “...se los gastan en pleno uso de su entidad particular como la denominan ellos y al parque escasamente se le gasta en dos vigilantes”.
- Con relación a los ingresos percibidos por la Asociación, el peticionario expuso que, *“precisamente esa es una de mis quejas que los señores de ASOCOP teniendo las entradas \$526.728.220 anuales, de acuerdo a su informe de tesorería, mes es extraño que los señores sigan alquilando locales a su nombre, teniendo unas entradas de \$ 520 millones anuales, cifras reportadas por ellos, sin el permiso de la Administración Municipal, llevando a esto a detrimento patrimonial al Municipio; ejemplo a los recibos que voy a dejar aquí del local 84 por \$100.000, con firma sello de ASOCOP, sin numeración, se anexa copia de recibo sin número, denominado comprobante de ingreso, por concepto de arriendo de local 84 por el señor Huberney Rodríguez. Dejo en claro en esta diligencia que me es difícil para mí aportar más recibos como prueba y de los señores reubicados, ustedes de su diligencia que hicieron en el parque pudieron constatar personalmente entre locales que visitaron no eran directamente su propietario, ya que sus socios los tienen alquilados, generando detrimento para el Municipio”*.
- Afirma haber escuchado que el valor recibido por concepto de arrendar y/o subarrendar los locales comerciales, para los socios es de \$50.000 y ellos los subarriendan hasta por \$200.000”.
- Respecto a los trámites de la Administración Municipal para legalizar los locales comerciales, manifestó: *“No, la administración solo se preocupó en los primeros meses, desde el 2000, de ahí para acá se olvidaron del parque comercial, a pesar de las múltiples quejas y reclamos que se le hizo a la administración, es tanto así que no ejercieron su labor de cobrar sus arrendamientos”*.
- Se le pregunta por qué los días 5,6 y 7 de julio de 2017, cuando se realizaron las visitas por parte del Ente de Control al Parque Comercial, muchos locales se encontraban cerrados incluyendo el de él, *“El mío estaba cerrado momentáneamente por encontrarme haciendo unas diligencias y en el mismo parque, (...) yo permanezco en el parque de 8 A.M a 11:30, ya que para el 2 piso no entra nadie, sino gente indeseable”*.

- Con respecto al cálculo del daño patrimonial que denuncia por \$524.728.220 millones, lo realiza *“Con base a los estados financieros presentados por ASOCOP en el año 2014, además estas cifras quedaron cortas, por el siguiente motivo, se tiene el parqueadero de autos fijos, ósea mensual, se obtienen dineros por el cuidado de cascós y alquiler de baños”*.
- Sobre los controles ejercidos al Parque Comercial Ciudad de Cali II, por parte de la Administración Municipal manifiesta que *“Hasta este momento que se está haciendo esta diligencia, desconozco cualquier control que esté haciendo la administración”*.

Respecto a lo manifestado por el peticionario, es de señalar que efectivamente en las visitas realizadas se evidenció que el manejo del Parque Comercial Ciudad de Cali II, está en cabeza de la Asociación de Comerciantes Ciudad de Cali II ASOCOP II; que los recursos que percibe dicha asociación son producto del manejo del parqueadero.

Se constató que existen locales comerciales subarrendados, otros cedidos por sus antiguos arrendatarios e igualmente se evidenció falta de mantenimiento por parte de ASOCOP II del parque comercial.

Es de aclararle al peticionario que a pesar que ASOCOP II está usufructuando el parqueadero, no existe un acto administrativo mediante el cual, se evidencie el compromiso de entregar los recursos a la administración, y es de recordar que a pesar de la normatividad infringida, el proyecto tiene un impacto social para con los vendedores ambulantes reubicados en el año 2000.

#### **2.4. Mesa de trabajo con integrantes de la Asociación de Comerciantes del Parque Comercial Ciudad de Cali II - “ASOCOP II”**

En atención a la solicitud verbal efectuada ante el despacho del Contralor Municipal por integrantes de la Asociación de Comerciantes del Parque Comercial Ciudad de Cali II - “ASOCOP II”, el 27 de julio de 2017 fueron escuchados nuevamente y se recibieron documentos como copia de factura de servicios públicos del suscriptor 1303175 a nombre del NIT de ASCOP II No. 805023337-6 y además expresaron:

