



04 JUN 2012

A



0100.08.02.12.226  
Santiago de Cali, mayo 30 de 2012



A10 :09

Doctor  
**RODRIGO GUERRERO VELASCO**  
Alcalde de Santiago de Cali  
Ciudad

"Toda la ciudad en un solo lugar"  
Fecha: Jun 1  
Hora: 5:02  
Recibió: [Signature]  
Radicado: 185531

RECIBIDO

**Asunto:** ACCIÓN PREVENTIVA – AVALÚO DE PREDIOS

En cumplimiento de la responsabilidad de vigilancia fiscal prevista en el artículo 272 de la Carta Política y en lo consagrado en la Ley 42 de 1993, la Contraloría General de Santiago de Cali, se permite remitir la presente acción preventiva con el fin de coadyuvar al mejoramiento permanente de la gestión pública local, destinada a generar desarrollo y bienestar colectivo para los más de dos millones de caleños.

**ANTECEDENTES**

La Dirección Técnica ante el Sector Físico de la Contraloría General de Santiago de Cali, adelantó, desde el 1 de marzo hasta el 15 de mayo de 2012, la auditoria denominada "AGEI REGULAR A LA GESTIÓN FISCAL DEL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA – VIGENCIA 2011", la cual arrojó veinte (20) hallazgos administrativos de los cuales ocho (8) se tipificaron con alcance disciplinario.

El Fondo Especial de Vivienda mediante los contratos de Consultoría Nos. 4147.0.26.1.172 y 176 FEV 2011, suscrito el 13 de octubre de 2011, contrató los servicios de personas naturales, para realizar avalúos comerciales.

El Contrato No. 4147.0.26.1.172 FEV 2011, tenía por OBJETO: "elaboración de avalúos comerciales predio a predio propiedad del FEV-SVS ubicados en las manzanas 0217, 0218, 0219, 0220, 0224, 0226, 0247, 0249, 0250, 0251, 0252, 0253, 0254, 0261, 0262 y 0263 del barrio Lleras Camargo de Cali, solicitados por el profesional a cargo del estudio del convenio celebrado entre la S.V.S. y la fundación Farallones de Cali".

*[Handwritten signature]*  
10:00 4/12

**Claridad debida • Calidad de vida!**



De este contrato se desprendió el siguiente hallazgo:

*"Se evidenció que en el contrato No. 4147.0.26.01.172 – FEV-2011 cuyo objeto es "elaboración de avalúos comerciales predio a predio propiedad del FEV-SVS ubicados en las manzanas 0217, 0218, 0219, 0220, 0224, 0226, 0247, 0249, 0250, 0251, 0252, 0253, 0254, 0261, 0262 y 0263 del barrio Lleras Camargo de Cali, solicitados por el profesional a cargo del estudio del convenio celebrado entre la SVS y la fundación farallones de Cali", suscrito el 13 de octubre de 2011 por valor de \$14.484.000, las manzanas 0217, 0218, 0219, 0220, 0224, 0226, , 0249, 0250, 0251, 0252, 0253, 0254, 0261, 0262 no se encuentran dentro del polígono de propiedad de la Secretaría de Vivienda Social-Fondo Especial de Vivienda y parcialmente si son de propiedad de la Secretaría de Vivienda Social-Fondo Especial de Vivienda las manzanas 0247 y 0263, como se pudo evidenciar en el archivo digital Autocad de los terrenos de propiedad de la Secretaría de Vivienda Social del Barrio Lleras Camargo comuna 20, según visita especial practicada a la Subsecretaría de Mejoramiento Urbano y Regularización de Predios área de Topografía, pero en mesa de trabajo de validación de respuesta a las observaciones con la entidad, fueron aportados Resolución No. 0082792 con la cual Invicali adjudicó en 1992 el lote 002 de la manzana 0250 y lote 004 de la manzana 0220 y certificado de tradición 370-377356 correspondiente al predio V025400120000 de la manzana 0254, en el cual se observa que el propietario del predio era Invicali, manzanas que se encuentran en el objeto contratado, lo que no permite tener claridad si las manzanas objeto del contrato son o no propiedad del Fondo Especial de Vivienda-Secretaría de Vivienda Social.*

*El Fondo Especial de Vivienda debería tener certeza sobre la propiedad de sus inmuebles.*

*Lo anterior debido a que la entidad no realizó un estudio de títulos.*

*Lo que genera incertidumbre sobre la propiedad de los predios evaluados para su posterior legalización".*

Lo anteriormente expuesto, evidencia que el proceso de Estudios Previos del citado contrato, que trajo como consecuencia igualmente el respectivo hallazgo con incidencia disciplinaria, no se efectúa una correcta motivación que permita establecer claramente el por qué requiere contratar la consultoría para la realización de dichos avalúos, lo que allí se consigna es una descripción de lo que es el Fondo Especial de Vivienda, al igual que no se evidencia un estudio de títulos para identificar la propiedad de los terrenos a avaluar. La entidad debió en su estudio previo del proceso de contratación, determinar con qué fin contrataría los avalúos respectivos, tal como lo establecía el Artículo 2 del Decreto 2516 de 2011 y, contemplado hoy, en el Artículo 2.1.1 del Decreto 734 de 2012, determinando la descripción de la necesidad que pretende satisfacer, la descripción del objeto contractual con sus especificaciones y los fundamentos jurídicos en el sentido de determinar la propiedad del terreno.

