



CONTRALORIA GENERAL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Radicación: *200046172019*

0700.23.01.19.1188
Santiago de Cali, septiembre 02 de 2019

Fecha: 02/09/2019 Hora: 17:00:58
Remite: VENTANILLA ÚNICA
Destinatario: ASOCIACION DE JUNTAS CALI Y VALLE DEL CAUCA
Empresa PARTICIPACION CIUDADANA

Folios: 1

Señores
ASOCIACIÓN DE JUNTAS CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 4 No. 6A-37
Cali - Valle

- correo -

Asunto: Requerimiento No. 513-2019, V.U: 12560, agosto 22 de 2019

La Contraloría General de Santiago de Cali, en el ejercicio de la labor fiscalizadora que le compete, recibió traslado por competencia de la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República del requerimiento suscrito por la Asociación de Juntas Cali y Valle del Cauca, quienes presentan denuncia solicitando que el exalcalde de Cali, Jorge Ivan Ospina, sea "(...) Investigado y se retire de la contienda mientras soluciona todos estos procesos de corrupción que los caleños conocemos (...)".

Revisada la Denuncia se observan elementos de competencia de la Procuraduría General de la República, por lo que procedimos en cumplimiento a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015 a dar el traslado respectivo, cuya copia se se anexa.

En lo que compete a este Ente de Control, le informo lo siguiente:

Respecto al punto No. 1 relacionado a la Pantalla del Estadio, le informo que en su oportunidad la Contraloría adelantó las investigaciones correspondientes, lo cual generó hallazgos de tipo disciplinario y fiscal, los cuales fueron remitidos por competencia a la Procuraduría y a la Dirección de Responsabilidad Fiscal de esta entidad, este último se encuentra archivado.

Respecto al punto No. 2 – Estadio Pascual Guerrero, no existen en la actualidad investigaciones en curso por este tema en la Contraloría General de Santiago de Cali.

Punto No. 3. Es un tema de competencia de la Procuraduría General de la Nación.

Punto No. 4. Es un tema de Competencia de la Fiscalía General de la Nación y conforme a lo manifestado por Usted ya fue abordado por dicha entidad.

Punto No. 5. Respecto al anticipo por la suma de \$6.825 millones de pesos entregados por Metrocali S.A. al contratista de origen Israelí, Hafira Ve Hatziva Ltda, con ocasión del contrato MC-0P-03-07, la Contraloría General de la República, profirió fallo de responsabilidad fiscal No. 001 del 10 de enero de 2017, confirmado mediante auto No. 252 del 01 de marzo de 2017, donde se declaró como responsable fiscal entre otros, a Luis



iMejor gestión pública, mayor calidad de vida! SC3895-1

Eduardo Barrera Vergara, en su calidad de presidente de Metrocali S.A. para la época de los hechos.

Punto No. 6. Respecto al lote de Jardín Plaza, esta Entidad realizó "Auditoría Gubernamental con enfoque Integral a la compensación de zonas verdes surtida a través del acuerdo No. 0308 de 2010, modalidad especial", ejercicio auditor realizado el 05 de octubre de 2012, cuya copia se anexa.




Punto No. 7. La Contraloría General de Santiago de Cali no le ha notificado ningún fallo de Responsabilidad Fiscal.

Se anexa copia del informe de "Auditoría Gubernamental con enfoque Integral a la compensación de zonas verdes surtida a través del acuerdo No. 0308 de 2010, modalidad especial", en nueve (9) folios.

Cordialmente,


YURY PAOLA MOLINA CORDOBA
Jefe Oficina Control Fiscal Participativo

C.C. Carpeta requerimiento No. 513-2019

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Sandra Yaneth Zapata Mora	Profesional Especializado (E)	
Revisó	Yury Paola Molina Córdoba	Jefe Oficina Control Fiscal Participativo	
Aprobó	Yury Paola Molina Córdoba	Jefe Oficina Control Fiscal Participativo	

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.



¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida!



CONTRALORIA GENERAL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

0700.23.01.19.1157
Santiago de Cali, agosto 28 de 2019

Radicación: #200045112019*

Doctor
JUAN GERARDO SANCLEMENTE QUINCENO
Procurador Provincial de Cali
Carrera 9 No. 8 - 56
Cali - Valle



Fecha: 28/08/2019 Hora: 16:15:49
Remitente: VENTANILLA ÚNICA
Destinatario: JUAN GERARDO SANCLEMENTE QUINCENO
Empresa: PARTICIPACION CIUDADANA

Folios: 8

Asunto: Requerimiento No. 513-2019, V.U: 12560, agosto 22 de 2019

La Contraloría General de Santiago de Cali, en el ejercicio de la labor fiscalizadora que le compete, recibió traslado por competencia de la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República del requerimiento suscrito por la Asociación de Juntas Cali y Valle del Cauca, quienes presentan denuncia solicitando que el exalcalde de Cali, Jorge Ivan Ospina, sea "(...) Investigado y se retire de la contienda mientras soluciona todos estos procesos de corrupción que los caleños conocemos (...)".

