



OTROS INFORMES

INFORME

**ACUERDO DESARROLLADOR DE INSTRUCCIONES AL CONVENIO
ASOCIATIVO BRISAS DE LA BASE
FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA Y CONSORCIO TALLERES DEL MUNICIPIO
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN- FONDO ESPECIAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

Santiago de Cali, 27 de diciembre de 2012

**ACUERDO DESARROLLADOR DE INSTRUCCIONES AL CONVENIO
ASOCIATIVO BRISAS DE LA BASE
FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA Y CONSORCIO TALLERES DEL MUNICIPIO**

**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN- FONDO ESPECIAL
DE VIVIENDA SOCIAL**

GILBERTO HERNÁN ZAPATA BONILLA
Contralor General de Santiago de Cali

DIEGO FERNANDO DURANGO HERNÁNDEZ
Subcontralor

FIDEL LOZANO RENGIFO
Director Técnico

COMISIÓN

LUIS CARLOS PIMIENTA ROBLEDO
Auditor II
ÁNGELA MARÍA PÉREZ VIÑA
Auditor I
YAMILET ARANGO MARTÍNEZ
Auditor I



TABLA DE CONTENIDO

No.		PÁGINA
0	INTRODUCCIÓN	4
1	OBJETIVO	9
2	ANÁLISIS Y RESULTADOS	9
2.1	EVALUACIÓN DE LEGALIDAD	9
2.2	EVALUACIÓN FINANCIERA	10
3	HALLAZGOS	15
4	FUNCIÓN DE ADVERTENCIA	19

0. INTRODUCCIÓN

La Secretaria de Vivienda Social remitió a este ente de control copia de documentos obrantes en el expediente correspondiente al Convenio Asociativo Brisas de La Base, celebrado entre el Fondo Especial de Vivienda (FEV) y el Consorcio Talleres del Municipio, para conocimiento y fines legales pertinentes.

El 10 de abril de 2007, se firmó Convenio Interadministrativo No. 001-2007, entre el Alcalde de Santiago de Cali, el Secretario de Infraestructura y Valorización y el Director del Fondo Especial de Vivienda, donde se pacta aunar esfuerzos para desarrollar urbanísticamente el lote talleres del municipio, ubicado en las carreras 8 y 11 y las calles 62 A Bis y 70, el cual consta de una longitud de 139.633.40 M², con un avalúo comercial No. 10-06-V de diciembre 26 de 2006, por \$18.205.378.000.

Asimismo, se pactó con el sindicato de trabajadores del municipio su participación en la consecución del predio donde funcionaría la nueva planta de asfalto, por ser los directamente afectados con el cambio del predio.

Mediante el Otro Sí No. 1 de febrero 23 de 2009 del Convenio Interadministrativo No. 001-2007, se modifica la cláusula segunda, numeral 2, prorrogándose el plazo para el traslado de la planta de asfalto y los talleres del municipio hasta el 10 de abril de 2010, y se incluyen compromisos entre las partes, tales como: entregar las áreas demarcadas las cuales corresponden a los desarrollos comerciales y residenciales del plan parcial; permitir que la planta de asfalto y las instalaciones de los talleres del municipio sigan funcionando en el área determinada; que el Fondo Especial de Vivienda se compromete a realizar la modificación de la forma de pago del Convenio suscrito con el desarrollador del proyecto a fin de anticipar el giro efectivo de los recursos correspondientes a la Unidad de Gestión 2 (UG2); garantizar a la Secretaría de Infraestructura y Valorización la transferencia de \$7.900.357.201, los cuales se destinarán para la compra y adecuación del predio donde se trasladará la planta de asfalto y los talleres del municipio.

El Otro Sí No. 2 de febrero 11 de 2010 del Convenio Interadministrativo No. 001-2007, modifica la cláusula segunda, numeral 2, del Convenio y la cláusula primera del Otro sí No. 1, en la cual se prorroga el plazo para el traslado de la planta de asfalto y los talleres del municipio de Santiago de Cali, hasta el 10 de junio de 2011.

Mediante el Otro Sí No. 3 de febrero 25 de 2010, del convenio Interadministrativo No. 001-2007, se modifica la cláusula cuarta del convenio, relacionada con la duración del mismo, por cinco años, contados a partir de la firma del presente Otro Sí.

Claridad debida • Calidad de vida!



Igualmente se acuerdan pagar total, parcial y de manera anticipada los predios que conforman la Unidad de Gestión 1 (UG1) y la Unidad de Gestión 2 (UG2).

