



DIRECCIÓN TÉCNICA ANTE EL SECTOR FÍSICO

INFOME FINAL AGEI ESPECIAL A LOS PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA DE LA EMRU E.I.C. VIGENCIA 2014 1200.12.12.15

EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA- EMRU E.I.C.

SANTIAGO DE CALI, 2 DE DICIEMBRE DE 2015

Claridad debida • Calidad de vida!





GILBERTO HERNÁN ZAPATA BONILLA
Contralor General de Santiago de Cali

DIEGO FERNANDO DURANGO HERNÁNDEZ
Subcontralor

ÁNGELA ANDREA VILLACÍ CASTRILLÓN
Directora Técnica

Equipo Auditor:

MARLY CUELLAR ZAPATA
Coordinadora

ANGELA MARÍA PEREZ VIÑA
Auditor Fiscal I

ANA BEATRIZ SALDARRIAGA LINARES
Profesional Especializado

OSCAR CASTAÑO GARCÍA
Profesional Universitario

MELISSA SOTO ROMERO
Profesional Contratista de Apoyo

Claridad debida • Calidad de vida!



TABLA DE CONTENIDO

	PÁGINA
1.CONCLUSIONES.....	5
1.1 CONCEPTO DEL ANÁLISIS EFECTUADO.....	6
1.1.1 Control de Gestión.....	6
1.1.2 Control de Resultados.....	7
2. RESULTADO DE LA AUDITORIA.....	8
MARCO CONCEPTUAL.....	8
2.1 COMPONENTE CONTROL DE GESTION.....	9
2.1.1. Gestión Contractual.....	10
2.1.1.1 Deducciones de Ley.....	12
2.1.1.2. Objeto contractual.....	12
2.1.1.3. Interventoría y Seguimiento.....	12
2.1.2 Legalidad.....	15
2.1.2.1 Financiera.....	15
2.1.2.2 De Gestión.....	15
2.1.2.2.1. Cumplimiento de principios y procedimientos.....	15
2.1.2.2.2 Calidad De Los Registros y Aplicación del Presupuesto.....	17
2.1.3 Control Fiscal Interno.....	17
2.2. COMPONENTE CONTROL DE RESULTADOS.....	18
3. OTRAS ACTUACIONES.....	32
3.1 RESULTADO DEL REQUERIMIENTO No. 496-2015 V.U. 12769.....	32
4. RELACION DE OBSERVACIONES.....	33

INDICE DE TABLA

TABLA 1: Estado De Los Proyectos De Renovación Urbana EMRU E.I.C.	9
TABLA 2: Control De Gestión	10
TABLA 3: Muestra De Contratación	10
TABLA 4: Gestión Contractual	11
TABLA 5: Legalidad	15
TABLA 6: Control Fiscal Interno	17
TABLA 7: Control y Resultados	18
TABLA 8: Plan Parcial El Calvario	20
TABLA 9: Proyecto Ciudadela de la Justicia - Presupuesto Primera Etapa	25
TABLA 10: Plan Parcial Ciudadela de A Justicia-Transferencias	26
TABLA 11: Gastos de Inversión Convenio Interadministrativo	27
TABLA 12: Gastos de Inversión ContratO 4147.26.01.163-2010	27
TABLA 13: Adquisición de Predios Manzana A202 Y A203	28
TABLA 14: Estado de Predios Manzana A202 Y A203	29
TABLA 15: Resumen Planes Parciales	32

Santiago de Cali, diciembre 1 de 2015

Arquitecta

MARIA DE LAS MERCEDES ROMERO AGUDELO
EMPRESA DE RENOVACION URBANA EMRU EIC
Santiago de Cali

Asunto: Carta de Conclusiones

1.CONCLUSIONES

La Contraloría General de Santiago de Cali, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política y a través de la Dirección Técnica ante el Sector Físico, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial **AGEI ESPECIAL A LOS PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA DE LA EMRU E.I.C. VIGENCIA 2014**, a través de la evaluación de los componentes de Control de Gestión y Control de Resultados.

Es responsabilidad de LA EMPRESA DE RENOVACION URBANA EIC, el contenido de la información suministrada por cada una de las dependencias y analizada por la Contraloría. La responsabilidad de la Contraloría General de Santiago de Cali, consiste en producir un Informe de Auditoría Especial que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas del Proceso Auditor de general aceptación, con las políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría General de Santiago de Cali, por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos expresados en el informe integral.

La auditoría incluyó el examen sobre las evidencias y documentos aportados y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Dirección Técnica ante el Sector Físico de la Contraloría General de Santiago de Cali.

Claridad debida • Calidad de vida!



1.1 CONCEPTO DEL ANÁLISIS EFECTUADO

El objetivo general de la presente auditoria es evaluar la gestión y resultados a los proyectos de Renovación Urbana, aplicando el procedimiento Auditor, con el propósito de conceptuar sobre el estado y cumplimiento de los mismos.

Los Planes Parciales San Pascual, Sucre, El Hoyo y El Piloto fueron adoptados a través de Acuerdo Municipal y por estar financiados con dineros privados, no fueron objeto de un análisis profundo, además no han iniciado proceso de operación.

Los fundamentos de este pronunciamiento se dan a conocer a continuación:

La Contraloría General de Santiago de Cali, en el ejercicio de la función que le compete, en desarrollo del Plan General de Auditorías Territorial de la Vigencia 2015 adelantó, **AGEI ESPECIAL A LOS PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA DE LA EMRU E.I.C. VIGENCIA 2014**, conceptuando que la Gestión Fiscal es **Desfavorable** como consecuencia de la evaluación del Control de Gestión, y Control de Resultados al obtener una calificación de **77.7** puntos

EMPRESA DE RENOVACION URBANA			
Componente	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Control de Gestión	75,0	0,5	37,5
2. Control de Resultados	80,3	0,5	40,2
Calificación total		1,00	77,7

1.1.1 Control de Gestión

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría General de Santiago de Cali, conceptúa el Control de Gestión como **Desfavorable**, dada la calificación de **75.0** puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

EMPRESA DE RENOVACION URBANA			
Factores	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Gestión Contractual	49,6	0,30	14,9
3. Legalidad	95,0	0,50	45,5
7. Control Fiscal Interno	63,2	0,20	12,6

Calificación total	1,00	75,0
--------------------	------	-------------

1.1.2 Control de Resultados

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría General de Santiago de Cali, conceptúa el Control de Resultados como **Favorable**, dada la calificación de **80.3** puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

EMPRESA DE RENOVACION URBANA			
Factores mínimos	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Cumplimiento Planes Programas y Proyectos	80,3	1,00	80,3
Calificación total		1,00	80,3

Plan de Mejoramiento

Como resultado de la presente auditoría, la Empresa de Renovación Urbana - EMRU EIC., debe elaborar un Plan de Mejoramiento ser presentado a través del aplicativo SIA, diligenciando el PM_CGSC y el anexo que se encuentra disponible en el link “Guía para la rendición de formatos” ubicado en la página WEB de la Contraloría General de Santiago de Cali. www.contraloriacali.gov.co, dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del informe, de acuerdo con las Resolución N° 0100.24.03.14.012 de 01 de diciembre de 2014.

La Entidad debe ajustar el Plan de Mejoramiento que se encuentra desarrollando, con las acciones y metas, para responder a cada una de las debilidades detectadas en la presente auditoría, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo que permitan solucionar las deficiencias comunicadas que se describen en el informe.