Analizado el requerimiento, se vislumbran elementos que son de competencia de la Procuraduría Provincial de Cali, por lo tanto, procedemos en cumplimiento a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015, a dar traslado del requerimiento del asunto.

Del presente traslado se envía copia a los peticionarios para que conozcan la autoridad competente que dará respuesta de fondo a la misma, de la cual **solicitamos enviar copia a este organismo de control.**

En lo que compete a la Contraloría General de Santiago de Cali, se dará respuesta a los peticionarios.

Se anexa copia del requerimiento ciudadano en ocho (8) folios.

Cordialmente,

YURY PAOLA MOLINA CORDOBA
Jefe Oficina Control Fiscal Participativo



PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION
Radicado: E-2019-510840
Fecha: 29/08/2019 10:42:40
Folios: 8 Anexos:

C.C. Carpeta requerimiento No. 513-2019

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Sandra Yaneth Zapata Mora	Profesional Especializado (E)	
Revisó	Yury Paola Molina Córdoba	Jefe Oficina Control Fiscal Participativo	
Aprobó	Yury Paola Molina Córdoba	Jefe Oficina Control Fiscal Participativo	

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.



¡Mejor gestión pública, mayor calidad de vida! SC3895-1

GILBERTO HERNÁN ZAPATA BONILLA
Contralor General de Santiago de Cali

DIEGO FERNANDO DURANGO HERNÁNDEZ
Sub-Contralor

LEONOR ABADÍA BENÍTEZ
Directora Técnica ante la Administración Central

MYRIAM URREA GONZÁLEZ
Coordinadora de Auditoría

Integrantes Comisión

WILLIAM PAYAN PELAEZ
SANDRA ISABEL QUINTERO DIAZ

Claridad debida • Calidad de vida!



5
4053
1000

TABLA DE CONTENIDO

	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	4
1. ALCANCE DE LA AUDITORÍA	5
2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	6
2.1 LÍNEA DE AUDITORÍA	6
2.1.1 Evaluación de Legalidad	6
2.1.1.1 Utilización de Zonas Verdes	6
2.1.1.2 Estudio de Títulos y Propiedad del Predio Objeto de Compensación	7
2.1.1.2.1 Hallazgo Administrativo con incidencia disciplinaria	8
2.1.1.3 Diferencia de Valores de M2 entre áreas a desafectar y a Compensar	9
2.1.1.4 Modificación de áreas por Catastro posterior al Acuerdo No. 0308 – 2010	11
2.1.1.5 Participación Ciudadana en el Proyecto de Acuerdo para Desafectación y Compensación de Zonas Verdes	12
2.1.1.6 Avalúos por la sociedad solicitante y no por el Municipio de Cali	12
2.1.2 Evaluación de Gestión y Resultados	14
3. RELACIÓN DE HALLAZGOS	17
4. ANEXOS	18
4.1 CUADRO RELACIÓN DE HALLAZGOS	18
4.2 REGISTRO FOTOGRÁFICO PARQUE EL INGENIO	19

Claridad debida • Calidad de vida!



0. INTRODUCCIÓN

En desarrollo del Plan General de Auditorías programado para la vigencia 2012, la Contraloría General de Santiago de Cali, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, incluyó para estudio y evaluación Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial, denominada AGEI a la Compensación de Zonas Verdes surtida a través del Acuerdo No. 0308 de 2010, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia y eficacia, y los resultados de su gestión. La auditoría incluyó la comprobación de que la evaluación financiera, de legalidad y gestión y resultados se realizara conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables.

La responsabilidad del contenido de la información suministrada es de la Dirección de Desarrollo Administrativo; Departamento Administrativo de Planeación y Dirección Jurídica de Alcaldía, la cual es analizada por la Contraloría. La responsabilidad de la Contraloría General de Santiago de Cali, consiste en producir un informe especial que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría gubernamental colombianas (NAGC) compatibles con las normas internacionales de auditoría (NIAS) y con políticas y procedimientos de auditoría gubernamental con enfoque integral prescritos por la Contraloría General de la República y adoptados por la Contraloría General de Santiago de Cali, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

La auditoría incluyó el examen sobre la base de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Dirección Técnica ante Administración Central.



Claridad debida • Calidad de vida!