Asimismo, se modifica el Parágrafo III de la cláusula segunda del Otro Si No. 2, del Convenio Interadministrativo, el cual quedará así: *“La Secretaría de Infraestructura y Valorización del Municipio de Santiago de Cali, podrá aceptar para el pago total o parcial de la retribución convenida en el convenio Interadministrativo No. 001-2007 ya sea dinero, entrega en dación en pago o permuta de inmuebles que cumplan con los requerimientos mínimos para la instalación, montaje, puesta en marcha y operatividad de una plata de asfalto, en dación de pago de inmuebles, en cesiones de derechos de crédito provenientes de la promesas de compra venta celebradas y de las ventas efectuadas de unidades de vivienda y parqueaderos que se desarrollen en el predio UG1...”*

De otra parte, el 10 de mayo de 2007, se firma el Convenio Asociativo Brisas de la Base entre el Fondo Especial de Vivienda y el Consorcio Talleres del Municipio, para la construcción de 772 unidades de vivienda y para áreas de comercio 18.472 M², donde se descuenta \$5.886.000.000 por la zona de terreno del sector de Golondrinas. Por ende el valor de aporte a dicho convenio es de \$12.319.378.000, estableciendo que el valor máximo de la unidades habitacionales es de 135 SMLMV, donde se pagará 16.2 SMLMV para la Unidad de Gestión 1 (UG1) y 15.898.9 SMLMV para la UG2.

El gestor del proyecto tiene a su cargo el desarrollo de los diseños tanto de la vivienda como de la zona de comercio, conforme a lo adoptado en el plan parcial para lo cual el Fondo Especial de Vivienda deberá devolver el valor del lote a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, el cual para garantizar el valor real adquisitivo del predio se convierte en salarios mínimos.

El 20 noviembre de 2007, se elaboró el Otro Sí No. 1 al Convenio Asociativo Brisas de la Base, donde se consignó que las partes asociadas en el presente convenio, establecen que los recursos del mismo ya sean provenientes de cuotas iniciales y de separación, recursos de ahorros o cesantías, subsidios nacionales de vivienda, si los hubiere, de cada una de las familias inscritas en el proyecto, en la etapa de preventa serán manejados a través de una entidad fiduciaria que maneje el patrimonio autónomo de administración de recursos y fuente de pagos, constituido con una compañía fiduciaria legalmente establecida en Colombia. Se faculta a la fiducia para el manejo de los recursos de los asociados en especial se determina que dicha fiducia cancele directamente a la Secretaría de Infraestructura y Valorización la parte de alícuota que le corresponde.

Además, estable que el valor máximo de cada vivienda no podrá exceder en ningún caso los 135 SMLMV del año en que se suscriba la respectiva promesa de compra venta.

Claridad debida • Calidad de vida!



El término de duración del presente contrato se establece en cinco (5) años contados a partir del perfeccionamiento del presente Otro Sí.

El Otro Sí No. 2 de junio 23 de 2009 del Convenio Asociativo Brisas de la Base, modifica el literal b de la cláusula 5 del Convenio Asociativo No. 001-2007, el cual quedará así: “Por la UG2 de comercio, a desarrollar en un área de terreno de 32.767, 92 M2, se cancelará anticipadamente \$7.900.357.201, los cuales serán transferidos por la fiducia a la SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN y cuyo destino será solamente para la compra y adecuación del predio donde funcionará la nueva planta de asfalto y los talleres del municipio.

También se modifica la cláusula 7 del Otro Sí No. 1 del Convenio Asociativo, en cuanto a la duración y vigencia del convenio el cual se establece en cinco (5) años contados a partir del perfeccionamiento del presente Otro Sí.

Otro Sí No 3 de marzo 23 de 2010, del Convenio Asociativo Brisas de la Base, modifica la cláusula 2 del Otro Sí No. 2, relativa al término de duración y vigencia del Convenio Asociativo cuyo duración será hasta el 23 de febrero de 2015, dicho plazo estará sujeto al cumplimiento de la entrega total del predio por parte del Fondo Especial de Vivienda a más tardar el 10 de junio de 2012.

Así mismo, se modifica el numeral i del literal b de la cláusula 4 del Otro Sí No. 1, en cuanto al número de unidades de vivienda que se desarrollarán en el predio UG1, las cuales serán 700 viviendas y que se venderán por un valor máximo de 135 SMLMV.

El asociado gestor, constructor y promotor pagará las retribuciones económicas-restituciones por la misma así: por el terreno de las primeras 140 unidades de vivienda construidas y vendidas pagara 16.2 SMLMV y por las 560 viviendas restantes se restituirán 18.2829 SMLMV por cada unidad de vivienda construida y vendida, por la participación del Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali.

Igualmente, en el que el asociado gestor y promotor podrá pagar total o parcialmente de manera anticipada los predios que conforman la unidad de gestión UG1 y UG2 los podrá efectuar el asociado gestor constructor y promotor ya sea en dinero, entrega en dación en pago o permuta de inmuebles que cumplan con los requerimientos mínimos para la instalación, montaje, puesta en marcha y operatividad de una planta de asfalto.

Se ratifica que el valor a cancelarse por la UG2 de un área aproximada de 32.500 M², será de \$15.899.29 SMLMV.

Mediante el Otro Sí No. 4 de mayo 24 de 2011, del Convenio Asociativo Brisas de la Base, las partes aceptan suscribir Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable, cuyo objeto será constituir patrimonio autónomo para permitir la ejecución del proyecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma del Otro Sí No. 4.

Claridad debida • Calidad de vida!