Atentamente,

ÁNGELA ANDREA VILLACÍ CASTRILLÓN
 Directora Técnica ante el Sector Físico

2. RESULTADO DE LA AUDITORIA

MARCO CONCEPTUAL

La Empresa Municipal de Renovación Urbana - EMRU E.I.C. tiene como misión, gestionar, promover y coordinar proyectos de renovación urbana, derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Acuerdo 069 de 2000 (que aplicó en su momento) Plan de Ordenamiento Territorial - P.O.T del Municipio de Santiago de Cali, que sean sostenibles y garanticen una intervención acertada, coordinada y en participación con el sector privado, el actor social y la Administración Central de la Alcaldía de Cali.

Dentro de los otros Proyectos de Renovación Urbana que desarrolla la EMRU encontramos los siguientes:

PROYECTO CIUDAD PARAISO

“Surge como un proyecto enmarcado dentro del proceso de renovación urbana del centro de Cali, de la necesidad de recuperar un sector emblemático de la ciudad, exigiendo la concurrencia de los sectores privados, público y comunidad que lo habita.

Con el propósito de generar unas condiciones favorables que permitan garantizar la confianza del sector inversionista , para su participación en la financiación del Proyecto Ciudad Paraíso, se ha logrado concretar la participación de la Fiscalía General de la Nación y METROCALI S.A, lo cual permitirá como resultados dos (2) proyectos estratégicos al interior del mismo, que corresponden a la sede única de la Fiscalía en Cali y la construcción de una Estación Intermedia del sistema de Transporte Masivo en el centro de Cali, denominada Estación Central”¹

PLANES PARCIALES

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.

¹ Fuente: EMRU EIC

Estos son: El Plan Parcial El Calvario, Plan Parcial San Pascual, Plan Parcial Ciudadela de la Justicia, Plan Parcial Hoyo y Piloto, Plan Parcial Barrio Sucre y San Nicolás.

PLAN PARCIAL CORREDOR VERDE - CARRERA 8

La Empresa Municipal de Renovación Urbana -EMRU EIC suscribió el contrato interadministrativo 4151.0.26.1.611-2014 con la Secretaría de Infraestructura y Valorización con el objeto de realizar los estudios y diseños del componente 1 del denominado Proyecto Corredor Verde, Corredor Ambiental y Paisajístico de la Carrera 8ª entre las calles 26 y 73, para el desarrollo de un eje estructurante de espacio público peatonal (Parque lineal) y de ciclo ruta. Dicho contrato interadministrativo inició el 27 de noviembre de 2014, y de acuerdo al Acta de prórroga al plazo, finaliza el 27 de marzo de 2015.

A continuación se resumen el estado actual de los Proyectos:

Tabla 1: Estado de los Proyectos de Renovación Urbana EMRU E.I.C.

PROYECTO CIUDAD PARAISO	A INICIAR	EN EJECUCIÓN
PLAN PARCIAL DEL BARRIO EL CALVARIO		X
PLAN PARCIAL CIUADDELA DE LA JUSTICIA		X
PLAN PARCIAL DEL BARRIO SAN PASCUAL	X	
PLAN PARCIAL HOYO Y PILOTO	X	
PLAN PARCIAL DEL BARRIO SUCRE	X	
PLAN PARCIAL SAN NICOLAS	X	
PLAN PARCIAL CORREDOR VERDE	X	

Fuente: Papeles de Trabajo

2.1 COMPONENTE CONTROL DE GESTION

Objetivo Específico

Analizar la gestión de la EMRU E.I.C en el desarrollo de los Proyectos de Renovación Urbana, a través de la evaluación contractual de los mismos.

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría General de Santiago de Cali, conceptúa el Control de Gestión como **Favorable**, dada la calificación de **80.5** puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

Claridad debida • Calidad de vida!



Tabla 2: Control de Gestión

EMPRESA DE RENOVACION URBANA			
Factores	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Gestión Contractual	49,6	0,30	20,4
3. Legalidad	95,5	0,50	47,5
7. Control Fiscal Interno	63,2	0,20	12,6
Calificación total		1,00	80,5

Fuente: Matriz

2.1.1. Gestión Contractual

Este factor se analizó mediante la evaluación del cumplimiento de las deducciones de ley, cumplimiento del objeto, labor de interventoría y/o supervisión, y liquidación del Contrato.

En la ejecución de la presente auditoría, y de acuerdo con la información suministrada por la EMPRESA DE RENOVACION URBANA EMRU EIC, en la rendición electrónica de la cuenta se identificó que la entidad celebró la siguiente contratación para la vigencia 2014:

La Empresa de Renovación Urbana EMRU EIC, durante la vigencia 2014 suscribió 141 contratos por \$1.335`981.294, de los cuales 71 corresponden objetos directamente relacionados con los proyectos de renovación urbana por \$1.109`901.480

De un universo de 71 contratos celebrados para el desarrollo de los proyectos de Renovación Urbana, se seleccionaron 19 contratos por \$ 310.449.480, los cuales se relacionan a continuación:

Tabla 3: Muestra de Contratación

Nº.	Contrato	Modalidad	Clase	Valor \$
1	2014.021	Convocatoria Pública	Contrato De Fiducia O Encargo Fiduciario	97,200,000
2	PS-030-2014	Directa	Prestación De Servicios	10,800,000
3	PS-032-2014	Directa	Prestación De Servicios	10,800,000
4	PS-036-2014	Directa	Prestación De Servicios	12,000,000
5	PS-038-2014	Directa	Prestación De Servicios	20,571,440
6	PS-045-2014	Directa	Prestación De Servicios	10,400,000

Claridad debida • Calidad de vida!



Nº.	Contrato	Modalidad	Clase	Valor \$
7	PS-050-2014	Directa	Prestación De Servicios	9,200,000
8	PS-054-2014	Directa	Prestación De Servicios	10,400,000
9	PS-057-2014	Directa	Prestación De Servicios	14,400,000
10	PS-058-2014	Directa	Prestación De Servicios	18,000,000
11	PS-059-2014	Directa	Prestación De Servicios	42,359,040
12	PS-062-2014	Directa	Prestación De Servicios	9,453,000
13	PS-063-2014	Directa	Prestación De Servicios	9,453,000
14	PS-064-2014	Directa	Prestación De Servicios	10,240,000
15	PS-065-2014	Directa	Prestación De Servicios	9,173,000
16	PS-069-2015	Directa	Prestación De Servicios	2,600,000
17	PS-073-2014	Directa	Prestación De Servicios	2,600,000
18	PS-079-2014	Directa	Prestación De Servicios	5,200,000
19	PS-083-2014	Directa	Prestación De Servicios	5,600,000
TOTAL				310,449,480

Fuente: EMRU EIC

Como resultado de la auditoria adelantada, el concepto del Factor de Gestión Contractual es **DESFAVORABLE**, como consecuencia de los siguientes hechos y debido a la calificación de **67.9** puntos, resultante de ponderar los aspectos que se relacionan a continuación:

Tabla 4: Gestión Contractual

EMPRESA DE RENOVACION URBANA EMRU								
VARIABLES A EVALUAR	CALIFICACIONES EXPRESADAS POR LOS AUDITORES				Promedio	Ponderación	Puntaje Atribuido	
	Prestación Servicios	Q	Contratos Consultoría y Otros	Q				
Cumplimiento deducciones de ley	100	18	100	1	100,00	0,05	5,0	
Cumplimiento del objeto contractual	75	18	50	1	73,68	0,50	36,8	
Labores de Interventoría y seguimiento	50	18	100	1	52,63	0,40	21,1	
Liquidación de los contratos	100	18	0	0	100,00	0,05	5,0	
CUMPLIMIENTO EN GESTIÓN CONTRACTUAL						1,00	67,9	

Fuente: Matriz

La evaluación se realizó teniendo en cuenta principios rectores de la función administrativa, la gestión fiscal y de normatividad vigente, para las tres etapas de contratación, precontractual, contractual y post - contractual, en cumplimiento de los procedimientos de auditoría establecidos, encaminadas a garantizar una adecuada inversión de los recursos públicos, en procura del cumplimiento de los fines estatales, así como la verificación de los informes de supervisión en cada uno de ellos.