6
1054
1001

1. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

La Auditoría a que se refiere el presente informe tuvo el siguiente alcance:

Atender de fondo, los hechos denunciados a través del Requerimiento 709-11 sobre presuntas irregularidades surtidas en el proceso de preparación, estudio, aprobación y sanción del Acuerdo No. 0308 de 2010, en donde se solicita se resuelvan las inquietudes relacionadas con:

- Utilización de zonas verdes
- Estudio de títulos al inmueble objeto de compensación
Artículo 4º Acuerdo 0308-2010
- Acreditación de propiedad del inmueble a compensar
- Diferencia de valores de M2 entre áreas a desafectar y a compensar
- Modificación de áreas por el Catastro posterior al Acuerdo
- Convocatoria a la Participación Ciudadana Proyecto de Desafectación
- Avalúos por la sociedad solicitante y no por el Municipio de Cali
Artículo 3º Acuerdo 0308-2012
- Ejecución de obras en inmueble compensado Parque del Ingenio
Artículo 5º Acuerdo 0308 de 22 de Diciembre 2010

Al respecto se tiene que mediante el Acuerdo No. 0308 "POR MEDIO DEL CUAL SE DESAFECTAN UNAS ZONAS VERDES, SE APRUEBA SU COMPENSACIÓN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", se desafectaron como bienes de uso público, dos (2) zonas verdes ubicadas en la esquina de la calle 25 con carrera 100 y en la esquina de la calle 25 con carrera 98 de la Comuna 17 (zonas verdes que en el año 1999 habían sido cedidas al Municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública No. 1875 de Notaría 20 del Círculo de Cali), contiguas al Centro Comercial Jardín Plaza. El mismo Acuerdo autorizó la sustitución de esos espacios públicos por el predio ubicado en la calle 16 con carrera 83 del Barrio el Ingenio, con la debida adecuación y dotación como parque biosaludable para adultos.

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones que afectaran el alcance de la auditoría.

W

Claridad debida • Calidad de vida!



2. RESULTADO DE LA AUDITORÍA

El resultado de la presente auditoría se sintetiza a continuación:

2.1 LÍNEA DE AUDITORÍA : Desafectación y compensación de zonas verdes para evaluar los Sistemas de Control de Gestión y Resultados

Se desarrolló la anterior línea de auditoría para evaluar la legalidad y beneficios, de la desafectación de dos (2) zonas verdes contiguas al Centro Comercial Jardín Plaza y la autorización para sustitución de esos espacios públicos por un predio ubicado en la calle 16 con carrera 83 del Barrio el Ingenio, con la debida adecuación y dotación como parque biosaludable, surtidas mediante el Acuerdo No. 0308 "POR MEDIO DEL CUAL SE DESAFECTAN UNAS ZONAS VERDES, SE APRUEBA SU COMPENSACIÓN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES "

2.1.1 Evaluación de Legalidad

La evaluación en materia de legalidad consistió en:

1) Verificar y analizar las actuaciones de la Administración Municipal previas a la estructuración del Proyecto de Acuerdo presentado al Concejo Municipal de Santiago de Cali, para la desafectación de las dos (2) zonas verdes contiguas al Centro Comercial Jardín Plaza y autorización de la sustitución de esos espacios públicos por el inmueble ubicado en la calle 16 con carrera 83 del Barrio el Ingenio, con la debida adecuación y dotación como parque biosaludable.

2) Verificar y evaluar las acciones adelantadas por la Dirección de Desarrollo Administrativo y el Departamento Administrativo de Planeación en cumplimiento de los artículos 3,4 y 5 del Acuerdo No. 0308 de 2010.

2.1.1.1 Utilización de zonas verdes

La comisión pudo constatar, que la firma Central Control S.A. quién solicitó la desafectación de las dos (2) zonas verdes contiguas al Centro Comercial Jardín Plaza, realizó el cerramiento de las mismas con posterioridad a la expedición del Acuerdo No. 0308 del 22 de Diciembre de 2010.

En efecto se evidenció documentalmente, que la firma Central Control S.A suscribió el 24 de Octubre de 2011 con un arquitecto, contrato civil de prestación para el cerramiento metálico perimetral permanente, del Centro Comercial Jardín

Claridad debida • Calidad de vida!



7
1055
1002

Plaza, fijando como fecha de entrega de las obras contratadas, el 08 de Noviembre de 2011.

2.1.1.2 Estudio de títulos y propiedad del predio objeto de compensación

La comisión evidenció que la Dirección de Desarrollo Administrativo no realizó previamente a la aprobación del Acuerdo 0308 de 2010, el estudio de títulos correspondiente al inmueble ubicado en la calle 16 con carrera 83 del Barrio el Ingenio, ofrecido al Municipio de Cali en Noviembre 29 de 2010 por un particular en el parque del Barrio El Ingenio, en compensación por la desafectación de las dos (2) zonas verdes contiguas al Centro Comercial Jardín Plaza.

