

CONTRALORIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Cartagena de Indias, D. T. y C.
PC-457- 13/04/2018

Señor
WILLIAM MURRA BABUN
Comisión Control Social ACIEMBOL
Calle Santo Domingo No.33-81 piso 2
Ciudad

ASUNTO: Respuesta de Fondo a su Denuncia D-042-2017

Cordial saludo.

Con el objeto de dar respuesta final a su denuncia, radicada en esta Contraloría con el código D-042-2017, le informo lo siguiente:

Antecedentes.

Se recibe el 13 de octubre de 2017 su denuncia sobre presuntas irregularidades en cesión gratuita de un lote y la creación de Mercabastos como también solicita a esta contraloría investigar si las operaciones que se dieron a finales del año 2015 y la falta de interés del asesor de despacho señor Orlando Perifan causaron detrimento patrimonial al distrito y/o Corvivienda.

Esta denuncia es radicada en el Área de Participación Ciudadana con el número D-042-2017, se traslada a la Dirección Técnica de Auditoría Fiscal para su atención para lo cual asignan a Coordinador del Sector Social, Wilmer Salcedo Misas.

Según informe anexo a oficio DTAF-0172 de 12/04/2018, firmado por el doctor Miguel Torres Marrugo, Director Técnico de Auditoría Fiscal, el Coordinador Wilmer Salcedo Misas y el Ingeniero Eduardo Del RIO Rodríguez, la atención de la denuncia se dio de la siguiente manera:

Actuaciones Administrativas.

Se solicita información a la Alcaldía Distrital a través de oficios DTAF-A.E.D.042-2017/001/23/01/2018.

Se realiza segundo requerimiento a la Alcaldía Distrital por intermedio del oficio DTAF-AE.D.-042-2017-002/13/02/2118.

Se recibe información de la Alcaldía en fecha 20 de febrero de 2018.

"CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO"

Ple de la Popa, Camino Arriba Calle 30 N.19A-09. Casa Moraima

Teléfono Celular. 3013059287

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

Respuesta – Concepto

El informe da respuesta a los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 22 y 23 así, "Respuesta de la Contraloría: Estas actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan".

Conclusiones y Recomendaciones.

"...Para dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo No. 019 del 2014 emanado del honorable Concejo del Distrito de Cartagena, el cual se presume goza de legalidad jurídica, el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias en fecha 05 de noviembre de 2015 suscribió con el Representante legal de la Sociedad de Economía Mixta MERCABASTOS DE CARTAGENA S.A.S, el acuerdo mediante el cual se establecen las condiciones de ejecución del proyecto de la Central Mayorista y Minorista del Distrito de Cartagena.

Las actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta contraloría por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan, habida cuenta que el proyecto se encuentra en fase de ejecución, tales como la suscripción del Acta de entrega de terreno para ejecución de obra entre el Distrito y Mercabastos de Cartagena S.A.S., la elaboración de las minutas y gestiones ante la Notaría Primera DEL Circulo de Cartagena la escritura la cual quedo protocolizada con el número 1933 del 13 de diciembre de 2016 donde se legaliza la creación de la fiducia de administración (Patrimonio Autónomo) y la transferencia del bien inmueble a título de fiducia mercantil de administración.

El 10 de marzo del 2017 queda en efectivo en la oficina de instrumentos públicos de Cartagena el registro del acto de transferencia del lote a la Fiducia Mercantil de administración.

Por otra parte, se resalta que la Corte Constitucional en fallo del 11 de marzo del 2015, declaró inexecutable un artículo que le permitía a las Contralorías emitir Funciones de Advertencia para alertar sobre posibles riesgos de pérdida de recursos públicos en medio de la ejecución de un contrato.

No obstante a lo anterior es relevante establecer la naturaleza constitucional del control fiscal la cual es posterior y selectiva..."

"CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO"

Pie de la Popa, Camino Arriba Calle 30 N.19A-09. Casa Moraima

Teléfono Celular. 3013059287

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

CONTRALORIA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Soportamos lo anterior, anexando información general emanada de la Dirección Técnica de Auditoría Fiscal, firmada por los funcionarios comisionados contentiva en diez (10) folios útiles y escritos.