Se evaluaron los contratos tomados en la muestra, y aunque existe en cada uno formato diligenciado de “ **Certificación de actividades realizadas y recibo a satisfacción**” suscritos por el supervisor y el contratista, se evidenció que los soportes y los productos finales correspondientes al resultado del compromiso adquirido al firmar el contrato y que los elementos para determinar si efectivamente se cumplió el objeto contractual con todas sus obligaciones, como informes, propuestas, sugerencias, monografías, estudios, proyectos de resoluciones, asesorías concretas, dependiendo el fin contractual, no se encontraban dispuestos como parte integral de los expedientes que documentan los procesos contractuales adelantados por la Entidad, impidiendo de esta manera verificar si el objeto del contrato fue desarrollado conforme a lo legalmente pactado.

2.1.1.1 Deducciones de Ley

Se revisaron las deducciones por concepto de estampilla Pro Desarrollo, Pro Cultura Pro Univalle y Pro Hospitales, las cuales fueron aplicadas correctamente conforme a la normatividad que le aplica a cada una y su contabilización. Así mismo se revisó el cálculo al impuesto del valor agregado y su contabilización, encontrado que se realizó de manera correcta. De igual manera que las retenciones por Rete Fuente o Timbre y por ICA las cuales fueron aplicadas correctamente conforme a la normatividad que le aplica a cada una y su contabilización

2.1.1.2. Objeto contractual

No se logró evidencias el producto final que soporta las certificaciones de los responsables de ejercer la supervisión, por lo que se generó un hallazgo en la variable de interventoría y seguimiento.

2.1.1.3. Interventoría y Seguimiento

Hallazgo Administrativo N°. 1

Se evidenció en los siguientes contratos de prestación de servicios N°:

No. Contrato	Fecha suscripción	de	Plazo	Valor \$
10.3.1.030.2014,	24/02//2014		3/06/ 2014	13.107.200
10.3.1.065.2014,	04/11/2014		31/10/2014	2.600.000
10.3.1.062.2014,	23/07/2014		31/10/2014	12.053.000
10.3.1.069.2014,	01/08/2014		1/9/2014	2.600.000
10.3.1.032.2014	24/01//2014		24/5/ 2014	10.800000
10.3.1.057.2014,	7 /07/ 2014		31/10/2014	18.000.000
10.3.1.063.2014,	23/07/2014		31/10/2014	12.053.000
10.3.1.073.2014,	01/08/2014		1/9/ 2014	2.662.400
10.3.1.036.2014,	24/01/2014		24 /5/ 2014	12.000.000
10.3.1.054.2014,	07/07/2014		31/10/2014	10.400.000
10.3.1.064.2014	28/07/2014		31/10/2014	13.440.000
10.3.1.079.2014,	28/07/2014		31/10/2014	9.173.000
10.3.1.058.2014	07/07/2014		30/12/2014	18.000.000

Fuente: Papel de Trabajo

Los contratistas en algunos casos presentan sólo relación de actividades sin los soportes correspondientes, así mismo los supervisores generan la constancia de cumplimiento de los mismos sin la exigencia de dichos soportes o el correspondiente informe detallado de las labores efectuadas en cumplimiento de las obligaciones contractuales, con lo cual no es factible determinar la magnitud del real cumplimiento de las mismas.

Lo anterior, hace visible falencias en la supervisión y carencia de disposiciones respecto de la entrega de los informes por parte de los contratistas, además de la presentación de los soportes de cada una de las actividades desarrolladas por los mismos, en el desarrollo de los procesos contractuales de la Entidad.

Hallazgo Administrativo N° 2

Al analizar el contrato No. 10.3.1.038-2014 y el Otro Sí No. 1 cuyo objeto es suministrar el servicio de vigilancia en el equivalente a doce (12) turnos de 12 horas cada uno en los predios adquiridos para proyectos de renovación urbana.

Estos turnos de acuerdo a los requerimientos de la EMRU podrán ser diurnos o nocturnos, por \$ 20.571.440, y suscritos el se evidenció que la póliza de seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual derivada de cumplimiento No. 45-40-101022492 de SEGUROS DEL ESTADO, expedida el 5 de febrero de 2014, cuya vigencia es del 24 de enero de 2014 hasta el 30 de marzo de 2015, no fue aprobada por la EMRU E.I.C., de conformidad a lo estipulado por el Parágrafo Primero de la Cláusula Décima, del Otro Si No. 01, suscrito el 3 de febrero de 2014.

Lo anterior, por falta de control y seguimiento del supervisor del contrato. Conllevando a que la entidad se encuentre desprotegida en caso de que presuntamente se tipifique un riesgo y el mismo no se encuentre amparado.

Hallazgo Administrativo N° 3

Al analizar el contrato de prestación de servicios No. 10.3.1.064-2014 cuyo objeto es prestar los servicios profesionales de abogada para la formulación del componente jurídico de los proyectos de RU a cargo de la EMRU EIC, la realización de la gestión predial, así como la representación judicial en las actuaciones de procesos administrativos y jurídicos de la entidad, por \$10.240.000, suscrito el 28 de julio de 2014, con fecha de terminación el 30 de noviembre de 2014, se evidenció que la póliza expedida por SEGUROS DEL ESTADO No. 4544101054173, fue expedida y aprobada el 9 de diciembre de 2014, una vez terminado el contrato.

Todas las pólizas se deben de tomar y aprobar por parte de la entidad antes del acta de inicio, pues el objetivo es amparar el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato y la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado.

Lo anterior, por falta de control y seguimiento del supervisor del contrato.

Conllevando a que la entidad se encuentre desprotegida en caso de que presuntamente se tipifique un riesgo y el mismo no se encuentre amparado con la respectiva póliza del proceso contractual.

2.1.1.4. Liquidación de los Contratos

La contratación suscrita se liquida de forma correcta dentro de los términos señalados contractualmente y/o las normas legales que rigen la entidad.

2.1.2 Legalidad

La evaluación de la legalidad se realizó con el análisis del cumplimiento de normas externas e internas aplicables a la Empresa de Renovación Urbana EMRU EIC, en los componentes evaluados.