Igualmente se evidenció, que la persona jurídica que radicó la petición ante el Alcalde de Santiago de Cali en Noviembre 29 de 2010, para que se aprobara la viabilidad de la desafectación de dos (2) bienes inmuebles de uso público dentro de la comuna 17 y en compensación, la cesión del inmueble denominado lote 1 Reserva El Ingenio, ubicado en la calle 16 entre la carrera 83 y el río Meléndez, identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-727316 y con un área de 25.528 metros cuadrados, no era propietaria del mismo y no acreditó el poder respectivo, para representar al titular del inmueble en esa gestión, situación que fue subsanada con el otorgamiento de la Escritura Pública No. 3147 de la Notaria Once de Cali, por parte del propietario del inmueble.

Al respecto se tiene que el Decreto 0203 de 2001 consagra en el artículo 67 numeral 10 que es deber de la Subdirección de Recursos Físicos y Bienes Inmuebles, adscrita a la Dirección de Desarrollo Administrativo, negociar, adquirir en forma directa o por expropiación, enajenación y administración, los bienes inmuebles cedidos al municipio o requeridos para vías, zonas verdes, servicios comunales y equipamiento y amueblamiento urbano.

Esa situación evidencia la falta de coordinación de las actuaciones en el caso objeto de la auditoría, por parte de Dirección Jurídica de la Alcaldía de Cali y de la Dirección de Desarrollo Administrativo, incurriendo en incumplimiento de las responsabilidades que les impone la constitución y la ley, poniendo así en riesgo los intereses del municipio de Cali e incurriendo en la vulneración de derechos de los particulares.

Al no haber realizado el estudios de títulos previo antes mencionado, la Dirección Jurídica de la Alcaldía y la Dirección de Desarrollo Administrativo, incurrieron en incumplimiento de lo consagrado en la Constitución Nacional párrafo segundo del artículo No. 209: "... Las autoridades Administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado..."

Claridad debida • Calidad de vida!



Igualmente la Dirección Jurídica de la Alcaldía y la Dirección de Desarrollo Administrativo incumplieron las responsabilidades que les asigna el Decreto Extraordinario No. 0203 del 2001, en sus artículos 57 y 58. El mismo Decreto determina responsabilidades frente al tema, a la Dirección de Desarrollo Administrativo, en su Artículo 63 que no fueron cumplidas.

Las anteriores deficiencias, dieron lugar al siguiente hallazgo:

2.1.1.2.1 Hallazgo No 1. Administrativo con Incidencia Disciplinaria

Estudio de Títulos

La comisión evidenció que la administración municipal de Santiago de Cali, no realizó el estudio de títulos al área ofrecida por la firma CENTRAL CONTROL S.A. en el parque del Barrio El Ingenio, en compensación por la desafectación de las dos (2) zonas verdes contiguas al Centro Comercial Jardín Plaza, toda vez que es deber de la Dirección de Desarrollo Administrativo/Subdirección de Recursos Físicos y Bienes Inmuebles, negociar, adquirir en forma directa o por expropiación, enajenación, y administración de los bienes inmuebles cedidos al municipio o requeridos para vías, zonas verdes, servicios comunales y equipamiento y amueblamiento urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 67 numeral 10 y Parágrafo Único del Decreto 0203 de 2001

Lo anterior debido a falta de coordinación de las actuaciones entre la Dirección Jurídica de la Alcaldía de Cali, del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y de la Dirección de Desarrollo Administrativo, incurriendo en incumplimiento de las responsabilidades que les impone la Constitución y la Ley, colocando en riesgo los intereses del municipio y generando la posible vulneración de derechos de los particulares.

En cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 4º del Acuerdo 0308 de 2010, que a la letra dice: "ARTICULO CUARTO: Esta autorización de sustitución que asumirán en su totalidad los beneficiarios, privados, solo será efectiva una vez la Administración Municipal haya cumplido con los tramites internos de estudios de títulos, saneamiento de predios que se requieran", la Dirección de Desarrollo Administrativo, sí realizó el estudio de títulos al predio ubicado en el Barrio el Ingenio, a través del cual la Administración Central pudo establecer la identificación del inmueble y su tradición, situación que fue evidenciada por la comisión, en el oficio No. 4122.2.10.3794 de septiembre 25 de 2011, suscrito por el Subdirector de Recurso Físico y Bienes Inmuebles.



Claridad debida • Calidad de vida!

8
 1056
 1003

Adicional a lo anteriormente expuesto, la comisión de auditoría pudo evidenciar que la peticionaria ante esta Contraloría, hacía parte de los accionantes en el proceso No 2010-249-00 de Acción Popular surtido en el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Cali, y que la demanda en mención hacía referencia, parcialmente, a los mismos temas objeto de esta auditoría. Dentro del proceso referido, se profirió sentencia el 30 de agosto del 2012, negando las pretensiones de la demanda y multando a la parte accionante por temeridad y mala fe.

