



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	1 de 65

**INFORME DE AUDITORÍA**

**MODALIDAD ESPECIAL**

**BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE PEREIRA**

**VIGENCIAS 2013-2014**

**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**

Pereira, Marzo de 2016



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	2 de 65

**MUNICIPIO DE PEREIRA- BIENES INMUEBLES**

Contralor Municipal

**ALBERTO DE JESUS ARIAS DAVILA**

Equipo Directivo

**AMANDA LUCIA TELLEZ RUIZ  
LUZ MERY SANDOVAL ALDANA  
ESPERANZA LONDOÑO OCAMPO  
JAQUELINE ROSERO REYES**

Equipo Auditor

**MARIA OLGA GARCIA MORALES, Profesional Univ., Coordinadora  
FRANCIA CUARTAS CORREA, Profesional Universitario  
LUZ MYRIAM ESPINOSA GIRALDO, Técnico**



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	3 de 65

**TABLA DE CONTENIDO**

	Página
<b>1 CARTA DE CONCLUSIONES</b>	<b>4</b>
<b>2 RESULTADO DE AUDITORIA</b>	<b>9</b>
<b>3 ANEXOS</b>	<b>62</b>



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	4 de 65

CMP-

Pereira, 31 de marzo de 2016

Doctor  
**JUAN PABLO GALLO MAYA**  
Alcalde Municipal  
Municipio de Pereira  
Pereira

Asunto: Carta de Conclusiones

La Contraloría Municipal de Pereira, con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría a los bienes inmuebles del Municipio de Pereira de las vigencias 2013-2014, a través de la evaluación de los principios de eficiencia y eficacia con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión en el subproceso de Bienes Inmuebles.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la Secretaria de Desarrollo Admirativo a través de la oficina de Bienes Inmuebles y analizada por la Contraloría Municipal de Pereira. La responsabilidad de este organismo de control consiste en producir un Informe de Auditoría Especial que contenga el concepto sobre el manejo de los bienes inmuebles del Municipio de Pereira de las vigencias 2013-2014.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría Territorial, 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 pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	5 de 65

debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Territorial.

Es de anotar que el informe preliminar, producto de la auditoría especial, fue socializado mediante oficio No 01152 del 21 de diciembre de 2015; transcurrido los cinco días hábiles concedidos por esta Contraloría para que la Administración Municipal ejerciera el derecho de contradicción al informe preliminar se recibió el día 30 de diciembre de 2015 mediante oficio No 50189 solicitud de prórroga de la directora operativa de bienes inmuebles, la cual fue aprobada el día 8 de enero de 2016 por el señor Contralor mediante oficio No 00006.

El 8 de enero de 2016 mediante oficio sin número la Secretaria de Desarrollo Administrativo remite la respuesta al Informe preliminar de la auditoría. Una vez ingresado el equipo auditor de las vacaciones colectivas se asigna apoyo jurídico a la auditoría, la cual de acuerdo al orden de prioridad de los diferentes asuntos y apoyos asignados procede a analizar con el equipo auditor el derecho de contradicción. Es importante precisar que el apoyo jurídico fue dispendioso en ocasión a la cantidad de temas y complejidad del tema, más aún cuando debió ser retomado en todas sus partes por la nueva profesional del derecho asignada.

## **CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO**

La Contraloría Municipal de Pereira como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión del Municipio de Pereira en el subproceso de bienes inmuebles **ES DEFICIENTE** al incumplir con los principios de eficiencia y eficacia, es de anotar que para la realización de esta auditoría fue necesario que el equipo auditor efectuara visitas a varios inmuebles con el propósito de verificar el estado, mantenimiento y destinación, logrando inspeccionar y obtener los respectivos registros fotográficos, que permiten dar plena evidencia que algunos de los inmuebles se encuentran invadidos porque el Municipio de Pereira, no tuvo los suficientes controles y la debida precaución en cuanto a la preservación, custodia y mantenimiento de estos bienes, que hacen parte del patrimonio público.

- El plan de mejoramiento aprobado mediante oficio No 1423 de fecha 31 de octubre de 2014 de este organismo fiscal, suscrito para subsanar los 15 hallazgos administrativos evidenciados en el ejercicio fiscal denominado Evaluación del manejo de los bienes inmuebles en el Municipio de Pereira sector central vigencia 2013, fue incumplido al no realizar las acciones



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	6 de 65

correctivas en las vigencias 2014-2015, con el fin de adecuar la gestión fiscal a las normas y principios de economía, eficiencia y efectividad.

- La gestión fiscal en los contratos de arrendamiento evaluados, evidencia que en la administración y conservación, se presenta violación al principio de eficacia, toda vez que los inmuebles visitados tienen contratos vencidos y no legalizados (Metroparque del Café, entre otros) e inmuebles sin legalizar; incumpliendo con lo estipulado en estatuto de contratación y manual de interventoría; lo que pone en duda la confiabilidad del proceso contractual.
- En el proceso de contratación se comprobó en materia de legalidad que se incumple con la aplicación de la normativa vigente, al infringir las normas básicas de contratación producto de los bienes entregados en calidad de arrendamiento, administración y comodato, en especial el artículo 38 de la Ley 9/89 en cuanto al plazo del contrato, al encontrarse contratos vencidos y no renovados, como también el incumplimiento a lo enunciado en los artículos 5º, 24º, 25º, 26º, 28º del Decreto 559 del 25 de Julio de 2014, que contiene el Manual de Contratación del Municipio de Pereira.
- Las pólizas de cumplimiento se encuentran vencidas, lo que indica la falta de controles por parte de la Secretaría de Desarrollo Social, corriéndose el riesgo del no desarrollo del objeto contractual. De igual forma no fue posible la entrega de algunos expedientes solicitados a Bienes Inmuebles evidenciando falta de seguimiento, organización y control frente al proceso contractual y a lo establecido en la Ley general de Archivo.
- La oficina de Bienes Inmuebles en representación del Municipio de Pereira al momento de entregar el inmueble no tuvo los suficientes controles en la designación de supervisor. El equipo auditor evidenció que esta fue ineficaz, puesto que en los contratos revisados no se tuvo en cuenta las novedades presentados con la supervisión, responsabilidad de la Secretaría de Desarrollo Administrativo-subproceso de bienes inmuebles, de igual forma la inexistencia de los respectivos informes de interventoría que acrediten el seguimiento, supervisión y control del bien, va en contra



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	7 de 65

vía de lo establecido en el Manual de Interventoría aprobado por el Municipio de Pereira, mediante Decreto Municipal 1461 de 2010, artículo 14 y artículo 5º. del Decreto 559 del 25 de Julio de 2014.

- La oficina de Bienes Inmuebles de la Secretaria de Desarrollo Administrativo, incumplió el Decreto 559 de 2014, al no haber formalizado la entrega y recibo de la mayoría de los inmuebles, permitiendo que particulares utilicen algunos inmuebles en calidad de uso, sin contraprestación para la Administración Municipal, sin pagar arrendamiento, servicios públicos, impuestos, entre otros; utilizando el bien para beneficio personal. En otros casos, los cánones de arrendamiento están por debajo de valores del mercado, poniendo en riesgo el patrimonio del Municipio de Pereira.
- De igual manera no se cumple con lo consignado en el literal b) del Artículo 26 del Decreto 559 del 25 de Julio de 2014, relacionado con ingresar permanentemente al SIIF la información relacionada con los bienes inmuebles (Áreas de cesión, entre otros) quedando los inventarios del Municipio desactualizados y en otros casos sobrevalorados.
- Existe violación al artículo 5º. Del Decreto 559 del 25 de Julio de 2014, respecto a la función que tienen los Secretarios de despacho y demás dependencias ejecutoras de los programas y proyectos, en su responsabilidad de adelantar e impulsar los trámites administrativos de contratación respectivos en coordinación, con los supervisores o interventores designados, del control, seguimiento y verificación del objeto contratado por cada dependencia, su recibo a satisfacción y suscripción de las actas de terminación y liquidación.
- De igual forma violación al artículo 34º. De la Ley 1474 de 2011, y al Decreto 1461 de 2010, respecto a la designación de interventor o supervisor, artículo 10º. La interventoría es obligada en cualquier tipo de contrato que celebre el Municipio de Pereira.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	8 de 65

Lo anterior define que el Municipio de Pereira en la vigencia 2013-2014 presuntamente no ejerció su función legal de tenencia de los bienes inmuebles del Municipio de Pereira, además, que **NO FUE EFICAZ** en la administración y arriendo de los bienes inmuebles a terceros, ni en la restitución de bienes inmuebles fiscales del Municipio en las vigencias objeto de auditoría.

### **PLAN DE MEJORAMIENTO**

La Entidad debe ajustar el plan de mejoramiento que se encuentra desarrollando, con acciones y metas que permitan solucionar las deficiencias comunicadas durante el proceso auditor y que se describen en el informe. El Plan de Mejoramiento ajustado debe ser entregado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del informe final de auditoría.

Plan de mejoramiento que debe contener las acciones y metas que se implementarán por parte de la Entidad, 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.

Atentamente,

---

**ALBERTO DE JESUS ARIAS DAVILA**  
Contralor Municipal



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	9 de 65

## **2. RESULTADO DE AUDITORIA**

### **2.1 LINEA DE AUDITORIA No 1: PLAN DE MEJORAMIENTO**

El Municipio de Pereira-Secretaria de Desarrollo Administrativo-Subproceso de Bienes inmuebles. Suscribió Plan de Mejoramiento con la Contraloría Municipal de Pereira, correspondiente a la Auditoria Especial a la Evaluación del manejo de los bienes inmuebles en el Municipio de Pereira sector central vigencia 2013 (15 hallazgos administrativos). Plan aprobado mediante oficio No 1423 de fecha 31 de octubre de 2014.

#### **ACCION DE MEJORA No 1:**

**CONCEPTO:** De los siete expedientes del Metroparque del Café revisados, ninguno cumple en su totalidad con la Ley General de Archivo. Los expedientes presentados a la Auditoria se encuentran incompletos, por no contar con tabla de contenido, secuencia cronológica, no se evidencia la totalidad de facturas y recibos de caja por cada contrato. Teniendo en cuenta que el Plan de Mejoramiento contemplaba la acción de mejora a junio de 2015, y las carpetas fueron remitidas en septiembre 17 de 2015, se detecta que presentan las mismas inconsistencias, por lo tanto se da la acción con cumplimiento parcial. Se advierte un inadecuado proceso de archivo de los contratos de arrendamiento, los comodatos, contraviniendo las disposiciones normativas contenidas en la Ley 594 de 2000, por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivo, los Acuerdos 007 de 1994, (Artículo 20), No. 038 de 2002 y No. 027 de 2006, expedidos por el Archivo General de la Nación.

El equipo auditor se sostiene en la calificación inicial, porque la entidad en el derecho de contradicción argumentó falta de direccionamiento de recurso humano, aspecto administrativo interno del Municipio que da cuenta de la falta de compromiso de la administración Municipal para cumplir con el plan de mejoramiento.

**CALIFICACION: Cumplimiento uno (1). Efectividad cero (0)**



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	10 de 65

**ACCION DE MEJORA No 2:**

**CONCEPTO:** En los siete expedientes revisados de los contratos de arrendamientos del Metroparque del Café, se evidencia:

- Que el 86% de los contratos de arrendamientos a noviembre de 2014 no presenta renovación de supervisor, así: Contrato 015-2006 CENELIA OSORIO ARIAS, contrato No 016/2006 ALIPIO CASTILLO CARABALI, contrato 017/2006 JOSE DIDIER AMARILES, Contrato 029-2006 RUBIA ELENA OSORIO, Contrato 031-2006, SILVIA AMPARO RESTREPO, Contrato No 2723/2011 JHON LUNA GOMEZ.
- El 14% de los contratos de arrendamiento, es decir el No.3079/2013, CLAUDIA MILENA BALLESTEROS PINEDA, presenta supervisora nombrada el 6 de noviembre de 2013 (folio 32), sin embargo, desde el 25 de agosto de 2014, mediante Resolución No 344 le conceden licencia de 60 días y el 29 de noviembre de 2014, mediante oficio No 17584 es trasladada para la Secretaría de Planeación; situaciones no incorporadas al expediente.

En relación con los comodatos, mediante acta de solicitud de información del 4 de septiembre de 2015 se solicita 34 expedientes de bienes inmuebles dentro de los cuales se solicitó el inmueble que corresponde al comodato de la casa lote de la Bella que no fue puesto a disposición, por lo tanto, no se tuvo el insumo para evaluarlo.

En el derecho de contradicción ejercido por Bienes Inmuebles argumentan falta de direccionamiento de recurso humano, aspecto que es de orden interno y administrativo del Municipio. En cuanto al contrato de arrendamiento, No.3079/2013, no es de recibo por que la observación es en cuanto a las novedades presentadas en la supervisión en ocasión a las licencias y traslados de la encargada de la revisión. Aspecto que no fue controvertido.

Es importante precisar que en concordancia con lo establecido en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, y con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, se designará los supervisores para la vigilancia permanente, la correcta ejecución del contrato, designado por el director de la entidad. La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato. El supervisor está facultado para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	11 de 65

desarrollo de la ejecución contractual, y será responsable por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

En cuanto a la Matricula inmobiliaria del predio de la bella se acepta la observación y se retira del informe, sin embargo se aclara que esta fue dada en forma verbal al organismo de fiscalización, por que como se indicó desde el informe preliminar, el expediente no fue entregado.

Por lo expresado el equipo auditor se sostiene en la calificación porque en el derecho de contradicción no existe argumento que desvirtué la observación y por lo tanto, lo eleva a hallazgo.

**CALIFICACION: Cumplimiento cero (0). Efectividad cero (0)**

**ACCION DE MEJORA No 3:**

**CONCEPTO:** El subproceso de Bienes Inmuebles presenta al equipo auditor lista de chequeo para PREDIOS EN ARRENDAMIENTO de fecha 07-12, que contiene 21 puntos. Al realizar trazabilidad a este procedimiento se evidencia que posteriormente solo el 27 de julio de 2014 adicionaron al Sistema de Gestión de Calidad el informe de supervisión comodato y arrendamiento, situación que demuestra que los procedimientos adicionados no obedecen al plan de mejoramiento toda vez que este se aprobó en el mes de octubre de 2014, por lo tanto, no se observa las medidas que permitiera subsanar las deficiencias detectas por el organismo de control en los tiempos y términos establecidos, es de anotar que ninguno de los contratos revisados cuenta con póliza de cumplimiento y/o garantía vigente.

Analizado el derecho de contradicción, el equipo auditor se ratifica en su apreciación porque si bien existe la potestad de no exigirse garantía frente a esta clase de contratos según lo establecido en el *artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 de 2015*; también es sabido que dado los antecedentes de incumplimiento por parte de los contratistas y en aras de preservar el patrimonio público, en estos casos el Municipio debe establecer garantías y cláusulas en los contratos que permitan percibir los recursos producto de estos arrendamientos, caso contrario estaría obrando de manera negligente frente al cubrimiento de los riesgos por incumplimiento de *las obligaciones por parte del contratista. Situación que se corrobora plenamente con el estado de cartera actual de los contratos revisados en la presente auditoría.*



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	12 de 65

**CALIFICACION: Cumplimiento cero (0). Efectividad cero (0)**

**ACCION DE MEJORA No 4:**

**CONCEPTO:** Al corte de la fecha de auditoria, diciembre 31 de 2014, no se encontró ningún contrato del Metroparque del Café vigente; por lo tanto, no existe cumplimiento del procedimiento en cuanto a los requisitos mínimos para la entrega de los Bienes del municipio en arrendamiento o comodato.

