



**Dirección de Control Fiscal  
PGA 2018**

**Auditoría Especial a la Contraloría General de la República – Adquisición y  
Adecuación de la Sede de la Gerencia Departamental Colegiada de Valle del  
Cauca**

**INFORME FINAL**

**CARLOS HERNÁN RODRÍGUEZ BECERRA**  
Auditor General de la República

**RODRIGO TOVAR GARCÉS**  
Auditor Auxiliar

**ALEXANDRA RAMÍREZ SUÁREZ**  
Auditora Delegada para la Vigilancia de la Gestión Fiscal

**ANA IDDALY SALGADO PÁEZ**  
Directora de Control Fiscal

**FULTON PEREA BENÍTEZ**  
Asesor

**María Margarita Rodríguez Cote**  
Auditora  
(Apoyo Técnico)

Bogotá D.C., 23 de Agosto de 2018

## TABLA DE CONTENIDO

1. ANÁLISIS EFECTUADO, CONCLUSIONES Y RESULTADOS .....	5
1.1. ADQUISICIÓN DE LA SEDE NUEVA UBICADA EN LA CALLE 23ª NORTE N° 3 – 95 EDIFICIO SAN PAOLO P.H., PROTOCOLIZADA CON LA ESCRITURA PÚBLICA 3603 DE 2014 .....	6
1.2. PROCESO DE ENAJENACIÓN SEDE ANTIGUA UBICADA EN LA AVENIDA 3ª No. 61-02 BARRIO LOS ÁLAMOS, SECTOR SAMECO. ....	17
2. ANÁLISIS DE LOS ARGUMENTOS DE CONTRADICCIÓN.....	24
3. TABLA CONSOLIDADA DE HALLAZGOS DE AUDITORIA.....	50

## INTRODUCCIÓN

De conformidad con el Manual de Proceso Auditor (MPA) Versión 8.0 de la AGR, la Auditora Delegada para la Vigilancia de la Gestión Fiscal y Líder del Proceso Auditor, en concordancia con lo previsto en el artículo 274 de la Constitución Política de Colombia, el Decreto-Ley 272 de 2000 y las Sentencias C-499 de 1998 y C-1339 de 2000 de la H. Corte Constitucional, programó efectuar **auditoría especial** a la Contraloría General de la República, al proceso de adquisición y adecuación de la sede de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca.

La auditoría especial se originó, en la necesidad de evaluar en su integralidad el proceso de adquisición y adecuación de la Sede de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la Contraloría General de la República, lo anterior producto de la recomendación efectuada en la Auditoría Regular a la CGR vigencia 2015, según Acta No. 5-A de 24 de junio de 2016, al realizar la revisión al contrato Escritura Pública N° 3603 de 2014 de compraventa del inmueble ubicado en la Calle 23 A Norte N° 3-95 Edificio San Paolo Propiedad Horizontal en la ciudad de Santiago de Cali, donde funciona actualmente la sede de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la CGR, se recomendó por parte del equipo auditor, la evaluación de la totalidad de los contratos relacionados con el proceso, lo cual fue aprobado por la Auditoría Delegada para la Vigilancia de la Gestión Fiscal de la AGR.

El objetivo general de la presente auditoría especial fue la evaluación integral al proceso de adquisición y adecuación de la sede para el funcionamiento de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca, revisando cada una de las etapas del proyecto de Inversión con código Bpin 2012011000296, sus estudios de preinversión que forman parte de los estudios previos, hasta llegar a la suscripción, ejecución de los diferentes contratos para la adquisición de la nueva sede, su dotación, y puesta en funcionamiento de la edificación. Adicionalmente, se verificó la gestión desarrollada por la CGR, en el proceso de enajenación del inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 Barrio los Álamos sector Sameco en la ciudad de Santiago de Cali, donde funcionaba la sede de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la CGR.

El presente informe final incluye los hallazgos de auditoría que conforme al procedimiento fueron objeto de contradicción.

El ejercicio auditor realizado en la presente auditoría incluyó la verificación de los documentos soporte puestos a disposición del equipo auditor por parte de la CGR

y los documentos allegados en la contradicción; teniendo en cuenta la normatividad respecto a la adecuada ejecución de los procesos contractuales. Las evidencias documentales y los conceptos del equipo auditor reposan en los papeles de trabajo. El resultado de la auditoría se evidencia en el presente informe final, como reflejo de la gestión realizada por la Entidad en las actividades sometidas al análisis.

## 1. ANÁLISIS EFECTUADO, CONCLUSIONES Y RESULTADOS

La Contraloría General de la República (en adelante CGR), con ocasión del Proyecto de Inversión con código Bpin 2012011000296 aprobado para las vigencias 2011 al 2014, celebró y ejecutó los procesos contractuales con el objeto principal de contar con instalaciones propias en todas las capitales departamentales que brindaran una infraestructura física suficiente y acorde a las necesidades permitiera satisfacer el bienestar de la estructura institucional de la CGR, para la facilidad y agilidad de su gestión institucional.

A la presentación del proyecto de inversión ante el Departamento Nacional de Planeación- DNP, la Entidad estableció como prioridad para determinar cuáles eran las Gerencias que requerían tanto compra de sede como la modificación o adecuación de las existentes, aquellas que tuvieran más de 35 años de construidas y que a pesar de contar con el mantenimiento requerido, presentaban inconvenientes relacionados con fallas en las redes eléctricas e hidrosanitarias, ascensores y en general fallas técnicas en las cuales se podrían exponer a los funcionarios a altos riesgos debido a las condiciones propias de los bienes inmuebles, causados por su deterioro y desgaste normal de las construcciones. Cabe anotar que algunas edificaciones no cuentan con dispositivos necesarios para garantizar la evacuación en caso de emergencia y de la misma manera no cumplen con los parámetros necesarios para el cumplimiento de la norma de sismo resistencia.

En razón de lo anterior, se adquirieron diferentes inmuebles para el propósito del citado proyecto de inversión, entre ellas la adquisición de la sede de la Gerencia Departamental Colegiada de Valle del Cauca, ubicada en la ciudad de Santiago de Cali, mediante Escritura Pública No. 3603 del 30 de diciembre de 2014.

El proceso se inició en el año 2012, cuando la Gerente Departamental del Valle de la época remitió comunicación del radicado 2012ER42526, a la Gerente Administrativa y Financiera de la CGR, informándole que *“para nosotros una de las mejores opciones era la de ampliar nuestra sede norte y para ello se estuvieron adelantando gestiones con la Alcaldía de Santiago de Cali, propietaria de la Zona verde contigua a la sede para que nos vendiera, cediera o de alguna manera nos entregara una pequeña parte de la zona verde que necesitábamos para nuestra ampliación, pero en conversaciones realizadas con el Arquitecto Fernando Rosado, nos informó que no podían construir por lo que esa opción fue abortada”*.

## 1.1. ADQUISICIÓN DE LA SEDE NUEVA UBICADA EN LA CALLE 23ª NORTE N° 3 – 95 EDIFICIO SAN PAOLO P.H., PROTOCOLIZADA CON LA ESCRITURA PÚBLICA 3603 DE 2014

**Hallazgo de Auditoría N° 1 – Presuntas irregularidades en la justificación de la necesidad para contratar, según lo establecido en los estudios previos de la Escritura Pública 3603 del 30 de diciembre de 2014, debido a la falta del estudio técnico y económico de preinversión del inmueble en que funcionaba la sede del Valle del Cauca.**

A continuación, se relaciona la parte general de la citada Escritura Pública:

<b>ESCRITURA PÚBLICA</b>	No. 3603 de 2014
<b>VENEDORES</b>	Sánchez Giraldo & CIA. Sociedad en Comandita Simple – PROCASAN S. EN C.S.
<b>OBJETO</b>	<i>“LA PARTE VENDEDORA por medio del presente instrumento público transfiere a título de venta real y efectiva a favor de la CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA con NIT 899.999.067-2 quien (es) en adelante se denominará (n) LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el (los) siguientes (s) inmueble (s): OFICINA 401, OFICINA 501, OFICINA 601, OFICINA 701, OFICINA 801, OFICINA 901, que hacen parte del EDIFICIO SAN PAOLO – PROPIEDAD HORIZONTAL ubicada en la AVENIDA 4ª NORTE N° 23 N -80 de la actual nomenclatura urbana construido sobre un lote de terreno con un área de 800 m2”</i>
<b>CUANTÍA</b>	\$6.838.308.000
<b>PLAZO DE ENTREGA FÍSICA DEL INMUEBLE</b>	TRES MESES
<b>PRÓRROGA N° 01</b>	Fecha: marzo 27 de 2015. CLÁUSULA PRIMERA: prorrogar en un mes la entrega del inmueble.
<b>PRÓRROGA N° 02</b>	Fecha: abril 30 de 2015. CLÁUSULA PRIMERA: prorrogar en 30 días la entrega del inmueble.
<b>PRÓRROGA N° 03</b>	Fecha: mayo 29 de 2015. CLÁUSULA PRIMERA: prorrogar en 30 días la entrega del inmueble.
<b>PRÓRROGA N° 04</b>	Fecha: junio 30 de 2015. CLÁUSULA PRIMERA: prorrogar en 5 meses la entrega del inmueble.
<b>ACTA DE RECIBO DE LOS BIENES INMUEBLES</b>	Fecha 30 de noviembre de 2015

Para la vigencia 2014, se realizó el proceso de contratación referente a la adquisición de la nueva sede, el cual inició con el análisis y estudio de mercado de las diferentes alternativas de acuerdo a unas especificaciones técnicas contenidas en el estudio previo y establecidas en el respectivo avalúo (contrato 586 del 23 de diciembre de 2014) del inmueble que sería adquirido, determinando un valor total comercial de \$7.055.000.000,00, equivalente a la suma de los valores comerciales de \$597.480.000,00 por el lote inherente y \$6.457.520.000,00 por la construcción de los pisos del 4º al 9º del Edificio San Paolo P.H., dando como resultado la

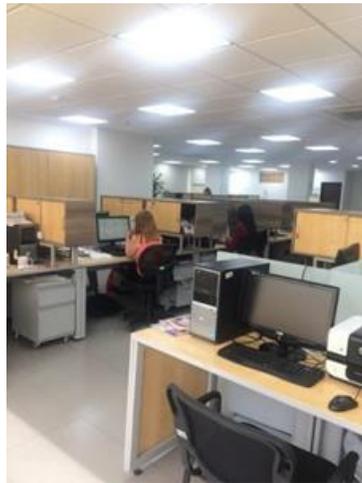
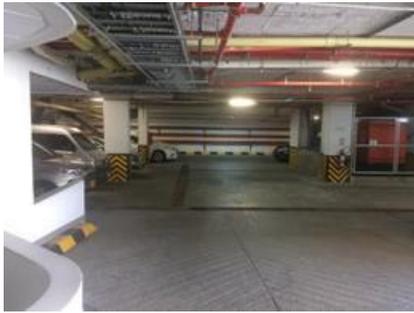
celebración del contrato compraventa mediante Escritura Pública N° 3603 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 5ª del Círculo de Cali, por valor de \$6.838.308.000,00.

Cabe anotar que el proceso de selección del inmueble adquirido y referenciado en el cuadro anterior, se generó de un estudio de mercado, en el cual se contemplaron diversas opciones que cumplieran con los requisitos técnicos establecidos en los estudios previos, dando como resultado nueve (9) alternativas de inmuebles, los cuales fueron evaluados, determinando que solo dos de ellas cumplían con la totalidad de las características exigidas, y que en virtud del precio fue seleccionada la del Edificio San Paolo P.H., debido a que era la que más se ajustaba al presupuesto.

Para el 30 de noviembre de 2015, se materializó la entrega física del inmueble como consta en el Acta de recibo a folio 1003 de la carpeta contractual, ocho (8) meses después de la fecha inicialmente establecida en la Escritura Pública, la cual estaba contemplada para el 29 de marzo del mismo año. Las razones de la mora en la entrega material del inmueble obedecieron a las señaladas en las cuatro adiciones suscritas y que fueron evaluadas en auditoría anterior y adicionalmente, a la instalación del mobiliario y enseres (contrato 138 de 2015), materializando el traslado definitivo de los funcionarios en el mes de diciembre de 2015.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
**SEDE ACTUAL EDIFICIO SAN PAOLO P.H.**  
**SECTOR VERSALLES – CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI**







Fuente: Visita de campo Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca.

En los estudios previos adelantados por la Entidad para la compra del inmueble protocolizado con la Escritura Pública N° 3603 de 2014, se tuvo como fundamento para justificar la necesidad de la celebración del contrato de adquisición de sede, que “(...) Dado que la Contraloría General de la República requiere contar con una planta física que permita mantener integradas sus dependencias, facilite la buena y oportuna presentación de los servicios institucionales en todo el país y brinde el mayor bienestar y seguridad posibles tanto a funcionarios como a usuarios; **y teniendo en cuenta que tiene limitaciones para invertir en la adecuación y ampliación de inmuebles que no son propios y que dispone de recursos en la presente vigencia para invertir en compra (resaltado nuestro) de infraestructura; se determinó la oportunidad y conveniencia de adquirir un bien inmueble para trasladar, concentrar y mejorar las condiciones de funcionamiento de todas las dependencias de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca. (...)**” (folio 12 de la carpeta contractual); justificación que no contó con un estudio técnico y económico de preinversión, debido a que la Gerencia del Valle de la CGR contaba con una sede propia en el norte de la ciudad y que previamente al inicio del proceso contractual debió contar con el estudio que contenía el diagnóstico técnico y económico de la infraestructura existente que permitiera establecer la viabilidad de su cambio, como lo determinó el Proyecto de Inversión registrado en el DNP con BPIN número 2012011000296, a través del cual la CGR previó dotar de bienes inmuebles **a las gerencias departamentales que no cuentan con sede propia y mejorar la planta física de las gerencias departamentales que requieran ampliar, renovar o adecuar** la infraestructura de su sede actual.

De acuerdo con lo anterior, se observa que no se efectuó por parte de la Entidad un estudio para determinar la viabilidad técnica y económica de la ampliación renovación o adecuación de la sede con la que contaban en ese momento, de tal manera que permitiera descartar esta opción ya fuera por situaciones técnicas o

económicas para el cambio de sede, que garantizara objetivamente la toma de la decisión por parte de la administración en la compra de la sede nueva. Es decir, para la adquisición de la nueva sede, no se adelantaron los estudios necesarios para determinar si resultaba viable adecuar la sede propia o adquirir una sede nueva, pues a folio 7 del expediente contractual en el estudio previo en el acápite de la necesidad para contratar, la entidad manifiesta que “(...) *El edificio se desarrolla en un lote de aproximadamente 2400 m<sup>2</sup>, sin embargo no es posible contemplar una ampliación de la sede norte ya que el objeto del Proyecto de Inversión 2011-2014 no permite las obras de construcción de obra nueva, por tal motivo se descartó la ampliación en el inmueble propio*”, afirmación que se consignó en el estudio previo pero para la adquisición de la nueva sede y que de hecho puede ser uno de los requisitos que llevaron a tomar la decisión de para iniciar el proceso contractual para la adquisición de la nueva sede, pero que no se materializó en el estudio de preinversión del Proyecto evaluado.

Otra de las razones expresadas por la CGR en el estudio previo para la adquisición de la nueva sede, visible a folio 7 del expediente contractual, en la primera parte, era porque no cumplía con las normas sismo resistentes NSR-10, por ende, debía ser objeto de reforzamiento estructural; así mismo no se contaba con red contra incendios, que es obligatoria de acuerdo a la nueva normatividad; elementos que no fueron analizados a profundidad, teniendo en cuenta que la CGR no adelantó un estudio pertinente exigido en la preinversión, con el fin de determinar la viabilidad de la renovación, al evaluar elementos como estudios de suelos, vulnerabilidad física, diseño de reforzamiento estructural, entre otros, que permitieran establecer el costo estimado del proyecto y los beneficios asociados al mismo.

En la visita adelantada por el equipo auditor a la Gerencia Departamental Colegiada de Valle del Cauca, solo se conoció de un anteproyecto para la ampliación de la sede de Sameco, realizado en el año 2007 por funcionarios de la misma Gerencia, donde se estableció la posibilidad de construir una nueva edificación contigua a la existente localizada en la zona de parqueadero y parte de la zona verde, teniendo en cuenta que el lote lo permitía por su tamaño, y las adecuaciones de la edificación con la que ya contaban; pero no se previó una intervención para el reforzamiento estructural de la edificación, que debido a su antigüedad era necesario adelantar. Lo anterior permite evidenciar que la CGR no exploró la posibilidad de la ampliación de la sede anterior, ya que el anteproyecto presentado, no abarcó todos los aspectos técnicos necesarios para el desarrollo de un proyecto de tales características, y que en definitiva les permitirá determinar ya fuere técnica o económicamente la viabilidad de la necesidad de su cambio.

De lo anterior se concluye que la CGR no realizó el estudio previo que garantizara la necesidad de adquirir la nueva sede, sino que se adhirió al proyecto sin atender a criterios técnicos, contrariando lo dispuesto en la Ficha EBI del Proyecto de

Adquisición y Ampliación de la Infraestructura Física de la CGR, en el cual se previó una etapa de “Preinversión” en la que debía realizarse “estudios” para “revisar, analizar y realizar diagnóstico de la Infraestructura Física de las sedes de la entidad”.

Sin embargo, se reconoce como lo manifiesta la entidad en su contradicción, que en los estudios previos que sirvieron de soporte para la adquisición de la nueva sede, se plasmaron una serie de situaciones, que posiblemente servían de soporte para el cambio de sede, pero que fueron incluidas en los dos documentos de estudios técnicos, en los cuales también se realizó el estudio de las diferentes ofertas presentadas, y que concluyeron con la decisión de adquirir el nuevo inmueble ubicado en el Edificio San Paolo para el funcionamiento de la sede. Por lo tanto, al existir una serie de fundamentos descritos en este documento, que no constituyen el estudio de preinversión, quedará sujeta al resultado de futuros seguimientos.