2.1.1.3 Diferencia de valores de M2 entre áreas a desafectar y a compensar

En cuanto al análisis sobre el valor de los avalúos tenidos en cuenta para el proceso de desafectación y compensación de las zonas verdes objeto de estudio, se presenta a continuación cuadro comparativo de los avalúos aportados por las dos firmas en consideración:

Cuadro No. 1
 Comparativo de avalúos
 Lonja Colombiana de Propiedad Raíz – primer avalúo
 zona verde entregada por compensación

CALLE 16 Kra. 83 El Ingenio	AREA M2	VR. UNITARIO (\$)	TOTAL (\$)
	25.528.50	353.530	9.025.000.000

Fuente: Comisión de auditoría

Cuadro No. 2-
 Zonas Verdes Desafectadas

Zona Verde No. 2 Kra. 100 con Av. Simón Bolívar	AREA M2	VR. UNITARIO (\$)	TOTAL (\$)
	12.356.50	405.839	5.015.000.000
Zona Verde No. 3 Kra. 98 con Av. Simón Bolívar	13.879.07	397.604	5.518.000.000
TOTAL	26.235.57		10.533.000.000

Fuente: Comisión de auditoría

J.B.

Claridad debida • Calidad de vida!



Cuadro No. 3
JM Inmobiliaria – Segundo avalúo
Zona verde entregada por compensación

Calle 16 Kra. 83 El Ingenio	AREA M2	VR. UNITARIO (\$)	TOTAL (\$)
	25.528.50	450.000	11.487.825.000

Fuente: Comisión de auditoría

Cuadro No. 4
Zonas Verdes Desafectadas

Zona Verde No. 2 Kra. 100 con Av. Simón Bolívar	AREA M2	VR. UNITARIO (\$)	TOTAL (\$)
	12.356.50	550.000	6.631.075.000
Zona Verde No. 3 Kra. 98 con Av. Simón Bolívar			
	13.879.07	450.000	6.245.581.000
TOTAL	26.235.57		12.876.656.000

Fuente: Comisión de auditoría

Como se puede apreciar en los avalúos elaborados por la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz, la diferencia en el valor total entre la zona entregada por compensación y las dos zonas verdes desafectadas; es de \$1.508.000.000; y los elaborados por la firma JM Inmobiliaria, es de \$1.388.831.000.

Frente a lo anterior, analizó la comisión, que el avalúo tenido en cuenta en la negociación por la Administración Municipal, fue el primero, es decir, el de la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz, porque este valor representaba para el Municipio de Cali, un mayor valor económico al momento de realizar las adecuaciones del parque biosaludable.

Ahora bien, sobre la manifestación de la peticionaria en el sentido de tener en cuenta la certificación de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, según el libro del Valor del Suelo Urbano, en la que se estima el valor por metro cuadrado de las dos zonas verdes desafectadas a un promedio entre \$1.200.000 y \$1.500.000, la misma no se puede considerar técnicamente válida, por cuanto las zonas verdes desafectadas, se avalúan teniendo en cuenta que son Bienes de Uso Público y no de uso comercial, a pesar de estar contiguas al Centro Comercial Jardín Plaza, explicación que se corrobora en las consideraciones hechas por la firma Anthony Halliday Berón Ltda., sobre los valores emitidos en el libro "Estudio del Valor del Suelo Urbano en Cali" elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca en el año 2010, en donde en uno de sus apartes establece: "...este estudio no entrega valores específicos sino rangos de valor... es decir,



Claridad debida • Calidad de vida!

9
1057
1004

este estudio entrega valores de referencia generales ... pero no se considera como un avalúo propiamente dicho..."

Y más adelante agrega "... en el caso que nos ocupa, la confusión se debe a que el estudio registra el valor en el Centro Comercial Jardín Plaza, es decir, lo que valdría el terreno en el cual se levanta el Centro comercial si se hiciera un avalúo al mismo, discriminando terreno y construcciones, no se refiere en ningún caso a los predios vecinos o cercanos al centro comercial, cuyos valores comerciales sabemos que son muy inferiores y se pueden documentar, por la circunstancia clara de que el centro comercial genera un valor agregado tanto al terreno como a las construcciones nudas que existen sobre él. Este valor agregado no se transmite a los predios vecinos los cuales muchas veces pierden valor por el denominado "efecto sifón", el cual consiste en que toda la actividad comercial y el flujo de personas la absorbe el centro comercial dejando los alrededores secos, es decir, sin atractivo comercial, y con problemas de congestión, alto tráfico de vehículos y un comercio de servicio de calidad muy inferior al que se da en el interior del centro comercial".

