



**INFORME FINAL ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN  
1800.23.01.21.147**

**ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN “REQUERIMIENTO No. 101-  
2021 V.U. No. 100004152021 DEL 01-03-2021 – DENUNCIA FISCAL”**

**A/CI-8  
Junio 30 de 2021**

*Control transparente y efectivo, mejor gestión pública*

**MARÍA FERNANDA AYALA ZAPATA**  
**Contralora General de Santiago de Cali**

**LUIS CARLOS PIMIENTA ROBLEDO**  
**Director Técnico ante el Sector Educación-Supervisor**

**BLANCA FLOR ZULUAGA BLANDÓN**  
**Auditora Fiscal II**

*Control transparente y efectivo, mejor gestión pública*

## **TABLA DE CONTENIDO**

1. ANTECEDENTES	4
2. ANÁLISIS	5
3. RESULTADOS	8

## 1. ANTECEDENTES

Siendo la fecha de sistema igual a 01/03/2021 10:24 A.M., se recibió como solicitud al sistema SIPAC de la Contraloría General de Santiago de Cali, oficio fechado febrero de 2021, con referencia "DERECHO DE PETICIÓN – CONSULTA", suscrito por el Concejal de Santiago de Cali Terry Hurtado Gómez, identificado con cédula de ciudadanía No. 16289.400, quien presenta de acuerdo con el Artículo 23 de la Constitución Política, DERECHO DE PETICIÓN, de acuerdo con las siguientes:

"(...")

### CONSIDERACIONES

1. *En el año 2017, Corfecali (en calidad de arrendador) y la Sociedad Plaza de Toros S.A. (en calidad de arrendatario) firmaron un contrato de arrendamiento con el fin de que Corfecali usara un inmueble de la Sociedad Plaza de Toros S.A. para ubicar su sede.*
2. *En el contrato de arrendamiento se estipuló que el incremento del canon de arrendamiento en cada año subsiguiente se daría con base en el índice de precios al consumidor (IPC).*
3. *Sin embargo, en junio del año 2019, el contrato de arrendamiento tuvo un incremento injustificado, pasando de \$2.800.000 pesos a \$4.000.000 de pesos.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, me permito hacer las siguientes,*

### PETICIONES

1. *Se informe si la Contraloría General de Santiago de Cali ha iniciado alguna investigación fiscal por el inusitado incremento del contrato de arrendamiento en el cual hay recursos públicos comprometidos.*
2. *Si no se ha iniciado ninguna investigación, solicito que se inicie una investigación fiscal con el fin de determinar si existe alguna responsabilidad fiscal y detrimento patrimonial en el presente caso.*

### NOTIFICACIONES

*Recibiré notificaciones y correspondencia en la dirección (...)"*

La oficina de Control Fiscal Participativo de la Contraloría General de Santiago de Cali, recibida la petición acabada de mencionar, decide remitir la misma, a través del oficio No. 0700.23.01.21.252 con fecha 09 de marzo de 2021, a la Dirección

*Control transparente y efectivo, mejor gestión pública*

Técnica ante el Sector Educación, *"teniendo en cuenta que es necesario verificar técnicamente lo denunciado por el peticionario se procede a determinar el traslado del requerimiento a la Dirección Técnica a su cargo, para que emita la respuesta definitiva al mismo, durante los siguientes seis (6) meses posteriores a su recepción conforme lo establecido en el parágrafo primero del Artículo 70 de la Ley 1757 de 2015. ("...")"*.

A través de Memorando Interno No. 1800.23.01.21.303 la Dirección Técnica ante el Sector Educación realiza designación a una servidora pública para que otorgue respuesta definitiva a la denuncia ciudadana presentada.

## 2. ANÁLISIS

A efecto de dar respuesta de fondo al requerimiento, se realizó Visita Fiscal a la Corporación de Eventos, Ferias y Espectáculos de Cali – CORFECALI, diligencia atendida por el Gerente Suplente, quien enterado del asunto entregó al organismo de control contratos de arrendamiento suscritos el 28 de abril de 2017; el 14 de diciembre de 2018 y documento privado fechado 23 de agosto de 2019, a través del cual las partes resuelven prorrogar el termino del contrato suscrito el 14 de diciembre de 2018 hasta el 31 de mayo de 2022, no obstante acuerdan que la arrendataria podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento en forma anticipada, noticiando su decisión a la arrendadora con 15 días de antelación, sin que por ello incurra en violación del contrato ni en sanción de ninguna naturaleza.