De acuerdo con lo descrito precedentemente, no cabe duda de la falta del estudio técnico y económico de preinversión que permitiera determinar la viabilidad del cambio de la sede, en el cual se atendiera los requerimientos establecidos en la Ficha EBI, para dar cumplimiento al objetivo específico del proyecto que consistió en “*adecuar la infraestructura existente en las Gerencias Departamentales que, si bien la poseen, esta es insuficiente para atender los requerimientos actuales*”, objetivo que de los documentos aportados al equipo auditor y en la contradicción no fue posible comprobar; se reitera, debido a que no se aportó ningún estudio técnico para realizar el proceso de preinversión de la adquisición para la nueva sede, documentos que hacía parte de los estudios previos requeridos; vulnerando con su falta de gestión para la elaboración del respectivo estudio, los requisitos exigidos plasmados en el proyecto inversión (Ficha EBI), que constituye los lineamientos de su ejecución y además los numerales 1 y 2 del artículo 20 del Decreto 1510 de 2013.

Con los hechos descritos anteriormente se configura un hallazgo administrativo **(A)**.

**Hallazgo de Auditoría N° 2 – Presunta falta de gestión por parte de la Entidad para modificar el régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para con la copropiedad del Edificio San Paolo, de la cual la Contraloría General de la República posee más del 70% del coeficiente de participación.**

Revisados los documentos puestos a disposición del equipo auditor, se observa que la Contraloría General de la República no adelantó las diligencias pertinentes, tendientes a lograr la modificación de la Escritura Pública N° 4724 del 17 de

diciembre de 2014, del reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Paolo, toda vez que la asamblea de copropietarios en cabeza del Gerente Departamental Colegiado del Valle, como presidente del consejo de administración, previa solicitud de los demás copropietarios de la necesidad de surtir la modificación, para legalizar la copropiedad, no ha aprobado mediante las actas respectivas, en virtud de que las áreas privadas y comunes no reúnen las condiciones exigidas por la Curaduría Urbana y requieren ser actualizadas, de acuerdo a los planos arquitectónicos del edificio así como la readecuación de las diferentes áreas (instalación de parqueaderos verticales y construcción de un baño para discapacitados). Adicionalmente, y producto de la contradicción se revisaron nuevamente los documentos contractuales, evidenciando que, de acuerdo con el Acta del 24 de diciembre de 2014, la CGR tenía el compromiso de reformar el reglamento de propiedad horizontal.

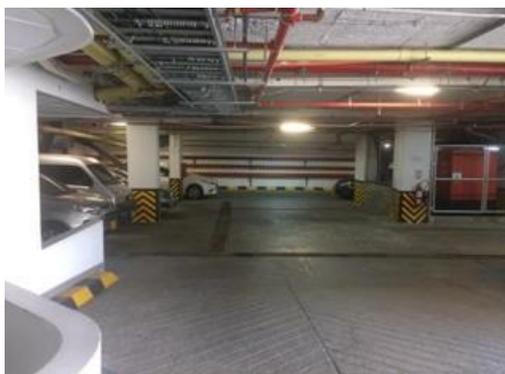
Por la mora en la aprobación o en la suscripción de las actas de asamblea de copropietarios, la Entidad puede incurrir en sanciones económicas o mayores gastos, por obras a realizarse en las zonas comunes del inmueble. Lo anterior, en razón a que la CGR posee la mayoría del coeficiente de participación de la copropiedad del Edificio San Paolo P.H. (74%).

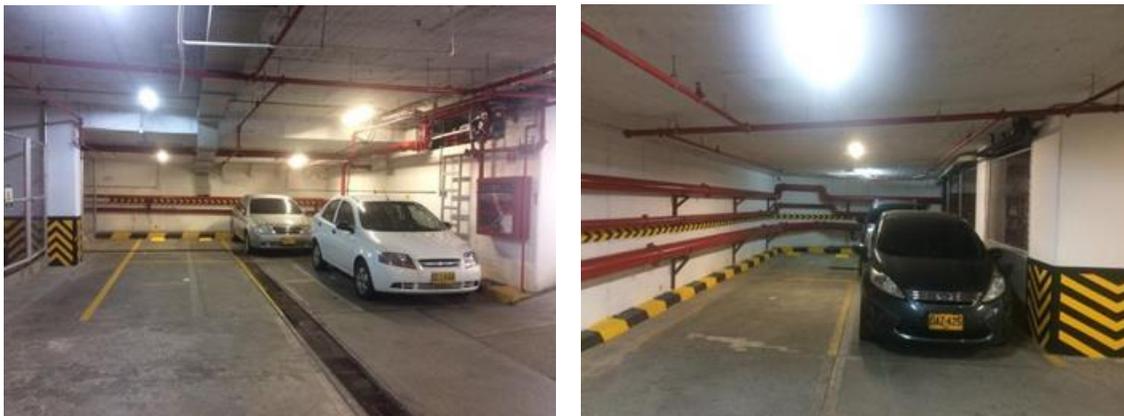
La Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca, gestionó ante el nivel central, a través del oficio radicado 2016IE0038738 02 de mayo de 2016 dirigido al Director de Recursos Físicos de la CGR, la solicitud de los copropietarios del edificio San Paolo, de aprobar los nuevos planos arquitectónicos para el cumplimiento del requerimiento por parte de la Curaduría Urbana No. 2 de la ciudad de Santiago de Cali, con radicado N° CU2-OF-16-0994 de fecha 25 de febrero de 2016, mediante la cual se allega el escrito de observaciones dentro del trámite, para la expedición de la Licencia de Construcción relacionado con la modificación y ampliación a edificación mixta (local – oficinas), de acuerdo a los requerimientos establecidos en el artículo 21 del Decreto 1469 de 2010, para la aprobación de la modificación de la Escritura Pública No. 4724 del 17/12/2014, la cual contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio San Paolo, con el fin de actualizar el cambio de destinación de las actuales unidades privadas y zonas comunes en los siguientes ítems:

- Se modifican las áreas de consultorios a oficinas.
- El primer piso se convierte en local comercial con dos niveles.
- Se adiciona losa a local comercial y se modifica su escalera.
- Se plantean cuatro (4) parqueaderos nuevos (duplicadores).
- Se plantea en el primer piso el parqueadero para discapacitados.
- Se amplía zona de comedor en el piso 10.
- Se plantean dos baños para discapacitados en los pisos 8° y 10°.

Dentro de las mejoras que se sugieren por parte de la curaduría 2 y que el tema se encuentra en discusión desde el año 2016 por la copropiedad, están la de instalar unos sistemas de parqueaderos verticales en el primer piso del edificio, debido a que en los planos aparecen consagrados 16 parqueaderos, pero de acuerdo al registro fotográfico realizado en la visita de campo a la Gerencia, se identifican 14 parqueaderos, lo que lleva a concluir que aparte de los 3 exigidos por la Curaduría Urbana, faltarían 2 adicionales en los cuales actualmente se encuentra instalada la planta eléctrica de emergencia y la motobomba – red de incendios, por ende, de acuerdo a los nuevos requerimientos de la Curaduría Urbana No. 2, faltarían 5 unidades de parqueaderos y un baño para discapacitados, los cuales se deben ubicar entre los pisos 5 al 9; los sistemas serían financiados en cuotas extraordinarias de administración por los copropietarios de las diferentes oficinas del Edificio San Paolo P.H., a fin de subsanar la observación elevada por la Curaduría Urbana, debido al cambio de destinación del inmueble y su respectiva solicitud de modificación al reglamento de propiedad horizontal, la cual se encuentra en curso.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
**SEDE ACTUAL EDIFICIO SAN PAOLO P.H.**  
**NIVEL SÓTANO – PARQUEADEROS**





Fuente: Visita de campo Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
**SEDE ACTUAL EDIFICIO SAN PAOLO P.H.**  
**BAÑOS PARA DISCAPACITADOS – PISO 4°**



Fuente: Visita de campo Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca.

Al acceder a esta petición, sería de obligación exclusiva de la Entidad, la construcción de un (1) baño adicional para discapacitados, con el fin de cumplir con lo exigido para la licencia de construcción.

Como resultado de lo mencionado anteriormente, según informó la CGR, se elaboró por parte de PROCASAN un proyecto de acta de copropietarios con la aprobación de la modificación del reglamento de la propiedad horizontal, con los requerimientos exigidos por la Curaduría Urbana y hasta el momento la Gerencia Departamental se ha negado a suscribir dicha acta y/o a dar respuesta en el sentido que corresponda al solicitante propietario minoritario, por lo cual la Gerencia solicitó ante el nivel central una asesoría externa para el manejo de

dicha situación, y de tal manera tomar una decisión al respecto; sobre lo cual, de acuerdo a lo manifestado en la contradicción, aportó el oficio del Director de Recursos Físicos No. 2016IE0047712 del 31 de mayo de 2016, donde le recalca al Gerente los trámites y actividades a desarrollar como supervisor del contrato de adquisición de la nueva sede.

Con la situación que se presenta en este momento en la copropiedad, la Entidad puede correr el riesgo de incurrir en el pago de mayores valores en la adecuación de obras y otros (acciones judiciales) que se generen por la falta de toma de decisiones en la actualización del régimen de propiedad horizontal, no solamente solicitado por el propietario minoritario, sino por el compromiso pendiente en la adquisición del inmueble de la nueva sede, en el cambio de destinación de las actuales unidades privadas y zonas comunes, en la modalidad de consultorios a oficinas, falta de gestión que incumple lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política, artículo 3 de la Ley 489 de 1998 y artículos 4, 5, 47, 59 a 62, 73 y 75 de la Ley 675 de 2001.

Con los hechos descritos anteriormente, se configura un hallazgo administrativo.  
**(A)**

**Hallazgo de Auditoría N° 3 – Insuficiencia de módulos de archivo rodante y necesidad de contar con un espacio adicional de archivo en las instalaciones actuales de la Gerencia Departamental Colegiada de Valle del Cauca de la Contraloría General de la República.**

Dentro del ejercicio auditor adelantado se identificó la insuficiencia de módulos de archivo rodante con que cuenta la Gerencia Departamental Colegiada, como se ilustra en el registro fotográfico realizado en la visita de campo, teniendo en cuenta que los existentes se encuentran totalmente ocupados y se apreciaron cajas que contienen archivos, ubicadas en el piso o arrumadas en unas estanterías adicionales. De igual manera, se evidenció la necesidad de contar con mayor espacio para su adecuación, toda vez que, para consultar los documentos se observó dificultad en el acceso.

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**SEDE ACTUAL EDIFICIO SAN PAOLO P.H.**  
**ÁREA DE ARCHIVO – PISO 5°**



Fuente: Visita de campo – Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca.

Al no contar con los espacios necesarios para la custodia, almacenamiento y conservación del archivo de la Gerencia Departamental, se pone en riesgo la documentación de la Entidad, vulnerando por lo tanto, lo establecido en el artículo 13 de la Ley 594 de 2000 y el Acuerdo 008 de 2014 del Archivo General de la Nación.

No sobra manifestar que en el estudio previo de la Escritura Pública de Compraventa N° 3603 de 2014, se estableció en el numeral 2.2. **“Especificaciones técnicas del inmueble que de acuerdo a la necesidad que la entidad pretende satisfacer se debe adquirir”** (subrayado fuera del texto), que se debía contar con *“(…) un espacio exclusivo para la gestión documental (archivo central, de gestión y biblioteca)”*.

Con los hechos descritos anteriormente, se configura un hallazgo administrativo.  
**(A)**

## 1.2. PROCESO DE ENAJENACIÓN SEDE ANTIGUA UBICADA EN LA AVENIDA 3ª No. 61-02 BARRIO LOS ÁLAMOS, SECTOR SAMECO.

**Hallazgo de Auditoría N° 4 – Falta de gestión de la Entidad, en el proceso de enajenación del inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 Barrio los Álamos sector Sameco en la ciudad de Santiago de Cali, donde funcionaba la sede de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la CGR, dentro del marco del convenio interadministrativo CM-004-2017 suscrito con la Central de Inversiones S.A. – CISA, generando pagos por conceptos de gastos de administración y mantenimiento, en la suma de \$294.430.582.80.**

<b>CONVENIO INTERADMINISTRATIVO</b>	No. CM-004-2017
<b>COMPRADOR</b>	CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA
<b>OBJETO</b>	“Establecer los lineamientos generales encaminados al otorgamiento de la escritura pública de compraventa del inmueble de propiedad de la CONTRALORÍA, ubicado en la Av. 3N # 61-02 de la ciudad de Cali - Valle del Cauca, identificado con el FMI N° 370-96512 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, incluido en dentro del Plan de enajenación Onerosa adoptado mediante Resolución Organizacional N° OGZ-0501-2016 de fecha 6 de octubre de 2016 expedida por la Contraloría General de la República, con el fin de perfeccionar la enajenación onerosa del mismo a favor de CISA.”
<b>CUANTÍA</b>	\$1.595.626.528.00
<b>FECHA DE SUSCRIPCIÓN</b>	27 de febrero de 2017
<b>PLAZO</b>	12 meses
<b>OTRO SÍ N° 1</b>	Fecha: febrero 26 de 2018. CLAUSULA PRIMERA: PRORROGA: Prorrogar el plazo de ejecución del contrato interadministrativo CM-004-2017, por el termino de seis (6) meses adicionales, es decir, hasta el 26 de agosto de 2018.

La Contraloría General de la República en cumplimiento a lo establecido en los artículos 163 de la Ley 1753 de 2015 y el artículo 2.5.2.5.2 del Decreto 1068 de 2015, mediante Resolución Organizacional N° OGZ-0501-2016, realizó el plan de enajenación onerosa del inmueble donde funcionaba la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la CGR, ubicada en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 Barrio Álamos, sector Sameco de la ciudad de Cali; basado en que en la vigencia 2014 fue adquirida una nueva sede de acuerdo a la Escritura Pública N° 3603 de 2014, por ende, la CGR no requiere el inmueble para el ejercicio de sus funciones.

En este sentido, se adelantó el procedimiento establecido en el artículo 2.5.2.5.1 del Decreto 1068 de 2015, teniendo en cuenta que la Resolución Organizacional N° OGZ-0501-2016 publicada en la página web de la Entidad el 07 de octubre de 2016, y posteriormente remitida a CISA el 10 de octubre de 2016, dio como resultado la venta del inmueble a la Central de Inversiones S.A. – CISA, mediante

la suscripción del convenio interadministrativo No. CM-004-2017, en el cual se establecieron los lineamientos para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, las obligaciones derivadas del presente convenio y de las cuales dependen el perfeccionamiento de la enajenación del inmueble a favor de CISA, con las siguientes cláusulas, entre otras:

1. Clausula tercera – Saneamiento: “**LA CONTRALORÍA** manifiesta que los inmuebles cuya propiedad transferirá a **CISA** estará libre, a la fecha de su entrega física de todo gravamen, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, anticresis, así como de cualquier afectación jurídica, administrativa y técnica, incluyendo lo correspondiente a las expensas y/o deudas que llegaran a existir a la fecha de la suscripción del presente contrato, y no se encuentra denominado y/o catalogado como bien de uso público, espacio público o declarado como Bien de Interés Cultural.”
2. Clausula decima – Vigilancia y Administración: “Los servicios de vigilancia y administración de los inmuebles, así como su costo, será responsabilidad de la **CONTRALORÍA** hasta la fecha de entrega física de los inmuebles a favor de **CISA**.”
3. Clausula decima primera – Seguros: “El costo y responsabilidad de la póliza de seguros de los inmuebles estarán a cargo de la **CONTRALORÍA** hasta la fecha de la suscripción de la escritura de compraventa.”
4. Clausula decima segunda – Reconocimiento de gastos. Parágrafo primero: “La **CONTRALORÍA** transferirá el inmueble a paz y salvo hasta la fecha de entrega física a **CISA** por concepto de impuesto, tasas, contribuciones, valorizaciones de carácter departamental y/o municipal incluso con lo relacionado con el impuesto predial, complementarios y cuotas de administración debiendo ser pagados por la **CONTRALORÍA** para efectos de la obtención de la paz y salvos pertinentes que permiten el trámite de escrituración.”

Después de verificar la documentación suministrada por la CGR, se observó que en la Resolución Organizacional N° OGZ-0501-2016, mediante la cual se adopta el Plan de Enajenación Onerosa, se estableció en su parte considerativa que “(...) la Gerencia de Gestión Administrativa y Financiera certifica que el inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 de la ciudad de Cali – Valle del Cauca, con matrícula inmobiliaria 370-0096512, tiene la calidad de **activo saneado transferible**. (...)” (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Sin embargo esta consideración (**activo saneado transferible**, (...)) que fue el fundamento principal para la elaboración del plan de enajenación onerosa, no concuerda con lo establecido en el convenio interadministrativo suscrito con CISA, toda vez que el inmueble nació a la vida jurídica como consecuencia del englobe

de 9 lotes, identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias: 370-48042, 370-48043, 370-48045, 370-48046, 370-48047, 370-48038, 370-48039, 370-48040 y 370-48041, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, de los cuales 4 de ellas se encontraban abiertas y con afectaciones, las relacionadas con las siguientes matrículas: 370-48038, 370-48039, 370-48040 y 370-48041.

Tal como se manifiesta en las consideraciones del convenio, las afectaciones corresponden a:

- ✓ *“Las cuatro (4) matrículas tienen registradas afectación por valorización de las 21 Megaobras, conforme a Resolución N° 169 del 4 de septiembre de 2009.”*
- ✓ *“La matrícula identificada bajo el número 370-48040, adicional a la afectación de las 21 Megaobras, presenta inscripción de demanda ordinaria de responsabilidad civil adelantada por Henry Orlando Garzón Vega en contra de la Universidad Libre, registrada en el año 2013 por orden del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Popayán. Es de anotar que la Universidad Libre registra como propietario de dicho predio en razón a que la matrícula no fue cerrada cuando se realizó el englobe de los predios.”*

Frente a las afectaciones por objeto de valorización de las 21 Mega obras, las mismas ya fueron saneadas para las 4 matrículas inmobiliarias, tal como consta en el certificado de tradición y libertad del predio identificado con folio de matrícula número 370-96512, en la anotación N° 22 del 21 de enero de 2011.