El anexo No 1 presentado en el derecho de contradicción, ya fue objeto de revisión por el equipo auditor, encontrando que este procedimiento data del mes de julio de 2013 y el plan de mejoramiento fue aprobado mediante oficio No 1423 de fecha 31 de octubre de 2014, es decir, no es concordante la vigencia del procedimiento presentado con la acción de mejora a realizar. Es de anotar que no se encontró implementado en ninguno de los contratos revisados la figura del coarrendatario con capacidad económica sustentada, a fin de proceder a amparar el riesgo y que permita minimizar el margen de error tendiente a garantizar el pago de las obligaciones, en caso de presentarse algún problema con el arrendatario y que permita minimizar el margen de error tendiente a garantizar el pago de las obligaciones, en caso de presentarse algún problema con el arrendatario, u otro tipo de amparo que garantizara el pago oportuno de las obligaciones lo que disminuiría el riesgo económico a la Administración Municipal con la suscripción de los contratos de arrendamiento. Por lo tanto, se ratifica la observación y se eleva a hallazgo.

**CALIFICACION: Cumplimiento cero (0). Efectividad cero (0)**

**ACCION DE MEJORA No 5:**

**CONCEPTO:** El 86% de los contratos de arrendamientos a diciembre de 2014 no presenta renovación de supervisor, así: Contrato 015-2006 CENELIA OSORIO ARIAS, contrato No 016/2006 ALIPIO CASTILLO CARABALI, contrato 017/2006 JOSE DIDIER AMARILES, Contrato 029-2006 RUBIA ELENA OSORIO, Contrato 031-2006, SILVIA AMPARO RESTREPO, Contrato No 2723/2011 JHON LUNA GOMEZ.

El 14% de los contratos de arrendamiento, es decir el No.3079/2013, CLAUDIA MILENA BALLESTEROS PINEDA, presenta supervisora nombrada el 6 de noviembre de 2013 (folio 32), sin embargo, desde el 25 de agosto de 2014, mediante Resolución No 344 le conceden licencia de 60 días y el 29 de noviembre de 2014, mediante oficio No 17584 es trasladada para la Secretaría de Planeación; situaciones no incorporadas al expediente. Incumpliendo con la meta



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	13 de 65

de actualizar los supervisores de los contratos vigentes de comodato y arrendamiento.

En el derecho de contradicción la oficina de Bienes Inmuebles acepta e indica que faltó personal y solo lo asignaron en marzo de 2015, tiempo en el cual ya había vencido el plazo para el Plan de mejoramiento. De igual forma se observa que en gran número de contratos, la administración no procede a designar un interventor, supervisor o encargado de la vigilancia y seguimiento a los contratos suscritos y en los casos en que hay un designado, se observa un control deficiente de la vigilancia, no obra en los expedientes visitas e informes periódicos, lo que no permite constatar el estado de conservación de los inmuebles y el cumplimiento de las obligaciones en general como el pago de los cánones, servicios públicos, usos, cesiones etc.

El Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.2.19 y el Decreto 559 del 25 de Julio de 2014 Manual de Contratación del Municipio, establecen la obligación de designar el supervisor o interventor para el contrato correspondiente. Igualmente el estatuto anticorrupción Decreto 019 de 2012, en su artículo 83, establece la obligatoriedad de designar un supervisor o interventor para la ejecución de los contratos con la administración pública.

Por tanto, El equipo auditor se sostiene en la calificación, porque la administración Municipal no presenta argumento que desvirtué la observación y lo eleva a hallazgo, al no evidenciar un registro completo de la información a que hay lugar en cada uno de los contratos (Pólizas, nombramiento de supervisores e interventores, inventarios, documentos que en muchos casos no aparecen dentro del soporte documental del contrato.

**CALIFICACION: Cumplimiento cero (0). Efectividad cero (0)**

**Acción de Mejora No 6:**

**CONCEPTO:** En el sistema de Gestión de Calidad del Municipio de Pereira, se evidencia adición al sistema de calidad del informe de supervisión comodato y arrendamiento en fecha julio 27 de 2014, fecha anterior a la suscripción del Plan de Mejoramiento, a partir de esta fecha y hasta noviembre no se observa ninguna modificación. Por lo tanto, no se cumplió con este punto del plan de mejoramiento. En cuanto al canon de arrendamiento es imposible determinar incrementos, por cuanto no se han renovado los contratos y si bien se observan algunos



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	14 de 65

incrementos, estos carecen de fundamento técnico para efectuarlos, existiendo una manifiesta inequidad económica que impide tener un justo valor en el canon de arrendamiento de los inmuebles arrendados.

El avalúo actual no corresponde a los parámetros de ley, por lo tanto es importante que el Municipio adelante un nuevo peritazgo que realmente identifique el valor real del inmueble y por lo tanto se establezca el canon real del arrendamiento. En la mayoría de los casos revisados no aparece el estudio de la actividad económica del sector donde se encuentra ubicado el inmueble o el avalúo del mismo, a fin de proceder a tasar lo concerniente al canon de arrendamiento. Hay completa violación al manual de contratación del Municipio, en relación al manejo de los procedimientos de contratación, para el caso del contrato de arrendamiento y comodatos. Por lo tanto, se ratifica la observación al no encontrar elementos adicionales en el derecho de contradicción que permitan dar explicación de lo evidenciado por el equipo auditor.

**CALIFICACION: Cumplimiento cero (0). Efectividad cero (0)**

**ACCION DE MEJORA No 7:**

**CONCEPTO:** Verificados los contratos de arrendamiento del Metroparque del Café se evidencia:

**Contrato 015-2006 CENELIA OSORIO ARIAS,** En el folio (193) de fecha 31 de julio de 2015, se evidencia oficio No 3091 realizando al arrendador cobro jurídico.

**Contrato 016-2006 ALIPIO CASTILLO CARABALI,** En el folio (138) de fecha 13 de noviembre de 2014, se otorga poder de restitución Inmueble. Se presentó demanda de restitución de bien inmueble radicado 2014-0908, toda vez que la persona se encuentra en mora y continúa haciendo uso del espacio. El día 03 de julio de 2015 el juzgado cuarto civil municipal de descongestión avocó conocimiento

**Contrato No 17/06 JOSE DIDIER AMARILES:** No se evidencia demanda de restitución de bien inmueble sin embargo el arrendatario se encuentra en mora y continúa haciendo uso del espacio.

**Contrato No 29/06 RUBIA HELENA OSORIO:** En el folio (229), se otorga poder de restitución Inmueble en los folios 221-223 se evidencia demanda de restitución



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	15 de 65

de bien inmueble sin radicado ni fecha, en el folio No 241-243 mediante Resolución No.3799 del 7 de septiembre de 2015 se dio por terminado el contrato.

**Contrato 031-2006, SILVIA AMPARO RESTREPO** En el folio (135) de fecha 14 de noviembre de 2014 se realiza cobro persuasivo a la arrendataria, en el folio (136), posteriormente se otorga poder de restitución Inmueble. El 21 de noviembre de 2014 como consta en los folios Nros 139 al 143 (se evidencia la presentación de demanda de restitución de bien inmueble radicado 2014-0128000 en el Juzgado Quinto Civil Municipal), la arrendataria se encuentra en mora y continúa haciendo uso del espacio.

**Contrato 3079/2013, CLAUDIA MILENA BALLESTEROS:** El 20 de octubre de 2014 se da por terminado el contrato (folio 49) y poder especial proceso abreviado restitución de Inmueble sin fecha y sin radicado (Folio 50).

**Contrato 2723-2011 JHON LUNA GOMEZ:** En el folio (86), radicado No.36842 de noviembre 14 de 2014 se observa cobro persuasivo y acta individual de reparto del 21 de noviembre de 2014, presentó demanda de restitución de bien inmueble toda vez que la persona se encuentra en mora y continúa haciendo uso del espacio, radicada en el Juzgado Cuarto Civil Municipal radicado 2014-0935, estado de la Demanda, Admitida.

Se concluye que si bien se observa algunas acciones tendientes a la restitución y recuperación de los bienes inmuebles, ninguno de los siete expedientes presentan **informes pormenorizados** de las actividades realizadas, situación que a noviembre de 2014, continua igual, además no se visualiza celeridad en los procesos tendientes a la restitución de los inmuebles cuando se presenta en reiteradas ocasiones incumplimiento de las obligaciones contraídas por los arrendatarios, la Administración Municipal, no procede a expedir oportunamente los actos administrativos correspondientes para declarar el incumplimiento a fin de solicitar el reintegro del bien inmueble al Municipio. Por lo tanto, el equipo auditor se ratifica en la calificación dada en el informe de comunicación de observaciones. En alguno de los procesos iniciados de restitución, no se evidencia el estado del proceso, ya que generalmente, no se ha designado supervisor para el contratista que realiza la actividad, presentándose entonces incumplimiento al Manual y normas de contratación.

**CALIFICACION: Cumplimiento uno (1). Efectividad cero (0)**



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	16 de 65

**ACCION DE MEJORA No 8:**

**CONCEPTO:** En visita fiscal realizada al inmueble por este ente de control el 13 de octubre del 2015, se evidencia que aún se continúa con la invasión y si bien la administración Municipal el 12 de marzo de 2015 suscribió comodato con la corporación nuevo amanecer no se ha podido recuperar el área adyacente ocupada por un tercero, es decir, la oficina de Bienes inmuebles cumplió extemporáneamente uno de los dos compromisos adquiridos con el organismo de control. Anotando que el expediente físico no fue puesto a disposición por el subproceso de Bienes Inmuebles como consta en el oficio No 36706. En cuanto al comodato la meta era la actualización a diciembre 2014 y la restitución del bien invadido a junio de 2015.

La ley 9ª de 1989 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”, define el espacio público en el artículo 5º. El decreto ley 2324 de 1984 había ya precisado sobre el carácter de los bienes de uso público, en su artículo 166. Como lo ha expresado la Corte Constitucional, “El concepto de espacio público, conceptualmente ya no es el mismo de antaño, limitado a los bienes de uso público (calles, plazas, puentes y caminos), según la legislación civil, sino que es mucho más comprensivo, en el sentido de que comprende en general la destinación de todo inmueble bien sea público o privado al uso o a la utilización colectiva, convirtiéndose de este modo en un bien social.”

Es decir, que la caracterización inicial como espacio público presente en el Código Civil (arts. 674 y 678), se amplió a todos aquellos bienes públicos destinados al uso y goce directo o indirecto por parte de la comunidad (afectación al dominio público). La Carta Política de 1991 brinda especial protección, entre otros bienes, a los de uso público al prescribir en su art. 63: “Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.”

Las características de los bienes de uso público, son las siguientes:



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	17 de 65

-Son bienes de dominio público que se caracterizan por su afectación a una finalidad pública, porque su uso y goce pertenecen a la comunidad, por motivos de interés general (art. 1° Superior).

- El titular del derecho de dominio es la Nación y, en general, las entidades estatales correspondientes ejercen facultades especiales de administración, protección, control y de policía. -Se encuentran determinados por la Constitución o por la ley (art. 63 Superior).

- Están sujetos a un régimen jurídico por virtud del cual gozan de privilegios tales como la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, que los colocan por fuera del comercio.

(...)

De manera que no es posible conferir a una persona el uso y goce exclusivo de un bien de uso público, porque es contrario a su propia naturaleza y finalidad, toda vez que por disposiciones constitucionales y legales, los derechos a su uso y goce pertenecen a toda la comunidad.

El denominado “contrato de arrendamiento” por la Corte Constitucional, debe garantizar en forma efectiva el cumplimiento de las finalidades públicas a las cuales está destinado un bien de uso público, esto es su incorporación al uso y goce de la comunidad, finalidades que, sin duda, resultan contrariadas al entregar el bien en arrendamiento, puesto que es de la esencia de dicho contrato la entrega de la cosa para el uso y goce del arrendatario durante el tiempo que dure el convenio, sin ninguna perturbación o interferencia; de allí que algunos doctrinantes sostienen que el contrato de arrendamiento “no es a la postre nada distinto a la venta temporal del uso de un bien”.

Respecto al manejo de los comodatos es importante aclarar que de acuerdo al tenor propio de la ley civil, encontramos que en dicho consenso, quien entrega el bien mueble o inmueble, no se desprende de la propiedad o dominio del bien, simplemente confiere al comodatario el derecho de servirse del bien con la obligación de restituir lo prestado, según se haya pactado, de ahí la esencia que tiene el contrato de comodato, como es la "préstamo de uso", pues una vez se cumpla el fin para el cual fue facilitado el bien, el prestatario debe devolverlo. Desde el punto de vista legal, el comodatario asume obligaciones de responder



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	18 de 65

en forma plena por el bien mueble o inmueble que le ha sido prestado, de tal forma que debe garantizar la eventualidad de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa.

“Desde el punto de vista legal, el comodatario asume obligaciones de responder en forma plena por el bien mueble o inmueble que le ha sido prestado, de tal forma que debe garantizar la eventualidad de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa.

En tal virtud, es evidente que si se pretende amparar riesgos asegurables por vía de amparo de póliza de seguros, es el al comodatario a quien corresponde constituir y asumir los costos financieros que se generen, es tan evidente, y si este deterioro es tal, que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, el Art. 2203 del Código Civil Colombiano señala que...*"El comodatario es obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima."*

Así mismo, retomando lo dicho por el Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, se menciona:

*"De lo anterior se desprende para el comodatario la obligación de asumir ciertas cargas inherentes (según el respectivo contrato), tales como, el mantenimiento del bien, la obtención de los seguros requeridos para amparar los bienes adecuadamente, asumir el costo de la vigilancia del mismo y, en general, los costos de administración para garantizar el uso adecuado del bien"*

### **Se deben realizar gestiones tendientes a la recuperación del bien invadido**

Que el artículo 132 del Código Nacional de Policía señala que cuando se trate de la restitución de bienes de uso público los alcaldes, una vez establecido, por los medios que están a su alcance, el carácter de uso público de la zona, procederá a dictar la Resolución de restitución que deberá cumplirse en un plazo no mayor de 30 días.

La autoridad policiva - Alcaldes Municipales - tienen legalmente la potestad para adelantar las Actuaciones Administrativas, tendientes a restituir, en los municipios, con miras a la salvaguarda, conservación y destinación de las áreas de terreno consideradas como bienes De Uso Público, cuando hayan sido ocupados por particulares. Que de conformidad con la Ley 388 de 1997 modificatoria de la Ley 9 de 1989, el ordenamiento del territorio se fundamenta



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	19 de 65

en tres principios, a saber: 1) La función social y ecológica de la propiedad; 2) La prevalencia del interés general sobre el particular y, 3) La distribución equitativa de las cargas y los beneficios (art. 2).

Desde una perspectiva constitucional, impone la necesidad de recordar que es deber de los alcaldes velar por la conservación, protección y recuperación inmediata de los bienes de uso público, destinados por su naturaleza o afectación a la satisfacción de los intereses colectivos.

De acuerdo a lo auditado existen debilidades en el seguimiento a los procesos de restitución de los bienes inmuebles, legalización de comodatos, contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y en general al cumplimiento de las normas de contratación respecto y manuales de interventoría, por parte de la Secretaria de Desarrollo Administrativa. El equipo auditor ajusta la calificación en cumplimiento y efectividad al tener en cuenta el contrato de comodato suscrito.