En cumplimiento del Convenio Interadministrativo No. 001 de 2007, el Secretario de Infraestructura y Valorización, considerando lo establecido en el parágrafo 3 de la cláusula 2 de dicho convenio, en el cual se estableció que podría aceptarse el pago total o parcial de retribución convenida ya sea en dinero, entrega en dación de pago o permuta de inmuebles que cumplan con los requerimientos mínimos para la instalación, montaje, puesta en marcha y operatividad de una planta de asfalto, el 11 de julio de 2011 y el 3 de octubre de 2011, el Secretario informa al Director del Fondo Especial de Vivienda y al Alcalde, respectivamente, sobre tres opciones de predios presentadas, y considera la alternativa B como única opción aceptable técnicamente, que corresponde al lote de No. predial 04-01-003-0029-000 ubicado en la calle 11 No 31-170 de Yumbo.

Dicho predio fue avaluado por el IGAC conforme a contrato celebrado entre la Secretaría de Infraestructura y Valorización, el cual arrojó un valor de lote y las construcciones en el realizadas de diez mil millones seiscientos setenta y un mil novecientos un pesos cuatrocientos dos pesos m/c (\$10.671.901.402.00) avalúo que no fue objetado y el cual quedó en firme.

Igualmente, el sindicato de trabajadores oficiales del municipio mediante comunicación No. STO 017-2011 del 10 de febrero de 2011, dirigida al Secretario de Infraestructura y Valorización, acepta la oferta realizada por la Planta de Asfalto de Arroyohondo, (Yumbo), por ser la que cumple los requisitos de licencia de funcionamiento e instalaciones.

El 3 de octubre de 2011, la Secretaría de Infraestructura y Valorización, solicitó al señor Alcalde gestionar ante el Fondo Especial de Vivienda, para que proceda a realizar los trámites necesarios para que se cumpla con la adquisición de la nueva planta para los talleres de la Secretaría de Infraestructura y Valorización y que dicha gestión debe considerar la adquisición de los materiales para el mejoramiento de la malla vial de la ciudad con la operación del grupo de talleres, tal como quedó establecido en el Convenio Interadministrativo.

El 24 de octubre de 2011, se firmó el Acuerdo Desarrollador de Instrucciones al Convenio Asociativo Brisas de la Base, entre el Fondo Especial de Vivienda y el Consorcio Talleres del municipio, por medio del cual se acordó cancelar a la Secretaría de Infraestructura y Valorización el valor de los dos predios que conforman las Unidades de Gestión, así: por la UG2 el valor de \$8.515.659.700, por la UG1 lote denominado urbanización 3 por \$1.370.924.973.60, lote denominado urbanización 5 por \$1.370.924.973,60, lote denominado urbanización 1, por \$760.420.000, lote denominado urbanización 2, se abonó \$1.153.971.744.80 para un total de \$13.171.901.394.58 y entregar en parte de pago para dar cumplimiento al programa de recuperación y mantenimiento de vías con el grupo Operativo mezcla asfáltica tipo INVIAS MDC-2 por un valor de \$2.500.000.000, según requisiciones y programas de entrega que previamente se definan, quedando pendiente el saldo por el lote denominado urbanización 2, por \$370.924.973.60 y el lote denominado urbanización 4, por \$1.370.924.973,60,

Claridad debida • Calidad de vida!



para un total de \$1.587.878.202.40, valores que se cancelarán en la forma establecida en el mismo Convenio Asociativo y sus Otrosíes modificatorios.

Igualmente, el Consorcio Talleres del Municipio, acordó cancelar anticipadamente al Fondo Especial de Vivienda la totalidad de las retribuciones y restituciones, correspondientes a 1.613.36 SMLMV que equivalen al 24 de octubre de 2011, a \$864.115.616, entregando a partir de la fecha de la suscripción del Acuerdo Desarrollador, 12 apartamentos y 12 parqueaderos, quedando canceladas en su totalidad su restitución, retribución, beneficio y contraprestación que le corresponden por todas las unidades de vivienda y comercio a desarrollarse en los predios que conforman la Unidad de Gestión 1 (UG1) de vivienda, como la Unidad de Gestión 2 (UG2) de comercio.

El Consorcio, se compromete a constituir una póliza que ampare el cumplimiento de la entrega de la mezcla asfáltica tipo INVIAS MDC-2 hasta por un valor de \$2.500.000.000, a favor de la Secretaría de Infraestructura y Valorización del municipio de Santiago de Cali y del Fondo especial de Vivienda.

Por lo anterior, las partes de mutuo acuerdo y sólo en relación con los bienes que cancelaron en su totalidad, dan por cumplido cabalmente y liquidado el Convenio Asociativo Brisas de la Base, subsistiendo el mismo sólo en relación con el saldo pendiente de cancelarse a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, lo correspondiente al predio identificado como lote denominado urbanización 2 y 4, por \$1.587.878.202.40, que se cancelarán en la forma establecida en el Convenio Asociativo y sus Otrosíes modificatorios.

Con relación a la construcción del proyecto Brisas de la Base, en el 2009, se iniciaron las obras de construcción de la primera etapa del proyecto donde el asociado firmó una alianza estratégica con la Caja de Compensación COMFENALCO, para la promoción y venta del mismo, el cual, en su unidad de gestión 1, consta de 5 conjuntos residenciales de 140 apartamentos, contenidos en 7 torres de 20 unidades cada uno, con el área de cesión de zona verde y equipamiento, habiéndose culminado la I Etapa.

