



Cartagena de Indias, D. T. y C.
PC- 14 de julio de 2020

Señor
DENUNCIANTE ANONIMO
Denuncia (D-045-2019)

ASUNTO: Respuesta de Fondo a su Denuncia D-045-2019

Cordial saludo.

Le informo lo siguiente, con el objeto de dar respuesta final a su denuncia radicada en esta Contraloría con el código **D-045-2019**, “presuntas irregularidades en compra de lote por parte del Gerente de Corvivienda William García Tirado”.

Antecedentes.

Se recibe denuncia en fecha 09 de septiembre de 2019, presentada de manera anónima, es radicada en el Área de Participación Ciudadana con el numero D-045-2019 y asignada la Profesional Universitario Gerleis Pérez Padilla y los abogados Asesores Externos Eric Reyes Ravelo y María Leonor Hernández para atención de manera directa en la Oficina de Participación Ciudadana.

Es necesario informarle que, en transcurso de la atención de su denuncia esta entidad suspendió términos en las siguientes fechas:

- Resolución No. 273 de 02 de octubre de 2019, los días 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 y 15 de octubre de 2019
- Resolución No. 282 de 01 de noviembre de 2019, los días 7 y 8 de noviembre de 2019.
- Resolución No. 296 de 21 de noviembre de 2019, día 21 de noviembre de 2019.

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Bosque Avenida Crisanto Luque Transversal 22 #47B-23

Teléfono Celular. 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

- Resolución No. 091 de 17 de marzo de 2020, días 18, 19 y 20 de marzo de 2020.
- Resolución No. 099 de 24 de marzo de 2020 días del 24 de marzo al 13 de abril de 2020
- Resolución No. 107 de 13 de abril de 2020, días del 13 al 27 de abril de 2020
- Resolución No. 115 de 27 de abril de 2020, días del 27 de abril al 11 de mayo de 2020.
- Resolución No. 121 de 11 de mayo de 2020, días del 11 de mayo al 25 de mayo de 2020.
- Resolución No. 125 de 26 de mayo de 2020, días del 26 de mayo al 31 de mayo de 2020.
- Resolución No. 126 de 01 de junio de 2020, días del 01 de junio al 01 de julio de 2020,
- Resolución No. 142 de 01 de julio de 2020, días del 01 de julio al 07 de julio de 2020.

Actuaciones Administrativas.

- Control Fiscal Participativo solicita información a Corivivenda, mediante oficios: PC-863-05/012/2019 y PC-188-03/02/2020
- Control Fiscal Participativo solicita información al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAD) en la ciudad de Cartagena mediante oficios: PC-227-09/03/2020
- Control Fiscal Participativo solicita información a la Dirección Nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAD) en la ciudad de Bogotá mediante oficios: PC-08/04/202

Conclusiones

Según informe de atención de denuncia anexo, firmado por la suscrita Coordinadora de Control Fiscal Participativo Cristina Mendoza Buelvas, la Profesional Universitario Gerleis Pérez Padilla y los abogados Asesores Externos Eric Reyes Ravelo y María Leonor Hernández, se concluye lo siguiente:

“Con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política y de acuerdo al análisis adelantado por esta coordinación, se concluye de la siguiente manera:

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Bosque Avenida Crisanto Luque Transversal 22 #47B-23

Teléfono Celular. 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

De acuerdo al análisis efectuado por la coordinación de GIT Avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Bogotá al informe de avalúo realizado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos, se determina una serie de irregularidades encontradas, consistentes en la aplicación de los métodos valuatorios (Técnica Residual), que conlleva a establecer que dicho método de comparación o de mercado NO FUE APLICADO ADECUADAMENTE.