Agradecemos su confianza en nosotros y le recordamos que estamos prestos a colaborarle en el momento que usted lo decida.

Atentamente,



CRISTINA MENDOZA BUELVAS
Coordinadora de Control Fiscal Participativo

Anexo: Informe de Atención Denuncia- 10 folios
Encuesta Satisfacción del usuario – 1 folio

 **CONTRALORIA**
DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

"CONTROL FISCAL CONFIABLE, TRANSPARENTE Y PARTICIPATIVO"

Pie de la Popa, Camino Arriba Calle 30 N.19A-09. Casa Moraima

Teléfono Celular. 3013059287

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

1. INFORMACIÓN GENERAL:
Nombre solicitante: ACIEM- Asociación Colombiana de Ingenieros Eléctricos y Mecánicos Capítulo Bolívar- WILLIAM MURRA BABUN, Comisión Control Social.
Origen solicitud: a) Directa: b)Proceso auditor: c) Otros X
No. Radicación: D-042-2017
Tipo de solicitud: a)Petición: b)Queja: c)Reclamo: d) Denuncia: X
Fecha recibido Oficina Participación Ciudadana: 17 de Octubre del 2017
2. INFORMACIÓN SERVIDOR CDC:
Nombre: Ingeniero EDUARDO DEL RIO RODRIGUEZ
Cargo: Profesional Universitario Dirección Técnica Auditoría Fiscal.
Fecha asignación: 20 de Octubre del 2017
Fecha de Respuesta: 15 de Marzo del 2017
Fecha de Ampliación: N.A.
3. INFORMACIÓN DE LA SOLICITUD:
ANTECEDENTES: A través del Memorando Interno PC-671-17-10-2017, la Coordinación de la Oficina de Participación Ciudadana, traslada a la Dirección Técnica de Auditoría Fiscal, la denuncia ciudadana radicada con el número D-042-2017, asociada a presuntas irregularidades en la creación y composición accionaria de MERCABASTOS DE CARTAGENA S.A.S, las cuales según criterio del denunciante podrían causar detrimento patrimonial al Distrito de Cartagena de Indias. 3.1 Solicitud: El denunciante manifiesta: “ (...) <i>creemos que la administración distrital del momento y los inversionistas privados de esa sociedad, posiblemente incurrieron en violaciones a normas disciplinarias y penales ya que en el fondo lo que hay es una especie de aprovechamiento de una Sentencia Judicial para despojar al Distrito de un activo muy valioso cual es el Lote Doña Manuela sobre el cual se piensa construir un Centro Comercial que dentro de su conformación se encontrará la Central de Abastecimiento Minorista.(...) solicito formalmente a la Contraloría Distrital se investigue si, las operaciones que se dieron a finales del año 2015 y la falta de interés del Asesor de Despacho, Orlando Perriñan que afortunadamente ya no está en la administración distrital, causaron detrimento patrimonial al Distrito Cartagena de Indias y/o CORVIVIENDA.</i> <i>Lo que más adelante expondremos se basa en un análisis realizado con nuestros abogados al Acuerdo Distrital 019 del 2014, sus ponencias y a los considerandos y cláusulas del Acuerdo de Condiciones.”(entre comillas y en cursiva para resaltar).</i>

4. ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Coordinadora de la Oficina de Control Fiscal Participativo de la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, por instrucciones del Contralora Distrital (I) a través del Memorando Interno PC-671-17-10-2017 trasladada a la Dirección Técnica de Auditoría Fiscal, la denuncia ciudadana radicada con el número D-042-2017, para que adelante la investigación que permita esclarecer la veracidad de los hechos denunciados.

A través del Memorando de Asignación de Auditoría Especial, recibido el 21 de Noviembre del 2017, se asigna el proceso auditor al P.U. Eduardo Del Río Rodríguez y como apoyo externo a la Dra. Marling Castillo Bonfante.

Dando cumplimiento a lo establecido en el Memorando de Asignación, el Líder de la Auditoría solicitó información documental a la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, a través de los Oficios DTAF-A.E.D.042-2017/001/23/01/2018, solicitud que no fue atendida en forma oportuna lo cual requirió de realizar nuevo requerimiento por intermedio del oficio DTAF-A.E.D-042-2017- 002/13/02/2018.