**CALIFICACION: Cumplimiento uno (1). Efectividad uno (1)**

**ACCION DE MEJORA No 9:**

**CONCEPTO:** En el expediente del contrato No 1603 del 23 de julio de 2007 (Arrendamiento de lote de terreno ubicado en la Ciudadela del Café, Sector B, manzana 28, al señor Gildardo Alfonso Medina), no se observa acciones administrativas durante el periodo octubre –diciembre de 2014 tendientes a la restitución o recuperación de bien. Por lo tanto, no hubo cumplimiento, toda vez que la meta establecía se procederá a dar terminación al contrato y las acciones administrativas tendientes a la restitución o recuperación del bien

El equipo auditor se sostiene en la calificación del plan de mejoramiento para este punto porque no se presenta argumento que desvirtué la observación y lo eleva a hallazgo debido a que no se cumplió en los términos y formas acordadas, además como se anotó anteriormente, porque no hubo acciones de recuperación del bien.

**CALIFICACION: Cumplimiento cero (0). Efectividad cero (0)**

**ACCION DE MEJORA No 10:**

**CONCEPTO:** En visita fiscal realizada por este organismo de control el 18 de noviembre de 2015 se evidencia que continua la misma situación en cuanto a la ocupación del inmueble por parte del señor Pedro Hernández Vélez quien indica



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	20 de 65

que desde el año 2005 tiene contrato verbal con el Municipio de Pereira y presenta como soporte dos consignaciones (Banco Sudameris del 24 octubre de 2006 por valor de \$1.220.000 recibo de caja 0690029373 de la Secretaría de Hacienda de Pereira) y depósito de arrendamiento No 3005475, local comercial por \$381.000 del último arrendamiento pagado). Igualmente la oficina de bienes presenta un contrato de cesión del contrato de arrendamiento local comercial No LC 1731355 celebrado entre El señor Alcalde y Juan Vicente Espinosa Reyes.

En el diligenciamiento del Plan de mejoramiento se observa que no se define meta, porque indican que no aplica cumplimiento, al no hacer parte del inventario del Municipio, por lo tanto se cedió el contrato de arrendamiento al nuevo propietario del inmueble, indican que el señor Hernández Vélez quedó a paz y salvo con el Municipio. Sin embargo, se asigna fecha de vencimiento de la acción de cumplimiento, por lo tanto se verificó el estado del mismo.

Analizado el derecho de contradicción no se precisa legalización completa de los arrendatarios, cesionarios y propietario real del inmueble (local comercial No LC 1731355); ya que el contrato inicial de arrendamiento, que data desde el 2001, está suscrito con la firma Transportes Granada, contrato de arrendamiento.

Se ratifica la observación, ya que no se verifica modificación en el manejo del contrato de arrendamiento en mención; no aparece liquidado el contrato inicial de la firma Transportes Granada, lo que muestra las deficiencias en los procesos de supervisión y violación a las normas de contratación y de interventoría.

El contrato de arrendamiento inicial, se debe dar por terminado, por la culminación del plazo inicial. Así el señor Pedro Hernández Vélez, este pagando cumplidamente los cánones de arrendamiento, este contrato debe liquidarse, así sea verbal, tanto el contrato verbal como la cesión son actuaciones irregulares e ilegales; el contrato de arrendamiento, se extingue al vencimiento del plazo pactado.

Al respecto expresa el CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA – SUBSECCIÓN A Consejero ponente(e):HERNÁN ANDRADE RINCÓN Bogotá D.C., veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014)

*“Igualmente, el Consejo de Estado se ocupó de precisar que el contrato de arrendamiento se extingue por el vencimiento del plazo pactado y su vigencia no se extiende por el hecho de que el arrendatario continúe con el uso del inmueble*



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	21 de 65

*arrendado: “El contrato de arrendamiento se extingue al producirse la expiración del plazo, momento mismo en el cual se hace exigible la obligación del arrendatario (deudor), consistente en restituir el bien y, en consecuencia, surge el derecho del arrendador (acreedor) de adelantar las acciones pertinentes para obtener el cumplimiento de la obligación, si el arrendatario no satisface la prestación de restitución, acción que no podía ejercer antes del vencimiento del plazo contractual por ser inexigible la obligación, toda vez que estaba sometida a la llegada de esa fecha (plazo suspensivo). El no cumplimiento de la obligación de restitución del bien arrendado por parte de arrendatario, al término del contrato, en manera alguna puede tener el efecto jurídico de extender el vínculo contractual indefinidamente, hasta el momento en que se dé el cumplimiento de la obligación de restitución, puesto que tal vínculo se extingue así subsistan algunas de las obligaciones que se originaron en él.”*

*Dice además el Consejo de Estado” **Improcedencia de la prórroga automática y de la tácita reconducción en el contrato estatal de arrendamiento.** En primer lugar, la Sala reitera la jurisprudencia vigente en el sentido de que en el contrato de arrendamiento estatal no tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil. En orden de mayor jerarquía, esta Subsección ha advertido que las referidas disposiciones no resultan aplicables en el contrato de arrendamiento estatal en la medida en que darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) e igualmente, se ha llegado a dicha conclusión teniendo en cuenta que este tipo de cláusulas del derecho común se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación. En el mismo sentido, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha advertido que la situación de hecho creada por la continuidad en la ejecución del contrato de arrendamiento una vez vencido el término, no tiene la idoneidad de configurar el contrato de arrendamiento estatal, por razón de la carencia del documento escrito que se exige como formalidad esencial del contrato estatal de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.*

El equipo auditor se sostiene en la calificación porque no se presenta argumento que desvirtuó la observación y lo eleva a hallazgo.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	22 de 65

**CALIFICACION:** N.A. por no tener meta establecida

**ACCION DE MEJORA No 11:**

**CONCEPTO:** La Secretaria Jurídica del Municipio de Pereira inicia trámites el 16 de junio de 2015 como se observa en el SIPROJ D.C. El Municipio de Pereira, otorga poder ante la Procuraduría General de la Nación a la Dra. Paula Andrea García Castiblanco para que los represente en proceso de conciliación extrajudicial. Posteriormente el 18 de junio de 2015, presentaron solicitud de audiencia de conciliación extrajudicial, siendo posteriormente retirada el 21 de septiembre de 2015, argumentando que se iban a adicionar otros temas convenidos en la Junta. Nuevamente se presentó escrito de solicitud de conciliación extrajudicial. Está pendiente que se fije fecha para llevar a cabo la audiencia de conciliación y si bien bienes inmuebles inicia actuaciones a través de Proceso 0411-2014 asignado por competencia al Juzgado Primero Administrativo Oral para la recuperación del inmueble, también lo es que el compromiso en este punto era adelantar las acciones de cobro coactivo tendientes a recuperar los dineros dejados de percibir, por lo tanto, no se cumplió con la fecha de vencimiento establecida que era diciembre de 2014 y tampoco se ha logrado resarcir el daño fiscal.

Se ratifica la observación, puesto que a diciembre de 2014, fecha pactada no se evidenció el cobro coactivo tendiente a recuperar los dineros dejados de percibir, y a la fecha del presente informe tampoco se ha logrado resarcir el daño fiscal. El contrato de arrendamiento es suscrito por la Alcaldía Municipal de Pereira y la Sociedad Promasivo S.A., en un monto de UN MILLON NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.994.300) m/cte IVA incluido; existiendo un avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, en donde indica que el canon de arrendamiento para el lote entregado en arrendamiento es de cuatro millones novecientos noventa mil pesos (\$4.990.000,00) MC/TE, más IVA; donde se establecía un justo precio, para el cobro del arrendamiento del inmueble para esa época. Pudo además solicitarse el avalúo del bien inmueble al Instituto Agustín Codazzi, quien para el efecto en el ordenamiento jurídico, otorgó a ese instituto entre otras facultades administrativas, las de avaluar los bienes inmuebles de interés para el estado, mediante el decreto 1008 proferido el 01 de junio de 1993, y el Acuerdo 21 del 18 de mayo de 1993; y mediante la Resolución No. 620 de 2008, establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	23 de 65

En el mes de diciembre de 2015, la Sociedad Promasivo S.A solicitó al Municipio recibir el inmueble, situación que solo se hizo efectiva en el mes de febrero de 2016, pero los recursos producto de arrendamientos aún no han sido percibidos por el Municipio.

**CALIFICACION: Cumplimiento cero (0). Efectividad cero (0)**

**ACCION DE MEJORA No 12:**

**CONCEPTO:** Indica el Subproceso de Bienes inmuebles que, mediante Acta de Asamblea General de Asociados de la Asociación Parque Temático de Flora y Fauna de fecha cinco (05) de noviembre de 2.013, dentro del orden del día (*Punto N° 2*), por unanimidad fue aprobado “...*declarar acaecida la condición resolutoria señalada en el parágrafo 5° del Acuerdo Municipal 74 de 2.003 y por consiguiente restituir al Municipio de Pereira mediante resolución de los actos jurídicos correspondientes, los bienes inmuebles ubicados en la ciudad de Pereira, identificados con las matrículas inmobiliarias y fichas catastrales que se relacionan a continuación*”.

<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	<b>FICHA CATASTRAL</b>
290-81026	00-02-0004-0074-000
290-139120	00-02-0004-0184-000
290-130324	00-02-0004-0158-000
290-114420	00-02-0004-0124-000

Sin embargo, la información presentada por Bienes Inmuebles, no permite evidenciar el estado en que se encuentra los predios devueltos, por lo tanto, el equipo auditor acompañado de una de las arquitectas de la Contraloría, realizó visitas fiscales a fin de verificar el estado, encontrando:

Matrícula Inmobiliaria: 29081026

Ficha Catastral: 01-00-02-0004-0074-000

Dirección Certificado de Tradición: LOTE 2, se observa lote donde se está construyendo el tanque de almacenamiento para agua potable del Bioparque



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	24 de 65

Ukumari, en una parte funciona una pista de motocros y otra parte tiene sembrado pasto y divisiones en potreros.

Matrícula Inmobiliaria: 290139120

Ficha Catastral: 01-00-02-0004-0184-000

Dirección Certificado de Tradición: SECTOR ZONA SUBURBANA DE CERRITOS, SECTOR GALICIA LOTE SAN LUIS DOS, se identifica lote donde se encuentra una cancha de futbol, parte de la pista de motocros y se está construyendo la vía de acceso al Bioparque Ukumari.

Matrícula Inmobiliaria: 290130324,

Ficha Catastral: 01-00-02-0004-0158-000

Dirección Certificado de Tradición: LOTE 7, VEREDA FONDA CENTRAL, CARRETERA QUE UNE A PEREIRA CON CERRITOS. Se pudo observar que el lote permanece en pasto.

Matrícula Inmobiliaria: 290114420,

Ficha Catastral: 00-02-0004-0124-000

Dirección Certificado de Tradición: LOTE 1B (Ssegún certificado de tradición). Este predio no se pudo visitar.

De los cuatro predios se pudo visitar tres, ubicados en el sector de Cerritos, de tipo rural y se encuentran utilizados con fines recreativos como es el caso de la cancha de futbol del barrio Esperanza-Galicia o para obras complementarias del Bioparque Ukumari. Sin que se evidencie la verificación del estado en que se encuentra la devolución de los predios entregados por parte de Bienes inmuebles, aspecto que debió realizar desde diciembre de 2014.

El equipo auditor se sostiene en la calificación dada al plan de mejoramiento, porque si bien se observa la resciliación antes de diciembre de 2014, la meta establecida en el plan de mejoramiento era la verificación del estado en que se encontraba los predios entregados, aspecto que no se dio porque no aportan pruebas de la verificación, más aún aceptan lo aseverado por el Organismo de Control que a la fecha de las visitas se encontraban ocupaciones irregulares, de hecho designó funcionaria para realizar demanda, por lo tanto, se ratifica la observación y se eleva a hallazgo.

**CALIFICACION: Cumplimiento cero (0). Efectividad cero (0)**



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	25 de 65

**ACCION DE MEJORA No 13:**

**CONCEPTO:** En el desarrollo de la presente auditoría el subproceso de Bienes inmuebles envió el expediente relacionado con el contrato de arrendamiento No.2328 del 2010 suscrito con la Universidad Cooperativa, y relacionado con el contrato de prestación de servicios No.2618 suscrito con Juan Pablo Betancur expedientes que no habían sido entregados en la auditoría anterior, sin embargo para la presente auditoría se repite la situación que no se pone a disposición del organismo de control los expedientes solicitados (Mediante acta de solicitud de información del 4 de septiembre de 2015 se solicita 34 expedientes de bienes inmuebles, el día 17 de septiembre el subproceso de Administración de Bienes Inmuebles del Municipio de Pereira, mediante oficio No 36706 deja a disposición en forma física solo siete expedientes, quedando 27 expedientes sin poder revisarlos, que indica que aún persiste la deficiencia administrativa en el manejo de los expedientes.)

Los argumentos presentados en la respuesta a la comunicación de observaciones no desvirtúan la observación más aún la ratifica en el sentido que al no haber entregado todos los expedientes muestran que persiste la deficiencia administrativa en el manejo de los expedientes y de la debilidad en la aplicación de la Ley 594 de 2000, Ley General de Archivo.

**CALIFICACION:** Cumplimiento dos (2). Efectividad uno (1)

**ACCION DE MEJORA No 14:**

**CONCEPTO:** Se evidencia cuatro documentos que se asimilan como volantes de autocontrol por cuanto se socializaron con el equipo de trabajo, además realizaron el 7 de noviembre de 2014 reunión del equipo de trabajo del subproceso de Bienes Inmuebles cumpliendo la meta de sensibilizar a los colaboradores que participan en el subproceso en autocontrol de sus actividades. Evaluación del Sistema de Control Interno en el Subproceso de Bienes Inmuebles.

El equipo auditor se sostiene en la calificación porque no se presenta argumento que desvirtúe la observación y lo eleva a hallazgo, es de anotar que se controvierte el punto a quedando el b y el c sin respuesta, sin embargo se supeditan a plasmar que efectivamente no se pusieron todos los expedientes a disposición del equipo auditor. No existe efectividad en las acciones de



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	26 de 65

autocontrol, a este respecto; Por lo tanto, se ratifica la observación en su totalidad y lo eleva a hallazgo.

**CALIFICACION: Cumplimiento dos (2). Efectividad uno (1)**

**ACCION DE MEJORA No 15:**

**CONCEPTO:** En el desarrollo de la presente auditoría se verificaron siete expedientes de contratos de arrendamientos del Metroparque del Café y ninguno presenta informe de supervisores.

De acuerdo a la información evidenciada en el expediente de los bienes inmuebles arrendados; se puede observar que la supervisora de los contratos de arrendamientos presenta novedad administrativa de licencia y traslado, sin embargo esta novedad no fue registrada en los expedientes. A partir de la fecha se viene subsanando todo el proceso de control y seguimiento de los contratos, solicitando el respectivo informe al supervisor asignado.

Deficiencia en el manejo de los contratos de prestación de servicios, no existen soportes, no existen informes del supervisor; no se evidencia mejoras en el manejo de los mismos, contraviniendo las normas, manual de contratación y manual del interventor o supervisor; por lo tanto el equipo auditor se sostiene en la calificación y lo eleva a hallazgo.

**CALIFICACION: Cumplimiento cero (0). Efectividad cero (0)**

Por lo descrito anteriormente, la administración municipal no efectuó las acciones de mejora suscritas con el organismo de control que permitieran subsanar las deficiencias encontradas en la **AUDITORÍA ESPECIAL A LA EVALUACIÓN DEL MANEJO DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA SECTOR CENTRAL VIGENCIA 2013** y se da por no cumplido el plan de mejoramiento.