Actualmente se está comercializando la segunda unidad residencial, de la cual se han separado 30 apartamentos, para así iniciar la construcción de los primeros tres edificios por lograr el punto de equilibrio, al tiempo se está comercializando el área comercial.

Asimismo, con base en el Acuerdo Desarrollador, el Consorcio Talleres del Municipio realizó entrega al Fondo Especial de Vivienda, de 12 unidades de vivienda y 12 parqueaderos, los cuales se entregaron con el fin de cancelar anticipadamente la totalidad de las retribuciones y restituciones que le correspondían por todas las unidades de vivienda, entrega que se hizo a partir de la fecha de la suscripción del Acuerdo Desarrollador, 24 de octubre de 2011.

1. OBJETIVO

Evaluar el Acuerdo Desarrollador de Instrucciones al Convenio Asociativo Brisas de La Base - Fondo Especial de Vivienda y Consorcio Talleres del Municipio.

2. ANÁLISIS Y RESULTADOS

2.1. EVALUACIÓN DE LEGALIDAD

Al efectuar el análisis de legalidad del Acuerdo Desarrollador de Instrucciones al Convenio Asociativo Brisas de la Base, Fondo Especial de Vivienda y Consorcio Talleres del Municipio, se concluye que el municipio de Santiago de Cali-Secretaría de Infraestructura y Valorización y el Fondo Especial de Vivienda, incumplieron con lo establecido en el Artículo 209 de la Constitución Política, al no tener en cuenta especialmente los principios de economía, igualdad y celeridad; Artículo 26 de la Ley 80 de 1993, relacionado con el principio de planeación; Artículo 8 de la Ley 42 de 1993, específicamente los principios de economía, eficacia y equidad.

Cabe anotar que en la contratación estatal la planeación, tiene por finalidad asegurar que todo proyecto se encuentre precedido de los estudios de orden técnico, financieros y jurídicos, los cuales se requieren para determinar la viabilidad económica y técnica y así poder establecer la conveniencia o no del objeto a contratar.

Igualmente, para garantizar el principio de responsabilidad, los servidores públicos que intervienen en la actividad contractual responderán civil, penal, disciplinaria y fiscalmente, razón por la cual están obligados a cumplir con la finalidad de la contratación, vigilando por la correcta ejecución de lo contratado y velando por los derechos de la entidad y del contratista; además respondiendo por sus actuaciones y omisiones antijurídicas.

Es así como, la Secretaría de Infraestructura y Valorización, al no haber tenido en cuenta los principios y la finalidad del Estado, no realizó el estudio de la conveniencia de adquirir un lote de terreno para la instalación de la planta de asfalto que funcionaba en los lotes de los talleres del municipio, o si era más rentable para el ente municipal el adquirir el asfalto a un proveedor.

Así mismo, el Fondo Especial de Vivienda, realizó gestión inadecuada, al realizar el Otro Sí No. 3, debido a que en su numeral 3, se modificó el pago total o parcial de la retribución convenida en el Convenio Interadministrativo No.001-2007, donde

Claridad debida • Calidad de vida!



podrá aceptar para el pago dinero, o entrega en dación en pago, o permuta de inmuebles que cumplan con los requerimientos mínimos para la instalación, montaje, puesta en marcha y operatividad de una planta de asfalto, en razón a esta modificación el Consorcio Talleres del Municipio ofreció en dación de pago un inmueble ubicado en Arroyohondo, municipio de Yumbo, con su respectivo terreno, planta y equipos, con avalúo comercial al 2011 por parte del IGAC, por \$10.671.904.214, más \$2.500.000.000 en asfalto.

Igualmente, la finalidad de la gestión fiscal es la protección integral, permanente y oportuna del patrimonio público, para garantizar con claridad y transparencia la correcta utilización de los recursos, fondos y bienes públicos manejados por el Estado o los particulares y es así como, al realizar el cambio en la forma de pago, se debió actualizar el avalúo comercial del lote de los talleres del municipio por parte del Fondo Especial de Vivienda, de la misma forma el Fondo al recibir en su oportunidad los 12 apartamentos con sus respectivos parqueaderos, no adoptó los mecanismos necesarios para la enajenación de los bienes inmuebles recibidos.

2.2. EVALUACIÓN FINANCIERA

2.2.1. Convenio Interadministrativo No. 001-2007

De acuerdo con el numeral 4º del Convenio Interadministrativo No. 001-2007, la Secretaría de Infraestructura y Valorización Municipal, a través del Fondo Rotatorio de Valorización, hizo entrega de dos (2) lotes de terreno al Fondo Especial de Vivienda, los cuales según la cláusula tercera de dicho convenio correspondían a un área de 139.633.4 M² por valor de \$18.205.378.000; siendo modificados en el literal D de la cláusula tercera del Convenio Asociativo “Brisas de la Base”, suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda y el Consorcio Talleres del Municipio donde se descontó del área 49.050 M² por valor de \$5.886.000,000 correspondientes al asentamiento subnormal Urbanización Golondrinas, quedando el lote con un área de 90.583,4 M². El valor del avalúo comercial consolidado de los dos (2) lotes que se aportaron al Convenio es de \$12.319.378.000, como se relaciona en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 1. Valor de los lotes

Detalle	Lotes	M ²	Matrícula	Valor Comercial \$	SMLMV Año 2007	Unidades/SMLMV
UG1	Zona A	10.000.00	370-62366	1.655.500.000		12.506.40
UG2	Zona B	129.633.40	370-62368	16.549.878.000		15.899.29
Subtotal		139.633.40		18.205.378.000		28.405.69

Claridad debida • Calidad de vida!