Se recibió en la Contraloría Distrital respuesta a dicha solicitud, el día 20 de Febrero del 2018.

5. PROBLEMA FISCAL: Verificar los hechos denunciados con el fin de determinar la existencia de un presunto daño patrimonial en el manejo de los recursos públicos del Distrito.

6. RESPUESTA –CONCEPTO- SOLUCIÓN ADMINISTRATIVA y FISCAL:

RESPUESTA A SOLICITUD.

Punto 1.

Quando el Alcalde Vélez Trujillo presentó el Proyecto de Acuerdo que luego se convirtió en Acuerdo 019, el artículo 3º en el literal a) limitaba el aporte en especie del Distrito con el lote de marras para el Capital Social inicial hasta un 49% y el Parágrafo 1º del mismo limitaba el aporte en especie hasta un 10% del Avalúo Comercial del lote.

Respuesta Contraloría: Estas actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan.

Punto 2.

Durante los estudios al interior del Concejo, los ponentes consideraron que el límite del 49% debía ser ampliado al 51% y el límite del 10º del Avalúo Comercial debía eliminarse para dejarlo a la razón de la oferta y demanda del mercado.

Respuesta Contraloría: Estas actuaciones del Concejo Distrital inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Concejo, mediante las cláusulas excepcionales que lo facultan.

Punto 3.

Lo que no entendemos son las razones por las cuales cuando el Alcalde Vélez Trujillo se reúne en su despacho el 27 de Octubre de 2015 con los tres socios fundadores contratistas de la construcción y en ausencia de los 4 socios fundadores comerciantes, a cuya acta le correspondió el # 001, se baja el aporte del Distrito a un 10% del Capital Social inicial, esto es, 570 millones de pesos y no se menciona para nada en la respectiva acta de constitución el Avalúo Comercial del Lote ni como sería al aporte en especie del Distrito al proyecto.

Respuesta Contraloría: Estas actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan.

Punto 4, 5 y 6.

4. EL numeral romano I del Acuerdo de Condiciones suscrito el 5 de Noviembre del 2015, es decir, al día siguiente de haberse reunido la Junta de Socios a la cual le correspondió el # 001-otra cosa extraña ya que el Acta de la Reunión de socios fundadores (4 de 8) para constituir la sociedad le asignaron como la lógica lo indica el # 001- transcribe el título del Acuerdo Distrital 019 de 2014.

5. En el numeral II se menciona y transcribe el Parágrafo 1 del Artículo 3º del Acuerdo 019 de 2015 pero no hacen referencia al inicio de ese artículo que muy claramente se refiera al Capital Social inicial de la Sociedad de Economía Mixta ni tampoco se menciona el literal a) del mismo que permite el aporte del Distrito hasta el 51% del Capital Social.

6. En el numeral III se transcribe al Artículo 4º del Acuerdo Distrital 019 de 2014 que faculta al alcalde a aportar el lote para el Capital Social y para adquirir metros cuadrados construidos de la Central de Abastecimiento.

Respuesta Contraloría: Estas actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan.

Punto 7, 8, 9 y 10

7. Siguen otros numerales de los que no hacemos referencia por considerarlos bultos innecesarios y pasamos al numeral VII. Los suscribientes del Acuerdo de Condiciones "intuyen" que los artículos y parágrafo mencionados anteriormente que el lote cedido al Distrito con afectación patrimonial a CORVIVIENDA, debe pasar o transferirse el dominio a MERCABASTOS, una porción como aporte en especie y otra tasada a su valor comercial para adquirir áreas que se construyan en éste. Nuestra opinión es que eso no es verdad ya que INTUIR que es un verbo transitivo significa "Conocer, comprender o percibir algo de manera clara e inmediata sin la intervención de la razón." En otras palabras, más coloquiales, intuir es como tener la sensación de que algo va a ocurrir o es adivinar algo que va a ocurrir. Y en Derecho Público no es válido jugar a las adivinanzas. el Ejecutivo y el Legislador está obligado a establecer con claridad lo que quiere hacer con sus actos.