Revisado el primer contrato de arrendamiento, suscrito el 28 de abril de 2017 se encuentra que fue suscrito en representación legal de la arrendadora Plaza de Toros S.A. por Alfonso Otoya Mejía y en representación legal de la arrendataria Corfecali, por Luz Adriana Latorre Quintero, el objeto del contrato consistió en el arrendamiento de la edificación situada en la carrera 56 No. 3-007, junto con el terreno de 2.536, 6 metros cuadrados de cabida sobre el que está levantada, que comprende el área libre que sirve de parqueadero o estacionamiento para 26 automóviles y demás zonas libres que se encuentran dentro del área mencionada, la edificación arrendada tiene un área de 1.180,05 metros cuadrados. La duración del contrato se pactó de dos años contados a partir del 01 de junio de 2017 hasta el 31 de mayo de 2019, como precio del arriendo se pactó una renta mensual de dos millones de pesos más IVA durante el primer año de duración del contrato, esto es, del período anual comprendido entre el 01 de junio de 2017 y el 31 de mayo de 2018, para el período anual subsiguiente, se pactó aumentar el valor de la renta mensual conforme se incrementara el índice de precios al consumidor – IPC.

No se encontró en el contrato cláusula de renovación o prórroga. La cláusula cuarta indica que la arrendadora entrega a la arrendataria el inmueble arrendado

junto con todas sus mejoras, dependencias y anexidades en el estado como *"actualmente se encuentran"*, a continuación en la cláusula quinta, se lee, *"reparaciones, adecuaciones y obras a cuya ejecución se obliga la arrendataria"*, pactando que la arrendataria *"efectuará a su costa, bajo su dirección y responsabilidad y su crédito personal, todas las reparaciones, refacciones, reposiciones y enlucimientos que considere necesarios, pero suficientes para poner el inmueble en el estado y la presentación que requiere para el ejercicio de la actividad que desempeñará y desarrollará en el mismo"* relación detallada de obras en anexo que hace parte integral del contrato.

El segundo contrato contiene el mismo objeto, es suscrito en representación legal de la arrendadora Plaza de Toros S.A. por Julián Lora Borrero, en representación de la arrendataria nuevamente por Luz Adriana Latorre Quintero, se pacta como precio del arriendo, una renta mensual de cuatro millones de pesos más IVA *"durante la duración del contrato, esto es, durante el período anual comprendido entre el 01 de junio de 2019 y el 31 de mayo de 2020"*, si bien es cierto, contiene la cláusula quinta, referida a *"reparaciones, adecuaciones y obras cuya ejecución se obliga la arrendataria"*, en esta ocasión no contiene anexo de obras a realizar. Tampoco se encuentra cláusula de prórroga o renovación.

El 23 de agosto de 2019, los mismos representantes de la arrendadora y arrendataria que suscribieron el contrato acabado de citar, suscriben documento mediante el cual *"resuelven prorrogar el término del contrato hasta el día 31 de mayo del año 2022, precio del arriendo, "para el período anual contractual comprendido entre el 1 de junio de 2019 y el 31 de mayo de 2020 el valor de la renta mensual que constituye el precio del arriendo será de cuatro millones de pesos (\$4.000.000), para el período anual subsiguiente, esto es, el comprendido entre el 1 de junio de 2020 y el 31 de mayo de 2021, el valor de la renta mensual se incrementará según la variación que en el periodo anual contractual acabado de transcurrir haya tenido la tasa de inflación expresada como índice de precios al consumidor por el DANE o por la entidad, dependencia u organismo que oficialmente cumpla esa función. Y en la misma forma se incrementará el valor de la renta mensual para el período anual contractual comprendido entre el 1 de junio de 2021 y el 31 de mayo de 2022."*

En los dos contratos suscritos se pactó que las normas que rigen el contrato, serían las normas contractuales consignadas en el mismo, y en lo no previsto en ellas, por las que sobre la materia están contenidas en el Título XXVI del Libro Cuarto del Código Civil, *"puesto que no versa sobre arrendamiento de inmueble para vivienda, ni de arrendamiento de local comercial, ni la ARRENDATARIA es comerciante, ni pretende utilizar el inmueble como elemento integrante de un establecimiento de comercio."*