Detalle	Lotes	M ²	Matrícula	Valor Comercial \$	SMLMV Año 2007	Unidades/SMLMV
Menos Urbanización Golondrinas		49.050.00		5.886.000.000		
Total		90.583.40		12.319.378.000	433.700	28.405.69

Fuente: Convenio Interadministrativo No.001-2007 y Convenio Asociativo Brisas de la Base

Conforme al numeral A de la cláusula quinta del convenio Asociativo “Brisas de la Base”, el Consorcio Talleres del Municipio ha realizado abonos al Fondo Especial de Vivienda por valor de \$454.226.177, correspondiente a la venta de cincuenta y siete (57) apartamentos de la Urbanización 1.

En cumplimiento de la cláusula tercera del Convenio Interadministrativo No. 001-2007, el 5 de diciembre de 2011 el Fondo Especial de Vivienda, abonó \$274.278.960 al Municipio de Santiago de Cali con cheque No. 009160 del Banco de Occidente, por concepto de retribución económica por la venta de treinta y cuatro (34) apartamentos, relacionado en el cuadro No. 2. Se verificó en la Subdirección de Tesorería del Departamento Administrativo de Hacienda, que dicho dinero se encuentra en la cuenta del Fondo Rotatorio de Pavimentos, que pertenece a la Secretaría de Infraestructura y Valorización. (SIV).

Cuadro No.2. Pagos del Consorcio Talleres del Municipio al FEV, como retribución para la SIV al 30 de diciembre de 2011

Urbanización	Aptos. vendidos	SMLMV	SMLMV 2009-2010	Valor Deuda \$	Valor pagado \$	CxC al Consorcio \$
1	32	16.2	496.900	257.592.960		
1	2	16.2	515.000	16.686.000		
Total aptos. vendidos 2009-2010	34			274.278.960	274.278.960	-
1	4	16.2	496.900	32.199.120		
1	10	16.2	496.900	80.497.800		
1	8	16.2	515.000	66.744.000		
1	1	16.2	515.000	8.343.000		
Total aptos vendidos 2009-2010	23			187.783.920	179.947.217	7.836.703
Total aptos. vendidos 2009-2010	57			462.062.880	454.226.177	7.836.703

Fuente: Fondo Especial de Vivienda

Conforme al numeral B de la cláusula quinta del Convenio Asociativo “Brisas de la Base” modificado en el numeral 2 del Otro Si No. 3 de dicho Convenio, el Consorcio Talleres del Municipio ha realizado abonos al Fondo Especial de Vivienda por \$36.409.620 correspondiente a la venta de cincuenta y siete (57) apartamentos de la Urbanización 1, de acuerdo con el siguiente cuadro.

Cuadro No. 3. Pagos Consorcio Talleres del Municipio como retribución al FEV al 30 de Diciembre de 2011

Urbanización	Aptos	SMLMV	SMLMV 2009-2010	Valor Deuda \$	Valor Pagado \$	CXC al Consorcio \$
1	32	1.3	496.900	20.671.040		
1	2	1.3	515.000	1.339.000		
Total aptos. vendidos 2009-2010	34			22.010.040	22.010.040	-
1	4	1.3	496.900	2.583.880		
1	10	1.3	496.900	6.459.700		
1	8	1.3	515.000	5.356.000		
1	1	1.3	515.000	669.500		
Total aptos. vendidos 2009-2010	23			15.069.080	14.399.580	669.500
Total aptos. vendidos 2009-2010	57			37.079.120	36.409.620	669.500

Fuente: Fondo Especial de Vivienda

2.2.2. Acuerdo Desarrollador

En cumplimiento al numeral 1 del Acuerdo Desarrollador de instrucciones al convenio asociativo “Brisas de la Base” del 24 de octubre de 2011, suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda y Consorcio Talleres del Municipio; a continuación se detallan los pagos que debe efectuar el Consorcio Talleres del Municipio por concepto de retribución de la UG1 por valor de \$6.673.983.654.40 y por la UG2 \$8.515.659.702.58 a la Secretaría de Infraestructura y Valorización. Igualmente se especifican los pagos recibidos en efectivo por el Fondo Especial de Vivienda y el saldo pendiente por las urbanizaciones 2 y 4.