En idéntico sentido, se tiene el concepto del Coordinador de Avalúos Corporativos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Valle del Cauca, en donde se dijo: "... el valor que se consideró para el lote de terreno cuando hicimos el avalúo en el año 2010 fue de \$1.500.000 M2. Este valor corresponde únicamente al lote de terreno que ocupa el centro comercial Jardín Plaza y es el resultado del aprovechamiento comercial intensivo del que fue objeto. Obviamente, el valor comercial de los terrenos cercanos al centro comercial, que no presentan aprovechamiento similares, está alrededor de \$500.000 M2".

2.1.1.4 Modificación de áreas por Catastro posterior al Acuerdo 0308-2010

En lo referente a la aseveración por la peticionaria en cuanto a: "...es falsa la manifestación de la Administración Municipal, respecto del área del lote del ingenio (con el que se compensaría la desafectación), tanto en la solicitud que hace el Director de Planeación, en el concepto de viabilidad que emite la jurídica, en el Proyecto de Acuerdo No. 182 que presentan al Concejo Municipal, puesto que, para los días 14 y 15 de diciembre en que se surtieron estos trámites, el predio a compensar la desafectación contaba con 18.704,98 M2, tal y como se determina de la simple lectura del Certificado de Tradición (Folio de Matrícula 370-727316) expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos" además aporte levantamiento topográfico realizado por un particular.

El área se modificó teniendo en cuenta que esta área traía error de medición desde la conformación de los títulos de los predios. Hecho que se deriva de que

ub.

Claridad debida • Calidad de vida!



esta área sí existe físicamente, tal como se observó en el levantamiento topográfico realizado por el Municipio.

Es de señalar que el levantamiento topográfico aportado por la peticionaria, fue analizado técnicamente por la Subdirección de Catastro y del resultado obtenido del montaje en la ortofotografía donde se establece que el levantamiento topográfico aportado presenta un área total de 23.189 metros cuadrados y que al realizar la sobreposición del levantamiento topográfico aportado con la cartografía predial catastral se observa que dicho levantamiento presenta áreas traslapadas o se intersecta de manera parcial sobre predios vecinos.

Es importante resaltar que la comisión evidenció que el particular que realizó el levantamiento topográfico aportado por la peticionaria, adolece de idoneidad, por cuanto el mismo, se encuentra requerido por el delito de falsedad, según lo señala el Fiscal Jefe de Unidad Patrimonio Económico y Fe Pública de la Fiscalía General de la Nación, mediante oficio No. 50000-6-J-2022 calendarado 24 de septiembre de 2012; situación esta que lo sitúa en lo establecido en los artículos 217, 218 y 219 del Código de Procedimiento Civil.

2.1.1.5 Participación Ciudadana en el Proyecto de Acuerdo para desafectación y compensación de zonas verdes

Se evidenció que la Corporación Administrativa Concejo de Santiago de Cali, llevo a cabo el estudio y aprobación del proyecto de Acuerdo presentado por la Alcaldía de Santiago de Cali, para la desafectación de las dos (2) zonas verdes y las compensación de las mismas referidas en este informe, y que con la expedición del Acuerdo 0308 de 22 de Diciembre 2010, discutido y aprobado en los términos de la Ley 136 de 1994, determinó las acciones que debía seguir la Administración Municipal para asegurar el cumplimiento de lo acordado en el mismo.

Igualmente se evidenció en el boletín emitido el 15 de Diciembre de 2010 por la Oficina de Comunicaciones y Relaciones Corporativas del Concejo de Santiago de Cali, que esa Corporación efectivamente cumplió con el procedimiento de convocatoria a la participación ciudadana para el viernes 17 de Diciembre de 2010 a las 8 de la mañana, con ocasión del proyecto de acuerdo No. 182 relacionado con la desafectación y compensación de las dos (2) zonas verdes aquí mencionadas, la comisión pudo establecer que se trata de una sola citación.

2.1.1.6 Avalúos por la sociedad solicitante y no por el Municipio de Cali

Frente al tema de competencia de las firmas para la realización de los avalúos de las zonas verdes y su correspondiente valor, es menester referirnos a los

Claridad debida • Calidad de vida!



10
1058
1000

postulados normativos que lo rigen a saber: Decreto 1420 de 1998 "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto – Ley 2150 de 1995, los artículos 56,61,62,67,75,76,77,80,82,84, y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto – Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos", Decreto 422 de 2000, Decreto 2150 de 1995 "Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública", que en su respectivo orden consagran lo siguiente:

"Decreto 1420 de 1998. Artículo 4°. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1° de este Decreto.

Artículo 8°. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de valoración.

Artículo 9°. Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúos de inmuebles.

Artículo 10° Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refieren el presente Decreto, elaboraran un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores (...)"