- 1. Frente a lo anterior, se tiene que ante la imposibilidad de establecer con claridad la normatividad aplicable al inmueble en avalúo y a falta de soportes técnicos y económicos que sustenten el valor acogido por el perito evaluador, no es posible estimar el precio real en el mercado que tiene el inmueble “La Despensa Lote 1” del Barrio El Pozón, es decir, se hace imposible precisar si el valor establecido para la compra del lote, se encuentra ajustado a su valor real.*
- 2. En virtud de lo expuesto, se hace necesario dar traslado del presente informe con su respectivo expediente a la Dirección Técnica de Responsabilidad Fiscal de esta entidad, para dar apertura a Indagación Preliminar a fin de continuar con la investigación que determine el valor real del inmueble en cuestión”.*

Soportamos lo anterior, anexando informe de atención de denuncia, contentiva en nueve (9) folios.

Atentamente,



CRISTINA MENDOZA BUELVAS
Coordinadora Control Fiscal Participativo

Anexos -informe Atención de denuncia
-Resoluciones de suspensión de términos
-Encuesta Satisfacción del Ciudadano

Proyectado por Ivonne Puello Castillo- Técnico Operativo

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”
Bosque Avenida Crisanto Luque Transversal 22 #47B-23
Teléfono Celular. 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

RESPUESTA PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y DENUNCIAS

1. INFORMACIÓN GENERAL:
Nombre solicitante: ANONIMO
Origen solicitud: a) Directa: X b)Proceso auditor: c) Otros
No. Radicación: D-045-2019
Tipo de solicitud: a)Petición: b)Queja: c)Reclamo: d) Denuncia: X
Fecha recibido Oficina Participación Ciudadana: 09-09-2019
Fecha Remisión Oficina Participación Ciudadana: 09-09-2019
2. INFORMACIÓN SERVIDOR CDC:
Nombre: ERIC NICOLAS REYES RAVELO
Cargo: Asesor Externo – Abogado
Nombre: MARIA LEONOR HERNANDEZ ALEAN
Cargo: Asesor Externo.
Fecha asignación: 12/09/2020
Fecha respuesta: 14/07/2020
3. INFORMACIÓN SOLICITUD:
<p>3.1.ANTECEDENTES:</p> <p>La Contraloría General de la Republica mediante oficio con radicado interno E201909097 da traslado a denuncia presentada por un ciudadano anónimo, relacionada con las presuntas irregularidades en la contratación de Corvivienda en la compra de un terreno de 100.000m2 para la construcción del proyecto denominado Ciudadela de la Paz, manifestando lo siguiente:</p> <p><i>“Denuncia disciplinaria contra William García Tirado, como gerente de Corvivienda por los siguientes hechos:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Mediante escritura pública N°2551 de fecha 22 de Agosto de 2016 otorgada en la notaria séptima del circulo de Cartagena, los señores GUILLERMO OLIER GUERRERO Y JAVIER ANTONIO OCAMPO UPEGUI, le compraron al señor ALEZANDER MOISES VEGA LOPEZ parte de un lote de mayor extensión identificado con la matricula inmobiliaria N° 060-163730 y referencia catastral N°00-01-0001-0472-000 ubicado en jurisdicción del municipio de Cartagena, lote de terreno denominado LA DESPENSA- Departamento de Bolívar.</i> <i>2. En la misma escritura que se comenta se hizo la división material del inmueble de mayor extensión en tres lotes que numeraron del 1 al 3.</i> <i>3. el señor Javier Antonio Ocampo Upegui compro el lote número 2 con área de 50.000 metros cuadrados aproximadamente</i>

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso – Móvil: 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