Cuadro No. 4. Retribución a la Secretaria de Infraestructura y Valorización según Acuerdo Desarrollador al 30 de diciembre de 2011

	SMLMV	Matrícula	Urb.	No. Aptos	SMLMV Apto	Total SMLMV	Total a pagar	Pago Convenio Desarrollador	Pago en Efectivo	Saldo
UG1	12,506.40	370-818149	1	140	16.2	2268	1.190.283.760.00	760.420.000.00	429.863.760.00	-
		370-818150	2	140	18.28	2559.61	1.370.924.973.60	1.153.971.744.80		216.953.228.80
		370-818151	3	140	18.28	2559.61	1.370.924.973.60	1.370.924.973.60		-
		370-818152	4	140	18.28	2559.61	1.370.924.973.60			1.370.924.973.60
		370-818153	5	140	18.28	2559.61	1.370.924.973.60	1.370.924.973.60		-
Sub-total						12.506.44	6.673.983.654.40	4.656.241.692.00	429.863.760.00	1.587.878.202.40
UG2	15.899.29	370-818154					8.515.659.702.58	8.515.659.702.58		-
		Comercio 370-818155								
Total	28,405.69						15.189.643.356.98	13.171.901.394.58	429.863.760.00	1.587.878.202.40

Fuente: Acuerdo Desarrollador y FEV

En el siguiente cuadro se detalla la propuesta de pago del Consorcio Talleres del Municipio para dar cumplimiento al Acuerdo Desarrollador; es importante aclarar que la diferencia de \$24.362.417 corresponde a un mayor valor recibido por el Fondo Especial de Vivienda.

Cuadro No. 5. Propuesta pago Consorcio Talleres del Municipio para dar cumplimiento al Acuerdo Desarrollador al 30 de diciembre de 2011

	Acuerdo Desarrollador	Valores pagos y cruces de cuenta
Valor Convenio Interadministrativo	15.189.643.356.98	15.189.643.356.98
(-) Lote para instalación planta en Yumbo	10.671.901.394.58	10.671.901.394.58
(-) Mezcla Asfáltica tipo INVIAS MDC-2	2.500.000.000.00	2.500.000.000.00
(-) Abono en efectivo al FEV	429.863.760.00	454.226.197.00
Saldo pendiente por paga Consorcio	1.587.878.202.40	1.563.515.865.40

Fuente: Acuerdo Desarrollador y FEV

Para dar cumplimiento al numeral 4 del Acuerdo Desarrollador, el Consorcio Talleres del Municipio hizo entrega de doce (12) apartamentos por concepto retribución al Fondo Especial de Vivienda:

Cuadro No.6. Apartamentos entregados por el Consorcio Talleres del Municipio al Fondo Especial de Vivienda

Urbanización	Apto	SMLMV/Apto	Valor \$
1	5003 B-1	1.3	72.306.000.00
1	5004 B-1	1.3	72.306.000.00
1	5005 B-1	1.3	72.306.000.00
1	5006 B-1	1.3	72.306.000.00
1	5007 B-1	1.3	68.749.616.00
1	5008 B-1	1.3	72.306.000.00
1	5009 B-1	1.3	72.306.000.00
1	5010 B-1	1.3	72.306.000.00
1	5011 B-1	1.3	72.306.000.00
1	5012 B-1	1.3	72.306.000.00
1	5013 B-1	1.3	72.306.000.00
1	5014 B-1	1.3	72.306.000.00
Total	valor		864.115.616.00
	apartamentos		

Fuente: Acuerdo Desarrollador

Igualmente, el Consorcio Talleres del Municipio para dar cumplimiento al numeral 5 del Acuerdo Desarrollador, hizo entrega de doce (12) parqueaderos al Fondo Especial de Vivienda, los cuales fueron cedidos sin costo, ni retribución alguna, así:

Cuadro No. 7. Parqueaderos entregados por el Consorcio Talleres del Municipio al Fondo Especial de Vivienda

Urbanización	Parqueaderos
1	17 P
1	18 P
1	19 P
1	20 P
1	21 P
1	22 P
1	23 P
1	24 P
1	27 P
1	29 P
1	31 P
1	34 P

Fuente: Acuerdo Desarrollador

Claridad debida • Calidad de vida!



Del análisis financiero se concluye que al 30 de diciembre de 2011, los pagos efectuados por el Consorcio Talleres del Municipio al Fondo Especial de Vivienda como retribución, por la venta de cincuenta y siete (57) apartamentos se han liquidado de conformidad a lo establecido en el Convenio Asociativo cláusulas quinta numerales A y B, modificado en el Otro Si No. 3 numeral 2 del mismo Convenio. A noviembre 20 de 2012 el Consorcio Talleres del Municipio adeuda \$8.506.203 correspondiente al saldo por la venta de 23 apartamentos; de los cuales \$7.836.703 a la Secretaría de Infraestructura y Valorización y \$669.500 le corresponden al Fondo Especial de Vivienda, al 20 de noviembre de 2012, no se evidenció ninguna gestión por parte del Fondo, encaminada al cobro de estos valores.

Igualmente, el Fondo Especial de Vivienda recibió del Consorcio Talleres del Municipio en el año 2011 la suma de \$179.947.217 como retribución a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, por la venta de 23 apartamentos. Al 20 de noviembre de 2012, no se evidenció gestión por parte del Fondo Especial de Vivienda para trasladar estos dineros a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, de acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera del Convenio Interadministrativo No. 001-2007.

3. HALLAZGOS

Producto del análisis realizado al Acuerdo Desarrollador de Instrucciones al Convenio Asociativo Brisas de La Base - Fondo Especial de Vivienda y Consorcio Talleres del Municipio, se encontraron los siguientes hallazgos:

Hallazgo No. 1. Costo beneficio. Administrativo con incidencia disciplinaria.