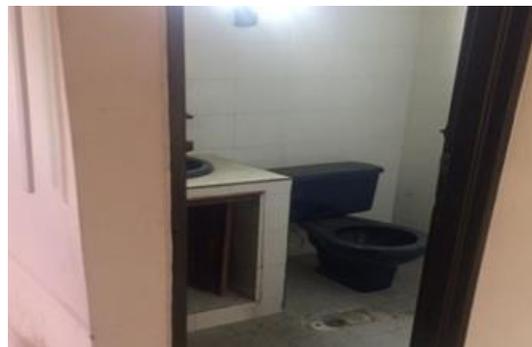
Por otra parte, frente a la afectación relacionada a la matrícula inmobiliaria con número 370-48040 referente a la inscripción de la demanda ordinaria, la CGR informó en visita a la Dirección Jurídica, que no se hizo parte en ella, pero tampoco hubo pronunciamiento de su parte de los trámites respectivos que conduzcan al saneamiento del inmueble, y con ello lograr el perfeccionamiento de la enajenación onerosa realizada al Colector CISA, mediante el convenio en estudio. Es importante resaltar que en el estudio previo de la Escritura Pública de compraventa 3603 de 2014, se manifestó que *“(…) Paralelamente al proceso de compra y traslado a la nueva sede, la entidad también podrá adelantar las gestiones para hacer entrega de los bienes propios que tiene en la sede norte a la Central de Inversiones S.A., en su calidad de Colector de activos y coordinador de la Gestión Inmobiliaria del Estado. (...)”*, lo que pone de manifiesto que la CGR desde el año 2014, iniciaría las acciones correspondientes para hacer la entrega al colector de activos, que no es otra cosa que el estudio jurídico del estado en que se encontraba el bien inmueble de la sede norte y demás trámites necesarios tendientes a su enajenación.

Ahora bien, practicada la visita a las instalaciones de la antigua Gerencia Departamental Colegiada del Valle y revisada la documentación puesta a disposición, se observó que por la falta de gestión de la administración, en la toma de decisiones, se viene incurriendo desde el momento en que se hizo el traslado a

la nueva sede enero de 2016, en permanentes gastos de mantenimiento de esta sede, tales como pagos de servicios públicos, impuesto predial, servicio de vigilancia, mantenimiento de zonas verdes y manejo de basura, y adecuaciones de obra civil (cerramiento de muro - malla); además, como se observa del registro fotográfico a continuación se refleja un deterioro permanente del inmueble por el transcurso del tiempo, generado por su falta de uso, sin que se avizore solución pronta a este permanente gasto.

### **REGISTRO FOTOGRÁFICO** **SEDE ANTIGUA SECTOR SAMECO – CIUDAD DE CALI**





Fuente: Registro fotográfico tomado por el equipo auditor en visita de campo Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca.

Cabe anotar que de acuerdo con los documentos solicitados y allegados al proceso auditor, se pudo observar que los gastos de mantenimiento y sostenimiento del inmueble, se hacen con cargo a los recursos destinados para la sede de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle, a quien se le solicitó la gestión desarrollada, aportando diferentes oficios en los cuales solicitó al nivel central su preocupación por la demora en la entrega del inmueble, generando gastos adicionales a los que tienen que cubrir con el presupuesto asignado a suplir gastos exclusivos de la sede actual, como se evidencia en las siguientes comunicaciones:

1. Radicado 2015IE0116624 del 11/12/2015: Se le informa al señor Contralor General de la República, que “(...) el edificio de la antigua sede de esta Gerencia, el cual consta de 3 pisos, queda disponible para las gestiones que Usted considere pertinentes (...)”, la anterior comunicación se dio al momento del traslado de la sede de la Gerencias, para que se adelantara de manera urgente las gestiones necesarias de las dos sedes en las que funcionaba la misma, la sede

- centro (Carrera 4 # 12-41 piso 15, Edificio Seguros Bolívar) y la sede norte (Avenida 3 Norte # 61-02 – Sameco).
2. Radicado 2016IE0038760 del 02/05/2016: Se le solicita al Director de Recursos Físicos de la CGR, que se les informe cuál será la disposición final del bien inmueble de la sede antigua de la Gerencia, en los siguientes términos, “(...) *Dado que a la fecha no se ha dispuesto del bien inmueble donde funcionaba la Gerencia Departamental Colegiada Valle del Cauca, se requiere de manera urgente, nos informen si al 30 de junio del presente año se han adelantado las gestiones pertinentes tendientes a la disposición final del bien inmueble. (...) Lo anterior, para efectos del contrato de vigilancia, el cual se prorrogó hasta el 30 de junio de 2016, se requiere el inicio del proceso de contratación y solicitud de adición presupuestal que permita cubrir este bien inmueble. (...)*”.
  3. En documento aportado en la contradicción, se evidencia que el Director de Recursos Físicos con oficio No. 2016IE0047712 del 31 de mayo de 2016, dio respuesta al oficio precedente, recalcándole al Gerente los trámites y actividades a desarrollar como supervisor en el proceso contractual, que incluye las etapas contractuales y postcontractual, que se encuentran asignadas en el Título III, Capítulo I de la Resolución Organizacional 0191 de 2015 y el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas que lo adicionen aclaren o complementen y procede a describirlas, sin que se presente solución u orientación a las situaciones planteadas, solamente deja entrever el posible incumplimiento de sus deberes como supervisor del contrato de compraventa del inmueble.
  4. Radicado 2018IE0006896 del 30/01/2018: Se le solicita nuevamente al Director de Recursos Físicos de la CGR, que se disponga del bien inmueble que funcionaba como sede para la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca, en los siguientes términos, “(...) *En reiteradas ocasiones se ha solicitado la disposición final del bien inmueble donde funcionaba la Gerencia Departamental Colegiada Valle del Cauca ubicada en la Avenida 3 Nte No. 61-02, se requiere de manera urgente las gestiones pertinentes para lo del asunto de la referencia, teniendo en cuenta que se están **ocasionando gastos por servicio de vigilancia, servicios públicos y mantenimiento zonas verdes, el costo anual asciende a la suma de \$97.700.000,00, más el pago anual del impuesto predial, para el año 2017 que fue por \$32.000.000,00.** (...)*” (subrayado y negrilla fuera del texto).
  5. Radicado 2018IE0040274 del 29/05/2018: Se le solicita nuevamente al Director de Recursos Físicos de la CGR, que se disponga del bien inmueble que funcionaba como sede para la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca, en los siguientes términos, “(...) *teniendo en cuenta que se están ocasionando gastos anuales superior a \$95 millones, que afectan el presupuesto asignado a la Gerencia Valle*

*ocasionando la no suscripción de contratos de mantenimiento preventivo y correctivo de aires acondicionados, dos UPS y vehículos entre otros., poniendo en riesgo el bienestar de todos los funcionarios de la Gerencia y daños irreversibles en estos equipos los cuales son necesarios para el cumplimiento de las actividades misionales de la Contraloría General de la República, por tal razón la Gerencia solicita de su valiosa colaboración en gestionar lo más pronto posible la entrega del bien inmueble a CISA.(...)”.*

Adicionalmente, a través del contrato VAL-MC-011-2017 del 21 de diciembre de 2017, cuyo objeto es “contratar la construcción, adecuación y mantenimiento en las instalaciones de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la Contraloría General de la República, ubicadas en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 y Calle 23 A N N° 3-95 Edificio San Paolo, pisos 4 al 10 en la ciudad de Cali de acuerdo a las condiciones técnicas exigidas en el anexo 2 de la presente invitación durante la vigencia 2017”, se ejecutaron otros gastos, adicionales a los de mantenimiento de la edificación de la sede ubicada en el sector de SAMECO, donde funcionaba anteriormente la Gerencia Departamental, consistente en la reconstrucción del muro de cerramiento ubicado en la esquina suroccidental del predio y sección muro en malla ubicado en la cara norte del cerramiento del predio esquina nororiental.

Con lo anterior, se realizó el correspondiente seguimiento a los gastos de mantenimiento de la sede antigua, la cual se encuentra ubicada en el sector de Sameco en la ciudad de Cali, desde el traslado de la Gerencia al Edificio San Paolo (sede nueva) en diciembre de 2015, hasta el momento en que se adelantó el trabajo de campo de la auditoría, por concepto de pagos de servicios públicos, impuesto predial, servicio de vigilancia, mantenimiento de zonas verdes y manejo de basura, y adecuaciones de obra civil (cerramiento de muro - malla), por valor de \$294.430.582,80, de acuerdo a la relación de pagos verificada y que se discrimina a continuación:

Tabla N° 1 – Gastos de mantenimiento sede Sameco

Vigencia	Acueducto	Energía	Predial	Vigilancia	Mantenimiento
2018	1.012.700,00	0	28.347.500,00	30.384.030,00	0
2017	1.686.447,00	0	27.230.600,00	83.296.768,00	6.277.277,80
2016	1.820.356,00	2.034.548,00	33.177.175,00	79.163.181,00	0
<b>Subtotal</b>	<b>4.519.503,00</b>	<b>2.034.548,00</b>	<b>88.755.275,00</b>	<b>192.843.979,00</b>	<b>6.277.277,80</b>
<b>TOTAL</b>	<b>294.430.582,80</b>				

Fuente: Papeles de trabajo y documentación entregada por la CGR.

Debido a una falta de gestión en el proceso de enajenación del inmueble por parte la Entidad, se ha generado hasta el momento del ejercicio auditor gastos por

concepto de mantenimiento de la sede Sameco, por valor de \$294.430.582,80 de acuerdo a la tabla anteriormente descrita, el cual se puede ver incrementado en razón a que el convenio suscrito con CISA, aún se encuentra en ejecución, por ende, se vulnera lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política, artículo 3 de la Ley 489 de 1998.

Con los hechos descritos anteriormente, se configura un hallazgo administrativo. **(A).**

**Conclusión final**, efectuada la auditoría especial y cumplidos los objetivos propuestos, se concluye la existencia de cuatro (4) Hallazgos de auditoría, como se resume a continuación.

## 2. ANÁLISIS DE LOS ARGUMENTOS DE CONTRADICCIÓN

Tabla Nro. 2 Análisis de contradicción

Argumentos de contradicción del auditado	Conclusiones del equipo auditor
<p><b>Observación No. 1 - Presuntas irregularidades en la justificación de la necesidad para contratar establecida en los estudios previos de la Escritura Pública N° 3603 del 30 de diciembre de 2014.</b></p> <p>Para la vigencia 2014, se realizó el proceso de contratación referente a la adquisición de la nueva sede, el cual inició con el análisis y estudio de mercado de las diferentes alternativas, de acuerdo a unas especificaciones técnicas contenidas en el estudio previo y pre establecidas en el respectivo avalúo (contrato 586 del 23 de diciembre de 2014), del inmueble que sería adquirido, determinando un valor total comercial de \$7.055.000.000,00, equivalente a la suma de los valores comerciales de \$597.480.000,00 por el lote inherente y \$6.457.520.000,00 por la construcción de los pisos del 4º al 9º del Edificio San Paolo P.H., dando como resultado la celebración del contrato compraventa mediante Escritura Pública N° 3603 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 5ª del Circulo de Cali, por valor de \$6.838.308.000,00.</p> <p>Cabe anotar que el proceso de selección del inmueble adquirido y referenciado en el cuadro anterior, se generó de un estudio de mercado, en el cual se contemplaron diversas opciones que cumplieran tanto con los requisitos técnicos establecidos en los estudios previos, dando como resultado nueve (9) alternativas de inmuebles, los cuales fueron evaluados, determinando que solo dos de ellas cumplieran con la totalidad de las características exigidas, y que en virtud del precio fue seleccionada la del Edificio San Paolo P.H., debido a que era la que más se ajustaba al presupuesto.</p> <p>Para el 30 de noviembre de 2015, se materializó la entrega física del inmueble, tal como consta en el Acta de recibo a folio 1003 de la carpeta contractual, ocho (8) meses después de la fecha inicialmente establecida en la Escritura Pública, la cual estaba contemplada inicialmente para el 29 de marzo del mismo año. Las razones de la mora en la entrega material del inmueble obedecieron a la instalación del mobiliario y enseres (contrato 138 de 2015), materializando el traslado definitivo de los funcionarios en el mes de diciembre de 2015.</p> <p>En los estudios previos adelantados por la Entidad para la compra del inmueble protocolizado con la Escritura Pública N° 3603 de 2014, se tuvo como fundamento para justificar la necesidad de la celebración del contrato de adquisición de sede, que "(...) Dado que la Contraloría General de la República requiere contar con una planta física que permita mantener integradas sus dependencias, facilite la buena y oportuna</p>	

presentación de los servicios institucionales en todo el país y brinde el mayor bienestar y seguridad posibles tanto a funcionarios como a usuarios; **y teniendo en cuenta que tiene limitaciones para invertir en la adecuación y ampliación de inmuebles que no son propios y que dispone de recursos en la presente vigencia para invertir en compra** (resaltado nuestro) de infraestructura; se determinó la oportunidad y conveniencia de adquirir un bien inmueble para trasladar, concentrar y mejorar las condiciones de funcionamiento de todas las dependencias de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca. (...)” (a folio 12 de la carpeta contractual); afirmación que no constituía la justificación principal, debido a que la Gerencia del Valle de la CGR contaba con una sede propia en el norte de la ciudad, sin embargo, en el Proyecto de Inversión registrado en el DNP con BPIN número 2012011000296, a través del cual la CGR previó dotar de bienes inmuebles **a las gerencias departamentales que no cuentan con sede propia y mejorar la planta física de las gerencias departamentales que requieran ampliar, renovar o adecuar** la infraestructura de su sede actual.

De acuerdo con lo anterior, se observa que no se efectuó por parte de la Entidad un estudio para determinar la viabilidad técnica de la ampliación de la sede con la que contaban en ese momento, de tal manera que permitiera descartar esta opción ya fuera por situaciones técnicas o económicas, o establecer las razones que permitieran el cambio de sede, que garantizara objetivamente la toma de la decisión por parte de la administración en la compra de la sede nueva. Es decir, para la adquisición de la nueva sede, no se adelantaron los estudios necesarios para determinar si resultaba viable adecuar la sede propia o adquirir una sede nueva, pues a folio 7 del expediente contractual en el estudio previo en el acápite de la necesidad para contratar, la entidad manifiesta que “(...) El edificio se desarrolla en un lote de aproximadamente 2400 m<sup>2</sup>, sin embargo no es posible contemplar una ampliación de la sede norte ya que el objeto del Proyecto de Inversión 2011-2014 no permite las obras de construcción de obra nueva, por tal motivo se descartó la ampliación en el inmueble propio”, afirmación que no guarda relación con la realidad, del Proyecto de Inversión citado.

Dentro de las razones expresadas por la CGR en el estudio previo, visible a folio 7 del expediente contractual, por las cuales descartaron la sede con la que contaban, era porque no cumplía con las normas sismo resistentes NSR-10, por ende, debía ser objeto de reforzamiento estructural; así mismo no se contaba con red contra incendios, que es obligatoria de acuerdo a la nueva normatividad; elementos que no fueron analizados a profundidad, teniendo en cuenta que la CGR no adelantó un estudio de consultoría, con el fin de determinar la viabilidad de la renovación, al evaluar elementos como estudios de suelos, vulnerabilidad física, diseño de reforzamiento estructural, entre otros, que permitieran establecer el costo estimado del proyecto y los beneficios asociados al mismo.

En efecto, en la visita adelantada por el equipo auditor a la Gerencia Departamental Colegiada de Valle del Cauca, solo se conoció de un anteproyecto para la ampliación de la sede de Sameco, realizado en el año 2007 por funcionarios de la misma Gerencia, donde se estableció la posibilidad de construir una nueva edificación contigua a la existente localizada en la zona de parqueadero y parte de la zona verde, teniendo en cuenta que el lote lo permitía por su tamaño, y las adecuaciones de la edificación con la que ya contaban; pero no se previó una intervención para el reforzamiento estructural de la edificación, que debido a su antigüedad era necesario adelantar. Lo anterior permite evidenciar que la CGR no exploró la posibilidad de la ampliación de la sede anterior, ya que el anteproyecto presentado, no fue realizado por consultores y no abarcó todos los aspectos técnicos necesarios para el desarrollo de un proyecto de tales características, y que en definitiva les permitirá determinar ya fuere técnica o económicamente la viabilidad del mismo.

De lo anterior se concluye que la CGR no realizó el estudio previo que garantizara la necesidad de adquirir la nueva sede, sino que se adhirió al proyecto sin atender a criterios técnicos, contrariando lo dispuesto en la Ficha EBI del Proyecto de Adquisición y Ampliación de la Infraestructura Física de la CGR, en el cual se previó una etapa de “Preinversión” en la que debía realizarse “estudios” para “revisar, analizar y realizar diagnóstico de la Infraestructura Física de las sedes de la entidad”.

De acuerdo con lo descrito precedentemente, se observa la falta de un estudio técnico y económico que permitiera determinar la viabilidad del negocio, en el cual se atendiera los requerimientos establecidos en la Ficha EBI, para dar cumplimiento al objetivo específico del proyecto que consistió en “*adecuar la infraestructura existente en las Gerencias Departamentales que, si bien la poseen, esta es insuficiente para atender los requerimientos actuales*”, objetivo que de los documentos aportados al equipo auditor no fue posible comprobar, se reitera, debido a que no se aportó ningún estudio técnico, para realizar el proceso

contractual de adquisición de la nueva sede; vulnerando con su falta de gestión para la elaboración del respectivo estudio, los requisitos exigidos plasmados en el proyecto inversión (Ficha EBI), que constituye los lineamientos de su ejecución y además los numerales 1 y 2 del artículo 20 del Decreto 1510 de 2013, así como presuntamente uno de los deberes funcionales consagrados en los numerales 1 y 2 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 y el artículo 33 de la Ley 1474 de 2011.