**TABLA 1- 6  
PLAN DE MEJORAMIENTO**

<b>VARIABLES A EVALUAR</b>	<b>Calificación Parcial</b>	<b>Ponderación</b>	<b>Puntaje Atribuido</b>
Cumplimiento del Plan de Mejoramiento	25.0	0,20	5.0
Efectividad de las acciones	10.7	0,80	8.6
<b>CUMPLIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO</b>		1,00	<b>13.6</b>



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	27 de 65

Calificación	
Cumple	2
Cumple Parcialmente	1
No Cumple	0

No Cumple
-----------

Se conceptúa que el Plan de mejoramiento presenta nivel de cumplimiento del 5.0% y de efectividad del 8.6%, que consolidado registra 13.6% de cumplimiento, que lo ubica en **EL RANGO DE NO CUMPLIDO.**

## 2.2. SEGUIMIENTO A LAS FUNCIONES-CONTROLES DE ADVERTENCIA

En las vigencias 2013 y 2014 la Contraloría Municipal de Pereira, emitió tres funciones de advertencia a la Administración Municipal así:

### 2.2.1 Control de Advertencia N° 15-2013 / Denuncia No 13-0033-1678-081 de fecha veinticuatro (24) de octubre de 2013, relacionada con el cumplimiento Acuerdo 074 de 2003:

Acciones tomadas por el Municipio:

Mediante el **Acta de Asamblea General de Asociados de la Asociación Parque Temático de Flora y Fauna** de fecha cinco (05) de noviembre de 2.013, dentro del orden del día (*Punto N° 2*), por unanimidad aprobó *declarar acaecida la condición resolutoria señalada en el parágrafo 5° del Acuerdo Municipal 74 de 2.003 y por consiguiente restituir al Municipio de Pereira mediante resolución de los actos jurídicos correspondientes, los bienes inmuebles ubicados en la ciudad de Pereira, identificados con las matrículas inmobiliarias y fichas catastrales que se relacionan a continuación: 290-81027, **290-81026, 290-139120, 290-138657, 290-130324, 290-114420,** Mediante la Escritura Pública N° 2521 del veintisiete (27) de diciembre de 2013 de la Notaría Segunda, el Municipio de Pereira y la Asociación Parque Temático de Flora y Fauna protocolizaron el acto de **RESCILIACIÓN de la Escritura Pública N° 4.310 del treinta (30) de diciembre de 2003 de la Notaría Segunda del Círculo de Pereira,** quedando nuevamente los bienes inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias N° 290-130324, 290-81026, 290-139120, y 290114420 bajo la titularidad del Municipio de Pereira y que fueron objeto de la función de advertencia.*

**MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290130324**

Ficha Catastral: 01-00-02-0004-0158-000



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	28 de 65

Dirección Certificado de Tradición: LOTE 7, VEREDA FONDA CENTRAL, CARRETERA QUE UNE A PEREIRA CON CERRITOS. Se localizó por medio del aplicativo SIGPER, se ubica de manera visual sin ayuda de aparatos técnicos; se pudo observar un lote en Cerritos que permanece en pasto. Cercano al Bioparque Ukumari.



Fuente: SIGPER

**MATRÍCULA INMOBILIARIA: 29081026**

Ficha Catastral: 01-00-02-0004-0074-000

Dirección Certificado de Tradición: LOTE 2, el predio se localizó por medio del aplicativo SIGPER, se ubica de manera visual sin ayuda de aparatos técnicos, se trata de un lote en Cerritos donde se está construyendo el tanque de almacenamiento para agua potable del Bioparque Ukumari, en una parte funciona una pista de motocros y otra parte tiene sembrado pasto y divisiones en potreros



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	29 de 65



Fuente: SIGPER

**MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290139120**

Ficha Catastral: 01-00-02-0004-0184-000

Dirección Certificado de Tradición: SECTOR ZONA SUBURBANA DE CERRITOS, SECTOR GALICIA LOTE SAN LUIS DOS. Se localizó por medio del aplicativo SIGPER, de manera visual sin ayuda de aparatos técnicos, se encuentra una cancha de fútbol, parte de la pista de motocros y se está construyendo la vía de acceso al Bioparque Ukumari



Fuente propia:



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	30 de 65



Fuente: SIGPER



Fuente: Propia





**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	31 de 65



Fuente : Propia



Fuente : Propia



Fuente: Propia

**2.2.2. FUNCIÓN DE ADVERTENCIA 006-2014 (24 octubre de 2014):**

Área de cesión identificada con Ficha Catastral N° 01-06-018-0001-000 y Matricula Inmobiliaria N° 290-131090 contigua al Colegio Técnico Superior, con una extensión de 6.400 mt<sup>2</sup>, el cual fue adquirido por el Municipio, por Cesión de área que le hiciera la Cooperativa de Habitaciones para Profesionales “COHAPRO”, de acuerdo a Escritura pública 243 del 24 de enero de 1952 con destinación a parques, construcciones escolares, iglesias o fines de servicio público.

Se encuentra que sobre este pesa una medida cautelar por demanda en proceso de pertenencia con Radicación 0175 de 2014 del Juzgado Tercero Civil Del Circuito De Pereira, interpuesta por el Señor : Hernando Vargas Marín, esto en razón a que el mencionado demandante aduce que desde el año 1988 ejerce posesión material de manera ininterrumpida sobre el inmueble, ejecutando actos de señor y dueño sobre el lote de terreno identificado, de tal manera que este no



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	32 de 65

ha reconocido dominio, ni titularidad en otra persona, lo que le ha permitido poseerlo de manera pública, tranquila y pacífica, explotándolo económicamente.

Así mismo según la documentación puesta a disposición al organismo de control, se advierte que con fecha de radicación de 5 de diciembre de 2014, radicado 0175 del 2014, el Doctor Enrique Antonio Vásquez Zuleta otorga poder especial al Abogado: Faber Mauricio Mejía Celis para que represente al Municipio en el proceso de pertenencia aludido; es así como a dicho apoderado judicial se le otorga personería por parte del despacho judicial, el 23 de enero de 2015, se encontraba en el juzgado Tercero Civil del Circuito por efectos de la descongestión judicial y oralidad dicho proceso se remitió al Juzgado Primero Civil del Circuito el cual avocó conocimiento y con fecha 16 de octubre de 2015 ordenó correr traslado de un telegrama nombrando curador adlitem para representar terceros indeterminados, a la fecha no se conoce otra actuación dentro del proceso de la referencia.

Es de advertir que sobre la situación de este lote de terreno, se tramitó queja anónima por parte de la Contraloría Municipal en el pasado mes de octubre de 2014, la misma que suscitó Función De Advertencia con N° 006 de 2014, en el sentido de advertir sobre la posibilidad de incurrir en detrimento patrimonial, de no adelantarse las acciones correspondientes, tendientes a proteger el bien y evitar un posible detrimento para el ente público; es así como el 5 de mayo de 2015 se remitió al Secretario de Desarrollo Administrativo solicitud de información de las acciones realizadas por el Municipio en el proceso de pertenencia, sin embargo en la documentación no se observa la respuesta dada a esta solicitud.

En visita realizada por el organismo de control el día 13 de octubre de 2015, pudo verificar que el bien se encuentra cercado y con cultivos.



Fuente propia



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	33 de 65



Fuente: Propia

**2.2.3 FUNCIÓN DE ADVERTENCIA No 007: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 3349 DE DICIEMBRE DE 2012, SUSCRITO CON LA SOCIEDAD PROMASIVO.**

Bien inmueble: Matricula Inmobiliaria No. 290-91989  
Contrato No. 3349 del 19 de diciembre de 2012,  
Arrendatario: Sociedad Promasivo S.A.  
Arrendador: Municipio de Pereira

**OBJETO:** Arrendamiento lote de terreno de 19.960 mts<sup>2</sup> aproximadamente, *exclusivamente para patio de estacionamiento y maniobras de los vehículos, incluye alimentadores y articuladores.* Duración de 12 meses.

**SITUACIÓN ADVERTIDA POR LA CONTRALORIA:** En el numeral cuarto se pacta el *canon de arrendamiento mensual en la suma \$1.994.300 m/cte., IVA incluido, de acuerdo con avalúo presentado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda*, sin embargo en la verificación documental se evidencia que el avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, para el canon de arrendamiento es de \$4.990.000,00 MC/TE, más IVA pero finalmente el Contrato de Arrendamiento se suscribió por **(\$1.994.300) m/cte. IVA incluido.**

El Municipio de Pereira, a través del subproceso de bienes inmuebles inicia actuaciones a través de Proceso 0411-2014 asignado por competencia al Juzgado Primero Administrativo Oral para la recuperación del inmueble, el día 25 de junio el despacho inadmitió demanda y ordenó subsanar, por tal razón se presentó corrección de la misma y se solicitaron medidas cautelares. Mediante auto del 15 de octubre de 2015, se admite demanda y se ordena el traslado a la parte demandada y asimismo se solicita el pago de \$120.000 pesos para gastos judiciales del proceso, se ordena pagar caución constituida en póliza para efectos de las medidas cautelares de embargo requeridas dentro del proceso de la referencia. A la fecha no ha tenido actuación del despacho.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	34 de 65

En cuanto al cobro coactivo de los recursos arrendamientos dejados de percibir por el Municipio de Pereira, la Secretaria Jurídica del Municipio de Pereira inicia trámites el 16 de junio de 2015, como se observa en el SIPROJ D.C. El Municipio de Pereira, otorga poder ante la Procuraduría General de la Nación para que los represente en proceso de conciliación extrajudicial. Posteriormente el 18 de junio de 2015, presentaron solicitud de audiencia de conciliación extrajudicial, siendo posteriormente retirada el 21 de septiembre de 2015, argumentando que se iban a adicionar otros temas convenidos en la Junta. Nuevamente se presentó escrito de solicitud de conciliación extrajudicial. Está pendiente que se fije fecha para llevar a cabo la audiencia de conciliación.

En visita fiscal realizada el 6 de octubre del 2015 por este organismo de fiscalización al inmueble de la referencia, el coordinador de operaciones de la empresa demandada indica, que no se tiene claridad sobre qué parte del inmueble corresponde al Municipio. Sin embargo en el mes de febrero de 2016 fue entregado el bien al Municipio de Pereira.

### **2.3 LINEA DE AUDITORIA DOS:**

#### **SITUACION LEGAL- ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO VIGENCIA 2013-2014:**

De acuerdo al Balance General a 31 de diciembre de 2014, el Municipio de Pereira, registra en el grupo 16 Propiedad Planta y Equipo \$669.412.052.132.70 y en la cuenta 1640 Edificaciones \$324.019.743.640.42.

Del total de bienes registrados en la base de datos SIIF, se efectuó muestreo con nivel de confianza del 95%, margen de error del 10%, para determinar el estado legal y administrativo de los bienes inmuebles al cierre de la vigencia 2014, arrojando un tamaño de muestra de 32 predios a revisar, por valor de \$30.867.894.382

Es importante retomar aspectos del Dictamen de los Estados financieros emitidos por este organismo de Control de la vigencia 2014, con el fin de analizar en forma integral el manejo de los bienes inmuebles para el periodo analizado:

- En el SIIF se creó una dependencia denominada: “Bienes por depurar”, la cual es independiente del inventario que se tiene registrado como tal; en esta dependencia se encuentran relacionados 5.607 predios, dentro de los cuales algunos están pendientes por legalizar a nombre del Municipio; por lo tanto, éstos aún no hacen parte del inventario, porque previamente se deben identificar, precisar su titularidad y revisar que no estén repetidos o correspondan a errores de digitación para poder ingresarlos al módulo de recurso físicos (Inventario).



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	35 de 65

- La depreciación correspondiente a las edificaciones fue calculada en forma manual; contablemente no se registró depreciación a las edificaciones sector urbano para el periodo abril-junio de 2014; en lo correspondiente a las edificaciones sector rural no se registró contablemente depreciación por el periodo marzo-junio 2014. Así mismo, la depreciación realizada en forma automática no se realizó en la totalidad de los meses. De igual manera, la Amortización de los bienes de beneficio y uso público permanece constante desde la vigencia anterior; por cuanto los bienes que conforman este grupo no han sido objeto de saneamiento; es pertinente anotar, que el saldo al término de la vigencia del grupo Bienes de Beneficio y Uso Público asciende a CIENTO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$100.338 millones). Aspectos que ya quedaron consignados en el Plan de mejoramiento y por lo tanto, solo se toma como referente para emitir el concepto.

Igualmente se evidencia seguimiento y controles realizados por la oficina de Control interno del Municipio al realizar auditoría a los bienes inmuebles Municipio de Pereira, el 10 de junio de 2014 y auditoría a los comodatos de los bienes inmuebles del Municipio de Pereira al 31 de Diciembre de 2014, realizado el 26 de marzo de 2015, en ellas establecieron al igual que este organismo de control debilidades en los procesos y procedimientos administrativos y de administración de los bienes inmuebles del Municipio.

Una vez revisados los expedientes entregados y realizadas las circularizaciones con la oficina de Registro de Instrumentos, el IGAC, unido a las visitas realizadas por el equipo auditor a los inmuebles se observa:

- Deficiente manejo de la gestión documental de los bienes inmuebles del Municipio y de la tenencia de títulos.
- Bienes inmuebles que se encuentran registrados en el SIIF como de propiedad del Municipio de Pereira, pero en el Certificado de Tradición aparece registrados a nombre de particulares.
- Bienes inmuebles que aparecen registrados como de propiedad del Municipio de Pereira en la oficina de Notariado y Registro como áreas de cesión, sin embargo no están registrados en el SIIF y por ende los estados financieros no revelan la totalidad de bienes del Municipio.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	36 de 65

- Bienes inmuebles registrados con valor en ceros, negativos o que no han sido depurados o pertenecen a invasiones ya legalizadas; pero aún continúan en la base de datos del SIIF.
- Bienes inmuebles que están siendo utilizados por terceros, sin contratos de arrendamiento o comodato, o con contratos vencidos de varios años, con cánones de arrendamiento sin criterio técnico, ni de precios de mercado de acuerdo a ubicación y área.

• **BIENES INMUEBLES ARRENDADOS**

De acuerdo a los reportes presentados por el subproceso Bienes Inmuebles, durante la vigencia 2013-2014 el Municipio de Pereira percibió ingresos totales por arrendamiento del orden de los \$1.496.430.521 Pesos, de los cuales \$ 682.583.754 pesos, corresponden a la vigencia 2013 y \$813.846.767 pesos al 2014. Sin embargo los contratos de arrendamientos suscritos durante las vigencias 2013-2014 solo fueron cinco (5) por los cuales percibió \$307.632.729 los que se relacionan a continuación:

<b>CONTRATISTA</b>	<b>BIEN INMUEBLE</b>	<b>CONTRATO</b>	<b>DURACION</b>	<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS</b>
CLAUDIA MILENA BALLESTEROS PINEDA	PARQUE DEL CAFÉ PUESTO 16	3079/2013	1 AÑO	4.066.713
ALBA LUZ POSADA	24 METROS CUADRADOS EN LA SEDE TALLERES DEL MUNICIPIO	3368/2013	1 AÑO	4.234.263
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A. E.S.P.	CARRERA 10 NO 17-55 TORRE CENTRAL	1303/2013	1 AÑO	269.366.673
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A. E.S.P.	CARRERA 10 NO 17-55 TORRE CENTRAL	3504/2014	4 MESES	
JORGE ELIECER SABAS BEDOYA (NOTARIA TERCERA)	CARRERA 10 No. 17-55 LOCAL 3-09A EDIFICIO TORRE CENTRAL	1377/2014	6 MESES	29.965.080

Fuente: Bienes inmuebles-Auxiliar de cuenta por tercero

De los bienes arrendados, se tomó como criterio para las visitas el Metro parque del Café encontrando, las siguientes situaciones a nivel general y en particular, se detallará en la sección de hallazgos:



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	37 de 65

- Seis (6) espacios o áreas del inmueble del Metroparque del Café, están siendo ocupados por terceros, sin contrato y sin pago de arrendamiento.
- Contratos vencidos que no son renovados y los arrendatarios, consignan directamente al Municipio y otros arrendatarios están en el inmueble pero no están pagando, entre otros aspectos, dan cuenta de una deficiente administración de los bienes inmuebles dejados a cargo del Municipio de Pereira y el subproceso de bienes inmuebles-Secretaría de Hacienda y Secretaría Jurídica.