En este factor se analizaron las variables, cumplimiento principios y procedimientos, calidad en los registros y aplicación del presupuesto y la asignación de interventoría, se obtuvo una calificación de **95.0** para un concepto **favorable** como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla 5: Legalidad

EMPRESA DE RENOVACION URBANA			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Financiera	96,2	0,40	38,5
De Gestión	94,3	0,60	56,6
CUMPLIMIENTO LEGALIDAD		1,00	95,0

2.1.2.1 Financiera

La EMRU EIC, en la contratación de servicios, realizó las disponibilidades y registros presupuestales ajustándose a la normatividad presupuestal (Decreto 115 de 1996). Sin embargo en los requisitos previos a la contratación y en los pagos de las cuotas, se observó lo siguiente:

2.1.2.2 De Gestión

Se verificó la aplicación de los principios de la contratación consagrados en el artículo 23 de la Ley 80 de 1993 como son transparencia, economía y responsabilidad, salvo las siguientes observaciones que se describen a continuación según la variable evaluada:

2.1.2.2.1. Cumplimiento de principios y procedimientos

Hallazgo Administrativo N° 4

Se presenta una indebida denominación en el documento mediante el cual se realiza el incremento en el registro presupuestal al identificarlo con el nombre “incremento de compromiso de disponibilidad” como se evidenció en la contratación objeto de evaluación en la presente auditoria. La denominación del

documento a través del cual se realiza el incremento del registro presupuestal, debe ser consecuente con el nombre del documento que se está adicionando. Lo anterior se origina por la falta de conexidad en el nombre de los documentos.

Hallazgo Administrativo N°. 5 con Presunta Incidencia Disciplinaria

Se pudo evidenciar que en los contratos Nos. 10.3.1.038.2014 y 10.3.1.059.2014 por valores de \$20.571.440 y \$ 42.359.040, respectivamente, cuyo objeto era la prestación del servicio de vigilancia en cada uno de los predios adquiridos para el proyecto de renovación urbana, suscritos en febrero 24 de 2014 y julio 15 de 2014 respectivamente, en el Certificado de Cámara de Comercio no aparece en el objeto social que la sociedad contratista preste el servicio de vigilancia. Así mismo, no se encontró la licencia o credencial expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, tal y como lo señala el Decreto 356 de 1994.

Lo anterior, por falta de control al momento de solicitar y verificar los requisitos exigidos, por parte del responsable del proceso. Conllevando a contratar con un contratista que no reúne los requisitos legales.

Trasgrediendo presuntamente el numeral 1 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002. Artículo 26 “*del principio de responsabilidad*” numeral 1 de la Ley 80 de 1993.

Hallazgo Administrativo N°6

Al analizar los contratos de prestación de servicios Nos., 10.3.1.062-2014 y 10.3.1.063-2014, por \$ 9.453.000 y \$ 9.453.000, respectivamente y cuyos objetos son prestar los servicios profesionales como recreador social en la implementación de los planes sociales de los barrios San Pascual y El Calvario y prestar los servicios profesionales como sicóloga en la implementación operativa del componente sicosocial del PGS de los barrios San Pascual y El Calvario respectivamente; se evidenció que en los estudios previos, en cuanto a la necesidad que la EMRU pretendía satisfacer se requería un abogado .

Los estudios previos son los que determinan la necesidad y la conveniencia del objeto a contratar, siendo la base y soporte fundamental para la elaboración del contrato y su trámite. Lo anterior, por falta de control y cuidado del encargado del proceso conllevando a que lo contratado no se ajuste a las necesidades de la entidad. Generando confusión en el análisis de los documentos, dificultando el control y seguimiento para la trazabilidad de los registros presupuestales.

2.1.2.2.2 Calidad De Los Registros y Aplicación del Presupuesto

La EMRU EIC durante la vigencia 2014, realizó las disponibilidades y registros presupuestales ajustándose a la normatividad presupuestal (Decreto 115 de 1996).

2.1.2.2.3. Asignación de Interventorías

La Empresa de Renovación Urbana EIC, designa los supervisores mediante acto administrativo debidamente notificado al responsable de ejercerla.

2.1.3 Control Fiscal Interno

Para la vigencia 2014 se evaluó el cumplimiento de los objetivos del Sistema de Control Interno de la EMRU EIC establecidos en el artículo 2 de la ley 87 de 1993, “Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones”; además esta variable se evaluó en todo el ejercicio auditor, indagando sobre el sistema de controles interno con los que cuenta la entidad para salvaguardar los recursos públicos y específicamente a los proyectos de renovación urbana, además de que se evalúa la capacidad de la entidad para mitigar y evitar que se materialicen los riesgos fiscales asociados al desarrollo de su misión.

La evaluación del control fiscal interno a la EMRU EIC, arrojó una calificación **Desfavorable**, con una calificación de **63.2** puntos, como se aprecia en el siguiente cuadro:

Tabla 6: Control Fiscal Interno

CONTROL FISCAL INTERNO			
VARIABLES A EVALUAR	Calificación Parcial	Ponderación	Puntaje Atribuido
Evaluación de controles (Primera Calificación del CFI)	12,9	0,30	3,9
Efectividad de los controles (Segunda Calificación del CFI)	84,8	0,70	59,3
TOTAL		1,00	63,2

Fuente. Matriz

Hallazgo Administrativo N°.7

Se evidenció que en los certificados de registro presupuestal para todos los contratos de prestación de servicios de la muestra, suscritos por la EMRU EIC no describen el plazo ejecución del servicio. Es deber de la entidad que el registro presupuestal indique claramente el valor y el plazo de las prestaciones a las que haya lugar, esta operación es un requisito necesario para su ejecución del contrato estatal. Lo anterior, debido a deficiencias en las acciones de control interno por parte de la EMRU EICE y falta de conocimiento de requisitos de la ejecución presupuestal.

Lo que conlleva a la generación de riesgos en la administración y ejecución de los recursos del Estado y en el cumplimiento de los fines encomendados.

2.2. COMPONENTE CONTROL DE RESULTADOS

El desarrollo de este componente se orientó a realizar un análisis que permita conceptuar sobre los Planes, Programas y Proyectos de la Empresa de Renovación Urbana EMRU EIC

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría General de Santiago de Cali, conceptúa el Control de Resultados como **Favorable**, dada la calificación de **80.3** puntos, resultante de ponderar los factores que se relacionan a continuación:

Tabla 7: Control y Resultados

EMPRESA DE RENOVACION URBANA			
Factores mínimos	Calificación Parcial	Ponderación	Calificación Total
1. Cumplimiento Planes Programas y Proyectos	80,3	1,00	80,3
Calificación total		1,00	80,3

Fuente: Matriz

2.2.1 Planes Programas y Proyectos

El Plan de Acción articula los objetivos, metas, estrategias y programas del Plan de Desarrollo del Municipio Santiago de Cali 2012-2015, con la misión y funciones de las dependencias y de éstas con las políticas, programas y proyectos de inversión programados en cada vigencia, de manera que cada dependencia de la administración pueda orientar estratégicamente sus procesos, instrumentos y recursos disponibles (humanos, físicos, económicos e institucionales) hacia el

logro de objetivos y metas anuales y del período de gobierno, el cual debe ser publicado en la página WEB a más tardar el 31 de enero de cada año

La Empresa de Renovación Urbana EMRU E.I.C ha venido desarrollando proyectos de Renovación Urbana compuestos por Unidades de Renovación conocidas como Planes Parciales, que constituyen la oportunidad de generar nuevas dinámicas en zonas en proceso de deterioro y desarticulación del tejido urbano como se observa actualmente en el centro de Cali.