Con los hechos descritos anteriormente, se presenta una observación de auditoría administrativa con presunta incidencia disciplinaria. **(A, D).**

*“Señala el equipo auditor en su observación, que en los estudios previos para la adquisición de la sede de la Gerencia Departamental del Valle del Cauca, la Contraloría tuvo como fundamento para establecer la necesidad de contratación un argumento que no constituía la justificación principal, debido a que dicha Gerencia contaba con una sede propia en el norte de la ciudad.*

*Al respecto se transcribe el argumento de la CGR en los estudios previos, del texto del informe preliminar de la Auditoría Especial: “Dado que la Contraloría General de la República, requiere contar con una planta física que permita mantener integradas sus dependencias, facilite la buena y oportuna presentación (sic) de los servicios institucionales en todo el país y brinde el mayor bienestar y seguridad posibles tanto a funcionarios como usuarios; y **teniendo en cuenta que tiene limitaciones para invertir en la adecuación y ampliación de inmuebles que no son propios y que dispone de recursos en la presente vigencia para invertir en compra.**” (NEGRILLA FUERA DE TEXTO).*

*Si bien ese órgano de control no comparte la justificación de la necesidad que en el marco de los dispuesto en el numeral 1° del artículo 20 del Decreto 1510 de 2013 (norma vigente para la época) plasmó esta Contraloría, la entidad contaba con una serie de razones para adquirir una sede nueva; una de ellas era que la Gerencia de Valle venía funcionando en dos sedes distantes geográficamente, una propia, que si bien contaba con un área de terreno de 2.400 mts<sup>2</sup>, solo tenía una construcción de 758 mts<sup>2</sup>, la cual resultaba insuficiente por si sola para su funcionamiento, y otra sede, ubicada en el centro de la ciudad, en el piso 15 del edificio Seguros Bolívar, con un área de 200 mts<sup>2</sup>, dada en depósito provisional por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes (hoy Sociedad de Activos Especiales-SAE), cuya restitución ya había sido requerida a la CGR y era de obligatorio cumplimiento.*

*De esta manera, la afirmación que se resalta en negrilla, correspondía efectivamente a la situación de funcionamiento de la sede de Seguros Bolívar, de la antigua Dirección Nacional de Estupefacientes y no de la sede propia ubicada en Sameco, y constituyó el*

Evaluada la información de contradicción presentada por la CGR, se puede establecer, que los documentos soportes allegados, corresponden en su integridad a los evaluados en la etapa de ejecución de la presente auditoría; los cuales no desvirtúan la observación formulada por este ente de control, por las siguientes consideraciones de orden legal:

La observación refiere a que *“la CGR no realizó el estudio previo que garantizara la necesidad de adquirir la nueva sede, sino que se adhirió al proyecto sin atender a criterios técnicos, contrariando lo dispuesto en la Ficha EBI del Proyecto de Adquisición y Ampliación de la Infraestructura Física de la CGR, en el cual se previó una etapa de “Preinversión” en la que debía realizarse “estudios” para “revisar, analizar y realizar diagnóstico de la Infraestructura Física de las sedes de la entidad”;* sobre lo cual, la CGR en su respuesta no aporta el documento de estudio técnico y económico de preinversión que constituye el objeto de la observación, el cual cuando menos debía contemplar lo siguiente:

- Análisis de la planimetría y el registro fotográfico, así como de la edificación respecto de su localización, arquitectura, estructura, accesibilidad e instalaciones técnicas, conforme la normatividad aplicable y vigente.
- Diagnóstico de las condiciones técnicas de servicios: eléctrico, hidrosanitario y datos; a partir de la inspección visual completa del inmueble conforme a la normatividad aplicable y vigente.
- Análisis de las características físicas espaciales, incluyendo las especificaciones técnicas y condiciones físicas del inmueble (sede antigua), y si estas correspondían a las previstas en la normatividad vigente.
- Análisis predial, recopilación de documentación existente del inmueble ubicado en el sector Sameco, conforme a la normatividad vigente.
- El correspondiente estudio de títulos del predio, donde funcionaba la sede antigua.
- Elaborar una ficha técnica de la sede antigua, que consolide la información recogida en el diagnóstico, las conclusiones

motivo principal para contemplar a esa Gerencia Departamental como prioritaria dentro del proyecto de inversión de la CGR, pues, si bien es cierto se contaba con una sede propia, la misma no satisfacía las necesidades de infraestructura para su adecuado funcionamiento, afectando el cumplimiento de la misión institucional dada la separación de sedes.

Dicha afirmación resaltada en negrilla por la Auditoría, se refiere claramente al Piso 15 del Edificio Seguros Bolívar, el cual no admitía ningún tipo de intervención no inversión de recursos públicos, pues se encontraba en proceso de extinción de dominio y ya se había requerido a la CGR para su devolución a la SAE, por lo que no era viable ningún tipo de obra en este inmueble, y en caso de haberlo hecho si hubiera dado lugar a una inversión indebida de recursos públicos en bien ajeno.

La principal problemática a la que se enfrentaba la Gerencia Departamental en esa época era la inminente devolución del inmueble (Piso 15 Edificio Seguros Bolívar), dado en depósito provisional a la Sociedad de Activos Especiales y entregado por esta a la CGR, también de manera provisional, por lo que se requería una solución integral, definitiva y a corto plazo para superar tanto la inmediata disminución de área operacional como la disgregación de las dependencias de la Gerencia Departamental en dos sedes ubicadas en diferentes sectores de la ciudad, además del hacinamiento que estaban padeciendo los funcionarios de esta sede departamental, en perjuicio de su dignidad y del cumplimiento de la misión institucional; el cual generó múltiples requerimientos y manifestaciones por parte de los servidores públicos de esa Gerencia Departamental Colegiada y de los sindicatos de la CGR para no perjudicar los derechos fundamentales de los funcionarios, solicitando una solución inmediata.

Prueba del hacinamiento se refleja en la diferencia entre el cálculo de áreas requeridas plasmado en el **estudio técnico y económico que sirvió de base para el estudio previo** y las áreas de distribución existentes en la Gerencia Departamental (Existentes: 958 mts2. Requeridas: 1800-2300 mts2).

Como se estipuló en el alcance del proyecto de inversión, la CGR previó como uno de sus objetivos específicos “Adquirir infraestructura física para las sedes de la Contraloría General de la República, que no la poseen **o que por su deterioro o deficiencias técnicas requieren su cambio**”. Por su antigüedad, varias sedes no cumplían con las exigencias de las normas técnicas en lo relacionado con seguridad y emergencias. Tal era el caso de la sede Sameco que técnicamente no tenía el área funcional para distribuir los puestos de trabajo y los espacios que

y recomendaciones específicas para las futuras intervenciones, si estas daban lugar.

- Elaborar un informe final del inmueble en donde se determine si es necesario o no, procede a la segunda fase del estudio de vulnerabilidad física que comprende adecuación o reforzamiento del inmueble, formulando las recomendaciones a que haya lugar.

Solamente procede a relacionar una serie de hechos y situaciones, para llegar a la conclusión establecida en los documentos allegados denominados “Informe Técnico-Económico de Proyecto” y “Estudios Previos”, los cuales no reemplazan el estudio exigido en la Ficha EBI del Proyecto citado; toda vez que estos dos documentos, si bien es cierto en la parte motiva relacionan una serie de situaciones por las cuales manifiestan se hace necesario el cambio de sede, también lo es que son los documentos que contemplaron además de la parte introductoria del cambio, los siguientes:

- . Información del proyecto
- . Criterios y requisitos para búsqueda y selección de bienes inmuebles.
- . Identificación y descripción de las alternativas de solución.
- . Análisis de alternativas

Para llegar a la Conclusión en el Folio 68 “Según las consideraciones expuestas, se concluye que la alternativa de las oficinas del piso 4 al 10 del EDIFICIO SAN PAOLO cuenta con la infraestructura requerida para el desarrollo de las labores institucionales de la entidad y su precio de venta se encuentra en condiciones de mercado. Es por ello que resulta ser la solución más favorable con la cual la Contraloría General de la República puede satisfacer la necesidad de adquirir bien(es) inmueble(s) en la ciudad de Santiago de Cali para el funcionamiento de su Gerencia Departamental Colegiada de Valle del Cauca, conforme al objeto y alcance del proyecto de inversión identificado con código BPIN número 2012011000296.

“Informe Técnico-Económico de Proyecto” Firmado por: Ing. Elsa Beatriz Valiente López y Arq. Andrés Camilo Jiménez Carrascal.

“Estudios Previos”: Suscrito por la Gerente de Gestión Administrativa y Financiera.

Documentos que permiten concluir que forman parte del proceso para la adquisición de la nueva sede, pero no del documento exigido en la ficha EBI para poder seleccionar las sedes que harían de la ejecución del proyecto de inversión.

La AGR para el informe preliminar, revisó y evaluó

para esa época necesitaba la CGR para la sostenibilidad de su operación integrada; además, esa sede tenía varios años de construcción y presentaba un regular estado de conservación, a pesar del mantenimiento periódico que se le hacía a sus instalaciones, debido al abuso de capacidad de ocupación al cual estaba sometida (hacinamiento). Como se observa, este es otro de los argumentos fundamentales que justificó la necesidad de adquirir una nueva sede más amplia en área y espacio funcional que diera cabida integral a la operatividad de la sede regional.

Ahora bien, en cuanto a la afirmación de la AGR referida a la ausencia de un “estudio para determinar la viabilidad técnica de la ampliación de la sede con que contaba en ese momento, (es decir la sede SAMECO) de tal manera que permitiera descartar esta opción, ya fuera por situaciones técnicas y económicos, o establecer las razones que permitieran el cambio de sede” y respecto a que lo manifestado en los estudios previos no guarda relación con la realidad del proyecto de inversión,<sup>1</sup> se debe indicar:

El Decreto 1469 de 2010 (norma vigente para la época de los hechos observados), en su artículo 7º dispone: “Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

- 1. Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total. (negrilla y subrayado fuera de texto)
- 2. Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. (negrilla y subrayado fuera de texto)
- 3. Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando

los dos documentos citados y evidenció que en efecto, plasmaron una serie de justificaciones para el cambio de la sede, entre otras que la Gerencia funcionaba en dos sedes distantes geográficamente, lo cual no era motivo de discusión, el real señalamiento al que está encaminada la observación es a la inexistencia del estudio técnico y económico que diera la viabilidad o no de la intervención del inmueble ubicado en SAMECO (bien inmueble propio), ya que el proyecto de inversión contemplaba dos posibilidades, la adquisición de sede nueva, y la adecuación y mejoramiento de la infraestructura física.

Ahora, frente a la manifestación de requerimiento del inmueble por parte de la Sociedad de Activos Especiales (SAE), se aclara que la AGR en su informe preliminar, no hizo alusión a la sede ubicada en el Edificio Seguros Bolívar Piso 15 en destinación provisional, sobre la cual tampoco se pronunció si era o no procedente que la CGR la interviniera; pero lo que sí es evidente, es que no fue mencionada dicha situación en los estudios técnico y económico, y previo (documentos que contienen los mismos elementos) que menciona en la contradicción, como tampoco los documentos que permitían evidenciar el requerimiento del inmueble de propiedad de SAE. Por lo tanto, no puede considerarse esta manifestación como justificante de la no existencia del estudio de preinversión, que diera la viabilidad de adquisición de una sede.

Es importante resaltar, que, dado que la Gerencia Departamental de Valle contaba con un inmueble propio, se tenía que justificar en debida forma, las razones técnicas y económicas por las cuales no era posible realizar la adecuación y el mejoramiento de la infraestructura física de este inmueble. Las razones plasmadas en la parte inicial de los dos estudios que hicieron parte del proceso de adquisición de la nueva sede, pueden o no ser las razones para su cambio, pero, no reemplazan el estudio de preinversión requerido en la ficha EBI.

Tampoco se desconoce la normatividad enunciada, Decreto 1469 de 2010, que reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas y en particular las señaladas en el artículo 7º, las cuales en efecto debieron ser analizadas para la expedición del estudio de preinversión requerido para la ejecución del proyecto y que no fue aportado en la fase de ejecución de la auditoría, ni en la contradicción.

<sup>1</sup> Folio 9 informe preliminar de la Auditoría Especial.

a permanencia total o parcial del inmueble original.

**4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

**5. Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

**6. Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

**7. Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

**8. Reconstrucción.** Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro.

La AGR considera que el área de 2.400 m<sup>2</sup> pueda o no favorecer la expansión de la sede de la Gerencia Departamental del Valle, lo que se cuestiona es la carencia del estudio técnico de preinversión, en el cual se debió establecer si esta infraestructura, permitía o no su expansión, pues como se dijo en el informe preliminar, con lo único que se contó y que fue aportado al equipo auditor es, “un anteproyecto para la ampliación de la sede de Sameco, realizado en el año 2007 por funcionarios de la misma Gerencia, donde se estableció la posibilidad de construir una nueva edificación contigua a la existente localizada en la zona de parqueadero y parte de la zona verde, teniendo en cuenta que el lote lo permitía por su tamaño, y las adecuaciones de la edificación con la que ya contaban”, pues como se observa, este documento es el que establece la posibilidad de la ampliación a la infraestructura existente, más no es el parecer de esta auditoría y por ende, el estudio que no se aporta, es el que técnicamente debería establecer la viabilidad o no de la ampliación, que según su manifestación se debió incrementar hasta en el 177% el área con la que contaba la edificación existente (pasar de 758 m<sup>2</sup> a 2.100 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup> lo cual habría hecho inviable un licenciamiento para ese tipo de proyecto sin la demolición de Sameco, con el correspondiente costo.

Con lo expuesto, se concluye que tomar como estudios de preinversión, el “Informe Técnico-Económico de Proyecto” y “Estudios Previos”, sería como pensar que antes de iniciar el proceso para adquirir la nueva sede, ya se tenía dispuesto con quien se contrataría, pues los dos documentos citados, presentan una introducción señalando una serie de motivos por los cuales se requiere la compra de la nueva sede, los requisitos para búsqueda y selección de bienes inmuebles, la identificación, descripción y análisis de las alternativas de solución, para concluir en la propuesta seleccionada. Por lo tanto, no es posible aceptar como estudio de preinversión los dos estudios citados.

De acuerdo a los argumentos plasmados en el escrito de contradicción frente a la normatividad expuesta como vulnerada en el informe, se puede evidenciar que el contrato para la adquisición de la nueva sede hizo parte integral del proyecto Código Bpin: 2012011000296 “Adecuación y ampliación de la infraestructura física de la Contraloría General de la República”, y por tanto el requerimiento exigido en la etapa de Preinversión de elaborar los estudios de diagnóstico de la infraestructura física de las sedes,

<sup>4</sup> Ver área mínima requerida para el buen funcionamiento de la gerencia departamental y área de la sede Sameco (páginas 4, 5 y 16 de los estudios previos)

*Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.*

**9. Cerramiento.** *Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.”*

*A pesar que el predio del inmueble propio (Sameco) contaba con un área de 2.400 m<sup>2</sup> que al parecer entiende la AGR habría podido favorecer la expansión de la infraestructura de la Gerencia Departamental del Valle en el área disponible del terreno sin construir, es decir en el lote de mayor extensión, es preciso señalar que dicha hipótesis no tiene sustento por cuanto que el proyecto de inversión no permitía la construcción de obra nueva (ni el objetivo general ni los específicos lo permitían), y por otro lado, si bien el proyecto de inversión contemplaba la opción de ampliar el área de construcción de la sede, la magnitud de dicha ampliación equivalía a incrementar 177% el área con la que contaba la edificación existente (pasar de 758 m<sup>2</sup> a 2.100 m<sup>2</sup>)<sup>2</sup> lo cual habría hecho inviable un licenciamiento para ese tipo de proyecto sin la demolición de Sameco, con el correspondiente costo de asumir costos de ocupación y adecuación temporal de 2.100 m<sup>2</sup> mientras se hubiera adelantado dicha obra nueva.*

*Siendo la intervención para la ampliación de gran magnitud y teniendo en cuenta que se trataba de una edificación vetusta, la opción de ampliación era viable sólo con la expansión vertical de la edificación a través de la construcción de entre 5 a 6 plantas adicionales a las 3 ya construidas con las que contaba el inmueble (tomando como parámetro la adopción del área de 236 m<sup>2</sup> de las plantas tipo del edificio), ya que la expansión horizontal con la construcción de nuevos bloques en el terreno no construido, no era viable por las limitaciones de alcance del proyecto de inversión.*

*Igualmente, el crecimiento vertical de la sede Sameco limitaba el área de cada planta a construir sobre la edificación existente, obligando así a tener que distribuir una dependencia en diversos pisos para que todo el personal dispusiera de espacios adecuados para ejercer su labor, lo cual no ayudaba a mejorar la operatividad de la gerencia departamental, que era uno de los problemas que había que solucionar con la existencia de dos sedes separadas.*

<sup>2</sup> Ver área mínima requerida para el buen funcionamiento de la gerencia departamental y área de la sede Sameco (páginas 4, 5 y 16 de los estudios previos)

constituía uno de los documentos previos exigidos y al no ser aportado, se vulnera el numeral 2 del artículo 20 del Decreto 1510 de 2013, que rezan:

*“Artículo 20. Estudios y documentos previos. Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato. Deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección:*

- 1. (...)*
- 2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.”*

En cuanto a la presunta vulneración de los numerales 1 y 2 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 (CDU), se informa que se retira la incidencia, teniendo en cuenta que esta AGR reconoce, como lo manifiesta la entidad en su contradicción, que tanto en el informe técnico y económico como en el estudio previo que sirvieron de soporte para la adquisición de la nueva sede, se plasmaron una serie de situaciones, que posiblemente servían de soporte para el cambio de sede, pero que en los mismos documentos, también se realizó el estudio de las diferentes ofertas presentadas, concluyendo con la decisión de adquirir el nuevo inmueble ubicado en el Edificio San Paolo para el funcionamiento de la sede. Por lo tanto, al existir una serie de fundamentos descritos en este documento y que no constituyen el estudio de preinversión, se mantiene la observación administrativa, la cual quedará sujeta al resultado de futuros seguimientos.

Por lo tanto, frente a la presunta incidencia disciplinaria la AGR considera pertinente retirarla del informe definitivo.

Con respecto al artículo 33 de la Ley 1474 de 2011, por un error de transcripción fue incluido dentro del informe preliminar, por ende, dicha disposición será retirada del informe definitivo.

Teniendo en cuenta lo anterior, se mantiene la observación formulada y por ende se configura un hallazgo administrativo. (A).

Adicional a lo anterior, según el POT del municipio Santiago de Cali, Acuerdo No. 373 de 2014, el predio Sameco se encuentra ubicado en la Unidad de Planificación Urbana (UPU) Menga, en área de actividad dotacional, de tratamiento de consolidación urbanística, nodo de equipamiento existente, sin hacer parte de las áreas priorizadas para el desarrollo de nuevos equipamientos, pero estando sujeta a la condición de permanencia como equipamiento. El equipamiento aplicable al predio es de servicios urbanos básicos, tipo Sedes de la Administración Pública de escala local, por contar con un área construida inferior a los 2.000 m<sup>2</sup>, y de rango B por contar con 2.400 m<sup>2</sup> de área de terreno, con un índice de ocupación de 0,6, un índice de construcción de 3.