4. el señor Guillermo Olier Guerrero compro el lote número 3 con área de 45.000 metros cuadrados
5. el valor de los lotes numerados 2 y 3 fueron vendidos por la suma de \$50.000.000, lo que quiere decir que se vendieron 95.000 metros cuadrados en la suma de \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos m/c)
6. El vendedor ALEXANDER MOISES VEGA LOPEZ se reservó para si el lote número 1 con área de 3111.217m² aproximadamente.
7. Segunda venta: mediante escritura pública 663 de la notaria primera del circulo de Cartagena el 9 de mayo de 2017, 8 meses después de la venta de los 95.000 metros cuadrados por valor de \$50.000.000 el señor ALEXANDER MOISES VEGA LOPEZ , el mismo vendedor de las primeras venta, le vende parte del lote número 1 que se había reservado en la escritura 2551 al señor WILLIAM GARCIA TIRADO, en su calidad de gerente del FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANISTICA DISTRITAL.CORVIVIENDA, ósea 100.000 m², por la escandalosa suma de 48.663.200.866 ES DECIR, 95000M² del mismo lote en mención ocho meses atrás fueron vendidos y comprados por la suma de \$50.000.000 y de manera inexplicable y dolosamente el gerente de CORVIVIENDA paga por la misma tierra un sobreprecio exagerado y escandalosamente alto.
8. En esta nueva escritura nuevamente el vendedor hace una división material del lote así: 100.000 m² que son los que vende a CORVIVIENDA y se reserva 211.216.51 m² aproximadamente.
9. Tercera venta: los 211.216.51 m² que el vendedor se reservó y que es más del doble del área de lo vendido al gerente de Corvivienda, ahora mediante escritura pública número 4844 de fecha 2 de agosto de 2018, otorgada en la notaria segunda del circulo de Manizales, es decir, menos de 8 meses después de la venta a CORVIVIENDA, son vendidas por el mismo señor ALEXANDER MOISES VEGA LOPEZ, al señor GONZALO ALBEIRO RESTREPO CEBALLOS, por la suma de \$330.000.000 (treientos treinta millones de pesos m/c)”

3.2.ACTUACIONES ADMINSTRATIVAS:

La denuncia fue radicada en la Contraloría Distrital el 09-09-2019, con número interno de denuncia D-045-2019. Se solicitó información pertinente a la entidad encargada, mediante las siguientes actuaciones:

- Control Fiscal Participativo solicita información pertinente a Corivivenda, mediante oficios: PC-863-05/012/2019 y PC-188-03/02/2020
- Control Fiscal Participativo solicita información pertinente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAD) en la ciudad de Cartagena mediante oficios: PC-227-09/03/2020
- Control Fiscal Participativo solicita información pertinente a la Dirección Nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAD) en la ciudad de Bogotá mediante oficios: PC-08/04/202

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso – Móvil: 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

3.3 RESPUESTA –CONCEPTO. SOLUCIÓN JURIDICA:

De conformidad con los artículos 267, 268 y 272 de la Constitución Política, la ley 42 de 1993, la ley 610 de 2000 y demás normas que rigen el Control Fiscal, La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, a través de la Coordinación de Control Fiscal Participativo, recepcionó la denuncia D-019 de 2019, la cual tuvo por objeto evaluar presunta irregularidades en la contratación de Corvivienda en la compra de un terreno de 100.000 m2 para la construcción del proyecto denominado Ciudadela de la Paz, en la ciudad de Cartagena.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas, políticas y procedimientos del Control Fiscal Participativo, prescritos por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, compatibles con las de general aceptación y en armonía con la Ley 1755 de 2015; por tanto, requirió acorde con ellas, evaluación de la documentación aportada por la entidad en fiscalización, de manera que la investigación proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el presente informe.

Una vez, llevado a cabo todas las diligencias tendientes al esclarecimiento de los hechos y solicitada toda la documentación pertinente para dar trámite y repuesta con el respectivo informe, se hizo necesario determinar lo siguiente: el alcance de la denuncia, la verificación y conclusión.

RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN:

De la manera más atenta me permito informarle que esta dependencia procedió a expedir los oficios correspondientes a la entidad en fiscalización, solicitando información y documentos relacionados como soporte para mayor claridad sobre el hecho denunciado.