**CONCEPTO:**

El subproceso bienes inmuebles en la vigencia 2013-2014, fue ineficiente e ineficaz al no haber cumplido con los compromisos adquiridos con el organismo de control en relación con la administración de los bienes inmuebles del Municipio para las vigencias en análisis, tanto en las acciones preventivas (controles y funciones de advertencia) como en las acciones correctivas( planes de mejoramiento).

Incumplimiento de las funciones de la Secretaría de Desarrollo administrativo, Numeral 33 - Mantener actualizados y valorados los inventarios de los bienes muebles e inmuebles al servicio de la Alcaldía, en la forma que indica las normas legales. Numeral 34- Mantener la custodia y bajo su responsabilidad los títulos que acreditan la propiedad de los bienes que constituyen patrimonio de la Alcaldía.

De igual forma se pudo evidenciar que el SIIF no cuenta con los parámetros de seguridad toda vez que varios usuarios poseen los mismos perfiles para el manejo del módulo de bienes inmuebles correspondiente a la base de datos del SIIF, pudiendo modificar la información base de los bienes inmuebles del Municipio de Pereira.

El concepto de la gestión fiscal es desfavorable con calificación total de 4.3, calificación DESFAVORABLE, que ubica este subproceso en situación crítica

**MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN FISCAL**  
**MUNICIPIO DE PEREIRA**



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	38 de 65

VIGENCIA AUDITADA			
Componente	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
<u>1. Control de Gestión</u>	6,0	0,5	3,0
<u>2. Control de Resultados</u>	0,0	0,3	0,0
<u>3. Control Financiero</u>	6,7	0,2	1,3
Calificación total		1,00	<b>4,3</b>
Concepto de la Gestión Fiscal	<b>DESFAVORABLE</b>		

RANGO DE CALIFICACIÓN PARA EL CONCEPTO DE LA GESTIÓN FISCAL	
Rango	Concepto
80 o más puntos	<b>FAVORABLE</b>
Menos de 80 puntos	<b>DESFAVORABLE</b>

Código: 1.3.2-29 Fecha: 30.01.2014 Versión:1.0

## 2.4. HALLAZGOS

- **HALLAZGO No 1: INCUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MEJORAMIENTO (Administrativo Sancionatorio):**

**CONDICION:** El Municipio de Pereira-Secretaria de Desarrollo Administrativo-Subproceso de Bienes inmuebles, suscribió Plan de Mejoramiento con la Contraloría Municipal de Pereira, correspondiente a la Auditoria Especial a la Evaluación del manejo de los bienes inmuebles en el Municipio de Pereira Sector Central vigencia 2013, para 14 de los 15 hallazgos administrativos detectados, los cuales fueron aprobados mediante oficio No. 1423 de fecha 31 de octubre de 2014, el que una vez analizado se ubica en el rango de “**NO CUMPLIDO**” al presentar consolidado total del 13.6%, cumplimiento 5.0% y efectividad de 8.6%. Como se aprecia en la línea de auditoría No 1.

El equipo auditor una vez analizado el derecho de contradicción ajustó la calificación en lo que consideró procedente, pero finalmente quedó en el mismo rango de no cumplido y por lo tanto, las observaciones al plan de mejoramientos se elevan a hallazgo.

**CRITERIO:** Ley 42 de 1993, artículo 101, Resolución No 197 de noviembre de 2013 y Resolución No 182 de 2008.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	39 de 65

**CAUSA:** Se plantean metas y tiempos no acordes con la magnitud de las acciones y del número de actividades a realizar y del personal para desarrollar los compromisos.

**EFEECTO:** Incumplimiento de los compromisos con el organismo de control al no presentar las acciones y mejoras esperadas, quedando el subproceso con igual debilidades a las detectadas en el ejercicio anterior.

- **HALLAZGO No 2: INCUMPLIMIENTO LEY GENERAL DE ARCHIVO. (Incidencia Administrativa)**

**CONDICION:** Deficiente manejo de la gestión documental de los bienes inmuebles del Municipio y de la tenencia de títulos durante la vigencia 2013-2014:

- a- Mediante acta de solicitud de información, del 4 de septiembre de 2015 se solicita 34 expedientes de bienes inmuebles, el día 17 de septiembre el subproceso de administración de bienes inmuebles del Municipio, mediante oficio No 36706 deja a disposición del organismo de control en forma física 7 expedientes (Quedando 27 expedientes sin poder revisarlos, es decir la administración municipal solo contaba con el 21% de las expedientes de los bienes inmuebles solicitados. Este aspecto también fue objeto de Plan de mejoramiento en la auditoría de la vigencia 2013 en el hallazgo No 13. Al no haber suministrado la totalidad de expedientes.

**INFORMACION NO ENTREGADA**

<b>BI_FICHA</b>	<b>BI_DIRECCION</b>	<b>ELEMENTO</b>
010501590003000	K 10 16 27 45	1037
010605700001000	Cr AL POBLADO Y Cr A PROVIDENCIA E	1399
010700690001000	C 35 6 13	1403
010908580001000	LA AGUADITA Lo 1 SAN JOAQUIN	2235
060000190001000	M 4 C 1 Y 9 PUERTO CALDAS	2544
011007000004000	Et 1 MIRADOR DE BELLA SARDI AREA D	2687
011007180520000	A DE LA AMERICAS ENTRE HDA NARANJITO	2699
011007180527000	Lo 9 AREA DE CESION 2 A DE LAS AME	2701
010906390006000	A 30 DE AGOSTO Lo VIAS VILLA OLIMP	2795
000800040321000	Mz 21 Lo 13 Br EL DANUBIO	773
000800040486000	Mz 27 Cs 13 Br EL DANUBIO	1474



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	40 de 65

050000150119000	Lo 946 Sc AZUFRAL CAIMALITO	2291
050000150125000	Cs 960 Sc AZUFRAL CAIMALITO	2295
050000150127000	Lo 965 Sc AZUFRAL CAIMALITO	2297
050000150140000	Lo Sc AZUFRAL CAIMALITO	2303
050000150157000	Lo 1016 Sc AZUFRAL CAIMALITO	2318
050000150192000	Lo 50 Sc AZUFRAL CAIMALITO	2351
050000150202000	Lo 70 Sc AZUFRAL CAIMALITO	2361
050000150296000	Lo 257 Sc AZUFRAL CAIMALITO	2384
050000150346000	AZUFRAL CAIMALITO	2420
050000150351000	AZUFRAL CAIMALITO	2425
050000150397000	AZUFRAL CAIMALITO	2470
050000150410000	AZUFRAL CAIMALITO	2483
060000050043000	Mz 3 Lote 23 urb. LOS ALMENDROS	2509
140000030122000	K 15 190A 21 Lo 264 ESTACION VILLEGAS	2852
140000040041000	C 193 14C 04 ESTACION VILLEGAS	2958
060000200090000	K 4 11 99 Sc EL PORVENIR	3015
070000020023000	Cs Lo LA BELLA	3073

- b. El 53.0% de los bienes inmuebles registrados en el SIIF, no cuentan con matrícula inmobiliaria, es de anotar que la relación que se presenta corresponde a la muestra del selectivo realizado para el ejercicio auditor, el cual fue cotejado con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante acta de visita fiscal y que de no ser por el trabajo de campo de la auditoría, el porcentaje ascendería al 79%, de acuerdo a los datos entregados por el subproceso de Bienes Inmuebles:

**RELACION DE BIENES SIN MATRICULA**

<b>FICHA</b>	<b>DIRECCION</b>
010100380177000	C 2E CIRCUNVALAR
060000190001000	M 4 C 1 Y 9 PUERTO CALDAS
010801970017000	C 34 15 78 VILLA MERY
050000150119000	Lo 946 Sc AZUFRAL CAIMALITO
050000150125000	Cs 960 Sc AZUFRAL CAIMALITO
050000150127000	Lo 965 Sc AZUFRAL CAIMALITO
050000150140000	Lo Sc AZUFRAL CAIMALITO
050000150157000	Lo 1016 Sc AZUFRAL CAIMALITO
050000150192000	Lo 50 Sc AZUFRAL CAIMALITO



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	41 de 65

050000150202000	Lo 70 Sc AZUFRAL CAIMALITO
050000150296000	Lo 257 Sc AZUFRAL CAIMALITO
050000150346000	AZUFRAL CAIMALITO
050000150351000	AZUFRAL CAIMALITO
050000150397000	AZUFRAL CAIMALITO
050000150410000	AZUFRAL CAIMALITO
140000030122000	K 15 190A 21 Lo 264 ESTACION VILLEGAS
140000040041000	C 193 14C 04 ESTACION VILLEGAS
010400940028000	C 11 1 08

Fuente: Sistema Nacional Catastral-Yulieth Gómez-Digitadora

- c. Verificado los títulos de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Pereira, con corte a 31 de diciembre de 2014 de la muestra seleccionada, se observa que solo el bien inmueble identificado con la ficha catastral 01-05-0171.0018-000, presenta escritura pública No 3382.

Como se aprecia en todo el informe de auditoría, es evidente el incumplimiento a la Ley General de Archivo, pero la respuesta a la comunicación de observaciones de la oficina de bienes, se supedito a repetir lo relacionado con entrega de expedientes, los puntos b y c no fueron respondidos, por lo tanto, se ratifica la observación y se eleva a hallazgo administrativo.

**CRITERIO:**

- Define el artículo 101º de la Ley 42 de 1993 que los contralores impondrán multas a los servidores públicos y particulares que manejen fondos o bienes del Estado, hasta por el valor de cinco (5) salarios devengados por el sancionado a quienes no comparezcan a las citaciones que en forma escrita las hagan las contralorías; no rindan las cuentas e informes exigidos o no lo hagan en la forma y oportunidad establecidos por ellas; incurran reiteradamente en errores u omitan la presentación de cuentas e informes; se les determinen glosas de forma en la revisión de sus cuentas; de cualquier manera entorpezcan o impidan el cabal cumplimiento de las funciones asignadas a las contralorías o no les suministren oportunamente las informaciones solicitadas; teniendo bajo su responsabilidad asegurar fondos, valores o bienes no lo hicieren oportunamente o en la cuantía requerida; no adelanten las acciones tendientes a subsanar las deficiencias señaladas por las contralorías; no cumplan con las obligaciones fiscales y cuando a criterio de los contralores exista mérito suficiente para ello.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	42 de 65

- La Corte Constitucional en sentencia T-377 de 1997 señala que la función catastral, dada su finalidad y las actividades que la caracterizan, constituye un procedimiento administrativo especial y, conforme a lo previsto en el segundo inciso del artículo 1 del Código Contencioso Administrativo está sujeto a los procedimientos de dicho código únicamente en lo no contemplado en la normatividad catastral. Dentro de esta, la identificación jurídica de los predios en el catastro consiste en indicar u anotar en los documentos catastrales la relación jurídica existente entre el sujeto activo del derecho, propietario o poseedor, debidamente identificado y el título y/o registro del bien inmueble. Que el derecho registral inmobiliario se encuentra regido por principios como el de la especialidad según el cual, a cada inmueble le corresponde un folio de matrícula único en el que se consigna, de manera cronológica, toda la historia jurídica del mismo; el principio de legitimación que indica que los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y el de la publicidad que tal como lo considera la Corte Constitucional en sentencia C-185 de 2003, garantiza condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude comercial. Dentro de las etapas de formación, actualización de la formación y conservación catastrales, se requiere la colaboración del propietario o poseedor para la obtención de los datos del predio, acorde al precepto constitucional según el cual la propiedad es una función social que implica obligaciones. Es el registro físico de la historia del predio, donde se van anexando las novedades que a través del tiempo se presenten. Documento con el que se comprueba la información con que está registrado un predio en el catastro; SDP- Conjunto de número o caracteres que identifican a cada inmueble incorporado en el censo predial y que a su vez lo georeferencia.

- Ley 594 de 2000, Ley General de Archivos: **ARTÍCULO 4º. Principios generales.** Los principios generales que rigen la función archivística son los siguientes:

a) *Fines de los archivos.* El objetivo esencial de los archivos es el de disponer de la documentación organizada, en tal forma que la información institucional sea recuperable para uso de la administración en el servicio al ciudadano y como fuente de la historia;



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	43 de 65

Por lo mismo, los archivos harán suyos los fines esenciales del Estado, en particular los de servir a la comunidad y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución y los de facilitar la participación de la comunidad y el control del ciudadano en las decisiones que los afecten, en los términos previstos por la ley;

*b) Importancia de los archivos.* Los archivos son importantes para la administración y la cultura, porque los documentos que los conforman son imprescindibles para la toma de decisiones basadas en antecedentes. Pasada su vigencia, estos documentos son potencialmente parte del patrimonio cultural y de la identidad nacional;

*c) Institucionalidad e instrumentalidad.* Los documentos institucionalizan las decisiones administrativas y los archivos constituyen una herramienta indispensable para la gestión administrativa, económica, política y cultural del Estado y la administración de justicia; son testimonio de los hechos y de las obras; documentan las personas, los derechos y las instituciones. Como centros de información institucional contribuyen a la eficacia, eficiencia y secuencia de las entidades y agencias del Estado en el servicio al ciudadano;

*d) Responsabilidad.* Los servidores públicos son responsables de la organización, conservación, uso y manejo de los documentos.

-Incumplimiento de procesos y procedimientos Versión 36.

**CAUSA:** Debilidad administrativa en el sistema de gestión documental y deficiencias en control de los bienes inmuebles al no tener los documentos que soporten técnica y legalmente la tenencia de los inmuebles que se tienen registrados.

**EFFECTO:** Limita el ejercicio fiscal, al no contar con la información base que permita la verificación total del selectivo, que dan cuenta de la debilidad de fondo que tiene la administración municipal en el manejo de los bienes inmuebles.

- **HALLAZGO No 3: BIENES INMUEBLES REGISTRADOS A NOMBRE DEL MUNICIPIO PERO REALMENTE PERTENECEN A TERCEROS (Incidencia administrativa con presunta connotación disciplinaria.)**



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	44 de 65

**CONDICION:** Verificado los bienes inmuebles a través de visitas fiscales y otros con los certificados de tradición, se encontró bienes Inmuebles que se encuentran registrados en el SIF como propiedad del Municipio de Pereira, pero realmente pertenecen a particulares.