A continuación se describen los planes parciales de renovación urbana que desarrolla la EMRU EIC:

Plan Parcial: El Calvario

Gráfico N°. 01



Fuente: Página web EMRU EIC

El Plan Parcial de renovación urbana para el barrio El Calvario, fue formulado por el Municipio de Cali en el año 2006, y adoptado en diciembre de 2007, según Decreto municipal N°. 411.20.0868 de 2007, como un imperativo de definir un esquema de gerencia y ejecución del proyecto.

El Plan Parcial “El Calvario” recae sobre el barrio “El Calvario” el cual se encuentra conformado por las manzanas A-204, A-205, A-209, a-210, A-211 y A-212 y compuesto por un proyecto inmobiliario comercial privado y la Estación Intermedia Centro SITM-MIO y delimitado por el Oriente con la Calle 15; por el Occidente con la Calle 13; por el Norte con la Carrera 10 y por el Sur con la Carrera 12.

Para el desarrollo de este Plan Parcial, la EMRU Y METROCALI, celebraron el 29 de junio de 2011 el Convenio Interadministrativo por medio del cual se obligaron a “Aunar esfuerzos para gestionar y ejecutar el proyecto de iniciativa pública y/o mixta público-privada que permita la construcción de la Estación Centro Intermedia

del Sistema Integrado de Transporte Masivo-MIO, localizada en la Carrera 11 entre Troncales del SITM de las Calles 13 y 15, al interior del Plan Parcial de Renovación Urbana”. En el año 2012, la EMRU EIC realizó el proceso de selección del socio privado, siendo escogida LA PROMOTORA CENTRO COMERCIAL CIUDAD PARAÍSO S.A.S. a través de un contrato de asociación.

Este Plan Parcial consta de tres elementos los cuales se desarrollaran en un área aproximada de predios privados de 43.970 m²: a) diseño, construcción y puesta en funcionamiento de una “estación Intermedia del SITM, contemplada en el documento CONPES 3504 de 2007. b) diseño y construcción de un Centro Comercial conformado por unidades inmobiliarias privadas de uso mixto o múltiple y c) diseño y construcción del espacio público circundante.

Los aportes de METROCALI son: DIECIOCHO MIL MILLONES DE PESOS (\$18.000.000.000), provenientes del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, transferidos al proyecto Estación Intermedia, para ser destinados así: a) la suma de hasta TRECE MIL MILLONES DE PESOS (\$13.000.000.000), para que el Patrimonio Autónomo Estación Intermedia METROCALI adquiera a título de compraventa o de expropiación por vía administrativa, según el caso, el pleno derecho dominio y la posesión sobre los predios que componen las manzanas A-205, A-209 y A-212 del barrio El Calvario; así como para pagar la demolición de las edificaciones que se levantan en dichos predios y; CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.000) para pagar parcialmente los costos, gastos y, las expensas derivadas de la construcción de la Estación Intermedia. A la fecha de informe METROCALI EICE, ha cancelado la primera cuota correspondiente a 22 de 56 predios por \$4.693.901.535.

Tabla 8: Plan Parcial el Calvario

PLAN PARCIAL EL CALVARIO				
Pagos Realizados por METROCALI EICE				
Compra de Predios				
Identificación Catastral		Primer Abono		Predios Pendientes
Manzana	Total Predios	Pesos	Predios	Falta por Comprar
A- 205	26	2.584.843.248	7	19
A- 209	22	969.361.244	9	13
A- 212	8	1.139.697.043	6	2
Total general	56	4.693.901.535	22	34

Fuente: EMRU EIC

Dichos recursos son administrados por el Encargo Fiduciario FIDUBOGOTÁ – SITM MIO, bajo las instrucciones de METROCALI y pagado de manera escalonada o sucesiva.

Los aportes de la EMRU EIC son de industria, consistente en poner a disposición y en beneficio del Proyecto Estación Intermedia y, del Proyecto Plan Parcial El Calvario, su trabajo o actividad:

Los aportes de la EMRU EIC son de industria, consistente en poner a disposición y en beneficio del Proyecto Estación Intermedia y por tanto, del Proyecto Plan Parcial El Calvario, su trabajo o actividad personal y aplicar en favor del Proyecto Estación Intermedia sus conocimientos técnicos y Know How en materia de ejecución de planes de renovación urbana, la gestión del suelo y la ejecución de la Gestión predial.

Cada uno de los predios adquiridos por la EMRU EIC será transferido a un Patrimonio Autónomo Estación Intermedia METROCALI, que tendrá por objeto entre otros recibir los recursos, adquirir la propiedad a nombre de los predios que se encuentran en las manzanas A-205, A-209 y A-212 del barrio el Calvario, los cuales serán objeto de integración predial con las manzanas A-204, A-2010 y A-211.

Por otro lado LA PROMOTORA CENTRO COMERCIAL CIUDAD PARAÍSO S.A.S., suscribió el 4 de enero de 2014 Contrato de Asociación para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial El Calvario con la EMRU EIC y constituyó el Patrimonio Autónomo que se fortalecerá con la adquisición de los predios de las manzanas A-204, A210 y A-211 y los recursos para el desarrollo del componente inmobiliario privado el cual se divide así:

- a) La suma de CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$14.659.000.000) destinados a la ejecución de la estación intermedia.
- b) La suma de no menor a UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$1.945.857,299), por concepto de aporte en dinero que realizará la PROMOTORA al proyecto Plan Parcial El Calvario, consistente en la ejecución de la Gestión Predial y en la Gerencia del Proyecto o máximo la suma equivalente al 1% de las ventas totales del Proyecto Unidades Inmobiliarias Privadas.
- c) La suma de UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$1.945.857,299), por concepto de aporte en dinero el cual está destinado a pagar la ejecución del Plan de Gestión Social.

Claridad debida • Calidad de vida!



- d) La suma de CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL MILLONES DE PESOS (\$417.000.000.000) requerida para pagar gastos de escrituración y derechos de registro de los predios de las seis (6) manzanas del Plan Parcial El Calvario.

La EMRU, en virtud de sus aportes en industria recibirá del Patrimonio Autónomo Centro Comercial Ciudad Paraíso, la suma equivalente al 1% de las ventas totales del Proyecto Unidades Inmobiliarias Privadas por concepto de restitución de derechos fiduciarios derivados de su aporte en industria por Gestión Predial y la Gerencia del Proyecto Plan Parcial El Calvario, la cual no podrá ser menor de UN NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES, OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$1.945.857.299).

Recursos del proyecto

La ejecución del Proyecto de Plan Parcial El Calvario y por ende el Proyecto Estación Intermedia, constará de siete (7) etapas así:

Etapas Preliminar: del 22 de enero de 2014 al 22 de marzo de 2014:

- a) Negociación y celebración del contrato de Asociación con la Promotora (4 de enero de 2014).
- b) Constitución del Patrimonio Autónomo Estación Intermedia METROCALI.
- c) Constitución del Patrimonio Autónomo Centro Comercial Ciudad Paraíso.
- d) Aprobación de la estrategia de ejecución de la Gestión Predial del Proyecto Plan Parcial.
- e) Ejecución del Plan de Gestión Social.
- f) Aprobación del Esquema Funcional (si el 8 de julio de 2015, por medio de oficio N°. 915.104.18.2467.2015 suscrito por el Presidente de METROCALI).

Esta etapa fue modificada a través del acta N°16 con fecha de julio 2/2014 del Comité Técnico de Seguimiento y Control, modificando la fecha hasta el 10 de julio de 2014

Primera Etapa: 23 de marzo de 2014 a 23 de noviembre de 2014.