Dado que según el artículo 239 del Acuerdo No. 373 de 2014 “Normas de Edificabilidad para Equipamientos”, estos índices se deben calcular respecto al área útil a desarrollar, para el caso que nos ocupa de la posible ampliación de la sede Sameco, se calcularía así:

Índice de construcción = área útil mínima a desarrollar (1.800 m<sup>2</sup> según lo determinado en los estudios previos, páginas 14, 15 y 16) /área de terreno construido (286 m<sup>2</sup> según lo expuesto en los estudios previos, página 4) = 7,62; lo cual es superior al índice de construcción de 3 permitido por la norma.

**Por lo anterior, para poder ampliar la edificación existente de la sede Sameco, era necesario recurrir a la construcción de obra nueva, lo cual se reitera no lo permitía el proyecto de inversión.**

Entonces, no resulta cierto que no se haya explorado la posibilidad de ampliación de la sede propia, ni que se hubiera omitido realizar un estudio técnico que permitiera descartar la viabilidad técnica de la ampliación de la sede, puesto que en los estudios previos y en el informe técnico- económico elaborado por personal técnico de la CGR (que se adjunta a la presente, el cual fue anterior a la elaboración de los estudios previos, ya que constituye su fundamento), se señaló expresamente: “...que no era posible contemplar una ampliación de la sede norte ya que el objeto del Proyecto de Inversión 2011-2014 no permite las obras de construcción de obra nueva, por tal motivo se descartó la ampliación en el inmueble propio”, afirmación que por cierto fue resaltada en la observación de la AGR. Véase que la opción de realizar una construcción adicional en la sede Sameco sí fue contemplada técnicamente por la CGR, luego en el análisis de la AGR se observa una confusión entre el fundamento técnico de los estudios previos con el del proyecto de inversión. En

este tópico se aclara que el proyecto de inversión no permitía la construcción de obra nueva.

Contraria a la afirmación de la AGR<sup>3</sup>, y como se ha señalado la Contraloría si contaba con estudios técnicos y económicos que soportaban y justificaban la necesidad de la contratación, en los términos señalados por el reglamento, numeral 1° del artículo 20 del Decreto 1510 de 2013. Por ende, no puede la AGR señalar que “no se exploró la posibilidad de ampliación de la sede anterior, ya que el anteproyecto presentado no fue realizado por consultores y no abarcó todos los aspectos técnicos necesario para el desarrollo de un proyecto de tales características y que en definitiva les permitiera determinar ya fuera técnica o económicamente la viabilidad del mismo”, así como tampoco pueden desconocer el Informe Técnico y Económico, elaborado por personal técnico de la CGR (ingeniera civil y un arquitecto), para adquirir el bien inmueble en la ciudad de Santiago de Cali para el funcionamiento de la GDC del Valle del Cauca, que obra en la caja que forma parte de la Escritura Pública 3603 de 2014, Carpeta Anexo N° En consecuencia no era necesario contratar una firma consultora, dado que la CGR contaba con personal altamente calificado para la elaboración de los estudios antes referidos.

Ahora bien, pasamos a analizar cada una de las disposiciones citadas en el Informe Preliminar que aquí se responde, encontrando:

Los numerales 1 y 2 del artículo 20 del Decreto 1510 de 2013, rezan:

“Artículo 20. Estudios y documentos previos. Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato. Deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección:

1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.
2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.”

<sup>3</sup> “...la CGR no realizó el estudio previo que garantizara la necesidad de adquirir la nueva sede, sino que se adhirió al proyecto sin atender a criterios técnicos (...), así como la referida a “se observa la falta de un estudio técnico y económico que permitiera determinar la viabilidad del negocio, en el cual se atendiera los requerimientos establecidos en la Ficha EBI”

En este caso, contrario a lo manifestado por ese ente de control, ninguno de dichos numerales fueron vulnerados; al contrario, esta Entidad cuenta con unos estudios previos sólidos, que fueron puestos a disposición del equipo auditor en dos (2) cajas que contenían la información de esta contratación, con once (11) carpetas en total, la descripción y justificación de la necesidad de la contratación está debidamente soportada en esos estudios técnicos y económicos, tal como la misma AGR reconoce.

Entre las razones claras que justificaron la necesidad de esta contratación, está la de garantizar el bienestar de los funcionarios de la Gerencia Departamental del Valle, así como la debida prestación de los servicios institucionales. En dicho acápite de los estudios previos no solo se describió la necesidad de la CGR, sino que se analizó detalladamente el objetivo general del proyecto, sus beneficiarios, localización, marco institucional, planteamiento del problema y registro fotográfico, entre otros, con lo cual se dio cumplimiento íntegro al numeral 1 del artículo 20 ibídem.

También los estudios previos contemplan ampliamente en un capítulo la totalidad de lo previsto en el numeral 2 del artículo 20 citado, lo cual se evidencia en el acápite 2 “Descripción del objeto a contratar, especificaciones técnicas e identificación del contrato a celebrar”, contenido en las folios 13 a 17, en los cuales se encuentran definidos el objeto, las especificaciones técnicas, la modalidad de adquisición, tipo de inmueble requerido, ubicación, rango de áreas y forma en que se determinó, tipo de infraestructura, obligaciones de las partes, plazos e identificación del contrato a celebrar.

En cuanto a la presunta vulneración de los numerales 1 y 2 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 (CDU), estos rezan:

Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente.

2. Cumplir con diligencia, eficiencia e imparcialidad el servicio que le sea encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o

*perturbación injustificada de un servicio esencial, o que implique abuso indebido del cargo o función.*

*Con lo manifestado en esta respuesta y con los soportes documentales que reposan en la Entidad, y que fueron puestos a disposición del equipo auditor, que dan cuenta de la diligencia y probidad con que la CGR adquirió la nueva sede donde actualmente funciona la GDC del Valle del Cauca, claramente se desvirtúa esta presunta vulneración de los numerales 1 y 2 de los deberes de los servidores públicos descritos en el Código Disciplinario Único. Contrario a dicha presunta vulneración, en los procesos de contratación adelantados para la adquisición de las sedes donde funciona la CGR en el territorio nacional, se ha actuado con diligencia, eficacia, imparcialidad y en estricto acatamiento del ordenamiento jurídico y de las disposiciones legales, técnicas y económicas que rigen la materia y el mercado.*

*Por último, no es pertinente la cita que en el informe preliminar hace la AGR del artículo 33 de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción), que a continuación se transcribe:*

*“Artículo 33. Circunstancias de agravación punitiva. Los tipos penales de que tratan los artículos [246](#), [250](#) numeral [3](#), [323](#), [397](#), [404](#), [405](#), [406](#), [408](#), [409](#), [410](#), [411](#), [412](#), [413](#), [414](#) y [433](#) de la Ley 599 de 2000 les será aumentada la pena de una sexta parte a la mitad cuando la conducta sea cometida por servidor público que ejerza como funcionario de alguno de los organismos de control del Estado.”*

*No se comprende en qué momento la CGR transgredió tal disposición, ni en qué términos lo hizo, ni las circunstancias de agravación punitiva que en materia penal por el hecho observado transgredió la Contraloría.*

***Por lo considerado en este punto, respetuosamente solicitamos a la AGR desestimar esta observación y por ende sus posibles incidencias, administrativa y disciplinaria.***

**Observación No. 2 - Presunta falta de gestión por parte de la entidad en la toma decisiones relacionadas con la copropiedad del Edificio San Paolo – Propiedad Horizontal, de la cual la Contraloría General de la República posee más del 70% del coeficiente de participación.**

Revisados los documentos puestos a disposición del equipo auditor, se observa que la Contraloría General de la República, no ha adelantado las diligencias pertinentes, tendientes a lograr la aprobación de la modificación de la Escritura Pública N° 4724 del 17 de diciembre de 2014, del reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Paolo, toda vez que la asamblea de copropietarios en cabeza del Gerente Departamental Colegiado del Valle, como presidente del consejo de administración, previa solicitud de los demás copropietarios de la necesidad de surtir la modificación, para legalizar la copropiedad, no ha aprobado mediante las actas respectivas, en virtud de que las áreas privadas y comunes deben no reúnen las condiciones exigidas por la Curaduría Urbana y requieren ser actualizadas, de acuerdo a los planos

arquitectónicos del edificio así como la readecuación de las diferentes áreas (instalación de parqueaderos verticales y construcción de un baño para discapacitados).

Por la mora en la aprobación o en la suscripción de las actas de asamblea de copropietarios, la Entidad puede incurrir en sanciones que le afecten financieramente o que ocasionen mayores gastos, por el riesgo en posibles pagos de cuotas extraordinarias de administración para obras a realizarse en las zonas comunes del inmueble. Lo anterior, en razón a que la CGR posee la mayoría del coeficiente de participación de la copropiedad del Edificio San Paolo P.H. (74%).

La Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca, gestionó ante el nivel central, a través del oficio radicado 2016IE0038738 02 de mayo de 2016 dirigido al Director de Recursos Físicos de la CGR, la solicitud de los copropietarios del edificio San Paolo, de aprobar los nuevos planos arquitectónicos para el cumplimiento del requerimiento por parte de la Curaduría Urbana No. 2 de la ciudad de Santiago de Cali, con radicado N° CU2-OF-16-0994 de fecha 25 de febrero de 2016, mediante la cual se allega el escrito de observaciones dentro del trámite, para la expedición de la Licencia de Construcción relacionado con la modificación y ampliación a edificación mixta (local – oficinas), de acuerdo a los requerimientos establecidos en el artículo 21 del Decreto 1469 de 2010, para la aprobación de la modificación de la Escritura Pública No. 4724 del 17/12/2014, la cual contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio San Paolo, con el fin de actualizar el cambio de destinación de las actuales unidades privadas y zonas comunes en los siguientes ítems:

- Se modifican las áreas de consultorios a oficinas.
- El primer piso se convierte en local comercial con dos niveles.
- Se adiciona losa a local comercial y se modifica su escalera.
- Se plantean cuatro (4) parqueaderos nuevos (duplicadores).
- Se plantea en el primer piso el parqueadero para discapacitados.
- Se amplía zona de comedor en el piso 10.
- Se plantean dos baños para discapacitados en los pisos 8° y 10°.

Dentro de las mejoras que se sugieren por parte de la curaduría 2 y que el tema se encuentra en discusión desde el año 2016 por la copropiedad, se encuentra la de instalar unos sistemas de parqueaderos verticales en el primer piso del edificio, debido a que en los planos aparecen consagrados 16 parqueaderos, pero de acuerdo al registro fotográfico realizado en la visita de campo a la Gerencia, se identifican 14 parqueaderos, lo que lleva a concluir que aparte de los 3 exigidos por la Curaduría Urbana, faltarían 2 adicionales en los cuales actualmente se encuentra instalada la planta eléctrica de emergencia y la motobomba – red de incendios, por ende, de acuerdo a los nuevos requerimientos de la Curaduría Urbana No. 2, faltarían 5 unidades de parqueaderos y un baño para discapacitados, los cuales se deben ubicar entre los pisos 5 al 9; los sistemas serían financiados en cuotas extraordinarias de administración por los copropietarios de las diferentes oficinas del Edificio San Paolo P.H., a fin de subsanar la observación elevada por la Curaduría Urbana, debido al cambio de destinación del inmueble y su respectiva solicitud de modificación al reglamento de propiedad horizontal, la cual se encuentra en curso.

Al acceder a esta petición, sería de obligación exclusiva de la Entidad, la construcción de un (1) baño adicional para discapacitados, con el fin de cumplir con lo exigido para la licencia de construcción.

Como resultado de lo mencionado anteriormente, se elaboró por parte de PROCASAN un proyecto de acta de copropietarios con la aprobación de la modificación del reglamento de la propiedad horizontal, con los requerimientos exigidos por la Curaduría Urbana, y hasta el momento la Gerencia Departamental se ha negado a suscribir dicha acta, para lo cual solicitó ante el nivel central una asesoría externa para el manejo de dicha situación, y de tal manera tomar una decisión al respecto; sobre el particular la CGR no ha tomado una determinación.

Con la situación que se presenta en este momento en la copropiedad, la Entidad puede correr el riesgo del pago de mayores valores en la adecuación de obras y otros que se generen para la actualización del régimen de propiedad horizontal y el cambio de destinación de las actuales unidades privadas y zonas comunes, en la modalidad de consultorios a oficinas, falta de gestión que incumple lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política, artículo de la Ley 489 de 1998 y artículos 4, 5, 47, 59 a 62, 73 y 75 de la Ley 675 de 2001.

Con los hechos descritos anteriormente, se presenta una observación de auditoría administrativa. (A)

No se comparte la afirmación de ese ente de control, en la que manifiesta que:

*“Por la mora en la aprobación o en la suscripción de las actas de asamblea de copropietarios, la Entidad puede incurrir en sanciones que le afecten financieramente o que ocasionen mayores gastos, por el riesgo en posibles pagos de cuotas extraordinarias de administración para obras a realizarse en las zonas comunes del inmueble. Lo anterior, en razón a que la CGR posee la mayoría del coeficiente de participación de la copropiedad del Edificio San Paolo P.H. (74%).”*

Para dar respuesta a esta observación, lo primero que considero necesario manifestar es que si la CGR como lo afirma la AGR posee la mayoría del coeficiente de participación de la copropiedad del Edificio San Paolo P.H., con el 74% no entendemos cómo podría hacer incurrir a la propia entidad en mayores gastos.

No compartimos su observación en el sentido de que falta gestión por parte de esta Entidad para modificar el régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública, por cuanto la misma AGR cita en su informe preliminar que sí se aprecia gestión de la CGR, en el trámite del Gerente Departamental Colegiado del Valle del Cauca, quien mediante oficio radicado SIGEDOC N° 2016IE0038738 de fecha 2 de mayo de 2016 dirigido al Director de Recursos Físicos de la CGR, con el cual allegó ante el nivel central la solicitud de los copropietarios del edificio San Paolo, buscando aprobar nuevos planos arquitectónicos para atender un requerimiento de la Curaduría Urbana N° 2 de la ciudad de Santiago de Cali, con radicado N° CU2-OF-16-0994 de fecha 25 de febrero de 2016.

Las nuevas obras arquitectónicas propuestas por los otros copropietarios minoritarios del Edificio San Paolo, conllevarían a modificar el reglamento de propiedad horizontal conforme las exigencias de la Curaduría Urbana N° 2 de Santiago de Cali y consecuentemente a elevar a escritura pública los cambios que se ejecuten, todo lo cual generaría costos para la Entidad; circunstancias que están siendo evaluadas y estudiadas, no resulta tan simple como suscribir un acta de asamblea de copropietarios que resultaría en asumir obligaciones monetarias a cargo de la CGR.

Se aclara que no se trata de falta de gestión, es que, tratándose de una entidad pública con mayoría del

Revisada la respuesta dada por la CGR, en la contradicción, no es de recibo, toda vez que el hecho de poseer 74% del coeficiente de participación en la copropiedad, no le da la facultad discrecional para abstenerse de pronunciarse en la forma que considere procedente sobre la solicitud planteada por el propietario minoritario, sobre la necesidad de reformar o no el reglamento de propiedad horizontal, compromiso que además fue establecido y quedó pendiente en el “ACTA CONTINUACION VERIFICACION COMPROMISOS PENDIENTES ACTA NOVIEMBRE 30 DE 2015 INMUEBLES OBJETO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA No.3603 DE 2014, EDIFICIO SAN PAOLO”, de fecha 24 de diciembre de 2015, visible a folios 1023 y 1024 del expediente contractual, cuadro de observaciones generales personería de copropiedad, al manifestar: “Cumplido, la firma PROCASAN aporta copia del oficio por medio del cual ADMINISTRACIONES GJ LTDA solicita personería jurídica a la Secretaría de Gobierno, convivencia y seguridad de Santiago de Cali, radicado el 23 de diciembre de 2015, se recibe un folio. Una vez surtido este trámite la administración reportará a la CGR con el fin de reformar el reglamento de propiedad horizontal (resaltado nuestro)”.

Luego de recibido el inmueble con los compromisos citados en el acta del 24 de diciembre de 2015 y de acuerdo con el oficio No. CU2-OF-16-0994, del 25 de febrero de 2016, la Curaduría Urbana presentó unas observaciones y correcciones a la solicitud de licencia de construcción para el desarrollo de un proyecto de modificación y ampliación a edificación mixta (local – oficinas), en la cual involucra los pisos y zonas comunes de propiedad de la Contraloría General de la República y de la propiedad horizontal.