MATRICULA INMOBILIARIA	UBICACIÓN	PROPIETARIO	VALOR BIEN INMUEBLE REGISTRADO SIF	CONCEPTO
29032870	Lote 2	CONSTRUCTORA LOS CERROS LTDA.	1.772.141.000	El inmueble se permutó desde el año 1980 por parte del Municipio a la Constructora Los Cedros Ltda. Como consta en escritura No 2524 de la Notaria 3 de Pereira.
290-142269	Puerto caldas	VARIOS	266.000	El Municipio de Pereira realizó una serie de donaciones, del cual se presume que fue hecha por motivos de vivienda de interés social pero aún aparecen e el SIF como propiedad del Municipio.
	Lote 257 SC Azufral Caimalito	HERNÁNDEZ CLAVIJO HERNANDEZ	393.000	En visita fiscal al inmueble, los propietarios indican que viven desde hace 19 años, presentan certificado de tradición, en la anotación No 2 del 11/02/2011, radicación 2011-290-6-5-5199 se observa que el Municipio entrega a Hernández Clavijo
	Mz 4 Casa 1 Puerto Caldas	LUZ DARY MEDINA	628.515	En la visita fiscal indican que el propietario es un tercero no el Municipio.
	Mz 3 lote 23 urbanización los Almendros	GERARDO AGUDELO	492.000	En la visita fiscal indican que el propietario es Gerardo Agudelo y a la fecha de la visita la tenía en arrendamiento, en el SIF aparece como lote pero realmente es casa de dos plantas, El propietario es un tercero no el Municipio.
	Mz 21 lote 13 el Danubio	BLANCA VIDALA MUÑOZ	18.000	En la visita fiscal se observa vivienda construida, la mejora y posesión se la compró a Sandra Milena Mosquera que la reubicaron

**Fuente:** Visitas fiscales-Certificados de Tradición

**CRITERIO:** Principios y finalidades de la función administrativa, establecida en la Ley 489 de 1998. Específicamente Artículo 3º.- *Principios de la función administrativa*, Artículo 5º.- *Competencia Administrativa*. Principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad consagrados por el artículo 288 de la Constitución Política deben ser observados en el señalamiento de las competencias propias de los organismos y entidades de la Rama Ejecutiva y en el ejercicio de las funciones de los servidores públicos.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	45 de 65

De igual forma presunto incumplimiento de los procesos y procedimientos establecidos en el sistema de gestión de calidad para la Secretaría de Desarrollo Administrativo versión 36 para el subproceso de bienes inmuebles, en cuanto a la obligación de mantener actualizado el inventario de bienes inmuebles.

**LEY 734 DE 2002, Artículo 22.** Garantía de la función pública. El sujeto disciplinable, para salvaguardar la moralidad pública, transparencia, objetividad, legalidad, honradez, lealtad, igualdad, imparcialidad, celeridad, publicidad, economía, neutralidad, eficacia y eficiencia que debe observar en el desempeño de su empleo, cargo o función, ejercerá los derechos, cumplirá los deberes, respetará las prohibiciones y estará sometido al régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflictos de intereses, establecidos en la Constitución Política y en las leyes.

**CAUSA:** Deficiente control y autocontrol del subproceso de bienes inmuebles del Municipio.

**EFECTO:** Sobrevaloración de los bienes inmuebles del Municipio del orden de los \$1,773.938.515 pesos que muestran el desorden administrativo que afecta el patrimonio municipal, por la falta de diligencia, eficiencia y eficacia en el manejo de los bienes del municipio, por parte de la Secretaria de Desarrollo al aparece en el SIIF como de propiedad del Municipio, sin serlo; este sólo hecho de anotación irregular afecta el estado contable del Municipio de Pereira e impide realizar inversiones y actos de disposición, generando incertidumbre en la identificación de los recursos físicos.

El equipo auditor, una vez analizada la respuesta a la comunicación de observaciones, ajustó lo que consideró procedente de acuerdo a las pruebas y argumentos presentados y por lo tanto, eleva la observación a hallazgo con incidencia administrativa pero con presunta connotación disciplinaria.

- **HALLAZGO No 4: BIENES INMUEBLES NO CONTABILIZADOS NI REGISTRADOS EN EL SIIF (Incidencia Administrativa con presunta connotación disciplinaria).**

En el proceso auditor, se evidenció Bienes inmuebles (Áreas de cesión) que aparecen registrados como propiedad del Municipio de Pereira en la oficina de Notariado y Registro de Pereira, pero no están registrados en el SIIF y por ende



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	46 de 65

tampoco en los Estados Financieros, impidiendo la revelación de la totalidad de bienes del Municipio.

**CONDICION:** De 318 áreas de cesión registradas en la Oficina de Instrumentos públicos a nombre del Municipio de Pereira, 109 no están registrados en el SIIF, es decir, el inventario de bienes inmuebles, está subvalorado en 34.3% en relación con las áreas de cesión. (**Ver anexo No.1- AREAS DE CESIÓN A NOMBRE DEL MUNICIPIO SIN REGISTRAR EN BIENES INMUEBLES.**)

**CRITERIO:** Principios y finalidades de la función administrativa, establecida en la Ley 489 de 1998.

Artículo 3º.- *Principios de la función administrativa.* La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia. Los principios anteriores se aplicarán, igualmente, en la prestación de servicios públicos, en cuanto fueren compatibles con su naturaleza y régimen.

Parágrafo.- Los principios de la función administrativa deberán ser tenidos en cuenta por los órganos de control y el Departamento Nacional de Planeación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 343 de la Constitución Política, al evaluar el desempeño de las entidades y organismos administrativos y al juzgar la legalidad de la conducta de los servidores públicos en el cumplimiento de sus deberes constitucionales, legales o reglamentarios, garantizando en todo momento que prime el interés colectivo sobre el particular.

Artículo 5º.- *Competencia Administrativa.* Los organismos y entidades administrativos deberán ejercer con exclusividad las potestades y atribuciones inherentes, de manera directa e inmediata, respecto de los asuntos que les hayan sido asignados expresamente por la ley, la ordenanza, el acuerdo o el reglamento ejecutivo.

Se entiende que los principios de la función administrativa y los principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad consagrados por el artículo 288 de la Constitución Política deben ser observados en el señalamiento de las competencias propias de los organismos y entidades de la Rama Ejecutiva y en el ejercicio de las funciones de los servidores públicos.

De igual forma se evidencia presunto incumplimiento de los procesos y procedimientos establecidos en el sistema de gestión de calidad para la Secretaría de Desarrollo Administrativo versión 36 para el subproceso de bienes inmuebles,



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	47 de 65

en cuanto a la obligación de mantener actualizado el inventario de bienes inmuebles.

La Ley 87 de 1993, estableció que el ejercicio del control interno, es responsabilidad de las entidades de la administración, para lo cual debe disponer de mecanismos propios de verificación, evaluación y adopción de normas para la protección y utilización racional de los recursos físicos.

Mediante la Resolución No. 222 de Julio 5 de 2006 y 356 de Septiembre 5 de 2007, la Contaduría General de la Nación, adopta el Régimen de Contabilidad pública y el Manual de procedimientos del Régimen de Contabilidad Publica de obligatorio cumplimiento por todos los entes públicos.

Este manual tiene por objeto establecer las normas y procedimientos de obligatorio cumplimiento, que permite unificar criterios en el manejo de los bienes del Municipio, y así disponer de una guía e instrumento de consulta permanente, dirigido a la totalidad de los funcionarios, contratistas, dependientes y en especial a los responsables de la administración, custodia, manejo y control de los bienes del Municipio.

La esencia de cualquier Sistema de Gobierno está fundamentado en alcanzar un óptimo nivel de desarrollo Económico, donde el bienestar social y mejor calidad de vida de sus conciudadanos, sean producto de acertadas Políticas de Estado de sus gobernantes. Con este propósito la legislación Colombiana ha regulado el ejercicio de la Función Pública, tendiente a garantizar la adecuada administración de los recursos públicos, es así como asigna responsabilidades a las diferentes ramas del poder público para ejercer la administración y control del Estado. La descentralización administrativa generada a partir del Acto Legislativo 01 de 1986, dio lugar a que los territorios se administraran con mayor autonomía, hecho este que fue desarrollado con la Constitución Política Colombiana y leyes posteriores, que como la Ley 152 de 1994, enmarca toda la inversión social del Ejecutivo dentro de Planes de Desarrollo Territoriales y otorga las herramientas y mecanismos para el control respectivo.

**LEY 734 DE 2002, Artículo 22.** Garantía de la función pública. El sujeto disciplinable, para salvaguardar la moralidad pública, transparencia, objetividad, legalidad, honradez, lealtad, igualdad, imparcialidad, celeridad, publicidad, economía, neutralidad, eficacia y eficiencia que debe observar en el desempeño de su empleo, cargo o función, ejercerá los derechos, cumplirá los deberes, respetará las prohibiciones y estará sometido al régimen de inhabilidades,



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	48 de 65

incompatibilidades, impedimentos y conflictos de intereses, establecidos en la Constitución Política y en las leyes.

**CAUSA:** Desorden administrativo y de control del subproceso que no permite reflejar la totalidad de bienes patrimoniales que posee el Municipio.

**EFFECTO:** Incumplimiento de los principios y finalidades de la función administrativa y de las funciones asignadas al Subproceso de bienes inmuebles del Municipio, además de no reflejar la realidad financiera de los bienes del Municipio vigencias 2013-2014, generando subvaloración del patrimonio del Municipio de Pereira.

En la respuesta a la comunicación de observaciones indica la administración que a la fecha se han registrado varias áreas de cesión de las glosadas por el equipo auditor. Pero para efectos de emisión del presente informe no es posible validarlas puesto que esto requeriría de un proceso adicional de verificación y estos procedimientos se realizan en la ejecución de la auditoría, Por lo tanto, el equipo auditor se sostiene en su observación y lo eleva a hallazgo administrativo con connotación disciplinaria por cuanto en el momento de la visita fiscal se verificó en el sistema de información (SIIF) que efectivamente hicieran parte de los bienes del Municipio y si bien en el transcurso de la auditoría lograron incorporar algunas áreas de cesión esto obedece a que se encontraban en el modulo de inmuebles por depurar. Por lo tanto, el equipo auditor lo eleva a hallazgo con incidencia administrativa pero con presunta connotación disciplinaria.

**HALLAZGO No 5. Deficiencia en registro base de datos y seguridad. (Incidencia Administrativa)**

**CONDICION:** Revisado los registros consignados en el SIIF, PLUS, IGAC, SICAM, se evidencian datos inconsistentes y débiles parámetros de seguridad del sistema de información, al encontrar bienes con con valor en cero, valores negativos o que no han sido depurados y pertenecen a invasiones ya legalizadas, pero aún continúan en la base de datos del SIIF, como se detalla:



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	49 de 65

- a. De la base de datos aportada por el subproceso de bienes inmuebles se observa bienes con valor cero, bienes sin información y valores negativos, como se detalla a continuación:

NUMERAL	CODIGO	INGRESADO	FICHA CATASTRAL	MATRICULA	DIRECCION	BIEN	VALOR	ANOTACION
1	303010001	18-FEB-13	010400940028000		C 11 1 08	995	0	El valor real consultadas las otras bases de datos es de \$8.287.000, área de 744 mts <sup>2</sup> . Se visitó pero no se pudo identificar plenamente.
2	303010001	23-DEC-13				3296	0	No existe en las otras bases consultadas
3	303010001	18-FEB-13	070000020023000	290-36146	Cs Lo LA BELLA	3073	-2.378.125	El valor real, una vez consultado el PLUS es de \$1.080.000.

Fuente: SIIF

- b. Bienes inmuebles que se registran en el sistema sin nomenclatura, o con nomenclatura errada:

**BIENES INMUEBLES SIN NOMENCLATURA**

BI_DIRECCION	ELEMENTO	VALOR
AZUFRAL CAIMALITO	2420	315.000
AZUFRAL CAIMALITO	2425	147.000
AZUFRAL CAIMALITO	2470	364.000
AZUFRAL CAIMALITO	2483	226.000

Esta situación también se evidenció en el acta de visita fiscal del 08 de octubre de 2015, cuando se verificó el listado de la oficina de Registro de Bienes Públicos frente al SIIF, encontrando que en los Campos de escritura estaban vacíos (El 4,5,13,18.39,40,54) y la nomenclatura no correspondía en los inmuebles (31, 33, 69, 80,144, 169, 185, 194, 196, 198, 210, 213, 246, 266, 311).

- c. Los diferentes contratistas tienen acceso y clave para manipular los datos de la base del SIIF, generando inseguridad del sistema de información y posibilidad



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	50 de 65

de manipulación de la información, que puede derivarse a futuro en presuntos detrimentos fiscales.

**CRITERIO:** Resolución Nro. 357 de 2008 CGN: Deben realizarse conciliaciones permanentes para contrastar, y ajustar si a ello hubiere lugar, la información registrada en la contabilidad de la entidad contable pública y los datos que tienen las diferentes dependencias respecto a su responsabilidad en la administración de un proceso específico.

La totalidad de las operaciones realizadas por la entidad contable pública deben estar respaldadas en documentos idóneos de tal manera que la información registrada sea susceptible de verificación y comprobación exhaustiva o aleatoria.

**CAUSA:** Debilidad de procedimientos de autocontrol y de control interno

**EFECTO:** Información inconsistente e imprecisa que impide dar la claridad suficiente a los usuarios de la información y fragilidad en el sistema de seguridad del SIIF, generando potenciales riesgos de manipulación de la información, sin que pueda identificar las responsabilidades que se deriven de la alteración de la información.

Los argumentos presentados al organismo de control en la respuesta a la comunicación de observaciones dan cuenta de la aceptación de las debilidades planteadas por el equipo auditor. En cuanto al literal c en el anexo 18 se observa que efectivamente varios contratistas tenían los módulos autorizados para modificación. Por lo tanto, se ratifica la observación y se eleva a hallazgo con la connotación dada inicialmente.

**HALLAZGO No 6. BIENES INMUEBLES UTILIZADOS POR TERCEROS SIN CONTRATO VIGENTE (Incidencia administrativa con presunta Connotación Disciplinaria).**

**CONDICIÓN:** Realizadas las visitas objeto de esta auditoría, se pudo identificar el uso de terceros a bienes inmuebles del Municipio, sin contratos de arrendamiento y/o comodatos vigentes y en el caso del bien inmueble con matrícula 290153196, el canon de arrendamiento, no se ha ajustado desde el año 2012.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	51 de 65

MATRICULA	DIRECCION	PROPIETARIO	OBSERVACION
290140614	CALLE 35 #6-13 LOTE # 1	<b>CONSTRUCTORA LOS CERROS LTDA</b>	Se encuentra funcionando parqueadero y no se evidencia ingresos por este concepto al Municipio.
290153196	Calle 41 y 42 carreras 10 y 9 bis # lote 2	<b>HENAO ECHEVERRI JESÚS EVELIO</b>	Contrato de arrendamiento No 046, suscrito el 10 de julio de 2009, sin modificación del canon de arrendamiento (\$805.064+80.506 de IVA). Se evidencia en la carpeta que a partir de enero de 2012, se paga el canon de arrendamiento mediante consignación directa en Banco Caja Social a la cuenta 24020621483 Fiduciaria de Occidente hasta el mes de enero de 2013, en febrero del 2013 se consignó en la cuenta 24034004094 hasta agosto de 2013, de septiembre 2013 a la fecha se consignó en la cuenta 24034661947 a nombre del Municipio de Pereira el valor de \$892.000 por mes.
	Inmueble del antiguo puesto de salud, la Bananera, Corregimiento de la Florida		Ocupado por un tercero que lo invadió

Fuente: Visitas proceso auditor

**CRITERIO:** Artículo 3º.- *Principios de la función administrativa.* La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia. Los principios anteriores se aplicarán, igualmente, en la prestación de servicios públicos, en cuanto fueren compatibles con su naturaleza y régimen.