Adquisición con recursos gestionados por METROCALI S.A para la compra de de los predios ubicados en las manzanas A-205, A-209 y A-212. Se ejecutará la gestión predial por parte de la EMRU, los cuales se pagados con el dinero de METROCALI.

Esta etapa fue modificada a través del acta sin número con fecha de 1 de junio 2015 del Comité Técnico de Seguimiento y Control, modificando la fecha de inicio a julio 11 de 2014 hasta a marzo 11 de 2015.

Segunda Etapa: 23 de marzo al 23 de noviembre de 2014. Negociación directa y celebración de los negocios jurídicos preparatorios que tiene por objeto el perfeccionamiento de los negocios jurídicos traslaticios de dominio sobre los predios ubicados en las manzanas A-204, A-210 y A-211 del barrio El Calvario. Se realizará negociación directa. Plazo de ocho meses contados a partir de la terminación de la etapa preliminar.

Tercera Etapa: 8 meses a partir de la fecha de vencimiento de la segunda etapa del 24 de noviembre de 2014 a julio 23 de 2015. Adquisición plena de la propiedad de los predios ubicados en las manzanas A-204, A-210 y A-211 del Barrio El Calvario, mediante la ejecución de los negocios jurídicos de carácter preparatorio y culminación exitosa de los procesos de expropiación administrativa. (No se ha empezado)

El Plan de Gestión Social - PGS, en el 2012 inició con la consulta participativa a la comunidad con un Punto de Atención permanente a la Comunidad llamado CISO (Centro de Inclusión y oportunidades) y en enero del 2013 entrega de la formulación del PGS, enmarcado en el Acuerdo Municipal 300 del año 2010, e inician actividades de socialización con el apoyo de la Oficina de Coordinación Social de la Alcaldía, la Secretaría de Desarrollo Territorial y Bienestar Social, de Educación y del sector privado.

En esta etapa Preliminar donde se realiza la negociación y estructuración del Contrato de Asociación y de los demás actos y negocios jurídicos mediante los cuales se ejecutará el Proyecto de Plan Parcial El Calvario y Estación Intermedia a desarrollar, se pudo determinar lo siguiente:

Hallazgo Administrativo N° 8

Se evidenció que la EMRU E.I.C no cuenta con el documento aprobado que contenga la estrategia de ejecución de la Gestión Predial del Proyecto Plan Parcial El Calvario.

La EMRU EIC debió presentar al Comité Técnico de Seguimiento y Control del Proyecto Estación Intermedia, para su consideración y aprobación, las estrategias

de ejecución de la Gestión Predial del Proyecto Plan Parcial El Calvario – y del Proyecto Estación Intermedia; Lo anterior se presentó debido a falta de seguimiento y control en las actividades plasmadas en el cronograma de ejecución del Plan Parcial El Calvario. Lo anterior genera un posible atraso en el cumplimiento de la adquisición de los predios para continuar con el desarrollo del Plan Parcial El Calvario.

Hallazgo Administrativa N° 9

Se evidenció que no se constituyó el Patrimonio Autónomo Estación Intermedia METROCALI dentro del tiempo programado a más tardar el día 14 de abril de 2014. La EMRU EIC debería celebrar con la fiduciaria un contrato de fiducia mercantil en virtud del cual será constituido el Patrimonio Autónomo Estación Intermedia METROCALI. Lo anterior se presentó debido a falta de mecanismos de control en el cronograma establecido por parte de la EMRU EIC para la consecución de lo establecido en el Convenio Interadministrativo. Lo anterior genera un posible atraso en el cumplimiento del proyecto

PLAN PARCIAL CIUDADELA DE LA JUSTICIA

El Plan Parcial Ciudadela de la Justicia, está localizado entre Carrera 10 y Carrera 12 y entre Calle 12 y Calle 13 del barrio el Calvario, fue formulado por el Municipio de Cali en el año 2006, y adoptado según Decreto No.363 del 9 de Junio de 2014, como un imperativo de definir un esquema de gerencia y ejecución del proyecto.

Gráfico N°. 02



Fuente: EMRU E.I.C

Este Plan Parcial dispone de dos (2) unidades de actuación urbanística que consisten en la edificación de la Sede Unica para la Fiscalía General de la Nación

en la ciudad de Cali y un Proyecto de Usos Comerciales y Servicios Complementarios a la sede de la Fiscalía, y así facilitar las condiciones económicas y financieras de la gestión predial que hagan posible el reparto equilibrado de las cargas y beneficios que facilite los procesos de integración inmobiliaria entre partícipes.

El costo de la compra de 64 predios se estimó en \$28.791.406.092, de los cuales el Municipio aportó \$17.305.884.794, que equivale al 60.1% de la meta de la primera fase, faltando \$11.485.521.298, como se muestra en el siguiente cuadro:

Tabla 9: Proyecto Ciudadela de la Justicia - Presupuesto Primera Etapa Adquisición de Predios y Adecuación Terreno

Detalle	Vr. \$	Porcentaje %
Valor de predios	28.791.406.092	100.00
Presupuesto aprobado	17.305.884.794	
Presupuesto ejecutado	17.305.884.794	60.10
Presupuesto pendiente por ejecutar para los predios.	11.485.521.298	39.9%

Fuente: EMRU EIC

Este proyecto se desarrolló bajo las siguientes unidades de actuación urbana (UAU) y/o Planes Parciales:

Unidad de Actuación Urbanística 1: Conformada por la manzana con identificación catastral N°. A-0202, consta de 7.265,12 m² y se encuentra delimitada por las calles 12 y 13 y las carreras 10 y 11, constituida por 30 predios, con los cuales se realizó adquisición por enajenación voluntaria y que según lo dispuesto en el Convenio Interadministrativo 068 de 2012 suscrito entre la Fiscalía General de la Nación y el Municipio de Santiago de Cali, la EMRU E.I.C realizó las gestiones correspondientes al englobe de los predios adquiridos, quedando con escritura pública N° 2539 del 23 de julio de 2013 bajo la matrícula inmobiliaria N° 370-889982.

Hecho el englobe se transfiere los predios de la manzana A202 y algunos predios de la manzana A203 a título gratuito a la Fiscalía General de la Nación, a través de escritura pública N° 495 del 06 de marzo de 2014 de la Notaría 13, y en el marco de lo dispuesto por el Acuerdo Municipal N°. 304 de 2010 donde se autoriza al señor Alcalde la transferencia de los mismos que ya fueron demolidos y retirados los escombros a la espera de la construcción del Equipamiento Sede Regional de la Fiscalía General de la Nación.