La falta de gestión en el trámite de las anteriores situaciones descritas, se observan de manera diáfana en los documentos cruzados entre el Gerente Departamental del Valle y el Director de Recursos Físicos de la CGR, donde el primero le informa que mediante oficio 2016IE0038738 del 2 de mayo de 2016, la Sociedad PROCASAN (copropietario) solicitó el 21 de abril de 2016, que mediante acta de asamblea extraordinaria de Copropietarios se aprueben los planos del proyecto arquitectónico del Edificio San Paolo, con el fin de cumplir con lo requerido por la Curaduría Urbana No. 2 de Cali y así poder expedir la Licencia de Construcción. Y prosigue informándole toda la problemática existente en la edificación, que involucra la intervención de zonas comunes

*coeficiente de participación de la copropiedad, ante la perspectiva de incurrir en costos adicionales, no puede atender de manera afirmativa a cada solicitud que hagan los demás copropietarios particulares sin evaluar detalladamente las circunstancias, entre otras razones técnicas o de conveniencia, porque estas decisiones pueden conllevar la erogación de los recursos públicos.*

*Finalmente, no se comparten los fundamentos legales que citan como vulnerados con la presunta falta de gestión, dado que de los principios de la función pública estipulados en el Artículo 209 de la Constitución Política, no se cita expresamente cuál o cuáles de ellos fueron presuntamente vulnerados. Este artículo literalmente reza:*

*“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.”*

*Además, porque de acuerdo al mismo constituyente, dicha función administrativa al servicio de los intereses generales, fundamentada a través de unos principios se desarrolla mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones, es por ello que no se comprende cómo y en qué momento se transgredió por parte de la CGR, por presunta falta de gestión en la firma de un acta propuesta elaborada por Procasan, antiguo propietario del inmueble, que no corresponde a un acta asamblea de copropietarios celebrada.*

*De otra parte, la AGR cita la Ley 489 de 1998 pero sin señalar algún artículo ni plantear la especificidad de la supuesta vulneración legal, por lo que, en ese orden de ideas, deberíamos entender que el equipo auditor considera que se vulneró toda la ley, razonamiento que resulta imposible de acoger y defender.*

*Tampoco consideramos vulnerado el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual transcribimos a continuación:*

*“Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

*“En los eventos en que la Asamblea decida*

*(parqueaderos) y Zonas privadas (baños de discapacitados) en los pisos del 5 al 9 que son de propiedad de la CGR, para concluir pidiendo que se le indique el procedimiento a seguir.*

En respuesta al requerimiento precedente, el cual fue aportado en la contradicción, el Director de Recursos Físicos con oficio No. 2016IE0047712 del 31 de mayo de 2016, le recalca al Gerente los trámites y actividades a desarrollar como supervisor en el proceso contractual, que incluye las etapas contractuales y postcontractual, que se encuentran asignadas en el Título III, Capítulo I de la Resolución Organizacional 0191 de 2015 y el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas que lo adicionen aclaren o complementen y procede a describirlas, sin que evidencie que se presente alguna orientación dirigida a solucionar las situaciones planteadas, solamente deja entrever el posible incumplimiento de sus deberes como supervisor del contrato de compraventa del inmueble.

Diez meses después, según el documento entregado al grupo auditor como que lo aportó PROCASAN, se evidencia que el día 22 de marzo de 2017, fue celebrada la Asamblea General Extraordinaria de propietarios haciendo uso de la prerrogativa establecida en el Artículo 80 de los Estatutos de propiedad horizontal, la cual se elevó al Acta No. 006 de la misma fecha, absteniéndose el Gerente Departamental a suscribirla, como tampoco se dio respuesta a dicha solicitud, continuando pendiente tanto la solicitud elevada por el copropietario minoritario PROCASAN, como el cumplimiento del compromiso establecido “ACTA CONTINUACION VERIFICACION COMPROMISOS PENDIENTES ACTA NOVIEMBRE 30 DE 2015 INMUEBLES OBJETO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA No.3603 DE 2014, EDIFICIO SAN PAOLO”, de fecha 24 de diciembre de 2015.

Como puede observarse, después de dos (2) años siete (7) meses de recibido el inmueble, la copropiedad en cabeza de la CGR no ha definido en el sentido que corresponda, la solicitud de modificación propuesta por PROCASAN, así como tampoco ha definido su propio compromiso pendiente, según respuesta de contradicción, amparándose en poseer el coeficiente de participación mayoritario. Si bien es cierto, PROCASAN tiene una participación minoritaria, también lo es que ya sea él o cualquier otro propietario que tenga participación minoritaria, tiene el derecho a que se definan ya sea positiva o negativamente las situaciones planteadas, a efectos de garantizar los principios orientadores establecidos en el régimen de propiedad horizontal. El hecho de no dar respuesta en oportunidad, cuando esta

*encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.*

*“Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.*

*“La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.*

**“PARÁGRAFO.** *Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.”*

*Por cuanto el proyecto de acta que presentó PROCASAN para la aprobación del reglamento de la propiedad horizontal, con los requerimientos exigidos por la Curaduría Urbana, no corresponde a un acta de asamblea de copropietarios, sino a una necesidad de hacer unas obras pendientes, por eso no puede encuadrarse dentro del supuesto normativo antes transcrito. Se trata de dos clases de actas diferentes.*

*Tampoco se vulneró el artículo 73 ibídem, que reza:*

*“La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.”*

*Como anotamos previamente, no habiéndose realizado Asamblea de Propietarios, no puede haber transgresión de dicha disposición.*

*El artículo 75 ibídem, dispone:*

**“ARTÍCULO 75. LICENCIAS PARA REFORMAS, NORMAS**

copropiedad es parte de un bien público, evidencia la falta de gestión de la CGR como máximo rector de la copropiedad, en la resolución oportuna, en la forma y términos que correspondan de las solicitudes de los demás propietarios del edificio, como de los mismos compromisos adquiridos.

Cabe anotar que el Reglamento de Propiedad horizontal fue elevado a Escritura Pública No. 4724 de fecha 17 de diciembre de 2014, respecto de la cual precisamente se dejó el compromiso de actualizarla, ajustando las respectivas áreas privadas y comunes de conformidad con la prórroga No. 4 de la Escritura de Compraventa 3603 de 2014. Por lo tanto, es una obligación vigente para la CGR.

El hecho de no dar solución a los problemas planteados, puede generar como se dijo en el informe preliminar, un riesgo para la entidad de incurrir en sanciones las cuales pueden verse materializadas en posibles acciones judiciales al no solucionar oportunamente en el sentido que corresponda, las solicitudes presentadas por los demás propietarios, aunque sean minoritarios tienen el derecho a que se les garantice el debido proceso en sus solicitudes, y que de hecho pueden acarrear mayores gastos a la administración por el manejo sus bienes, así como las posibles sanciones que acarrearía en razón de las inspecciones periódicas a las que la Alcaldía Municipal de Santiago de Cali pueda adelantar dentro de su competencia del control urbano, para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (artículo 63 del Decreto 1469 de 2010).

Como puede observarse, no se trata de una simple firma de un acta de copropietarios, sino de la resolución de una solicitud de modificación del reglamento de propiedad horizontal elevada a escritura pública, y a definir en el sentido que corresponda las situaciones planteadas por los demás propietarios minoritarios y además cumplir sus propios compromisos.

Se aclara que el documento de Acta No. 006 del 22 de marzo de 2017, fue aportado al equipo auditor en su visita de campo a la Gerencia del Valle, con el argumento de que fue PROCASAN quien lo aportó, el cual refiere a que se realizó Asamblea General Extraordinaria de propietarios haciendo uso de la prerrogativa establecida en el Artículo 80 de los Estatutos de propiedad horizontal, ratificado por la CGR en su respuesta, afirmando que *“no corresponde a un acta de asamblea de copropietarios, sino a una necesidad de hacer unas obras pendientes, por eso no puede encuadrarse dentro del supuesto normativo antes transcrito. Se*

#### ARQUITECTÓNICAS

*AMPLIACIONES. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.*

*“Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores.”*

*Dicha disposición tampoco se observa como vulnerada, resulta claro a la luz del ordenamiento jurídico lo que se debe hacer; sin embargo, como antes se expuso, la Entidad antes que comprometerse a disponer de sus recursos públicos, tiene que analizar y tomar las decisiones más convenientes para los intereses de la CGR. La minoría de copropietarios no puede comprometer con sus decisiones a esta Entidad, ni puede el ente de control AGR avalar que se constriña a la CGR a suscribir documentos que a la postre comprometan a la CGR ante los particulares copropietarios. Por lo expuesto, comedidamente solicitamos desestimar esta observación.*

Y *trata de dos clases de actas diferentes*”; hecho que permite dar claridad al tema, pues si no se realizó tal asamblea, entonces no se entiende porque la administración, no ha dado respuesta a PROCASAN, rechazando en dicho sentido la solicitud de firma del acta, porque no se dieron los elementos necesarios para su expedición y continuar manteniendo al propietario sin definición alguna de su tema propuesto. Al no aportar soporte de su actuación, en los términos que consideren, no existe claridad si hubo o no tal Asamblea General Extraordinaria o como lo manifiesta la entidad se trata de una solicitud, que siendo cualquiera de las dos existe la obligatoriedad de resolverla en el sentido que corresponda.

En relación con la manifestación de que no se comparte los fundamentos legales que citan como vulnerados con la presunta falta de gestión, contenidos en las disposiciones citadas, este ente de control manifiesta que:

Corresponde a la CGR, como parte integrante mayoritario de la copropiedad del edificio garantizar que sus actuaciones se ajusten a los principios consagrados en el artículo 209 constitucional, toda vez que implica que los funcionarios públicos deben actuar con fundamento en los principios allí establecidos, como herramientas para interactuar los partícipes o interesados en la gestión, la igualdad porque su actuación debe estar encaminada en igualdad de condiciones y no por su participación mayoritaria, moralidad porque deben estar sujetas sus actuaciones a la ley, eficacia cualidad de la acción administrativa derivada del estado social de derecho, eficiencia máxima racionalidad, celeridad agilidad al cumplimiento de la tarea, imparcialidad pegado al debido proceso y publicidad toda actuación es pública; principios que se trasgreden con la no solución de manera favorable o desfavorable según corresponda, de los requerimientos en que tiene parte la administración, y además de la definición de los compromisos que tiene pendientes con la adquisición de la sede.

Principios que de igual manera se encuentran consagrados en Ley 489 de 1998 y que por error de transcripción no se anotó el artículo 3º, pero que de hecho se venía hablando en el informe preliminar de los principios y finalidades de la función administrativa.

Ahora, en cuanto a los artículos citados como vulnerados de la Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal, que corresponden a los elementos de la constitución del régimen de propiedad horizontal (Artículos 4 y 5), procedimientos establecidos para la aprobación de

actas (artículo 47), toda vez que no existe claridad si existió o no asamblea, como tampoco requerimiento de la entidad manifestando su no aceptación o definición del tema según corresponda, por lo que se vulnera el procedimiento para su levantamiento; y se enuncian los artículos relacionados con el tema de sanciones por obligaciones **no pecuniarias** (artículos 59 a 62), por el incumplimiento de la modificación del reglamento, el cual se encuentra contenido no sólo en la solicitud impetrada por el propietario minoritario sin tener respuesta positiva o negativa, y en sus propias disposiciones, y adicionalmente, no se ha definido después de dos años, el conflicto presentado entre el propietario minoritario y la CGR (Artículo 73).

Finalmente, se hace necesario verificar en auditoría posterior, el compromiso pactado por la entidad y que a la fecha no se ha cumplido, toda vez que como lo manifiesta la entidad, puede existir la posibilidad de nuevas obras arquitectónicas, no solo las propuestas por los otros copropietarios minoritarios del Edificio San Paolo, sino también las generadas del compromiso pendiente *“ACTA CONTINUACION VERIFICACION COMPROMISOS PENDIENTES ACTA NOVIEMBRE 30 DE 2015 INMUEBLES OBJETO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA No.3603 DE 2014, EDIFICIO SAN PAOLO”*, de fecha 24 de diciembre de 2015, visible a folios 1023 y 1024 del expediente contractual, cuadro de observaciones generales personería de copropiedad, al manifestar: *“Cumplido, la firma PROCASAN aporta copia del oficio por medio del cual ADMINISTRACIONES GJ LTDA solicita personería jurídica a la Secretaría de Gobierno, convivencia y seguridad de Santiago de Cali, radicado el 23 de diciembre de 2015, se recibe un folio. Una vez surtido este trámite la administración reportará a la CGR con el fin de reformar el reglamento de propiedad horizontal”*, y lograr verificar si los costos que genere esa modificación estaban o no incluidos en la compra del inmueble por parte de la CGR.

En consecuencia, se configura el hallazgo de auditoría administrativo (A).

**Observación No. 3 - Insuficiencia de módulos de archivo rodante y necesidad de contar con un espacio adicional de archivo en las instalaciones actuales de la Gerencia Departamental Colegiada de Valle del Cauca de la Contraloría General de la República.**

Dentro del ejercicio auditor adelantado se identificó la insuficiencia de módulos de archivo rodante con que cuenta la Gerencia Departamental Colegiada, como se ilustra en el registro fotográfico realizado en la visita de campo, teniendo en cuenta que los existentes se encuentran totalmente ocupados y se apreciaron cajas que contienen archivos, ubicadas en el piso o arrumadas en unas estanterías adicionales. De igual manera, se evidenció la necesidad de contar con mayor espacio para su adecuación, toda vez que, para consultar los documentos se observó dificultad en el acceso.

Al no contar con los espacios necesarios para la custodia, almacenamiento y conservación del archivo de la Gerencia Departamental, se pone en riesgo la documentación de la Entidad. No sobra manifestar que en el estudio previo de la Escritura Pública de Compraventa N° 3603 de 2014, se estableció en el numeral 2.2. **“Especificaciones técnicas del inmueble que de acuerdo a la necesidad que la entidad pretende satisfacer se debe adquirir”** (subrayado fuera del texto), que se debía contar con **“(…) un espacio exclusivo para la gestión documental (archivo central, de gestión y biblioteca)”**, vulnerando, por lo tanto, lo establecido en el artículo 13 de la Ley 594 de 2000 y el Acuerdo 008 de 2014 del Archivo General de la Nación.

Con los hechos descritos anteriormente, se presenta una observación de auditoría administrativa. **(A)**

No se comparte esta observación, ya que la sede donde funciona actualmente la GDC del Valle del Cauca, si cuenta con un espacio de archivo que cumple cabalmente con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 594 de 2000 y en el Acuerdo 8 de 2014, ver registros fotográficos del folio 15 del Informe Preliminar.

En este momento, la entidad avanza con un plan para la disposición final de los documentos, luego, no porque haya expedientes fuera de los anaqueles, significa que se deba contar con espacios adicionales o anaqueles adicionales en esta gerencia, en este caso, se trata de documentos que la gerencia tiene para hacerle la correspondiente revisión, para la transferencia primaria que se debe hacer para incluirlos al archivo de gestión centralizado.

En otros casos, se trata de documentos que están pendientes para hacerles la respectiva transferencia secundaria, trámite necesario para remitirlos o incorporarlos al archivo central.

Por lo considerado en este punto, respetuosamente solicitamos a la AGR desestimar esta observación.

La respuesta ofrecida por la CGR no es de recibo, pues en trabajo de campo, se hicieron las correspondientes indagaciones del porqué se encontraron los archivos en los diferentes sitios dispuestos (cajas y/o estante adicional al sitio del archivo dispuesto) a lo cual se nos informó que ya eran insuficientes los archivos rodantes para la disposición de documentos, pues se encontraban al límite, e inclusive se presentaba alguna dificultad para su consulta. Se recibe con beneficio, la gestión que manifiesta la CGR se encuentra adelantando para realizar la respectiva transferencia documental al archivo de gestión centralizado, lo cual será objeto de verificación en futuros ejercicios auditores, dentro del plan de mejoramiento que se formule.

Hasta tanto, no se materialice el traslado del archivo centralizado como lo enuncia la CGR en su respuesta, se debe garantizar los lineamientos establecidos en la normatividad legal vigente, artículo 13 Ley 594 de 2000 y las disposiciones del Archivo General de la Nación.

Teniendo en cuenta lo anterior se mantiene la observación, por lo que se configura un hallazgo administrativo (A).

**Observación No. 4 - Falta de gestión de la Entidad, en el proceso de enajenación del inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 barrio los Álamos sector Sameco en la ciudad de Cali, donde funcionaba la sede de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la CGR, dentro del marco del convenio interadministrativo CM-004-2017 suscrito con la Central de Inversiones S.A. – CISA, generando el pago por conceptos de gastos de administración y mantenimiento, lo cual ocasiona un posible detrimento patrimonial en la suma de \$294.430.582.80.**

La Contraloría General de la República en cumplimiento a lo establecido en los artículos 163 de la Ley 1753 de 2015 y el artículo 2.5.2.5.2 del Decreto 1068 de 2015, mediante Resolución Organizacional N° OGZ-0501-2016, realizó el plan de enajenación onerosa del inmueble donde funcionaba la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la CGR, ubicada en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 barrio Álamos, sector Sameco de la ciudad de Cali; basado en que en la vigencia 2014 fue adquirida una nueva sede de acuerdo a la Escritura Pública N° 3603 de 2014, por ende, la CGR no requiere el inmueble para el ejercicio de sus funciones.

En este sentido, se adelantó el procedimiento establecido en el artículo 2.5.2.5.1 del Decreto 1068 de 2015, teniendo en cuenta que la Resolución Organizacional N° OGZ-0501-2016 fue publicada en la página web de la Entidad el 07 de octubre de 2016, y posteriormente fue remitida a CISA el 10 de octubre de 2016, dando como resultado la venta del inmueble anteriormente identificado a la Central de Inversiones S.A. – CISA, mediante convenio interadministrativo No. CM-004-2017, en el cual se establecieron los lineamientos para el

otorgamiento de la escritura pública de compraventa, las obligaciones derivadas del presente convenio y de las cuales dependen el perfeccionamiento de la enajenación del inmueble a favor de CISA, con las siguientes cláusulas entre otras:

1. Clausula tercera – Saneamiento: “**LA CONTRALORÍA** manifiesta que los inmuebles cuya propiedad transferirá a **CISA** estará libre, a la fecha de su entrega física de todo gravamen, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, anticresis, así como de cualquier afectación jurídica, administrativa y técnica, incluyendo lo correspondiente a las expensas y/o deudas que llegaran a existir a la fecha de la suscripción del presente contrato, y no se encuentra denominado y/o catalogado como bien de uso público, espacio público o declarado como Bien de Interés Cultural.”
2. Clausula decima – Vigilancia y Administración: “Los servicios de vigilancia y administración de los inmuebles, así como su costo, será responsabilidad de la **CONTRALORÍA** hasta la fecha de entrega física de los inmuebles a favor de **CISA**.”
3. Clausula decima primera – Seguros: “El costo y responsabilidad de la póliza de seguros de los inmuebles estarán a cargo de la **CONTRALORÍA** hasta la fecha de la suscripción de la escritura de compraventa.”
4. Clausula decima segunda – Reconocimiento de gastos. Parágrafo primero: “La **CONTRALORÍA** transferirá el inmueble a paz y salvo hasta la fecha de entrega física a **CISA** por concepto de impuesto, tasas, contribuciones, valorizaciones de carácter departamental y/o municipal incluso con lo relacionado con el impuesto predial, complementarios y cuotas de administración debiendo ser pagados por la **CONTRALORÍA** para efectos de la obtención de paz y salvos pertinentes que permiten el trámite de escrituración.”