Decreto 2150 de 1995 Artículo 27. Avalúo de Bienes Inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del Lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos. Parágrafo. Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja Determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de los bienes inmuebles". (Negrillas y Subrayado propio para resaltar).

De lo anterior se colige, que el legislador dio la libertad, potestad, discrecionalidad, para que en materia de Avalúos de Bienes Inmuebles, los mismos fueran adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, lo que se desprende de la introducción en el texto de la norma de la palabra "PODRÁN".

En lo que sí fue taxativamente rigurosa la normatividad que nos ocupa, es que las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una



Claridad debida • Calidad de vida!

lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de valoración.

Ahora bien, del análisis a los documentos obrantes en el expediente del proceso de desafectación de las zonas verdes contiguas al Centro Comercial Jardín Plaza, y que fueron compensadas por la zona verde de propiedad de Constructora Meléndez en su momento, la firma Central Control S.A. aportó tres (3) avalúos elaborados por la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz, el día 26 de noviembre de 2010, la cual de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal de Entidades Privadas sin ánimo de lucro, calendado octubre 2 de 2012, y se corrobora que la misma está inscrita desde el año 2002 en la Cámara de Comercio de Cali, bajo el número 4149 del libro I con el nombre de "LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ", cumpliéndose con el requisito de que trata la Ley.

Así mismo, obra en el expediente de la auditoría, avalúo aportado por Central Control, de fecha 8 de febrero de 2011 y elaborado por la Firma J.M INMOBILIARIA, la cual se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, según verificación realizada por la comisión a través de la pagina web www.lonjacali.org.

En ese orden de ideas, los avalúos elaborados por las firmas antes en cita, gozan de validez por ser firmas ajustadas a los requisitos consagrados por la normatividad que las rige.

En cuanto al cumplimiento del Artículo 3° del Acuerdo 0308-2010, que a la letra dice: "ARTICULO TERCERO: Los avalúos comerciales aportados serán revisados por la Dirección de Desarrollo Administrativo y en caso que haya observaciones, el propietario se compromete a compensar la diferencia. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal supervisara y cuantificara que la dotación del parque y las obras complementarias correspondan a los ofrecidos por el solicitante del trámite de cesión", la comisión evidenció que la Oficina de Bienes de Uso Público, de la Dirección de Desarrollo Administrativo, realizó la revisión de los avalúos comerciales aportados, según el oficio No. 4122.2.10 del 21 de Febrero de 2011, remitido a esta Contraloría por el Subdirector de Recurso Físico y Bienes Inmuebles el 25 de Septiembre de 2012.

2.1.2 Evaluación de Gestión y Resultados

En la evaluación de resultados se analizó el beneficio y conveniencia de la desafectación y compensación de las dos (2) zonas referidas en este informe, llegando a la comisión auditora a la siguiente conclusión:

Claridad debida • Calidad de vida!



11
1059
1006

En visita técnica realizada por la comisión, con el apoyo de un Ingeniero Civil adscrito a la Dirección Técnica ante el Sector Físico, se evidenció que en cercanía de las dos (2) zonas verdes a desafectar, contiguas al Centro Comercial Jardín Plaza, no existe el desarrollo de unidades de vivienda para que la comunidad pueda disfrutar de estos espacios públicos, no obstante, los propietarios del Centro Comercial se han preocupado por el mantenimiento de dichas zonas; los desarrollos inmediatos al proyecto son la Clínica Valle del Lili, la sede sur de Coca Cola, habitantes del barrio Ciudad Jardín y los nuevos condominios existentes en la Urbanización Lili, separados además por los proyectos comerciales ubicados frente a la calle 25 de esta ciudad.

De otro lado, se observó con dicha visita, que en compensación por la desafectación de las dos (2) zonas verdes en mención, la firma beneficiada con esa desafectación ejecutó el embellecimiento y adecuación del Parque Biosaludable ubicado en el Barrio el Ingenio en la comuna 17, el cual incluye el mobiliario que complementa y estimula el ejercicio físico y a su vez ayuda a la rehabilitación física; estos aparatos de fácil manejo, de gran versatilidad y escaso mantenimiento, los cuales se van integrando con el ocio de comunidad caleña, de la misma forma que lo han hecho los juegos infantiles como columpios y toboganes. De esta manera se propende por el bienestar de la comunidad como uno de objetivos de la administración municipal, se cubre una necesidad social y se colabora en la salud y el entretenimiento, dando lugar al equilibrio psíquico y físico que las personas necesitan en cada momento de su vida.