**Claridad debida • Calidad de vida!**



Esta situación alerta sobre el riesgo inherente al cumplimiento de las metas que siempre ha tenido el Fondo Especial de Vivienda y la Secretaría de Vivienda Social de legalizar los predios en la Ciudad de Santiago de Cali

## FUNDAMENTOS LEGALES

La Constitución Política de Colombia, en su nueva concepción del control fiscal, obliga a las contralorías a realizar evaluaciones integrales que permitan establecer si las actividades contractuales se ajustan tanto a los términos legales como a la necesidad real que se pretende satisfacer; preceptuando lo siguiente:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 119 de la Constitución Política de Colombia, la vigilancia de la Gestión Fiscal, que desarrollan los Servidores Públicos y Particulares que manejen fondos o bienes del Estado, corresponden a la Contraloría General de la República

En virtud de lo dispuesto en el Artículo 272 de la Constitución Política, en el nivel territorial, las funciones ejercidas por la Contraloría General de la República corresponden a las Contralorías Territoriales, cuando en su contexto señala, *“La vigilancia de la gestión fiscal de los departamentos, distritos y municipios donde haya contralorías, corresponde a éstas y se ejercerá en forma posterior y selectiva”*.

El Decreto Ley 267 de 2000, en su Artículo 5 Numeral 7, faculta a la Contraloría General de la República a “advertir sobre operaciones o procesos en ejecución para prever graves riesgos que comprometan el patrimonio público y ejercer el control posterior sobre los hechos así identificados”, como podemos ver por mandato del Artículo 272 de nuestra constitución, es igualmente potestativo dicha facultad en las Contralorías Territoriales.

La Oficina Jurídica de la Contraloría General de la República, fijó los parámetros para el ejercicio de la función de advertencia, cuando en su concepto No. 1348 del 20 de mayo de 2002, deja consignado entre otros aspectos que:

*“La función de advertencia es excepcional, y consiste en indicarle a la administración los riesgos detectados por el organismo de control fiscal, en procesos anómalos o en operaciones en ejecución, a fin de que ésta tome las medidas pertinentes tendientes a evitar el menoscabo de los dineros públicos.*

**Claridad debida • Calidad de vida!**



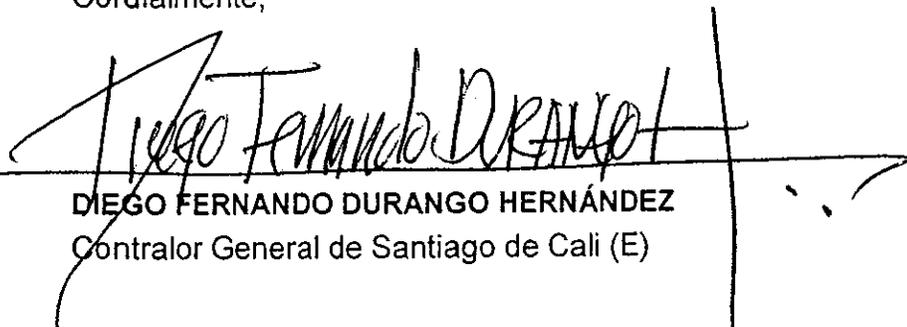
Por lo anterior el Contralor General de Santiago de Cali (E), ejerce la siguiente,

### ACCIÓN PREVENTIVA

Debido a los inconvenientes evidenciados en el proceso de contratación, iniciados desde sus estudios previos y con base en las consideraciones anteriores y sin perjuicio de las acciones que se puedan derivar de las mismas y del ejercicio del control fiscal asignado a la Contraloría General de Santiago de Cali, este Ente de Control Fiscal, se permite prevenirle de la necesidad de que antes de entrar a contratar consultorías para el avalúo de predios, se debe tener certeza sobre la propiedad de sus inmuebles, para que no se genere incertidumbre sobre la propiedad de los predios evaluados, y lograr así el fin perseguido o su posterior legalización si es del caso y por ende evitar presuntos daños al patrimonio económico del Municipio de Santiago de Cali – Secretaría de Vivienda Social – Fondo Especial de Vivienda.

Las actuaciones que desarrolle su Administración con ocasión de la presente Acción Preventiva deberán ser comunicadas oportunamente a este Ente de Control Fiscal.

Cordialmente,



**DIEGO FERNANDO DURANGO HERNÁNDEZ**  
Contralor General de Santiago de Cali (E)

Copia: Dra. Emma Lucía Berón Usabillaga, Secretaria de Vivienda Social  
Dra. Leonor Abadía Benítez, Directora Técnica ante el Sector Físico

Proyectó: NJMS  
Revisó: LAB/RDO

**Claridad debida • Calidad de vida!**