Después de verificar la documentación suministrada por la CGR, se observó que en la Resolución Organizacional N° OGZ-0501-2016, mediante la cual se adopta el Plan de Enajenación Onerosa, se estableció en su parte considerativa que “(...) la Gerencia de Gestión Administrativa y Financiera certifica que el inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 de la ciudad de Cali – Valle del Cauca, con matrícula inmobiliaria 370-0096512, tiene la calidad de **activo saneado transferible**, (...)” (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Sin embargo esta consideración (**activo saneado transferible**, (...)) que fue el fundamento principal para la elaboración del plan de enajenación onerosa, no concuerda con lo establecido en el convenio interadministrativo suscrito con CISA, toda vez que el inmueble nació a la vida jurídica como consecuencia del englobe de 9 lotes, identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias: 370-48042, 370-48043, 370-48045, 370-48046, 370-48047, 370-48038, 370-48039, 370-48040 y 370-48041, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, de los cuales 4 de ellas se encontraban abiertas y con afectaciones, las relacionadas con las siguientes matrículas: 370-48038, 370-48039, 370-48040 y 370-48041.

Tal como se manifiesta en las consideraciones del convenio, las afectaciones corresponden a:

- ✓ “Las cuatro (4) matrículas tienen registradas afectación por valorización de las 21 Megaobras, conforme a Resolución N° 169 del 4 de septiembre de 2009.”
- ✓ “La matrícula identificada bajo el número 370-48040, adicional a la afectación de las 21 Megaobras, presenta inscripción de demanda ordinaria de responsabilidad civil adelantada por Henry Orlando Garzón Vega en contra de la Universidad Libre, registrada en el año 2013 por orden del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Popayán. Es de anotar que la Universidad Libre registra como propietario de dicho predio en razón a que la matrícula no fue cerrada cuando se realizó el englobe de los predios.”

Frente a las afectaciones por objeto de valorización de las 21 Megaobras, las mismas ya fueron saneadas para las 4 matrículas inmobiliarias, tal como consta en el certificado de tradición y libertad del predio identificado con folio de matrícula número 370-96512, en la anotación N° 22 del 21 de enero de 2011.

Por otra parte, frente a la afectación relacionada a la matrícula inmobiliaria con número 370-48040 referente a la inscripción de la demanda ordinaria, la CGR no ha adelantado los trámites respectivos que conduzcan al saneamiento del inmueble, y con ello lograr el perfeccionamiento de la enajenación onerosa realizada al Colector CISA, mediante el convenio en estudio. Es importante resaltar que en el estudio previo de la Escritura Pública de compraventa 3603 de 2014, se manifestó que “(...) Paralelamente al proceso de compra

y traslado a la nueva sede, la entidad también podrá adelantar las gestiones para hacer entrega de los bienes propios que tiene en la sede norte a la Central de Inversiones S.A., en su calidad de Colector de activos y coordinador de la Gestión Inmobiliaria del Estado. (...)", lo que pone de manifiesto que era obligación de la CGR desde el año 2014, realizar el estudio jurídico en el estado en que se encontraba el bien inmueble de la sede norte, teniendo en cuenta que se preveía su futura enajenación.

Ahora bien, practicada la visita a las instalaciones de la antigua Gerencia Departamental Colegiada del Valle y revisada la documentación puesta a disposición, se observó que por la falta de gestión de la administración, en la toma de decisiones, se viene incurriendo en permanentes gastos de mantenimiento de esta sede, tales como pagos de servicios públicos, impuesto predial, servicio de vigilancia, mantenimiento de zonas verdes y manejo de basura, y adecuaciones de obra civil (cerramiento de muro - malla); además, como se observa del registro fotográfico a continuación (...) se refleja un deterioro del inmueble por el transcurso del tiempo, generado por su falta de uso, sin que se avizore solución pronta a este permanente gasto.

Cabe anotar que de acuerdo con los documentos solicitados y allegados al proceso auditor, se pudo observar que los gastos de mantenimiento y sostenimiento del inmueble, se hacen con cargo a los recursos destinados para la sede de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle, a quien se le solicitó la gestión desarrollada, aportando diferentes oficios en los cuales solicitó al nivel central su preocupación por la demora en la entrega del inmueble, generando gastos adicionales a los que tienen que cubrir con el presupuesto asignado a suplir gastos exclusivos de la sede actual, como se evidencia en las siguientes comunicaciones:

1. Radicado 2015IE0116624 del 11/12/2015: Se le informa al Doctor Edgardo Maya Villazón Contralor General de la República, que "(...) *el edificio de la antigua sede de esta Gerencia, el cual consta de 3 pisos, queda disponible para las gestiones que Usted considere pertinentes (...)*", la anterior comunicación se dio al momento del traslado de la sede de la Gerencias, para que se adelantara de manera urgente las gestiones necesarias de las dos sedes en las que funcionaba la misma, la sede centro (Carrera 4 # 12-41 piso 15, Edificio Seguros Bolívar) y la sede norte (Avenida 3 Norte # 61-02 – Sameco).
2. Radicado 2016IE0038760 del 02/05/2016: Se le solicita al Director de Recursos Físicos de la CGR, que se les informe cual será la disposición final del bien inmueble de la sede antigua de la Gerencia, en los siguientes términos, "(...) *Dado que a la fecha no se ha dispuesto del bien inmueble donde funcionaba la Gerencia Departamental Colegiada Valle del Cauca, se requiere de manera urgente, nos informen si al 30 de junio del presente año se han adelantado las gestiones pertinentes tendientes a la disposición final del bien inmueble. (...) Lo anterior, para efectos del contrato de vigilancia, el cual se prorrogó hasta el 30 de junio de 2016, se requiere el inicio del proceso de contratación y solicitud de adición presupuestal que permita cubrir este bien inmueble. (...)*".
3. Radicado 2018IE0006896 del 30/01/2018: Se le solicita nuevamente al Director de Recursos Físicos de la CGR, que se disponga del bien inmueble que funcionaba como sede para la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca, en los siguientes términos, "(...) *En reiteradas ocasiones se ha solicitado la disposición final del bien inmueble donde funcionaba la Gerencia Departamental Colegiada Valle del Cauca ubicada en la Avenida 3 Nte No. 61-02, se requiere de manera urgente las gestiones pertinentes para lo del asunto de la referencia, teniendo en cuenta que se están **ocasionando gastos por servicio de vigilancia, servicios públicos y mantenimiento zonas verdes, el costo anual asciende a la suma de \$97.700.000,00, más el pago anual del impuesto predial, para el año 2017 que fue por \$32.000.000,00.** (...)*" (subrayado y negrilla fuera del texto).
4. Radicado 2018IE0040274 del 29/05/2018: Se le solicita nuevamente al Director de Recursos Físicos de la CGR, que se disponga del bien inmueble que funcionaba como sede para la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca, en los siguientes términos, "(...) *teniendo en cuenta que se están ocasionando gastos anuales superior a \$95 millones, que afectan el presupuesto asignado a la Gerencia Valle ocasionando la no suscripción de contratos de mantenimiento preventivo y correctivo de aires acondicionados, dos UPS y vehículos entre otros., poniendo en riesgo el bienestar de todos los funcionarios de la Gerencia y daños irreversibles en estos equipos los cuales son necesarios para el cumplimiento de las actividades misionales de la Contraloría General de la República, por tal razón la Gerencia solicita de su valiosa colaboración en gestionar lo más pronto posible la entrega del bien inmueble a*

CISA.(...)”.

En la vigencia 2017 fue suscrito el contrato VAL-MC-011-2017, con fecha 21 de diciembre de 2017, cuyo objeto es “contratar la construcción, adecuación y mantenimiento en las instalaciones de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la Contraloría General de la República, ubicadas en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 y Calle 23 A N N° 3-95 Edificio San Paolo, pisos 4 al 10 en la ciudad de Cali de acuerdo a las condiciones técnicas exigidas en el anexo 2 de la presente invitación durante la vigencia 2017”.

Las actividades desarrolladas, consistieron para la sede del Edificio San Paolo P.H., en la implementación de una cocineta ubicada en el piso 4 y la adecuación de los baños del piso 10; para la sede ubicada en el sector de SAMECO, donde funcionaba anteriormente la Gerencia Departamental en la reconstrucción del muro de cerramiento ubicado en la esquina suroccidental del predio y sección muro en malla ubicado en la cara norte del cerramiento del predio esquina nororiental.

Con lo anterior, se realizó el correspondiente seguimiento a los gastos de mantenimiento de la sede antigua, la cual se encuentra ubicada en el sector de Sameco en la ciudad de Cali, desde el traslado de la Gerencia al Edificio San Paolo (sede nueva) en diciembre de 2015, hasta el momento en que se adelantó el trabajo de campo de la auditoría, por concepto de pagos de servicios públicos, impuesto predial, servicio de vigilancia, mantenimiento de zonas verdes y manejo de basura, y adecuaciones de obra civil (cerramiento de muro - malla), por valor de \$294.430.582,80, de acuerdo a la relación de pagos verificada y que se discrimina a continuación:

Tabla N° 1 – Gastos de mantenimiento sede Sameco

Vigencia	Acueducto	Energía	Predial	Vigilancia	Mantenimiento
2018	1.012.700,00	0	28.347.500,00	30.384.030,00	0
2017	1.686.447,00	0	27.230.600,00	83.296.768,00	6.277.277,80
2016	1.820.356,00	2.034.548,00	33.177.175,00	79.163.181,00	0
<b>Subtotal</b>	<b>4.519.503,00</b>	<b>2.034.548,00</b>	<b>88.755.275,00</b>	<b>192.843.979,00</b>	<b>6.277.277,80</b>
<b>TOTAL</b>	<b>294.430.582,80</b>				

Fuente: Papeles de trabajo y documentación entregada por la CGR.

Debido a una falta de gestión por parte la Entidad, se ha generado presuntamente un detrimento patrimonial por valor de \$294.430.582,80, ocasionado por los gastos efectuados por conceptos de mantenimiento y vigilancia de un inmueble que no requiere para el ejercicio de sus funciones, dejando de invertir estos recursos en el beneficio de la sede actual, vulnerando lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política, artículo 3 de la Ley 489 de 1998, numerales 1 y 2 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 y artículo 6 de la Ley 610 de 2000.

Con los hechos descritos anteriormente, se presenta una observación de auditoría administrativa, con presunta incidencia disciplinaria y fiscal por valor de \$294.430.582,80. **(A, D, F)**.

*Contrario a la afirmación de falta de gestión en el proceso de enajenación del inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 barrio los Álamos sector SAMECO en la ciudad de Cali, la CGR a través de la Gerencia de Gestión Administrativa y Financiera ha adelantado acciones tendientes a su venta, desde el año 2016 y hasta la fecha.*

*A continuación, se citan algunas de las múltiples gestiones realizadas para llevar a cabo tal enajenación del precitado inmueble, entre las vigencias 2016 y lo que va corrido del 2018, adjuntando para su conocimiento y demás fines pertinentes, copia simple de los documentos que las soportan:*

Evaluada la respuesta de contradicción presentada por la CGR, no logra desvirtuar la observación formulada, la cual refiere a la falta de gestión en el proceso de enajenación del inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 barrio los Álamos sector SAMECO, como se evidencia a continuación:

En los estudios previos para la celebración del contrato de compraventa de un bien inmueble en la ciudad de Cali, para el funcionamiento de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la Contraloría General de la República, visible a folio 6 y siguientes del expediente contractual de compra de la nueva sede, en la página 12 estableció: **“Paralelamente al proceso de compra y traslado a la nueva sede, la entidad**

1. El 30 de diciembre de 2014, se suscribió la Escritura Pública N° 3603, por medio de la cual se adquirió el Edificio San Paolo – Propiedad Horizontal, ubicado en la Avenida 4ª NORTE N° 23 N -80, actual nomenclatura Avenida 3ª Norte N° 61-02, ciudad de Cali (Valle del Cauca).
2. El día 23 de diciembre de 2015, se efectuó el traslado de los funcionarios y enseres a la nueva sede para la GDC del Valle de Cauca, EDIFICIO SAN PAOLO.
3. Mediante radicado SIGEDOC N° 2016EE0011415 de fecha 2 de febrero de 2016, el Gerente Departamental Colegiado del Valle del Cauca, solicitó a la Secretaría de Cultura y Turismo del municipio de Santiago de Cali, certificación en la que constara que el inmueble, ubicado Avenida 3ª Norte N° 61-02, Barrio Ciudad Los Álamos de Cali, "...No ha sido declarado bien de interés cultural, de conformidad con la competencia atribuida en la Ley 1185 de 2008".
4. El día 22 de febrero de 2016 el Subdirector del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, certificó que el inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02, Barrio Ciudad Los Álamos de dicha ciudad, "...no tiene vocación para la construcción de vivienda social (VIS), ni de ningún tipo de vivienda, por tanto los nuevos desarrollos que se pretendan generar en el predio solo podrán ser destinados a usos de equipamientos colectivos o de usos urbanos básicos..."
5. Mediante radicado SIGEDOC N° 2016EE0033885 de fecha 16 de marzo de 2016, la CGR a través del Director de Recursos Financieros, solicitó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cotización para el avalúo comercial de los bienes inmuebles de su propiedad, en el cual se incluyó el inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 de la ciudad de Cali, objeto de esta observación.
6. Mediante radicado N° 8002016ER4408-01 de fecha 6 de abril de 2016, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi emitió el informe de avalúo comercial urbano del inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02, Barrio Ciudad Los Álamos de Cali, que reposa en la carpeta N° 1 – 1, denominada: "Enajenación onerosa inmueble Valle del Cauca", que fue puesta a disposición del equipo auditor.
7. Con fundamento en la Resolución Organizacional – CGR 501 de 6 de octubre

**también podrá adelantar las gestiones para hacer entrega de los bienes propios que tiene en la sede norte a Central de Inversiones S.A., en su calidad de Colector de Activos y Coordinador de la Gestión Inmobiliaria del Estado**" (resaltado nuestro), gestión que la CGR no adelantó en forma paralela al proceso de compra y traslado a la nueva sede, toda vez que como muy bien lo señala en su respuesta el proceso de compra que finalizó con la escritura pública de compra, se adelantó a partir del mes de marzo de 2014 y hasta un año y un mes después (radicado SIGEDOC N° 2016EE0011415 de fecha 2 de febrero de 2016), inicia algunas gestiones la CGR para la entrega de los bienes a la Central de Inversiones CISA.

Como puede observarse, la CGR durante el proceso de compra de la nueva sede (2014), ni durante el traslado (2015) desarrolló gestión alguna tendiente a iniciar los actos preparativos para lograr la entrega de la sede norte a Central de Inversiones S.A. – CISA, tal y como se había contemplado en los estudios previos para el cambio de sede, hecho que generó que a la fecha no haya logrado materializar la entrega definitiva del bien a CISA, teniendo que asumir irregularmente los pagos que acarrea su mantenimiento.

Desarrollado el proceso de enajenación en forma tardía, hasta el 6 de octubre de 2016, se expidió la Resolución Organizacional No. OGZ 0501 – 2016, aclarada con la Resolución No. 505 del 20 de octubre de 2016, adoptando el plan de enajenación onerosa de bienes inmuebles de la Contraloría General de la República para el quinto bimestre del año 2016, el cual culmina con la suscripción del Convenio Interadministrativo 004 – 2017, estableciendo los lineamientos generales encaminados al otorgamiento de la escritura pública de compraventa del inmueble, con el fin de perfeccionar la enajenación onerosa a favor de CISA, dentro del cual resaltamos nuevamente las siguientes cláusulas:

En el segundo párrafo del parágrafo primero de la Cláusula Primera se pactó: "la CONTRALORÍA previamente procederá a sanear el referido inmueble conforme lo señalado en los numerales 15 y 16 de la parte considerativa, y a adelantar el correspondiente trámite ante la oficina de registro para el cierre de las cuatro (4) matrículas inmobiliarias relacionadas bajo los números 370-48038, 370-48039, 370-48040 y 370-48041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali". Sobre este Compromiso, la CGR no aportó documento alguno que permita evidenciar su cumplimiento. Este compromiso se genera en virtud de que la CGR, no realizó el estudio de preinversión, requerido en la Ficha EBI, teniendo en

- de 2016 y su aclaratoria 505 del 20 de octubre del mismo año, se dispuso la enajenación onerosa para el quinto bimestre de esa anualidad, dejando la consideración en el mismo acto que el inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-0096512 tenía la calidad de activo saneado transferible.
8. Mediante oficios 2016EE0129569 y 2016EE0135079 de 10 y 21 de octubre de 2016, respectivamente, la CGR remitió a CISA los actos administrativos que disponían el plan de enajenación onerosa del inmueble.
  9. Mediante el oficio 2016ER0120879 de 30 de noviembre de esa anualidad, CISA remite a la CGR una propuesta para la compra del inmueble.
  10. Mediante oficio 2016EE0160163 de 20 de diciembre de 2016 la CGR aceptó la oferta de compra del inmueble.
  11. El día 14 de febrero de 2017, mediante radicado SIGEDOC N° 2017IE0013731, el Director de Recursos Físicos informa al Gerente Departamental Colegiado del Valle del Cauca, los trámites adelantados en relación con la enajenación onerosa del inmueble en Cali.
  12. El 27 de febrero de 2017 se suscribió el contrato interadministrativo 004 de 2017 entre Central de Inversiones S.A. (CISA) y la Contraloría General de la República (CGR), cuyo objeto fue establecer los lineamientos generales encaminados al otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa del inmueble de propiedad de la Contraloría en la ciudad de Cali.  
El precio de compra se fijó en la suma de \$1.595.626.528.00 de acuerdo con el modelo de valoración de CISA y con un término de duración de doce (12) meses.  
Dicho contrato fue prorrogado por seis meses, conforme con el otrosí de fecha 26 de febrero de 2018, es decir, hasta el 26 de agosto de 2018, actualmente vigente.
  13. En el marco del precitado Convenio Interadministrativo, CISA ha realizado todas las gestiones pertinentes para enajenar el predio, al punto, en que en este momento se cuenta con promesa de compraventa del inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 barrio los Álamos sector SAMECO en la ciudad de Cali (Valle del Cauca), con fecha 23 de marzo de 2018, con la Fundación Tecnológica Autónoma del Pacífico, por valor de compra de \$2.365.000.000.00. Promesa por la cual ya el prometiente comprador ha girado la suma

cuenta que en dicho documento, se debía plasmar entre otros temas, el correspondiente estudio de títulos del inmueble, dando cuenta que el mismo debía estar saneado para poder ser enajenado, ya que como se evidencia en el certificado de tradición y libertad, el inmueble a pesar de contar con matrícula inmobiliaria derivada del englobe de 10 matrículas inmobiliarias independientes, las mismas no fueron debidamente cerradas, generando que el **derecho de dominio sea incompleto**, lo que posiblemente dificulte la transferencia del derecho de dominio.