- *“... nosotros hemos manejado el parque comercial desde la entrega, desde el año 2000 y por el cual hemos hecho reclamos a los diferentes alcaldes municipales del cual anexamos oficio de fecha marzo 7 de 2016 radicado bajo el No. 2016411100233112 dirigido al Doctor Norman Mauricio Herrmitage Cadavid”*

- “...ASOCOP II no le vende servicios públicos a nadie, solo recogemos los dineros del consumo de cada local que por el momento tiene los medidores porque no son todos...”
- “...todos los actos y hechos que surgen en el parque comercial ASOCOP II siempre está dispuesto a resolverlos y toda documentación que llega siempre llega a ASOCOP II”

De lo manifestado por ASOCOP II se desprende que dicha asociación está manejando el Parque Comercial Ciudad de Cali II, cubriendo sus gastos y que no vende servicios públicos, sólo recoge los dineros del consumo por local de aquellos que tiene medidores.

Se evidenció que la “la Asociación de Comerciantes del Parque Comercial Ciudad de Cali II - “ASOCOP II”, es la que tiene el control y manejo del Parque Comercial y ha sido quien le ha hecho mantenimiento; pero aun así, se pueden observar deficiencias en el mismo, como se refleja en el registro fotográfico levantado durante las visitas practicadas:



Fuente: Parque Comercial Ciudad de Cali II techos y alcantarilla



Fuente: Parque Comercial Ciudad de Cali II – Baños públicos sin agua



Fuente: Parque Comercial Ciudad de Cali II – Humedad baños piso 2 y alcantarillado

### 3. LEGALIDAD

Para el análisis de legalidad al tema que nos ocupa, es importante hacer una breve síntesis del marco jurídico legal y jurisprudencial que regulen la vigilancia de los recursos públicos y el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial

Constitucionalmente el control fiscal es una función pública que ejercen las Contralorías de conformidad con los artículos 267 y 272.

En materia administrativa las entidades que manejan recursos públicos, están llamadas a cumplir los principios de la función administrativa consagrados en la Constitución Política Artículo 209 como son los de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad de sus actos.

La responsabilidad fiscal está regulada mediante la Ley 610 de 2000 estableciendo, el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías, que aborda la gestión fiscal de los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tiene por objeto el resarcimiento de los daños ocasionados al patrimonio público, consistente en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, e inoportuna.

Ahora bien, dicha ley en su Artículo 9 consagra lo referente a la caducidad y prescripción de la función fiscalizadora de los entes de control y teniendo en cuenta que para el caso que nos ocupa, la administración no realizó el cobro de los cánones de arrendamiento desde el año 2000 en que fueron entregados los locales comerciales en el Parque Ciudad de Cali II, transcurriendo 17 años, sobre los que

***¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!***



se genera la figura de la caducidad, pudiéndose recuperar a través del control fiscal los últimos 5 años.

Por otra parte, se debe hacer alusión al Decreto 1504 de 1998 “Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial”, aunado a la sentencia de la Corte Constitucional, SU.601A/99 del 18 de agosto de 1999, que ordenó a *“las autoridades administrativas demandadas que en el término de ciento veinte (120) días hábiles, contados a partir de la fecha de notificación de este fallo, PROCEDAN CON LOS PLANES DE REUBICACIÓN necesarios para que los vendedores beneficiados con la protección puedan ejercer su oficio en lugares diseñados para tal fin..”*, que fue el hecho que motivó a la Administración del Municipio de Cali para adelantar el plan de reubicación de los vendedores ambulantes de la carrera 8 calles 13 y 15

Así mismo, los Decretos Municipales 0203 de 2001 y 0516 de septiembre 28 de 2016, mediante los cuales se realizaron reformas administrativas y se otorgaron las competencias respectivas a las dependencias de la administración, teniendo en cuenta que la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios, afirmó que la administración y conservación del Parque Comercial Ciudad de Cali II, “... no le corresponde a la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles, sino a la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad y al Fondo Municipal para la Recuperación y Conservación del Espacio Público...”.

El Decreto Municipal 0203 de 2001 en su Artículo 67, determina las responsabilidades de la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles, consagrando entre otras las siguientes:

1-Organizar, administrar, vigilar, controlar y registrar los bienes muebles e inmuebles del Municipio de Santiago de Cali tanto fiscales como de uso público y adoptar los mecanismos necesarios para garantizar la protección y buen uso de los mismos. (Acuerdo 70/00, Art. 3)

7-Ejecutar las acciones necesarias para evitar o corregir irregularidades en relación con la propiedad o titularidad de los bienes inmuebles fiscales del Municipio de Cali.