Para el desarrollo del Plan Parcial “Ciudadela de la Justicia”, el Municipio de Santiago de Cali, a través de la Secretaría de Vivienda Social, suscribió el Convenio Interadministrativo N° 4147.26.01.003-2009 por valor de \$2.000.000.000 que ya fue liquidado y el Contrato interadministrativo N° 4147.26.01.163-2010 con la EMRU EIC, en proceso de liquidación y que fue celebrado el 12 de julio de 2010 con el objeto de realizar las acciones de tipo urbanístico, jurídicas y socioeconómicas encaminadas a la socialización, aplicación de incentivos por parte del Plan de Gestión Social, compra de predios para el desarrollo de los proyectos de renovación urbana de los barrios El Calvario, Sucre y San Pascual, por la suma de \$10.000.000.000 incrementados por los Otros sí N° 2, 5 y 6 por \$5.785.708.432, como se resume en el siguiente cuadro:

Tabla 10: Plan Parcial Ciudadela de a Justicia-Transferencias de la Secretaría de Vivienda Social a la EMRU EIC

Concepto	Vr Girado \$	Deducciones \$	INGRESO \$	IVA \$	Disponible Contratación Abril 30 de 2012 (\$)
Convenio 003/09	2.000.000.000	0		0	2.000.000.000
Contrato 163/10 50%	5.000.000.000	175.431.034	4.824.568.966	437.068.966	4.387.500.000
Contrato 163/10 50% Final	5.000.000.000	175.431.034	4.824.568.966	437.068.966	4.387.500.000
Otrosí 2 -50%	1.000.000.000	44.948.276	955.051.724	86.551.724	868.500.000
Otrosí 2 -25%	500.000.000	22.474.138	477.525.862	43.275.862	434.250.000
Otrosí 2 -25%	500.000.000	22.474.138	477.525.862	43.275.862	434.250.000
Otrosí N° 5	3.305.884.794	165.037.748	3.140.847.046	429.195.043	2.711.652.003
Otrosí N° 6	479.823.638	19.254.992	460.568.646	62.914.806	397.653.840
Total	17.785.708.432	625.051.360	15.160.657.072	1.539.351.229	15.621.305.843

Fuente EMRU EIC

Para la realización de contratación y compra de predios de la primera etapa de Ciudad Paraíso Plan Parcial Ciudadela de la Justicia - Sede Fiscalía General de la Nación, con recursos provenientes del Convenio Interadministrativo 4147.26.01.003-2009 se realizó la siguiente inversión:

Claridad debida • Calidad de vida!



Tabla 11: Gastos de Inversión Convenio Interadministrativo 4147.26.01.003-2009
Plan Parcial Ciudadela de la Justicia

Detalle	Valor \$	Porcentaje Ejecución
12 Predios comprados en un 100%	1.657.023.961,00	82,85
Contratos de Bienes y Servicios (P.S, consultoría, suministros)	253.338.160,00	12,67
Gastos del proceso de compra (boleta fiscal y registros escritura)	12.763.879,00	0,64
Reconocimiento económico arrendatarios (actas de reconocimiento 9 predios)	76.874.000,00	3,84
Total	2.000.000.000,00	100,00

Fuente: EMRU EIC

El 82.85% del presupuesto se destinó para la adquisición de 12 predios, el 12.67% para los contratos de bienes y servicios, el 3.84% se utilizó en los reconocimientos económicos pagados a los arrendatarios y el 0.64% en gastos del proceso de compra. De lo anteriormente expuesto se concluye que del convenio número 4147.26.01.003-2009 celebrado entre la EMRU EIC y el Municipio–Secretaría de Vivienda Social, se ejecutó el 100%.

Tabla 12: Gastos de Inversión Contrato 4147.26.01.163-2010
Plan Parcial Ciudadela de la Justicia

Resumen Gastos					
\$					
Detalle	2010-2011	2012	2013	2014	Totales
Compra De Predios	8.538.381.546	892.314.458	1.333.113.346	0	10.763.809.350
Gastos Proceso	70.708.545	1.953.600	\$26.373.904		99.036.049
Contratos Ps-Cc-Cs-Os	645.301.282	180.798.699	414.033.194		1.240.133.175
Reconocimientos	103.320.594	3.700.100	27.717.500		134.738.194
Demoliciones-Co	1.050.766.593	63.814.218	121.597.152		1.236.177.963
Vigilancia	\$0	53.592.000	71.170.640	20.571.440	145.334.080
Limpieza	\$0	432.000	814.000		1.246.000
Total	10.408.478.560	1.196.605.075	1.994.819.736	20.571.440	13.620.474.811

Fuente: EMRU EIC

De lo anteriormente expuesto se detalla que el contrato N° 4147.26.01.163-2010 las partidas con mayor cuantía corresponden a la compra de 29 predios por \$10.763.809.350, adquisición de diversos contratos por \$1.240.133.175, Reconocimientos económicos a comerciantes \$134.738.194 (se evidenció que cada uno de los reconocimientos económicos tiene acta para el respectivo

trámite), Demoliciones por \$1.236.177.963, Procesos legales por \$99.036.049 como boleta fiscal, Pagos por derechos de registros públicos, entre otros.

Unidad de Actuación Urbanística 2 : Conformada por un sector de la manzana con identificación catastral N° A-0203 con 4.942,18 M², se encuentra precedida del globo de terreno que corresponde a la respectiva cesión de espacio público que hace el plan parcial y delimitada por las calles 12 y 13 y las carreras 11 y 12.

Tabla 13: Adquisición de Predios Manzana A202 y A203
Plan Parcial Ciudadela de a Justicia
Contrato 4147.26.01.163-2010

Identificación Catastral Manzana	Total Predios	2010-2011	2012	2013	Total \$
A- 202	19	8.538.381.546	81.841.333	102.995.296	8.723.218.175
A- 203	10	-	810.473.125	1.230.118.050	2.040.591.175
Total General	29	8.538.381.546	892.314.458	1.333.113.346	10.763.809.350

Fuente: EMRU EIC

A través de la Resolución N°. 10.15-042 2014 del 25 de julio de 2014, La EMRU EIC, adjudicó el contrato al Consorcio Servicios Complementarios Fiscalía Cali, integrado por las firmas REM CONSTRUCCIONES S.A y la firma INTEGRAR CONSTRUCTORES S.A, para crear un vínculo asociativo el día 24 de octubre de 2014, para realizar la ejecución predial, la negociación y suscripción de minutas, contratos y demás documentos requeridos en los procesos de compra, la gestión social y el acompañamiento al consorcio de las licencias de Urbanismo y Construcción, a partir de la entrega de los aportes por parte del Consorcio.

La implementación de éste proyecto depende de la adjudicación de la Alianza público privada a cargo de la Fiscalía General de la Nación, actualmente el proyecto de Ciudadela de la Justicia, cuenta con 64 predios identificados, entre Fiscalía y usos complementarios, así:

Tabla 14: Estado de Predios Manzana A202 y A203
 Plan Parcial Ciudadela de la Justicia

Identificación	Predios con Identificación Predial	Estado Actual
Manzana A202	30	Entregados a la Fiscalía. Englobe 1
Manzana A203	23	En espera para adquirirlos
	11	Espacio Público. Englobe 2
Total	64	

Fuente: EMRU EIC

De lo anterior, se deduce que de los 64 predios que componían las manzanas A202 y A203, autorizados por el Concejo a entregarse a la Fiscalía General de la Nación, 11 están destinados para el espacio público y ya entregados a la Fiscalía General de la Nación, y los 23 predios restantes es donde se desarrollará los usos complementarios que corresponden a las actividades comerciales de carácter privado que comenzará al momento en que la Fiscalía adjudique el constructor.

Hallazgo Administrativa No. 10

La EMRU EIC no cuenta con una información completa y consolidada de los resultados de la Gestión Predial adelantada en el Proyecto Ciudad Paraíso, de los siguientes planes parciales.

Plan Parcial	Manzanas
Ciudadela de la Justicia	A202, A203 Edificio Fiscalía General de la Nación
El Calvario	A205, A209, A212 Estación Intermedia Centro de Metrocali

Al evidenciarse dentro de la ejecución de la auditoria, que si bien existen unos archivos independientes por manzanas, estos no contienen la totalidad de la información del predio como es: Numero predial, matricula inmobiliaria, área, avalúo, valor cancelado al propietario por el predio y por la indemnización, valor cancelado al arrendatario por concepto de reconocimiento, y demás información relacionada con la legalización de la venta como son derechos notariales, escritura pública, boleta fiscal, registros en la oficina de instrumentos públicos.