En este orden se tiene:

*Control transparente y efectivo, mejor gestión pública*

Sea lo primero indicar que de la lectura del Acta de Constitución de la Corporación de Eventos, Ferias y Espectáculos de Cali, fechada el 17 de septiembre de 1991, se encuentra que la sociedad Plaza de Toros, propietaria del inmueble en que actualmente funciona CORFECALI, en calidad de arrendataria desde el 01 de junio del 2017, hace parte de los miembros fundadores de la Corporación. Evidencia que sustenta el dicho del Gerente Suplente, quien indicó, que dada tal pertenencia y al tener la Plaza de Toros el inmueble, antigua escuela de Tauromaquia, desocupado, se solicitó en reunión de Junta Directiva, la entrega en arrendamiento, a un precio inferior al del mercado.

A efecto de realizar un comparativo del precio actual que paga CORFECALI por concepto de arrendamiento, se consultó en la página [www.fincaraiz.com.co](http://www.fincaraiz.com.co), el costo de alquiler de un local en el sector de Cañaveralejo (sector en que se encuentra la edificación que ocupa CORFECALI), encontrando que el local de precio más bajo, correspondía a uno de 200 metros cuadrados, con precio de tres millones mensuales, precio por metro cuadrado 15.000, realizada la operación aritmética, se encuentra que CORFECALI, paga menos de 3.000 por metros cuadrado.

De otro lado, del análisis de los dos contratos suscritos, se encuentra que la partes no pactaron ni su prórroga ni su renovación, de la lectura del Código Civil, Título XXVI, que trata "DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO" se encuentra que nada señaló al respecto, dejando el asunto en manos de las partes.

Así las cosas, resulta fácil concluir que el contrato de arrendamiento suscrito el 28 de abril de 2017 con duración de dos años, contados desde el 01 de junio de 2017 hasta el 31 de mayo de 2019, se renovó, ello por cuanto, en términos generales renovar un contrato significa hacer un nuevo contrato, de la misma clase, pero con condiciones nuevas. Para este caso, las condiciones nuevas pactadas en el nuevo contrato suscrito el 14 de diciembre de 2018 fueron la renta mensual (4.000.000 más IVA) y la duración (un año, comprendido entre el 01 de junio de 2019 al 31 de mayo de 2020), contrato éste que fue prorrogado el 23 de agosto de 2019, cuando se extendió su duración hasta el 31 de mayo de 2022, incrementando la renta mensual conforme al incremento del IPC.

Resulta pertinente recordar el significado de la acepción prorrogar:

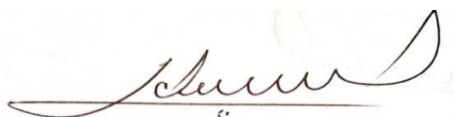
*"El término prorrogar según la real academia de la lengua española significa continuar, dilatar, extender algo por un tiempo determinado. Que, en el contexto de un contrato, significa extenderlo en el tiempo. Es decir que el mismo contrato se extiende por un periodo adicional. La prórroga hacer referencia únicamente a la extensión de su duración en las mismas condiciones, sin cambiar otras condiciones o elementos del contrato. Si se*

*cambia algo en el contrato distinto a su duración, ya no estamos hablando de una prórroga sino de una renovación."* <https://www.gerencie.com/>.




Por último, al indagar por la fuente de los recursos con los que CORFECALI paga el precio pactado por el arrendamiento del citado inmueble, corresponde a recursos propios.

### 3. RESULTADOS

Así las cosas, la Contraloría General de Santiago de Cali, concluye que la actuación contractual de la Corporación de Eventos, Ferias y Espectáculos de Cali – CORFECALI, realizada con los contratos de arrendamiento suscritos para el desarrollo de las actividades administrativas propias de su objeto social, en el inmueble ubicado en la carrera 56 No. 3-007, se encuentran ajustadas a la normatividad legal, en consecuencia no existe detrimento patrimonial que pudiese generar acción de responsabilidad fiscal.



**LUIS CARLOS PIMIENTO ROBLEDO**  
Director Técnico ante el Sector Educación

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Blanca Flor Zuluaga Blandón	Equipo Auditor – líder	
Revisó	Luis Carlos Pimiento Robledo	Director Técnico ante El Sector Físico	
Aprobó	Luis Carlos Pimiento Robledo	Director Técnico ante el Sector Físico	

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