Luego de revisada la información suministrada por la entidad en fiscalización observamos lo siguiente:

- EL señor ALEXANDER MOISES VEGA LOPEZ, adquirió por compraventa realizada a Surcolombiana de Construcciones S.A. bien inmueble mediante escritura 2915 del 23 de Noviembre de 2005, otorgada por la notaria treinta y dos del circulo de Bogotá, posteriormente sobre ese lote de mayor extensión realizo división material mediante escritura pública número 2551 del 22 de Agosto de 2016 otorgada por la notaria Séptima de Cartagena, resultando 3 lotes

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso – Móvil: 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

- Mediante escritura pública número 2551 del 22 de Agosto de 2016, el señor ALEXANDER MOISES VEGA LOPEZ, realiza venta a los señores GUILLERMO OLIER GUERRERO Y JAVIER ANTONIO OCAMPO UPEGUI por valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000), sobre el lote identificado con matrícula inmobiliaria matriz n° 060-16370, identificado como lote #2 con área de 50.029.2166 m2 y lote #3 con área de 45.000 m2.
- El predio identificado como lote #1 a su vez fue subdividido en dos predios denominados lote 1 con área de 211.216.51 m2, y lote 4 con área de 100.000mt2, según resolución 197 proferida el 6 de abril de 2017 por la curaduría urbana número 1 de Cartagena.
- El lote # 1 con área de 211.216.51 m2, fue adquirido por medio de compraventa por el sr GONZALO ALBEIRO RESTREPO CEBALLOS, mediante escritura 4844 del 2 de Agosto de 2018, otorgada por la notaria segunda del circulo de Manizales, por valor de treientos TREINTA MILLONES DE PESOS (\$330.000.000).
- Corvivienda adquirió a título de compraventa el lote #4, mediante escritura pública número 663 del 9 de mayo de 2017, de la Notaria Primera del Circulo de Cartagena identificado con matrícula inmobiliaria número 060-303127 por valor de OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SESOS PESOS (\$8.663.200.866).
- El lote adquirido por Corvivienda fue decretado de utilidad pública, mediante la resolución 097-2017 del 7 de Marzo de 2017 “por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de un inmueble necesario para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social e interés prioritario en la ciudad de Cartagena, y se dictan disposiciones complementarias”
- El lote estaría destinado a la construcción de viviendas de interés social del proyecto denominado CIUDADELA DE LA PAZ.
- La compra efectuada por Corvivienda fue realizada por el señor WILLIAM GARCIA TIRADO, en su calidad de gerente, según decreto N°001 del 1 de Enero de 2016.
- Se evidenciaron los estudios previos para la adquisición a título de compraventa del bien inmueble destinado al desarrollo del proyecto de vivienda de interés social.

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

**Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso – Móvil: 3013059287
contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co**

- Se evidencio copia del certificado de disponibilidad presupuestal número 327 por \$8.663.200.866 y del registro presupuestal número 502 destinado para el rubro adquisición de una porción equivalente a 100.000m2 del lote la despensa.

Una vez analizada la información suministrada por la entidad en fiscalización, procedimos a expedir oficio con radicado PC-227-09-03-2020 dirigido al Instituto Geográfico Agustín Codazzi Seccional Bogotá, a fin de que suministrara un concepto técnico respecto al avalúo comercial presentado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos, correspondiente al inmueble denominado La Despensa Lote 1 – Barrio El Pozón, ubicado en la ciudad de Cartagena (Bolívar), quienes mediante oficio de fecha 15/04/2020 dan respuesta en los siguientes términos:

1. Que el análisis al informe de avalúo comercial se realizó teniendo en cuenta dos aspectos fundamentales: De la selección de los métodos valuatorios y de la aplicación de los mismos.
2. Que del análisis de la selección de los métodos valuatorios se realizó conforme a los lineamientos establecidos en la resolución IGAC 620/2008 y adicionalmente se tuvo en cuenta los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000.
3. Fueron aplicados los métodos residual y de mercado, los cuales son los apropiados para la determinación del avalúo comercial del inmueble y la determinación del terreno.
4. En la aplicación de los métodos valuatorios, en la utilización del método residual (técnica residual) se observa que:

“- En el numeral 3.3 Clasificación de la zona (uso del suelo), se menciona que el inmueble objeto de avalúo se clasifica según el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena como SUELO DE EXPANSION URBANA, el cual cuenta con Plan Parcial aprobado según Decreto Distrital 1204 del 15/12/2010 (Plan Parcial A3) haciendo parte de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1. Adicionalmente hace referencia a la Circular No. 10 de diciembre de 2013, de la cual no se especifica si es modificatoria y/o complementaria del referido plan parcial o del POT.