Se evidenció que no existen estudios de costo beneficio para suscribir el Convenio Interadministrativo No. 001-2007, con el fin de establecer lo que era más favorable para el municipio, en el sentido de continuar en el lote a adquirir con la planta de asfalto o comprar el asfalto a proveedores, lo cual va en contravía de lo establecido en el Artículo 26 numeral 1 de la Ley 80 de 1993, relacionado con proteger los derechos de la Secretaría de Infraestructura y Valorización.

Lo anterior debido a falta de planeación, análisis y estudios por parte de la Secretaría de Infraestructura y Valorización, antes de suscribir dicho Convenio.

Lo cual ocasionó una gestión ineficaz, al dilatar en 4 años el Convenio por no conseguir un lote adecuado a las necesidades de la planta de asfalto. Se transgrede presuntamente la cláusula 3 del Convenio Interadministrativo No. 001-2007. el Artículo 26 numeral 1 de la Ley 80 de 1993, Artículo 8, especialmente el principio de eficacia de la Ley 42 de 1993, Artículo 209 de la Constitución política,

Claridad debida • Calidad de vida!



especialmente el de eficacia, celeridad y economía, y Artículo 34 numerales y 2 de la Ley 734 de 2002.

Hallazgo No. 2. Entrega oportuna del lote talleres del municipio por parte de la Secretaría de Infraestructura y Valorización Administrativo con incidencia disciplinaria.

Se evidenció que pasados 5 años, la Secretaría de Infraestructura y Valorización, no ha cumplido con la entrega total del lote al no desocupar las áreas donde se encuentran ubicados los talleres del municipio y la planta de asfalto, incumpliendo la cláusula segunda literal A numeral 2, del Convenio Interadministrativo 001-2007, y Otros Sí Nos. 1 y 2.

Lo anterior debido una gestión ineficaz por parte de la Secretaría, en la consecución de un lote para trasladar los talleres y la planta asfáltica. Transgrediendo el Convenio Interadministrativo 001-2007, y Otros Sí Nos. 1 y 2.

Hallazgo No. 3. Otro Sí No. 3, al Convenio Interadministrativo No. 001-2007. Administrativo con incidencia disciplinaria.

No se evidenció estudio de conveniencia por parte la Secretaría de Infraestructura y Valorización y del Fondo Especial de Vivienda, para realizar el Otro Sí No. 3, del 25 de febrero de 2010, modificadorio del parágrafo 3 de la cláusula 2 del Otro Sí No. 2, al Convenio Interadministrativo No. 001 de 2007, que establece: *“Podrá aceptar para el pago total o parcial de la retribución convenida en el Convenio Interadministrativo No. 001 de 2007 ya sea dinero, entrega en dación en pago o permuta de inmuebles que cumplan con los requerimientos mínimos para instalación, montaje, puesta en marcha y operatividad de una planta de asfalto, ...”*; contraviniendo el artículo 25, numeral 12 de la Ley 80 de 1993.

Lo anterior debido a la falta de planeación en virtud del cual no se elaboraron los estudios previos y análisis completos antes de suscribir el mencionado Otro Sí.

Lo cual ocasionó una gestión inequitativa por no analizar la distribución y beneficios en el cambio de la forma de pago, se transgrede presuntamente el artículo 25, numeral 12 de la Ley 80 de 1993, Artículo 8 de la Ley 42 de 1993, especialmente el principio de equidad y el Artículo 34 numerales 1 y 2 de la Ley 734 de 2002.

Hallazgo No. 4. Avalúo comercial del lote propiedad del municipio ubicado en la carrera 8 con calle 70. Administrativo con incidencia fiscal y disciplinaria.

No se evidenció que el Fondo Especial de Vivienda, realizara el avalúo comercial correspondiente al 2011, del lote propiedad del municipio ubicado en la carrera 8 con calle 70, para suscribir el 24 de octubre de 2011, el Acuerdo Desarrollador entre el Fondo Especial de Vivienda y el Consorcio Talleres del Municipio, toda vez que se debió realizar el avalúo comercial a 2011 de dicho predio, para así quedar en igualdad de condiciones en lo relacionado con el avalúo frente al predio que se recibe como parte de pago del Convenio Interadministrativo No. 001 de 2007, contraviniendo los principios de economía y equidad, consagrados en la Ley 42 de 1993 y el Artículo 209 de Constitución Política especialmente los principios de economía, igualdad y celeridad.

Lo anterior debido a una gestión antieconómica por parte del Director del Fondo Especial de Vivienda, al no realizar el avalúo correspondiente.

Ocasionando un presunto detrimento cuya cuantía es indeterminada pero determinable. Se transgrede presuntamente los principios de economía y equidad, contemplados en el artículo 8 de la Ley 42 de 1993, Artículo 209 de Constitución Política especialmente los principios de economía, igualdad y celeridad, Artículo 34 numerales 1 y 2 de la Ley 734 de 2002.

Hallazgo No. 5. Cuenta por cobrar del Fondo Especial de Vivienda al Consorcio Talleres del Municipio. Administrativo con incidencia disciplinaria.