9-Adelantar todas las actuaciones necesarias para obtener tanto la restitución de bienes inmuebles de propiedad del Municipio y de bienes de uso público a cargo o bajo administración del mismo, que se encuentren en posesión o tenencia de terceros, así como para la debida titulación de los mismos si es que esta ha sufrido modificación alguna (Acuerdo 01/96, Art. 69 y 70)

## CONCLUSIONES:

Después de 17 años y 4 meses la administración municipal no ejerce control y seguimiento a la relación jurídica existente con los vendedores ambulantes reubicados en el Parque Comercial Ciudad de Cali II, no les han cobrado los cánones de arrendamiento, a pesar que “ASOCOP II” ha solicitado en múltiples ocasiones que se los cobren. Además, por las pocas ventas, los afiliados se han visto en la necesidad de volver a la calle a las ventas ambulantes.

La administración manifestó la intención de sacar a la venta por martillo el parque comercial, sin atenderse lo consignado en los contratos en cuanto a que los comerciantes reubicados tendrían la primera opción de compra en caso que la Administración Municipal decidiera venderlos, además no se ha definido la situación jurídica del bien inmueble propiedad de EMCALI EICE ESP.

Como se puede observar, la administración no ha ejercido el debido control sobre el inmueble, generando que los contratos de arrendamiento se hayan prorrogado en el tiempo, no se hayan cobrado los cánones de arrendamiento y que los locales se hayan subarrendado o vendido como posesiones, cuando los arrendatarios no son los dueños.

La Alcaldía de Santiago de Cali en los años 1998 – 2000 construye el Parque Comercial Ciudad de Cali II en dos predios, uno de propiedad del municipio donde se encuentran los locales comerciales y el de propiedad de EMCALI EICE ESP en el cual se construyó el parqueadero, es decir construyó los parqueaderos en un lote del que no era propietario, sin que obrara documento o estudio alguno, por medio del cual Emcali haya autorizado tal actuación.

Se evidenció la protocolización de la COMPRA VENTA DE MEJORAS entre AIREAR URBANO S.A., en liquidación, en calidad de vendedor y el Municipio de Santiago de Cali en calidad de comprador, sin haber resuelto la titularidad del predio donde funciona el parqueadero del Centro Comercial Ciudad de Cali II, a favor del Municipio de Santiago de Cali.

Es competencia de la Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios, anterior Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles y no de la Secretaría de Gobierno hoy Secretaría de Seguridad y Justicia, tener el control de los bienes inmuebles del Municipio, en el presente caso tener el control de los contratos de arrendamiento suscrito por la anterior Secretaría de Gobierno con los vendedores ambulante en el año 2000 de los locales comerciales del Parque Comercial Ciudad de Cali II.

Se evidenció que no existe contrato de comodato o préstamo de uso entre EMCALI y el Municipio de Cali, a pesar de ello la empresa Airear Urbano S.A y el Municipio de Cali como socio de la misma, levantaron mejoras que actualmente están protocolizadas a nombre del Municipio de Cali, lo que lleva a concluir que las mejoras del parqueadero son propiedad del municipio de Santiago de Cali, por compraventa efectuada y legalizada ante notario en el año 2013, permitiendo determinar que no existe detrimento patrimonial que afecte a EMCALI EICE ESP.

Una vez analizada la información descrita en el cuerpo del informe y revisadas las respuestas suministradas por la administración y Emcali, se desprenden los siguientes hallazgos:

### **HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA N° 1**

Se evidenció que el Municipio de Santiago de Cali - Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios, anterior Secretaría de Bienes Inmuebles, desde el año 2000 que hizo entrega del Parque Comercial Ciudad de Cali II, mediante contratos de arrendamiento a los vendedores ambulantes, no ejerce ningún control; cuando es deber de la administración, vigilar y salvaguardar los bienes que le han sido encomendados y cuidar que sean utilizados debida y racionalmente, de conformidad con los fines para los que han sido destinados, ejerciendo un control efectivo sobre todos los bienes inmuebles de su propiedad.

Lo anterior debido a falta de gestión y control de las administraciones municipales de los últimos 17 años, que no han ejercido sus funciones en relación con el tema, de acuerdo con la norma y los procedimientos establecidos para este fin.