En la Cláusula Décima Segunda: RECONOCIMIENTO DE GASTOS: se estableció que: “ (...) se entiende que los gastos relativos al inmueble estarán a cargo de la CONTRALORÍA hasta la fecha, inclusive de la entrega física del inmueble y estarán a cargo de CISA, desde el día siguiente a esta fecha” y en el PARAGRAFO PRIMERO, estableció “La CONTRALORÍA transferirá el bien inmueble a paz y salvo hasta fecha de la entrega física a CISA por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones de carácter departamental y/o municipal incluso con lo relacionado con el impuesto predial, complementarios y cuotas de administración, debiendo ser pagado por la CONTRALORÍA para efectos de la obtención de los paz y salvos pertinentes que permiten el trámite de escrituración”.

Y el parágrafo de la Cláusula Décima Tercera: se pactó: “LA CONTRALORÍA autoriza en forma expresa a CISA, para que realice la comercialización y venta anticipada de (los) inmueble (s) objeto de este Contrato, es decir para que publique y promocióne el (los) inmueble (s) y llegue hasta el trámite de promesa de compraventa, incluso, antes de haber concluido el trámite de escrituración y/o de registro de la transferencia de dominio de la CONTRALORÍA a CISA” y prosigue “En todo caso, la venta del inmueble objeto de este contrato es directo entre la CONTRALORÍA y CISA, en los términos fijados en el presente contrato, independientemente que se encuentre en trámite la venta anticipada por parte de CISA”.

Las anteriores cláusulas pactadas a través del Convenio Interadministrativo 004 de 2017, establecieron lineamientos claros para perfeccionar la enajenación onerosa del inmueble a favor de CISA, entre los cuales, la CGR se comprometió a sanear el referido inmueble, de lo cual no aportaron ni en trabajo de campo, ni en la contradicción, como tampoco en la reunión celebrada el pasado 30 de julio del año en curso, documento o actuación que permita evidenciar que se cumplió con el compromiso pactado.

Por otra parte, quedó claro que la CGR, autorizó de forma expresa a CISA la comercialización y venta anticipada del inmueble; con lo cual se evidencia que la comercialización por parte de CISA, no tenía incidencia alguna en el proceso de enajenación, toda vez que se pactó que el contrato era directo entre la

de \$236.000.000.00 a título de arras.

14. La CGR entregó el pasado 6 de julio, mediante oficio 2018EE0081460 los documentos necesarios para que CISA tramite lo correspondiente para elevar a escritura pública la compraventa del inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 barrio los Álamos sector SAMECO en la ciudad de Cali (Valle del Cauca), como fue: certificado de paz y salvo del municipio de Santiago de Cali, certificado de tradición y libertad actualizado, fotocopias de acta de posesión y cédula de ciudadanía del Contralor, original del poder para trámites de escrituración, fotocopia de resolución de nombramiento, acta de posesión y cédula de ciudadanía del apoderado; igualmente se remitió mediante correo electrónico el borrador de la minuta de la escritura de compraventa con la respectiva revisión jurídica.

Luego, no puede hablarse de falta de gestión de la CGR y tampoco de un detrimento patrimonial, cuando esta Contraloría pública ha hecho gestión encaminada a cumplir todos los protocolos para la enajenación de dicho inmueble y ha sido diligente en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, actuando en estricto acatamiento de sus deberes legales.

Al respecto, debe recordarse como lo ha manifestado el H. Consejo de Estado, Sección Segunda, radicado **25000-23-25-000-2005-01043-01** que el estricto cumplimiento de un deber legal es una permisión con la que se declara ajustada al derecho la realización de ciertas conductas típicas llevadas a cabo por un agente en cumplimiento de lo dispuesto por el mismo ordenamiento jurídico.

Es por ello, que los costos por concepto de servicios públicos y mantenimiento del referido bien inmueble<sup>5</sup>, fueron aquellos que debió asumir la CGR mientras se cumple el trámite de su enajenación. Contrario sensu, estaría generando detrimento y altos riesgos por futuras demandas el no pagarlos y **corresponde a las actuaciones propias en cumplimiento de un deber legal.**

De otra parte, tampoco se comparten los

CGR y CISA, sin perjuicio de la autorización para la venta anticipada, situación que permite dar claridad que la mora en la enajenación no dependía del proceso de venta anticipada que realizara CISA.

Lo anterior permite establecer que el cumplimiento del convenio en el tiempo pactado dependía única y exclusivamente de la CGR. Sin embargo, se observa que no se dio cumplimiento en el término pactado, generando la suscripción del Otrosí No. 1 al Contrato Interadministrativo No. 004-2017 el 26 de febrero de 2018, prorrogando el plazo de ejecución por el término de seis (6) meses adicionales, es decir hasta el 26 de agosto del año en curso, sin que haya puesto a disposición del equipo auditor o allegado en la contradicción la justificación para hacerla.

Para la AGR, era claro que las acciones adelantadas por CISA para enajenar el predio, no era requisito para el cumplimiento del citado convenio, pues desde el desarrollo del trabajo de campo, se conoció de la existencia de una promesa de compraventa del inmueble, la cual no contiene obligación alguna en contra de CISA en caso de que llegare a incumplir lo pactado en la promesa de compra, tan sólo procede a devolver los dineros entregados en la primera cuota de \$236.000.000, dentro de los cinco (5) días siguientes a su declaratoria.

En este entendido, aunque la Entidad relaciona las diferentes actividades delatadas con miras a la enajenación del inmueble, no justifica la mora de dos (2) años, contados desde el inicio del proceso contractual para la adquisición de la nueva sede, su adecuación y traslado de funcionarios y menos de aportar los fundamentos que se tuvieron para prorrogar la ejecución del convenio interadministrativo 004 de 2017 suscrito con CISA, lo que conlleva a que la CGR continúe sufragando los gastos de mantenimiento del bien, generado un presunto detrimento patrimonial.

Aunque el pago derivado del mantenimiento al inmueble donde funcionaba la Gerencia Departamental del Valle del Cauca, es un deber legal de la CGR, como bien lo argumenta en el escrito de contradicción, dichos gastos se están generando debido a la falta de diligencia de la CGR, en el inicio del procedimiento para adelantar la enajenación y entrega del bien a CISA, toda vez que para el 26 de

<sup>5</sup> La cláusula décima del contrato 004 de 2017 establece que la CGR debe asumir todos los costos que genera su cuidado y mantenimiento, como son, servicios públicos, cuotas de administración, impuestos, entre otros, hasta la fecha de la entrega física del inmueble.

*fundamentos legales que se citan como vulnerados con la falta de gestión señalada en la observación N° 4 del Informe Preliminar de la Auditoría Especial, como se explica a continuación:*

*En el artículo 209 de la Constitución Política y en el artículo 3° de la Ley 489 de 1998<sup>6</sup>, se establecen los principios propios de la función administrativa, tales como el de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Al igual que expusimos en respuesta a la observación 2, encontramos que la AGR endilga una violación general sin señalar clara y concretamente cuál o cuáles de ellos supuestamente vulneramos; menos aún, cuando la AGR parece considerar que se vulneran principios mediante el **cumplimiento del deber legal** de darle vigilar, , pagar servicios públicos domiciliarios e impuestos del inmueble público de propiedad de la CGR, ubicado en Avenida 3ª Norte N° 61-02 barrio los Álamos sector SAMECO en la ciudad de Cali (Valle del Cauca).*

*En cuanto a la presunta vulneración de los numerales 1 y 2 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 (CDU), estos rezan:*

*Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:*

- 1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente.*
- 2. Cumplir con diligencia, eficiencia e imparcialidad el servicio que le sea*

**Artículo 3°.- 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.

febrero de 2018, generando que la CGR continúe asumiendo gastos, cuando la única obligación que tenía era la de entregar el bien debidamente saneado.

Dando claridad a la vulneración de principios por parte de la CGR debido a la falta de gestión, la AGR considera transgredidos los principios de eficacia, economía y celeridad (artículo 209 de la Constitución Política).

Por otra parte se aclara que la norma vulnerada por la CGR debido a la falta de gestión de la Ley 489 de 1998 es el artículo 3, relacionado con los principios de la función administrativa específicamente los siguientes: celeridad, economía, eficacia y eficiencia.

En cuanto a la presunta vulneración de los numerales 1 y 2 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 (CDU), se informa que se retira la incidencia, teniendo en cuenta a la fecha no ha culminado el Convenio Interadministrativo suscrito con CISA.

No obstante, debido a una falta de gestión en el proceso de enajenación del inmueble por parte la Entidad, se ha generado hasta el momento del ejercicio auditor gastos por concepto de mantenimiento de la sede Sameco, por valor de \$294.430.582,80 de acuerdo a la tabla No. 1 del informe, el cual se puede ver incrementado en razón a que el convenio suscrito con CISA, aún se encuentra en ejecución, y no se tiene la certeza de su legalización.

Por lo tanto, frente a la presunta incidencia disciplinaria y fiscal, la AGR considera pertinente retirarlas del informe definitivo.

Teniendo en cuenta lo anterior se mantiene la observación, por lo que se configura un hallazgo administrativo. (A).

encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o perturbación injustificada de un servicio esencial, o que implique abuso indebido del cargo o función.

Frente a este numeral 2, concretamente no es posible determinar ni colegir cual fue la falta de diligencia de la Entidad a la que pretende referirse la AGR, si, contrario a la afirmación de falta de gestión para la enajenación del inmueble en cuestión que se plantea, se evidencia que la CGR, en cumplimiento de sus deberes legales, fue diligente en atenderlos, por cuanto pagó impuestos, servicios públicos, administración, vigilancia, entre otros, que, de no hacerlo, habría incurrido en omisiones gravosas desde el punto de vista pecuniario, que eventualmente podrían ser reprochadas y habría podido afectar la integridad y valor del inmueble.

El Artículo 6° de la Ley 610 de 2000, estipula:

“Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa 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. **El texto subrayado fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-340 de 2007.**”

En este caso no se evidencia detrimento patrimonial alguno, por cuanto sí se han realizado gestiones para la venta del inmueble, proceso que continua su curso y está próximo a culminar mediante la venta final a un comprador que ha manifestado intención de compra a través de CISA.

Si la observación de la AGR pretende que solo es válida la gestión de la CGR que hubiera concluido en la venta final del inmueble, debe considerar: que la

gestión de venta final está a cargo de CISA por razón del contrato suscrito entre CGR y ese colector de activos públicos; que mientras dicha venta y entrega al comprador final no ocurra es deber legal y obligación contractual de la CGR custodiar, mantener y sostener el inmueble en su integridad, y al día en sus obligaciones y valor; que la CGR no estaba obligada a lo imposible, por lo que la venta de un inmueble de las características y ubicación de la sede SAMECO depende del interés y la demanda del mercado que por múltiples factores macroeconómicos estuvo deprimido durante los últimos 4 años. Por tanto, no puede la AGR endilgar falta de gestión a la CGR al no haberse presentado antes un comprador del inmueble, ni puede perder de vista que la gestión de la CGR estuvo encaminada a encargar al CISA, como ordena la ley, la gestión de enajenación final del inmueble, algo que, como se anunció, está en curso de ocurrir y se están cumpliendo los trámites para la respectiva venta y entrega del inmueble.

Por lo expuesto, solicitamos respetuosamente a la AGR desestimar íntegramente esta observación, con sus respectivas incidencias administrativas, disciplinarias y fiscales.

### 3. TABLA CONSOLIDADA DE HALLAZGOS DE AUDITORIA

Tabla Nro. 3. Consolidado de hallazgos

Descripción	Elementos	Calificación de los Hallazgos					
		A	D	S	P	F	Cuantía
<b>Hallazgo No. 1</b> - Presuntas irregularidades en la justificación de la necesidad para contratar, según lo establecido en los estudios previos de la Escritura Pública 3603 del 30 de diciembre de 2014, debido a la falta del estudio técnico y económico de preinversión del inmueble en que funcionaba la sede del Valle del Cauca.	<b>Criterio:</b> Numerales 1 y 2 del artículo 20 del Decreto 1510 de 2013, así como con la falta de gestión la conducta puede estar vulnerando los deberes funcionales consagrados en los numerales 1 y 2 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002.	X					
	<b>Causa:</b> falta de gestión para la elaboración del estudio técnico y económico establecido como requisito de preinversión del proyecto dentro de la ficha EBI.  Proyecto para determinar la viabilidad técnica de la ampliación de la sede con la que contaban en ese momento, de tal manera que permitiera descartar esta opción ya fuera por situaciones técnicas o económicas, o establecer las razones que permitieran el cambio de sede,						

	<p>que garantizara objetivamente la toma de la decisión por parte de la administración en la compra de la sede nueva.</p> <p><b>Efecto:</b> No se cumplió con los objetivos establecidos en el proyecto de inversión de Adquisición y Ampliación de la Infraestructura física de la CGR, en los términos establecidos en la ficha EBI.</p> <p><b>Condición:</b> La CGR no realizó el estudio previo que garantizara la necesidad de adquirir la nueva sede, sino que se adhirió al proyecto sin atender a criterios técnicos, contrariando lo dispuesto en la Ficha EBI del Proyecto de Adquisición y Ampliación de la Infraestructura Física de la CGR, en el cual se previó una etapa de “Preinversión” en la que debía realizarse “estudios” para “revisar, analizar y realizar diagnóstico de la Infraestructura Física de las sedes de la entidad”.</p>						
<p><b>Hallazgo No. 2</b> - Falta de gestión por parte de la Entidad para modificar el régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para con la copropiedad del Edificio San Paolo, de la cual la Contraloría General de la República posee más del 70% del coeficiente de participación.</p>	<p><b>Criterio:</b> Artículo 209 de la Constitución Política, el artículo 3 de la Ley 489 de 1998 y artículo 47, 73 y 75 de la Ley 675 de 2001.</p> <p><b>Causa:</b> Falta de gestión de la CGR.</p> <p><b>Efecto:</b> La situación que se presenta en este momento con la copropiedad, por la falta de resolución de las solicitudes presentadas por los demás propietarios, amparándose en el hecho de que la entidad posee el 74% del coeficiente de participación del edificio, puede presentarse situaciones que generen gastos no contemplados a la CGR.</p> <p><b>Condición:</b> La falta de respuesta en el sentido que corresponda a las solicitudes impetradas por los propietarios minoritarios la aprobación de la modificación de la escritura pública N° 4724 de 2014 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio San Paolo, toda vez que la asamblea de copropietarios en cabeza del Gerente Departamental Colegiado del Valle, como presidente del consejo de administración, no ha aprobado mediante las actas respectivas, las diferentes situaciones (instalación de parqueaderos verticales y construcción de un baño para discapacitados) que comprometerían</p>	<p>X</p>					

	a la entidad financieramente por el posible pago de cuotas extraordinarios de administración de obras a realizarse en las zonas comunes del inmueble, teniendo en cuenta que posee la mayoría del coeficiente de participación de la copropiedad.						
<b>Hallazgo No. 3</b> - Insuficiencia de módulos de archivo rodante y necesidad de contar con un espacio adicional de archivo en las instalaciones actuales de la Gerencia Departamental Colegiada de Valle del Cauca de la Contraloría General de la República.	<b>Criterio:</b> Artículo 13 de la Ley 594 de 2000 y el Acuerdo 008 de 2014 del Archivo General de la Nación.	X					
	<b>Causa:</b> Falta de planeación por parte de la CGR.						
	<b>Efecto:</b> No contar con los espacios necesarios para la custodia, almacenamiento y conservación del archivo de la Gerencia Departamental, se pone en riesgo la documentación de la entidad.						
	<b>Condición:</b> La insuficiencia de módulos de archivo rodante con que cuenta la Gerencia Departamental Colegiada, como se ilustra en el registro fotográfico realizado en la visita de campo (Anexo N° 2), de igual manera la necesidad de contar con un espacio adicional para tal fin puesto que es recomendable que tanto el archivo de gestión como el archivo central, sean operados de manera independiente y separada.						
<b>Hallazgo No. 4</b> - Falta de gestión de la Entidad, en el proceso de enajenación del inmueble ubicado en la Avenida 3ª Norte N° 61-02 barrio los Álamos sector Sameco en la ciudad de Cali, donde funcionaba la sede de la Gerencia Departamental Colegiada del Valle del Cauca de la CGR, dentro del marco del convenio interadministrativo CM-004-2017 suscrito con la Central de Inversiones S.A. – CISA, generando el pago por conceptos de gastos de administración y mantenimiento, en la suma de \$294.430.582.80.	<b>Criterio:</b> Artículo 209 de la Constitución Política, artículo 3 de la Ley 489 de 1998, numerales 1 y 2 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002 y artículo 6 de la Ley 610 de 2000.	X					
	<b>Causa:</b> Falta de gestión de la CGR.						
	<b>Efecto:</b> Se ha generado presuntamente un detrimento patrimonial por valor de \$294.430.582,80, ocasionado por los gastos efectuados por conceptos de mantenimiento y vigilancia de un inmueble que no requiere para el ejercicio de sus funciones, dejando de invertir estos recursos en el beneficio de la sede actual.						
	<b>Condición:</b> En la visita a las instalaciones de la antigua Gerencia Departamental Colegiada del Valle y revisada la documentación puesta a disposición, se observó que por la falta de gestión de la administración, en la toma de decisiones, se viene incurriendo en permanentes gastos de mantenimiento de esta sede, tales como pagos de servicios						

	públicos, impuesto predial, servicio de vigilancia, mantenimiento de zonas verdes y manejo de basura, y adecuaciones de obra civil (cerramiento de muro - malla); además, como se observa del registro fotográfico a continuación se refleja un deterioro del inmueble por el transcurso del tiempo, generado por su falta de uso, sin que se avizore solución pronta a este permanente gasto.								
<b>TOTAL HALLAZGOS</b>		<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		