Se evidenció que al 20 de noviembre de 2012, es decir pasados 15 meses, el Consorcio Talleres del Municipio, tiene una deuda con el Fondo Especial de Vivienda, por \$8.506.203, correspondiente al saldo de la retribución económica por la venta de 23 apartamentos de la Urbanización 1, de los cuales \$669.500 le corresponden al Fondo Especial de Vivienda y \$7.836.703 a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, conforme a lo establecido en los numeral A y B de la cláusula quinta del Convenio Asociativo Brisas de la Base, modificado en el numeral 2 del Otro Sí No. 3 del mismo, lo cual va en contravía de lo establecido en la cláusula 3 del Convenio Interadministrativo No. 001-2007, que establece la obligatoriedad del pago en el momento de otorgarse cada escritura pública de venta a los compradores de los inmuebles.

Lo anterior debido a la falta de gestión por parte del Fondo Especial de Vivienda, en el recaudo y administración de los recursos públicos. Se transgrede presuntamente la cláusula 3 del Convenio Interadministrativo No. 001-2007.

Hallazgo No. 6. Pago de contribución del Fondo Especial de Vivienda a la Secretaría de Infraestructura y Valorización - Fondo Rotatorio de Valorización. Administrativo con incidencia disciplinaria.

Se evidenció que al 20 de noviembre de 2012, es decir pasados 15 meses, el Fondo Especial de Vivienda, no ha trasladado \$179.947.217, correspondiente a la retribución por la venta de 23 apartamentos de la Urbanización 1, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización - Fondo Rotatorio de Valorización, de acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera del Convenio Interadministrativo No. 001-2007.

Lo anterior debido a la falta de gestión por parte del Fondo Especial de Vivienda, para dar cumplimiento al Convenio. Se transgrede presuntamente la cláusula 3 del Convenio Interadministrativo No. 001-2007.

Hallazgo No. 7. Apartamentos recibidos del Proyecto Brisas de La Base, por el Fondo Especial de Vivienda. Administrativo con incidencia disciplinaria.

Se evidenció que al Fondo Especial de Vivienda, mediante el Acuerdo Desarrollador de Instrucciones al Convenio Asociativo Brisas de la Base, suscrito el 24 de octubre de 2011, le fueron entregados por parte del Consocio Talleres del Municipio, 12 apartamentos con sus respectivos parqueaderos, con el fin de cancelar anticipadamente la totalidad de las retribuciones y restituciones que le corresponden por todas las unidades de vivienda y comercio a desarrollarse en los predios que conforman la Unidad de Gestión UG1 vivienda, como la Unidad de Gestión UG2 comercio. El Fondo Especial de Vivienda debió realizar gestión eficiente, eficaz y oportuna frente a la administración de los bienes inmuebles entregados.

Lo anterior debido a que el Fondo Especial de Vivienda, no ha adoptado mecanismo necesarios para enajenar los bienes inmuebles recibidos.

Ocasionando una gestión antieconómica, ineficiente, e ineficaz, por asumir gastos como: servicios públicos, administración y mantenimiento de los mismos, constituyéndose en un presunto detrimento patrimonial. Se transgrede presuntamente, el Artículo 8, especialmente los principios de economía, eficiencia y eficacia, de la Ley 42 de 1993; Artículo 209 de la Constitución política, especialmente los principios de eficacia, economía y celeridad; Artículos 24, 25 y 26 de la Ley 80 de 1993, relacionados con los principios de transparencia, economía y responsabilidad, respectivamente; Artículo 34 numerales 1 y 2 de la Ley 734 de 2002.

4. FUNCIÓN DE ADVERTENCIA

Mediante oficio número 0100.08.02.12.660, del 11 de diciembre de 2012, se remitió al señor Alcalde, función de advertencia 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, dando cumplimiento a lo previsto en el Artículo 272 de la Constitución Política, en lo consagrado en la Ley 42 de 1993 y el Literal e del Artículo 129 de la Ley 1474 de 2011, en cuanto a la responsabilidad de vigilancia fiscal que tiene la Contraloría General de Santiago de Cali, en los siguiente términos:

FUNCIÓN DE ADVERTENCIA

Debido a que se pretende resciliar lo referente con el lote ubicado en Arroyohondo (Yumbo), cuya responsabilidad recae en la Administración Municipal, 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 se permite advertirle sobre las posibles consecuencias que podrían ocasionar al fisco municipal el tomar decisiones sin análisis económicos y técnicos suficientes, que le permitan decidir sobre la mejor alternativa a tomar frente a lo pactado en el Otrosí No. 3 del Convenio Interadministrativo No. 001 de 2007 y Otrosí No. 4 del Convenio Asociativo celebrado entre el Consorcio Talleres del Municipio y el Fondo Especial de Vivienda.

Por lo anterior, le solicito informar a este Despacho las acciones que tome la Entidad a su cargo, sin perjuicio del control posterior.

FIDEL LOZANO RENGIFO
Director Técnico ante Sector Físico

ÁNGELA MARÍA PÉREZ VIÑA
Auditor Fiscal I

YAMILET ARANGO MARTÍNEZ
Auditor Fiscal I

Claridad debida • Calidad de vida!