Lo que ocasiona que el parque comercial presente abandono en su parte locativa, falta de mantenimiento en sus desagües, no regularización de los servicios públicos y que los vendedores reubicados vendan los locales comerciales como posesiones, transgrediéndose con ello la Ley 734 de 2002 Art. 34, numerales 1, 2, 21 y 22; Decreto Municipal 0203 de 2001 Artículo 67

### **HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA PENAL Y DISCIPLINARIA N° 2**

Se evidenció que el Municipio de Santiago de Cali - Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios, anterior Secretaría de Bienes inmuebles, desde el año 1998 - 2000 que construyó e hizo entrega del Parque Comercial Ciudad de Cali II mediante contratos de arrendamiento a los vendedores ambulantes, a la fecha, después de 17 años y 4 meses, no ha efectuado ningún trámite de titularización del

predio de EMCALI E.I.C.E, identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 370 – 22472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, donde funciona el parqueadero del Parque Comercial, a nombre del Municipio de Santiago de Cali; cuando al haber construido el Parque Comercial debió haber titularizado el predio a nombre del Municipio.

Lo anterior por falta de gestión administrativa de las distintas administraciones, ocasionando que en la actualidad el parqueadero del Parque Comercial Ciudad de Cali II, se encuentre en un limbo jurídico de titularidad del predio; transgrediendo con ello presuntamente el Código Disciplinario Único Ley 734 de 2002 Art. 34, numerales 1, 2, 10, 15, 21 y 22, Artículo 35 numeral 1 y la Ley 599 de 2000 Art. 414 (Prevaricato por omisión) y 416 (Abuso de autoridad por acto arbitrario e injusto).

### **HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA FISCAL Y PENAL N° 3**

Se evidenció que el Municipio de Santiago de Cali - Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios, anterior Secretaría de bienes inmuebles, desde el año 2000 que hizo entrega del Parque Comercial Ciudad de Cali II mediante contratos de arrendamiento, con un canon mensual de Sesenta Mil (\$60.000) pesos y un plazo de 24 meses contados a partir del 8 de enero del 2000, ampliándose de dicho plazo de mutuo acuerdo entre las partes, contrato que se ha prorrogado en el tiempo hasta la fecha de hoy, sin cobrar el Municipio los cánones de arrendamiento; cuando es deber del municipio hacer efectivo el cobro de los arrendamientos, contrato regido por la Ley 80 de 1993 Artículo 32

Lo anterior debido a no ejercer ningún control sobre el parque comercial; cuando es deber de la administración tener un control sobre todos los bienes inmuebles que son de su propiedad, vigilando y salvaguardando los bienes y valores que le han sido encomendados

Lo anterior ocasionó la prescripción de los cánones dejados de percibir entre el año 2000 al 2012 y generando detrimento patrimonial por valor de Novecientos Treinta y Ocho Millones, Trescientos Ochenta Mil (\$938.380.000) pesos; equivalente a Sesenta Mil (\$60.000) pesos mensuales promedio, valor de los cánones de arrendamiento por local, que en un mes multiplicado por 289 locales sumaría el valor de \$17.340.000 mensuales y que multiplicado por 12 meses sumaría un valor total de \$208.080.000 por año; y que totalizados en 4 años 9 meses para que no opere la caducidad fiscal sumaría un valor total de \$ 988.380.000 dejados de percibir por el Municipio de Santiago de Cali - Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios, contados a partir del 1 de septiembre de 2012, por una Gestión

antieconómica Ley 610 de 2000 Artículo 3 y 6 reflejada en el no cobro de los cánones de arrendamiento.

Transgrediendo presuntamente la Ley 80 de 1993 Artículo 32 y 26 Principio de responsabilidad; Ley de arrendamientos Ley 820 de 2003 Artículo 8 obligaciones del arrendador; Art. 18 Renta de Arrendamiento y Art. 20 reajuste del canon de arrendamiento; Código del Comercio Ley 410 de 1971 Artículos 518 al 523 (Bienes mercantiles y Establecimientos de Comercio; Ley 610 de 2000 Artículos 3 y 6; el Código Disciplinario Único Ley 734 de 2002 Art. 34, numerales 1, 2, 21 y 22; Decreto Municipal 0203 de 2001 Artículo 67; Ley 599 de 2000 Art. 414 (Prevaricato por omisión) y los contratos de arrendamiento.

**ALINA MARÍA ARÉVALO CLARO**

Directora Técnico ante la Administración Central

**MARIA VICTORIA MONTERO**

Directora Técnica ante EMCALI E.I.C.E.