Parágrafo.- Los principios de la función administrativa deberán ser tenidos en cuenta por los órganos de control y el Departamento Nacional de Planeación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 343 de la Constitución Política, al evaluar el desempeño de las entidades y organismos administrativos y al juzgar la legalidad de la conducta de los servidores públicos en el cumplimiento de sus deberes constitucionales, legales o reglamentarios, garantizando en todo momento que prime el interés colectivo sobre el particular.

Artículo 5º.- *Competencia Administrativa.* Los organismos y entidades administrativos deberán ejercer con exclusividad las potestades y atribuciones inherentes, de manera directa e inmediata, respecto de los asuntos que les hayan sido asignados expresamente por la ley, la ordenanza, el acuerdo o el reglamento ejecutivo.

Se entiende que los principios de la función administrativa y los principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad consagrados por el artículo 288 de la



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	52 de 65

Constitución Política deben ser observados en el señalamiento de las competencias propias de los organismos y entidades de la Rama Ejecutiva y en el ejercicio de las funciones de los servidores públicos.

El artículo 83 del decreto 1510 de 2013 señala: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Por ende el canon de arriendo debe ser establecido como lo señala la norma anterior y no en forma aleatoria.

Por su parte, en cuanto al evento que no existe contrato de arriendo, el artículo 39 de la Ley 80 de 1993 señala:

*De la Forma del Contrato Estatal.* Los contratos que celebren las entidades estatales constarán por escrito y no requerirán ser elevados a escritura pública, con excepción de aquellos que impliquen mutación del dominio o imposición de gravámenes y servidumbres sobre bienes inmuebles, y en general aquellos que conforme a las normas legales vigentes deban cumplir con dicha formalidad.

Por su parte en relación a los incrementos del canon de arriendo, si bien la ley en materia de contratación estatal no hace alusión alguna a incrementos en arriendos, por lo cual por vía de remisión normativa se debe acudir a otras normas que sobre el tema trate.

Ley 820 de 2003 sobre reajuste del canon de arriendo señala: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo [18](#) de la presente ley.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	53 de 65

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

Por ende la entidad debió utilizar dichos mecanismos para realizar los reajustes al canon de arriendo. Sin embargo, si no hubo contrato por escrito, mal se haría en realizar un cobro, pues es de recordar que el artículo 39 de la Ley 80 de 1993, exige que los contratos en el estado deben ser por escrito, por lo cual se contraría la ley al realizar contratos verbales en el estado. Por ende si la entidad, no realizó dicha actividad contractual, observando el ordenamiento jurídico, estaría presuntamente vulnerando el principio de legalidad, del cual el Consejo de Estado en sentencia No. 17009 de fecha 13 de noviembre de 2008, señaló:

El principio de legalidad se ha establecido como uno de los más importantes instrumentos de garantía ciudadana, un verdadero límite a los poderes del Estado, y más aún frente al ejercicio del poder punitivo. Es la propia Constitución Política - artículo 29- quien impone a las autoridades judiciales y administrativas realizar las actuaciones de conformidad con los principios del debido proceso, incluida la legalidad y tipicidad de las conductas. Este precepto contiene un mandato claro: las autoridades -administrativas o judiciales- tienen la obligación de adelantar sus actuaciones conforme al principio de legalidad; más aún cuando se trata de la potestad sancionadora, como quiera que el es pilar fundamental del derecho sancionador del Estado. Teniendo en cuenta que los servidores públicos deben adelantar sus funciones con observancia del ordenamiento jurídico, esta obligación se predica, igualmente, frente al desarrollo de la actividad contractual del Estado, pues para la consecución de los distintos fines dispuestos por la Constitución, es necesario que las conductas públicas se adecuen y ejerzan obedeciendo la ley (...)

Esta actuación carecería de sustento legal, y los funcionarios presuntamente podrían estar incurriendo en sanciones tanto disciplinarias, fiscales y penales.

El contrato de arrendamiento estatal no tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil. En orden de mayor jerarquía, esta Subsección ha advertido que las referidas disposiciones no resultan aplicables en el contrato de arrendamiento estatal en la



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	54 de 65

medida en que darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) e igualmente, se ha llegado a dicha conclusión teniendo en cuenta que este tipo de cláusulas del derecho común se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación.

**CAUSA:** Deficiente control y autocontrol del subproceso de bienes inmuebles del Municipio, que permite uso indebido de los bienes públicos.

**EFECTO:** Desorden administrativo que propicia que terceros se lucren con los bienes inmuebles del Municipio de Pereira o que el valor del canon de arrendamiento cobrado sea muy bajo en ocasión al sector y metraje que pueden ocasionar presuntos detrimentos fiscales y desgaste administrativo del Municipio de Pereira para recuperar los bienes inmuebles y los recursos dejados de percibir por la debilidad en la administración y custodia de los bienes entregados.

El equipo auditor una vez analizada la respuesta a la comunicación de observaciones, se sostiene en la observación y lo eleva a hallazgo con incidencia administrativa pero con connotación presuntamente disciplinaria por no haber ajustado los cánones de arrendamiento y por no controlar los bienes puestos a disposición poniendo en riesgo el patrimonio municipal; por incumplimiento de las funciones asignadas.

**HALLAZGO No 7- BIENES INMUEBLES SIN CONTRATOS VIGENTES Y ELEVADAS CUENTAS POR PAGAR EN EL METROPARQUE DEL CAFÉ (Incidencia administrativa con presunta connotación disciplinaria, fiscal y Penal):**

**CONDICION:** El Subproceso de bienes inmuebles del Municipio de Pereira, presenta a la auditoría un total de siete (7) inmuebles arrendados en el Metroparque del Café, de los cuales percibió recursos de \$11.544.617 pesos en el año 2013 y de \$ 13.348.979 en el 2014, ingresos que no reflejan el 100% de los ingresos que debía percibir, primero porque se evidencian seis establecimientos que están funcionando en el Metroparque y no tienen contrato, por lo tanto no pagan, pero si utilizan el espacio público; segundo porque los que vienen de años



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	55 de 65

atrás, todos tienen los contratos vencidos y no se han renovado, además presentan estado moroso como se relacionan a continuación:

**ESTABLECIMIENTOS CON CONTRATO VENCIDOS**

<b>TERCERO</b>	<b>CARTERA 2013</b>	<b>DEBITO</b>	<b>CREDITO</b>	<b>CARTERA 2014</b>
<b>SILVIA AMPARO RESTREPO</b>	3.134.659	1.676.720	2.072.514	2.738.865
<b>JOSE DIDIER AMARILES</b>	224.127	2.843.376	2.843.376	224.127
<b>ALIPIO CASTILLO CARABALI</b>	4.727.958	1.444.620	696.794	5.475.784
<b>CENELIA OSORIO ARIAS</b>	-	2.150.541	2.150.541	-
<b>RUBIA HELENA OSORIO</b>	1.585.480	1.445.928	-	3.031.408
<b>JHON LUNA GOMEZ</b>	9.866.370	9.638.580	2.100.000	17.404.950
<b>CLAUDIA MILENA BALLESTEROS PINEDA</b>	-	6.971.508	3.485.754	3.485.754
<b>TOTAL</b>	<b>19.538.594</b>	<b>26.171.273</b>	<b>13.348.979</b>	<b>32.360.888</b>

Fuente: Auxiliares Contables

**ESTABLECIMIENTOS SIN CONTRATO**

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>AREA</b>	<b>OCUPADO POR</b>	<b>CONTRAPRESTACION</b>
PISTA BICICROSS-BMX	350 MTS	RICARDO MARIN LONDOÑO	Mantenimiento de pista
CANCHA DE TEJO	480 mts, 8 pistas	CESAR AUGUSTO CASTAÑO OBANDO	Ninguna
CLUB GOTAS	3,5 mts	JAVIER VASQUEZ VILLEGAS	Apoyo necesidades logísticas o recursos materiales para el Metroparque
PUESTO DE FRUTAS	SIN DATOS		Ninguna
PUESTO DE JUGO DE CAÑA	SIN DATOS		Ninguna
PUESTO DE OBLEAS	SIN DATOS		Ninguna

Fuente: Certificado administradora Metroparque del Café, Visita auditores Metroparque

Se anota, que una vez revisadas las carpetas se encuentra que el estado de cuenta presentado, es inconsistente, como se relaciona a continuación:



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	56 de 65

TERCERO	AUDITORIA	CARTERA 2014	DIFERENCIA	OBSERVACION
SILVIA AMPARO RESTREPO	3.157.668	2.738.865	418.803	No se evidencia el Recibo de Caja No 97452
JOSE DIDIER AMARILES	4.231.547	224.127	4.007.420	No se evidencia los recibos de caja números: 85200, 88033, 90245, 91106, 91817, 92935, 93479, 94603, 95314, 96830, 97249, 9802
ALIPIO CASTILLO CARABALI	6.994.220	5.475.784	1.518.436	No se encontró los recibos de caja números 83220,85133,87614,87615,91719, 93124,97609,99224, un valor de \$102.273 sin número
RUBIA HELENA OSORIO	3.243.026	3.031.408	211.618	No se encontró los recibos de caja números 79703,79704,79706 cargados en el movimiento contable como pagos
JHON LUNA GOMEZ	19.934.950	17.404.950	2.530.000	No se encontró los recibos de caja números 82883, 83345, 95822, 97815 y el 99107
CLAUDIA MILENA BALLESTEROS PINEDA	7.540.000	3.485.754	4.054.246	De la vigencia 2013-2014, no se evidencia comprobante alguno

Fuente: Auxiliar de cuenta por terceros-cálculos Auditores

**CRITERIO:** Conforme lo estipulado en el artículo 82, de la Constitución Política Colombiana, es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Es de reiterar que el artículo 38 de la ley 9ª de 1989 señala a qué entidades se les puede dar un bien inmueble en comodato al señalar:

Artículo 38º.- Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior,



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	57 de 65

serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente Ley.

El Decreto 1082 de 2015. Artículo 2.2.1.2.1.4.11., señala: “*Arrendamiento de bienes inmuebles*. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Por ende el canon de arriendo debe ser establecido como lo señala la norma anterior y no en forma aleatoria.

Por su parte en cuanto al evento que no existe contrato de arriendo, el artículo 39 de la Ley 80 de 1993 señala:

*De la Forma del Contrato Estatal.* Los contratos que celebren las entidades estatales constarán por escrito y no requerirán ser elevados a escritura pública, con excepción de aquellos que impliquen mutación del dominio o imposición de gravámenes y servidumbres sobre bienes inmuebles, y en general aquellos que conforme a las normas legales vigentes deban cumplir con dicha formalidad.

Por su parte en relación a los incrementos del canon de arriendo, si bien la ley en materia de contratación estatal no hace alusión alguna a incrementos en arriendos, por lo cual por vía de remisión normativa se debe acudir a otras normas que sobre el tema trate.

Ley 820 de 2003 sobre reajuste del canon de arriendo señala: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	58 de 65

efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

Por ende la entidad debió utilizar dichos mecanismos para realizar los reajustes al canon de arriendo. Sin embargo, si no hubo contrato por escrito, mal se haría en realizar un cobro, pues es de recordar que el artículo 39 de la Ley 80 de 1993, exige que los contratos en el estado deben ser por escrito, por lo cual se contraría la ley al realizar contratos verbales en el estado. Por ende, si la entidad no realizó dicha actividad contractual observando el ordenamiento jurídico, estaría presuntamente vulnerando el principio de legalidad, del cual el Consejo de Estado en sentencia No. 17009 de fecha 13 de noviembre de 2008, señaló:

El principio de legalidad se ha establecido como uno de los más importantes instrumentos de garantía ciudadana, un verdadero límite a los poderes del Estado, y más aún frente al ejercicio del poder punitivo. Es la propia Constitución Política - artículo 29- quien impone a las autoridades judiciales y administrativas realizar las actuaciones de conformidad con los principios del debido proceso, incluida la legalidad y tipicidad de las conductas. Este precepto contiene un mandato claro: las autoridades -administrativas o judiciales- tienen la obligación de adelantar sus actuaciones conforme al principio de legalidad; más aún cuando se trata de la potestad sancionadora, como quiera que el es pilar fundamental del derecho sancionador del Estado. Teniendo en cuenta que los servidores públicos deben adelantar sus funciones con observancia del ordenamiento jurídico, esta obligación se predica, igualmente, frente al desarrollo de la actividad contractual del Estado, pues para la consecución de los distintos fines dispuestos por la Constitución, es necesario que las conductas públicas se adecuen y ejerzan obedeciendo la ley (...)

Esta actuación carecería de sustento legal, y los funcionarios presuntamente podrían estar incurriendo en sanciones tanto disciplinarias, fiscales y penales. Porque los terceros con el pasar del tiempo, usufructúan el inmueble y al convertirse en poseedores, que no prestan ninguna contraprestación a la Administración y utilizan el bien para beneficio personal, sin pagar impuestos, ni servicios públicos. Generarían un presunto detrimento indeterminado ante la deficiencia administrativa del Municipio de Pereira.

La dependencia competente para la administración de los bienes inmuebles del



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	59 de 65

municipio, deberá realizar las gestiones necesarias ante las otras dependencias municipales y autoridades pertinentes, para recuperar la tenencia de los bienes inmuebles de propiedad municipal, en aquellos eventos en que se encuentren ocupados sin que se hubiese suscrito el respectivo contrato, o los mismos se encuentran vencidos o con ocupación irregular. Situación constitutiva de deficiencia fiscal al no tener el Municipio de Pereira, el debido control que le permita mediante actos legales proceder a la recuperación de sus bienes, o recursos dejados de percibir.

presunta gestión fiscal antieconómica, ineficiente e inoportuna como lo contempla el artículo 6º de la Ley 610 de 2000, que define el Daño patrimonial al Estado como: “.....la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público...”

**LEY 734 DE 2002, Artículo 22.** Garantía de la función pública. El sujeto disciplinable, para salvaguardar la moralidad pública, transparencia, objetividad, legalidad, honradez, lealtad, igualdad, imparcialidad, celeridad, publicidad, economía, neutralidad, eficacia y eficiencia que debe observar en el desempeño de su empleo, cargo o función, ejercerá los derechos, cumplirá los deberes, respetará las prohibiciones y estará sometido al régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflictos de intereses, establecidos en la Constitución Política y en las leyes.

**Ley 42 de 1993, Artículo 8º.-** La vigilancia de la gestión fiscal del Estado se fundamenta en la eficiencia, la economía, la eficacia, la equidad y la valoración de los costos ambientales, de tal manera que permita determinar en la administración, en un período determinado, que la asignación de recursos sea la más conveniente para maximizar sus resultados; que en igualdad de condiciones de calidad los bienes y servicios se obtengan al menor costo; que sus resultados se logren de manera oportuna y guarden relación con sus objetivos y metas

**CAUSA:** Debilidades en la facturación por que en la mayoría de expedientes se observa facturación en original y copia, es decir, no entregaron la facturación. De



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	60 de 65

igual forma la no renovación de los contratos generó estas situaciones y en los bienes ocupados irregularmente por no tener el control y seguimiento a los mismos.

**EFECTO:** Presuntos detrimentos fiscales y desgaste administrativo del Municipio de Pereira para recuperar los bienes inmuebles y los recursos dejados de percibir por la debilidad en la administración y custodia de los bienes entregados.