- No se especifican las características normativas en cuanto a usos y edificabilidad establecidas por el Plan Parcial A3.

- En el informe se “infiere” que el Uso del suelo es Residencial con Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, lo cual no es consistente, puesto que el Plan Parcial A3 debe contar con toda la información normativa en cuanto a: tratamiento urbanístico, áreas de actividad, usos, cesiones, afectaciones (malla vial, suelos de protección, etc), área bruta, neta y útil del plan parcial y de cada una de las

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

**Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso – Móvil: 3013059287
contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co**

unidades de actuación urbanística, exigencia de parqueaderos privados y de visitantes, equipamiento comunal privado, aislamientos, antejardín, índices de ocupación y construcción, alturas, distribución de cargas (generales y locales) y beneficios, entre otros aspectos.

Nota: *La información de la normatividad aplicable al inmueble en avalúo debe ser clara, pues es la base para desarrollar el método residual.*

- En el ítem 5.4 Cálculo, se observa el desarrollo de la técnica residual y no es claro en el ejercicio de donde salen cada uno de los datos que se mencionan:

- *No es claro si la base normativa que se aplicó en el desarrollo del método residual obedece a la establecida por el Plan Parcial A3.*
- *No se detalla la aplicación de los parámetros de edificabilidad (índices, cesiones, aislamientos, alturas, etc).*
- *No se entiende de donde se obtiene la cesión ronda hídrica lateral de 9.750,0000 m².*
- *Para efectos de las cesiones, se aplican los parámetros de la Circular 10 de 2013, y dado que no se especificó en el informe si esta norma es modificatoria y/o complementaria al plan parcial o al POT, se genera la incertidumbre de su aplicación.*
- *No se entiende de donde sale el área construible por índice de construcción de 271.320 m².*
- *No se soporta de donde se toma el dato de área construible real (30% más) de 352.716 m².*
- *No se entiende de donde sale el área ocupable de 90.440 m².*
- *No se entiende de donde sale el área libre de 90.440 m².*
- *No se entiende de donde sale el número de parqueaderos “necesarios” de 564 unidades.*
- *No se entiende de donde sale el número de parqueaderos “necesarios” visitantes de 0.*
- *Todo lo anterior impacta directamente sobre la cantidad de unidades privadas que resultan del ejercicio para la venta.*

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso – Móvil: 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

- *El costo total de construcción \$525.069 m2 (incluye costos directos, indirectos, financieros y urbanismo-localización), no cuenta con ningún soporte económico.*
- *No se establece el costo de urbanismo metro cuadrado, el cual debe calcularse sobre el área (de terreno) neta o útil del proyecto.*
- *No se incluye dentro de los costos del proyecto el valor de las cargas asociadas al predio según el plan parcial.*
- *Se calcula una utilidad del 18% sobre las ventas sin soporte. El porcentaje adoptado no es consistente con lo descrito en la página 11, donde se relaciona que el avalúo tomó como referencia (según la bibliografía consultada) una utilidad entre 8%-14% de las ventas.*

Finalmente, debe tenerse presente que, si el predio hace parte de un plan parcial aprobado, el ejercicio residual debe realizarse aplicando las condiciones y parámetros normativos que establece el referido plan parcial.

Ahora bien, si el plan parcial no se encuentra vigente a la fecha de realización del avalúo (octubre de 2016) y dado que el predio se clasifica según el POT como SUELO DE EXPANSIÓN, se debe aplicar lo establecido en el artículo 24 de la Resolución IGAC 620/2008:

“ARTÍCULO 24. VALORACIÓN DE PREDIOS INCLUIDOS EN LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA. *La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2o del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y, en general, la capacidad productiva del suelo.”*

En conclusión, el método residual NO FUE APLICADO ADECUADAMENTE.