Se debe tener un informe consolidado de las acciones adelantadas y el estado actual de los predios que comprenden el mencionado proyecto. De igual manera

las entidades deben contar con un archivo que permita preservar la información de su gestión conforme lo señala el Archivo General de la Republica.

Lo anterior se origina por ausencia de políticas administrativas, debilidad en los controles de los procedimientos, y en la exigencia en los informes al culminar la gestión y en los informes finales de los contratistas.

Generando el conocimiento fragmentado del estado actual de la Gestión Predial, para determinar los predios a intervenir y su situación, los valores presupuestados y ejecutados para la adquisición de los mismos. Igualmente afecta la contabilidad del proyecto al no llevarse un registro por centro de costos.

PLAN PARCIAL DEL BARRIO SAN PASCUAL

El proyecto involucra las manzanas A-163, A-164, A-165, A-166, A-167, A-168, A-169, A-170, A-171, A-172, A-173, A-174, A-175, A-176, A177, en un área de planificación de 11.3 Hectáreas, adoptado por el Decreto N° 411.0.20-0155 del 20 de Marzo de 2013, que define en su artículo 23 parágrafo 2 : “El Plazo máximo que se define para dar inicio a las labores de gestión y ejecución del presente Plan Parcial, será de cinco(5) años contados a partir del presente acto administrativo”.

Este busca materializar diferentes proyectos de renovación urbana para la ciudad en conformación con un acuerdo entre el sector público y privado, mediante la firma del Convenio de Cooperación denominado Gran Alianza para la Renovación Urbana de Cali, entre la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), la Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI), la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca y la EMRU, Logrando así el convenio de cooperación denominado Gran Alianza para la Renovación Urbana de Cali firmado el trece (13) de Agosto de 2013

A su vez se da el inicio del proceso de formulación del Plan de Gestión Social enmarcado en el “ *Contrato para la elaboración de estudios de factibilidad y Formulación e Implementación del Plan de Gestión Social del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Pascual”, celebrado entre alianza Fiduciaria S.A y la EMRU E.I.C*” firmado el catorce (14) de Enero de 2014.

En la actualidad la EMRU cuenta con una propuesta técnica y logística para la formulación del Plan de Gestión Social para el barrio San Pascual, en el marco del Decreto 0155 de marzo 20 de 2013 y con base en la en el Acuerdo 300 de 2010.

PLAN PARCIAL DEL BARRIO SUCRE

Adoptado mediante Decreto Municipal N°41.1.20.0869 de 21 de diciembre de 2007, este Plan Parcial lo constituye, está constituida por 7 manzanas y aglutinara desarrollos de vivienda social, usos comerciales, espacio público y equipamiento ubicado entre Carrera 10, 11B , 12 y 13 y Calles 15, 16, 17 y 17ª del barrio Sucre.

La Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC ha desarrollado actividades dirigidas a la promoción del Plan Parcial Sucre, en busca de aliados estratégicos del sector privado interesados en realizar proyectos de inversión en el área dispuesta para dicho plan. A la fecha no se han concretado alianzas debido a la falta de interesados.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto de renovación urbana “Ciudad Paraíso”, está compuesto por los planes parciales de renovación urbana de El Calvario, San Pascual, Sucre y Ciudadela de la Justicia antes mencionados.

El Plan de Desarrollo del Municipio de Cali 2012-2015, estableció como meta 3 Proyectos de Renovación Urbana iniciados mediante formas de asociación publico privadas y como responsables la Secretaria de Vivienda y la EMRU EIC, esta se ha cumplido y en la actualidad existen 3 alianzas públicas privadas que son:

1. Para el desarrollo del Plan Parcial el Calvario se estableció la alianza público privada a través del contrato de Asociación con la Promotora Centro Comercial Ciudad Paraíso SAS.
2. Para el desarrollo del Proyecto Ciudadela de la Justicia se realizó la Alianza Pública Privada con el Contrato de Asociación con el consorcio de Usos Complementarios
3. Para el desarrollo de los Planes Parciales San Pascual y Hoyo y Piloto, se realizó el Convenio de Cooperación Alianza para la Renovación Urbana.

Una segunda meta se refiere a la gestión de predios para la terminación del Proyecto “Ciudad Paraíso”, con una línea base de 50 % en el 2011 y una meta del 100% para el 2015 y como responsable Secretaria de Vivienda Social y EMRU EIC.

El Plan Parcial Ciudad Paraíso, consta 655 predios de los cuales se ha ejecutado la gestión predial de 128 predios por \$17.114.734.864, faltando un total de 527 predios.

Tabla 15: Resumen Planes Parciales

PROYECTO CIUDAD PARAISO				
PLANES PARCIALES	TOTAL DE PREDIOS	PREDIOS CON GESTIÓN PREDIAL	MANZANAS	VALOR \$
Plan Parcial El Calvario	424	64	A205, A209,A212	4.693.901.535,00
		8	A204,A210,A211	Financiación Rec. Privados
Plan Parcial Ciudadela de la Justicia y Usos comentarios	64	56	A202, A203	12.420.833.311
Plan Parcial San Pascual	167	0	A-163, A-164, A-165, A-166, A-167, A-168, A-169, A-170, A-171, A-172, A-173, A-174, A-175, A-176, A177	Financiación Rec. Privados
Total	655	128		17.114.734.846

Fuente: EMRU EIC

3. OTRAS ACTUACIONES

3.1 RESULTADO DEL REQUERIMIENTO No. 496-2015 V.U. 12769

La Contraloría General de Santiago de Cali recibió requerimiento N°.496-2015 V.U. 12769, relacionado con solicitud de información que fue resuelto en sus puntos 1,2, 3 y 5 a través del oficio 1200.23.02.15.268 del 19 de octubre; quedando pendiente el punto 4 donde se solicitaba información correspondiente al contrato de demoliciones, a que empresa, valor del mismo y si hay anomalías de tipo fiscal.

Una vez analizada la solicitud del peticionario y con el fin de determinar la ocurrencia y afectación a los intereses del Estado, se incluyó su análisis en la presente auditoria, evidenciando lo siguiente:

La Empresa de Renovación Urbana suscribió Contrato de demolición No.10-3.3-001-2015 con la firma DEMOLICIONES RODRIGUEZ CALI, por valor inicial de \$121.709.867, el cual fue adicionado en su valor mediante Otrosí No. 1 del 30 de septiembre del 2015 por \$51'805.371

El 13 de julio del presente año se dio inicio a la ejecución del contrato consistente demoler las estructuras, los escombros y el cercamiento de los lotes, de lo cual se deja el respectivo registro. El contratista para el cumplimiento del objeto contractual cuenta con maquinaria e implementos necesarios para realizar la demolición, al igual que con personal idóneo y capacitado para dicha labor.

Una vez los inmuebles que son demolidos, son custodiados con personal de vigilancia, de igual manera son iluminados con el fin de evitar que sean invadidos por terceros.

4. RELACION DE HALLAZGOS

Como resultado de la presente auditoria se detectaron diez (10) hallazgos administrativas de las cuales uno (1) con presunta incidencia disciplinaria.

Fin del informe.