Una vez analizada la respuesta a la comunicación de observaciones el equipo auditor se sostiene en su apreciación de la deficiente gestión de los bienes del Municipio específicamente en el Metroparque del Café y por lo tanto, la observación es elevada a hallazgo con incidencia administrativa con presunta connotación fiscal, penal y disciplinaria.

## **CONCLUSIONES**

El subproceso de bienes Inmuebles de la Secretaría de Desarrollo Administrativo, presuntamente no realizó en forma oportuna una óptima supervisión al proceso de contratación, lo que indica que el Municipio de Pereira, no ejecuta un control efectivo a los bienes inmuebles entregados en arrendamiento, comodato, conservación y administración y/o cesión, poniendo en riesgo el patrimonio Municipal, toda vez que en la revisión contractual donde es competencia de dicha Secretaría ejercer las funciones de supervisión, en la mayoría de los contratos verificados por el equipo auditor, no se evidenciaron los respectivos informes de supervisión e interventoría que garanticen el debido control y seguimiento al cumplimiento del contrato, incumplándose con lo establecido en el Manual de interventoría establecido para el Municipio de Pereira.

Tampoco se realiza los suficientes controles, al observarse contratos vencidos y no renovados, por lo que el Municipio de Pereira, no garantiza la oportuna custodia de sus inmuebles. En cuanto a las pólizas de cumplimiento al expirar su vigencia, se evidenció en algunos contratos la falta de garantías (cumplimiento), la no renovación en forma oportuna de dicha garantía, en los que la contemplaban, demostrándose la carencia de controles por parte de la entidad que entregó el bien en arrendamiento o comodato, al dejar vencer dicha obligación, lo que trae como consecuencia la exigencia de la terminación del contrato. Por lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Administrativo- Bienes Inmuebles del Municipio de



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	61 de 65

Pereira, en el proceso contractual, no cuenta con los suficientes controles que le permita llevar a cabo un seguimiento efectivo y evaluación oportuna a las entidades o personas que actúan en calidad de comodatarias o arrendatarias, lo que incide en la falta de oportunidad, registro y confiabilidad de la información.

En cuanto a las acciones preventivas que la Contraloría Municipal emitió al Municipio de Pereira con el fin de proteger el patrimonio público, aún están pendientes lo relacionado con los bienes inmuebles del cumplimiento del Acuerdo Municipal 074 de 2003: matrículas números 290-81026, 290-139120, 290-130324 y 290-114420, que se encuentran con ocupaciones irregulares como se anotó en el acápite del seguimiento a las Funciones de Advertencia. Igual sucede con el Área de cesión identificada con Matricula Inmobiliaria N° 290-131090, contigua al Colegio Técnico Superior, con una extensión de 6.400 mt<sup>2</sup> que está siendo ocupada irregularmente por un particular que de no obrar diligentemente puede generar posibles detrimentos para el ente público.

En cuanto al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 3349 DE DICIEMBRE DE 2012**, suscrito con la Sociedad Promasivo es necesario estar atentos a recuperar estos recursos, máxime si están intervenidos.

Por lo expresado en el resultado de la auditoría se concluye que Bienes Inmuebles es un subproceso crítico en la administración municipal de Pereira, que requiere especial manejo, seguimiento y control, toda vez que es el patrimonio de todos los Pereiranos, el cual ha sido manejado presuntamente con ineficiencia e ineficacia en la vigencias analizadas.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	62 de 65

### 3. ANEXOS

**Anexo No1- AREAS DE CESIÓN A NOMBRE DEL MUNICIPIO  
SIN REGISTRAR EN BIENES INMUEBLES.)**

<b>MATRICULA</b>	<b>DIRECCION</b>
MATRICULA: 290-10160	EL CHOCHO O GUAYABAL
MATRICULA: 290-100697	CALLE 42 CON CRA 11 LOTE B
MATRICULA: 290-100967	UN LOTE DE TERRENO DESTINADO A CANCHA DE FUTBOL
MATRICULA: 290-101040	LOTE DE TERRENO "TIERRICA"
MATRICULA: 290-102081	AVENIDA SUR CLLS 19 BIS CRA 18 LOTE # 4
MATRICULA: 290-102176	LOTE A
MATRICULA: 290-102273	CARRERA 14 A LOTE # 22
MATRICULA: 290-102324	LOTE 13 URBANIZACION "LA DIVISA" MAZ. 2
MATRICULA: 290-102350	LOTE 11 URBANIZACION "LA DIVISA" MAZ. 3
MATRICULA: 290-102368	LOTE 11 URBANIZACION "LA DIVISA" MAZ. 4
MATRICULA: 290-102369	LOTE 12 URBANIZACION "LA DIVISA" MAZ. 4
MATRICULA: 290-102384	LOTE 09 URBANIZACION "LA DIVISA" MAZ. 5
MATRICULA: 290-102663	BARRIO LAURELES
MATRICULA: 290-103457	MAZ. M BARRIO LA ISLA DE CUBA FRANJA DE TERRENO PARA ZONA VERDE
MATRICULA: 290-103458	MAZ. M BARRIO LA ISLA DE CUBA FRANJA DE TERRENO PARA VIAS O SENDEROS PEATONALES
MATRICULA: 290-104151	LOTE DE TERRENO
MATRICULA: 290-104311	SECTOR DE CUBA CUCHILLA DE LOS CASTROS
MATRICULA: 290-104410	CARRERA 11 24-16
MATRICULA: 290-104421	CARRERA 5 Y 6 CLL 21 Y 22
MATRICULA: 290-104468	CALLE 27 11-36
MATRICULA: 290-104616	CALLE 27 #11-47 Y 11-49 CRAS. 11 Y 12
MATRICULA: 290-104803	AVENIDA SUR NARANJITO LOTE A
MATRICULA: 290-105403	CARRERA PEREIRA CARTAGO
MATRICULA: 290-105431	CALLE 27 11-38 CRAS 11 Y 12
71. MATRICULA: 290-105496	CALLE 27 11-66 CRAS 11 Y 12
72. MATRICULA: 290-106149	CALLE 27 CRA 11 Y 12
74. MATRICULA: 290-106154	CARRERA 10 CALLE 16 Y 17
75. MATRICULA: 290-106166	CALLE 21 CARRERA 13
76. MATRICULA: 290-106203	CALLE 27 11-60 ENTRE CRAS. 11 Y 12



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	63 de 65

77. MATRICULA: 290-106231	CALLE 13 Y 14 CRAS.22 Y 23 UNIDAD RESIDENCIAL CAMINO DE LOS ALAMOS P.H. TORRE II APTO. 1002
79. MATRICULA: 290-106369	CALLE 27 11-51 CRAS.11 Y 12
81. MATRICULA: 290-106430	LOTE 27 URB. ISLA DE CUBA MAZ.M.
84. MATRICULA: 290-106437	LOTE 34 URB. ISLA DE CUBA MAZ.M.
86. MATRICULA: 290-106494	CARRERA 11 CALLE 16 Y 17
87. MATRICULA: 290-106528	CARRERA 12 CLLE 27
88. MATRICULA: 290-106530	CARRERA 11 CLLES 24 Y 25
89. MATRICULA: 290-106540	CARRERA 4 CALLE 25
90. MATRICULA: 290-106729	LOTE 11 PARAJE CANCELES
91. MATRICULA: 290-106884	URBANO PEREIRA
92. MATRICULA: 290-107044	CALLE 27 11-44 y 11-46 CRAS 11 Y 12
93. MATRICULA: 290-107149	CALLE 25 11-69
96. MATRICULA: 290-107337	CALLE 27 11-69 CRAS 11 Y 12
97. MATRICULA: 290-107362	CALLE 13 CRUCE CON LA ZONA FERREA
98. MATRICULA: 290-107374	CALLE 24 10-61 CRAS 10 Y 11
99. MATRICULA: 290-107621	CALLE 24 10-56
101. MATRICULA: 290-107819	LOTE 16 URBANIZACION ALEJANDRIA I ETAPA MAZ. B
102. MATRICULA: 290-107820	LOTE 17 URBANIZACION ALEJANDRIA I ETAPA MAZ. B
104. MATRICULA: 290-108030	LOTE 262 RBANIZACION ALEJANDRIA I ETAPA VIAS VEHICULARES
105. MATRICULA: 290-108031	LOTE 263 URBANIZACION ALEJANDRIA I ETAPA VIAS PEATONALES
106. MATRICULA: 290-108043	CALLE 27 11-45 CRAS 11 Y 12
110. MATRICULA: 290-108050	LOTE 18 URBANIZACION CUBA
114. MATRICULA: 290-108060	LOTE 32A URBANIZACION CUBA
127. MATRICULA: 290-108696	LOTE 17 ASOCIACION COMUNITARIA LA PERLA DEL SUR BARRIO CUBA MAZ. 15
147. MATRICULA: 290-108855	LOTE 181 LADO Y LADO VIA FERREA DESDE LA ESTACION DE NACEDEROS HASTA BELMONTE FRANJA DERECHA
153. MATRICULA: 290-108873	LOTE 204 A. LADO Y LADO VIA FERREA DESDE LA ESTACION DE NACEDEROS HASTA BELMONTE FRANJA DERECHA
178. MATRICULA: 290-108928	LOTE 247 LADO Y LADO VIA FERREA DESDE LA ESTACION DE NACEDEROS HASTA BELMONTE FRANJA DERECHA
181. MATRICULA: 290-109022	LOTE 169 LADO Y LADO VIA FERREA DESDE LA ESTACION DE NACEDEROS HASTA BELMONTE FRANJA IZQUIERDA
182. MATRICULA: 290-109116	CALLE 27 11-50
186. MATRICULA: 290-109905	CALLE 27 11-37 CRA 11 Y 12
187. MATRICULA: 290-110096	LOTE 15 BARRIO LA UNIDAD MAZ. A
188. MATRICULA: 290-110110	LOTE 7 BARRIO LA UNIDAD, MAZ.B.
189. MATRICULA: 290-110111	LOTE 8 BARRIO LA UNIDAD, MAZ.B.
190. MATRICULA: 290-110125	LOTE 22 BARRIO LA UNIDAD, MAZ.B.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	64 de 65

191. MATRICULA: 290-110523	LA JULITA
193. MATRICULA: 290-110954	CARRERA 12 CRUCE CL 16
197. MATRICULA: 290-111146	CALLE 71 KR. 28 LOTE #12
200. MATRICULA: 290-111149	CALLE 71 CRA 28 LOTE 15
201. MATRICULA: 290-111150	CALLE 71 KRA 28 LOTE 16
202. MATRICULA: 290-111151	CALLE 71 KR 28 LOTE # 17
203. MATRICULA: 290-111152	CALLE 71 CRA 28 LOTE 18
204. MATRICULA: 290-111153	CALLE 71 CR 28 LOTE 19
205. MATRICULA: 290-111154	CALLE 71 KR 28 LOTE 20
206. MATRICULA: 290-111155	CALLE 71 KR 28 LOTE 21
210. MATRICULA: 290-111159	CALLE 71 KR 28 LOTE 25
211. MATRICULA: 290-111160	CALLE 71 KR 28 LOTE 26
212. MATRICULA: 290-111161	CALLE 71 KR 28 LOTE 27
214. MATRICULA: 290-111163	CALLE 71 KR 28 LOTE 29
215. MATRICULA: 290-111164	CALLE 71 KR 28 LOTE 30
216. MATRICULA: 290-111165	CALLE 71 KR 28 LOTE 31
217. MATRICULA: 290-111166	CALLE 71 KR 28 LOTE 32
218. MATRICULA: 290-111167	CALLE 71 KR 28 LOTE 33
221. MATRICULA: 290-111246	BARRIO LOS LAURELES
222. MATRICULA: 290-111498	CARRERA 12 CL. 26 Y 27
224. MATRICULA: 290-111689	CALLE 27 11-56 CRAS 11 Y 12
225. MATRICULA: 290-112203	CALLE 27 CRA. 12 ESQUINA
226. MATRICULA: 290-112209	LOTE 5
227. MATRICULA: 290-112529	LOTE A ORILLA DE LA CARRETERA PEREIRA-CARTAGO
228. MATRICULA: 290-112536	CARRERA 1 1-A 40 AVENIDA CIRCUNVALAR
229. MATRICULA: 290-112629	CALLE 17 CRUCE CON LA CRA 17 BIS
230. MATRICULA: 290-112664	CARRERA 10 CALLES 11 Y 12
236. MATRICULA: 290-112838	CARRERA PEREIRA A CARTAGO
237. MATRICULA: 290-112841	CALLE 10 CRAS 6 Y 7
238. MATRICULA: 290-112992	CALLE 19 Y 20 CALLE BIS
240. MATRICULA: 290-113168	CARRERA 1 2-A 34 AVE. CIRCUNVALAR
262. MATRICULA: 290-114420	LOTE 1 B.
265. MATRICULA: 290-114486	CARRERA 1 4A-60 BARRIO ORMAZA
269. MATRICULA: 290-114500	SUB LOTE DE CESION C-2
275. MATRICULA: 290-114964	LOTE 15 URBANIZACION BRISAS MAZ. 8



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	65 de 65

277. MATRICULA: 290-114986	LOTE 37 URBANIZACION BRISAS MAZ. 8
278. MATRICULA: 290-114987	LOTE 38 URBANIZACION BRISAS MAZ. 8
279. MATRICULA: 290-115016	LOTE 15 URBANIZACION LAS BRISAS MAZ.9
280. MATRICULA: 290-115017	LOTE 16 URBANIZACION LAS BRISAS MAZ.9
281. MATRICULA: 290-115038	LOTE 37 URBANIZACION BRISAS MAZ.9
282. MATRICULA: 290-115039	LOTE 38 URBANIZACION BRISAS MAZ.9
283. MATRICULA: 290-115137	LOTE 42 URBANIZACION BRISAS MAZ.11
284. MATRICULA: 290-115152	LOTE 15 URBANIZACION BRISAS MAZ. 12
285. MATRICULA: 290-115153	LOTE 16 URBANIZACION BRISAS MAZ. 12
286. MATRICULA: 290-115163	LOTE 26 URBANIZACION BRISAS MAZ. 12
287. MATRICULA: 290-115168	LOTE 31 URBANIZACION BRISAS MAZ. 12
288. MATRICULA: 290-115174	LOTE 37 URBANIZACION BRISAS MAZ. 12
289. MATRICULA: 290-115175	LOTE 38 URBANIZACION BRISAS MAZ. 12
291. MATRICULA: 290-115388	LOTE 26 URBANIZACION LAS BRISAS MAZ. 17
296. MATRICULA: 290-115701	LOTE 17 URBANIZACION LAS BRISAS MAZ. 28
313. MATRICULA: 290-116506	CALLE 31 B SECTOR CONSOTA URBANIZACION BARAJAS AREA CESION VIA PUBLICA
314. MATRICULA: 290-116507	CALLE 31 C SECTOR CONSOTA URBANIZACION BARAJAS AREA CESION VIA PUBLICA
315. MATRICULA: 290-116508	CARRERA 29 SECTOR CONSOTA URBANIZACION BARAJAS AREA CESION VIA PUBLICA
316. MATRICULA: 290-116509	SECTOR CONSOTA URBANIZACION BARAJAS AREA CESION ZONA VERDE 1
317. MATRICULA: 290-116510	SECTOR COMSOTA URBANIZACION BARAJAS AREA CESION ZONA VERDE 2
318. MATRICULA: 290-116511	SECTOR CONSOTA URBANIZACION BARAJAS AREA CESION ZONA JUEGOS INFANTILES

**Fuente: Oficina Notariado y Registro de Pereira**