En la utilización del Método de Comparación o de Mercado se observa lo siguiente:

- En el pagina 10 se presenta un cuadro donde se relaciona la información de 5 datos de ofertas de apartamentos de proyectos VIP en edificaciones de 4 pisos. Sin embargo, para cada una de los datos no se indica: el nombre del proyecto del cual hacen parte, su localización, sus características y además, como única fuente se relaciona Lonja de

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

**Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso – Móvil: 3013059287
contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co**

propiedad raíz CTG, de tal manera que no cumple con lo estipulado en el artículo 10 de la Resolución 620/2008 en cuanto a la correcta identificación de los datos de mercado.

- De otro lado, en la página 11 se menciona: “Como indicador de valor de mercado del terreno se consultaron varias fuentes y colegas evaluadores y se reportó que el m2 de terreno de mayor extensión se oferta y comercializa en la zona a razón de entre \$80.000 a \$121.000/m2”. Al respecto se señala, que tal apreciación no cuenta con soportes de ofertas y/o transacciones que la sustenten.

En conclusión, el método de comparación o de mercado NO FUE APLICADO ADECUADAMENTE. ”

En mérito de lo anteriormente expuesto por el Coordinador GIT Avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y teniendo en cuenta las evidentes irregularidades en cuanto a normativas, soportes técnico y económicos que respaldan el valor adoptado por el perito evaluador, no es posible para esta coordinación establecer el valor real del inmueble denominado La Despensa Lote 1 – Barrio El Pozón, ubicado en la ciudad de Cartagena, por lo tanto se requiere la apertura de una Indagación Preliminar donde se continúe con la investigación y donde se pueda determinar finalmente su precio real.

3.4 CONCLUSIONES

Con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política y de acuerdo al análisis adelantado por esta coordinación, se concluye de la siguiente manera:

1. De acuerdo al análisis efectuado por la coordinación de GIT Avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Bogotá al informe de avalúo realizado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos, se determina una serie de irregularidades encontradas, consistentes en la aplicación de los métodos valuatorios (Técnica Residual), que conlleva a establecer que dicho método de comparación o de mercado NO FUE APLICADO ADECUADAMENTE.
2. Frente a lo anterior, se tiene que ante la imposibilidad de establecer con claridad la normatividad aplicable al inmueble en avalúo y a falta de soportes técnicos y económicos que sustenten el valor acogido por el perito evaluador, no es posible estimar el precio real en el mercado que tiene el inmueble “La Despensa Lote 1” del Barrio El Pozón, es decir, se hace imposible precisar si el valor establecido para la compra del lote, se encuentra ajustado a su valor real.
3. En virtud de lo expuesto, se hace necesario dar traslado del presente informe con su respectivo expediente a la Dirección Técnica de Responsabilidad Fiscal

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso – Móvil: 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co

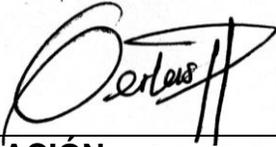


CONTRALORIA

DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

de esta entidad, para dar apertura a Indagación Preliminar a fin de continuar con la investigación que determine el valor real del inmueble en cuestión.

Finalmente damos por contestada su denuncia, no sin antes agradecer su comunicación, la cual es parte de la Participación Ciudadana como eje fundamental en la lucha contra la corrupción y por el mejoramiento de la gestión pública.

	REVISIÓN	APROBACIÓN
NOMBRE: CRISTINA MENDOZA BUELVAS		
CARGO: Coordinadora Control Fiscal Participativo		
FIRMA: 		
ELABORACIÓN:		
NOMBRE: GERLEIS PEREZ PADILLA		
CARGO: P.U Arquitecta		
FIRMA: 		
ELABORACIÓN:		
NOMBRE: ERIC NICOLAS REYES RAVELO		
CARGO: Asesor Externo – Abogado		
FIRMA: 		
ELABORACION:		
NOMBRE: MARIA LEONOR HERNANDEZ A.		
CARGO: Asesor Externo		
FIRMA: 		

“CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO”

Pie de la Popa, Calle 30 N.18A-226. Segundo Piso – Móvil: 3013059287

contraloria@contraloriadecartagena.gov.co www.contraloriadecartagena.gov.co