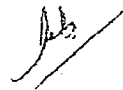
De igual forma se verificó la construcción de cada uno de los ítems contractuales cuyo objeto fue "Adecuación del parque biosaludable del barrio el Ingenio ubicado entre carrera 83 y río Meléndez y las calle 14 y 16 en el Municipio de Santiago de Cali, en donde se realizó la construcción de andén, adoquín peatonal con la debida estructura, la reparación del piso asfáltico de la ciclo vía, piso sendero peatonal en roca muerta y base granular, la construcción de puentes tipo Box Couvert, red eléctrica, la iluminación es total en el parque, elementos de recreación, siembra de palmas zanconas como complemento de reforestación, suministro e instalación de colectores de basuras. Las cantidades representativas liquidadas en acta de recibo final, son concordantes con las materializadas y observadas en la obra, la que se aprecia con buenos acabados, observándose que la adecuación se llevo a cabo en la totalidad del área que comprende el parque biosaludable, es decir aproximadamente 80.000 metros cuadrados; cuando la zona compensada correspondía a 25.528 metros cuadrados, lo que representa un gran beneficio para la comunidad al tener una mayor zona adecuada para su disfrute.

[Handwritten signature]

Claridad debida • Calidad de vida!



En cuanto a lo establecido en el artículo 5° del Acuerdo 0308 de 2010 que a la letra dice: "ARTICULO QUINTO: Previa a la firma de escritura de sustitución del espacio público que se desafecta, se deberá recibir debidamente adecuado el parque Biosaludable para adultos que lo compensa, por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro del marco de la compensación propuesta, para lo cual se fija un término perentorio de catorce (14) meses a partir de la sanción del presente Acuerdo.", la comisión auditora evidenció que mediante Acta de recibo de septiembre 29 de 2011, remitida a esta Contraloría por el Director del Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio radicado el 26 de Septiembre de 2012, que una vez verificadas las obras relacionadas en el anexo técnico del acta en mención, se recibió a entera satisfacción la obra final "Adecuación Parque Biosaludable el Ingenio" dentro del término establecido para ello.



Claridad debida • Calidad de vida!



12
4060
1007

3. RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría, se estableció un (1) hallazgo administrativo con incidencia disciplinaria, que debe ser objeto de un Plan de Mejoramiento.

Como resultado de la presente auditoría, la Administración Central debe elaborar plan de mejoramiento que deber ser presentado dentro de los 15 días hábiles siguientes, contados a partir del recibo del informe, de acuerdo con la Resolución No. 0100.24.03.11.003 de marzo 18 de 2011 "Por la cual se reglamenta la Metodología de los Planes de Mejoramiento que presentan los sujetos y/o puntos de control a la Contraloría General del Municipio de Santiago de Cali" y Resolución No. 0100.24.03.11.011 de mayo 20 de 2011 "Por medio de la cual se modifica el Artículo cuarto de la Resolución No. 0100.24.03.11.003". Este Plan debe ser presentado electrónicamente en el formato No. PM01 a la Contraloría General de Santiago de Cali, mediante transferencia de datos, a través del hipervínculo ubicado en la página web de este Organismo de Control.

Dicho plan de mejoramiento debe contener las acciones y metas que se implementarán por parte de las entidades, las cuales deberán responder a cada una de las debilidades detectadas y comunicadas por el equipo auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo.

Santiago de Cali, Octubre 5 de 2012



LEONOR ABADÍA BENÍTEZ
Directora Técnica ante la Administración Central

Claridad debida • Calidad de vida!



4. ANEXOS

4.1. CUADRO RELACIÓN DE HALLAZGOS

ENTIDAD AUDITADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, DIRECCIÓN DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO Y DIRECCIÓN JURÍDICA DE LA ALCALDIA.

NOMBRE DE LA AUDITORÍA: AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL A LA COMPENSACION DE ZONAS VERDES SURTIDA A TRAVES DEL ACUERDO No 0308 DE 2010.

MODALIDAD DE AUDITORÍA: ESPECIAL

No.	Descripción Hallazgo	Cuantía Millones \$	Tipo de hallazgo			
			Administrativo	Fiscal	Disciplinario	Penal
1	<p>Estudio de Títulos</p> <p>Condición La comisión evidenció que la administración municipal de Santiago de Cali, no realizó el estudio de títulos al área ofrecida por la firma CENTRAL CONTROL S.A. en el parque del Barrio El Ingenio, en compensación por la desafectación de las dos (2) zonas verdes contiguas al Centro Comercial Jardín Plaza,</p> <p>Criterio toda vez que es deber de la Dirección de Desarrollo Administrativo/Subdirección de Recursos Físicos y Bienes Inmuebles, negociar, adquirir en forma directa o por expropiación, enajenación, y administración de los bienes inmuebles cedidos al municipio o requeridos para vías, zonas verdes, servicios comunales y equipamiento y amueblamiento urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 67 numeral 10 y Parágrafo Único del Decreto 0203 de 2001</p>			X		

Claridad debida • Calidad de vida!