8. El Acuerdo 002 del 5 de Abril del Consejo Directivo de CORVIVIENDA que

cedió gratuitamente su lote al Distrito, en el parágrafo del artículo 1° dispone que "la cesión del inmueble tendrá como único y exclusivo objeto el desarrollo de la central de abastos de la ciudad de Cartagena mediante las reglas de la sociedad de economía mixta que tiene planeada el Distrito constituir para este". Pero tal como quedaron las cosas, el Distrito es un socio minoritario que con su 10% no alcanza a poner un miembro en la Junta Directiva de MERCABASTOS y otro cantar sería que se hubiese quedado, como se planeó desde un comienzo, con un número de acciones considerables, 51%. Como será el desprecio hacia el Distrito por parte de los inversionistas privados, dirigentes gremiales y constructores, que a la fecha no han hecho el mínimo esfuerzo por designar a quien diga el alcalde titular como miembro de la Junta Directiva y su suplente y aún aparecen el último titular y quien fungió como Secretario General. Pobre Distrito, en cualquier momento lo sorprenden con decisiones que podrían afectar sus intereses y por ende el de los cartageneros.

9. Es cierto lo que se dice en el numeral XIV en el sentido de que en la Convocatoria Pública para conseguir socios para la constitución de la sociedad de economía mixta, el Distrito ofreció poner a disposición del proyecto Central de Abastos Mayorista y Minorista el lote de terreno Doña Manuela de 181.522 m² advirtiendo que una parte del mismo se registrará como aporte en especie dentro del capital social y otra parte será desenglobado para que quede a nombre del Distrito para garantizar que la sociedad construya sobre ese globo los locales necesarios para el traslado del Mercado de Bazurto. El valor de la construcción a realizar sobre ese lote que debe quedar a nombre del Distrito debe ser equivalente al avalúo.

10. De lo anterior se colige que la garantía del Distrito para que la sociedad que hoy se llama MERCABASTOS le cumpla, es la de quedarse con el dominio del globo mientras le construyen los metros cuadrados equivalentes a su avalúo comercial. Esa es su garantía a la hora de la verdad.

Respuesta Contraloría: Estas actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan.

Punto 11, 12, 13 y 14

11. Pero más adelante, en el numeral XVIII, se trata de insinuar que en el Acuerdo de Condiciones debe quedar plasmado " como se hará y transferirá si es el caso la propiedad del terreno con el cual se pagará la construcción de la plaza de mercado". Eso no es igual a lo arriba expuesto ya que acá el dominio pasaría a la sociedad como garantía para la construcción de la Central Minorista como de la Central Mayorista. Para nosotros, es una interpretación al antojo de los inversionistas privados.

12. En el numeral XXI se anuncia que para efectos de la división ordenada en el Acuerdo Distrital 019 de 2014, el área aportada por el Distrito para el 10% del Capital Social para la Central de Abastecimiento Mayorista y Minorista será considerada en especie y es el área en donde se construirá la Central Minorista que es el sitio en donde se trasladará el Mercado de Bazurto y quedará como propiedad del Distrito junto a la construcción y el resto es el área en donde se

construirá la Central Mayorista.

Aquí se fijan los metros cuadrados y precios de los diferentes globos a los que nos hemos referido arriba. Nos dimos a la tarea de llevarlos a un cuadro para entender bien.

<p>A1: Aporte en especie del DISTRITO para el 10 % del capital social tasado en 4.488.19 M2 a razón de 127.000\$/m2 según el avalúo del IGAC para un valor de 570mm\$</p>	<p>A2: El pago que hace el DISTRITO a MERCABASTOS S.A.S. Para la construcción de la Central Minorista tasado en 151.953.93m2 a razón de 127.000 \$/m2 para un valor de 19.298,1mm\$. Pero como MERCABASTOS es una buena gente, la construcción de acuerdo al presupuesto de los diseños elaborados por la UNICARTAGENA es de 26.328,6mm\$, el DISTRITO de entrada en el negocio se gana la diferencia, o sea, 7.000mm\$ lo que equivale a decir que el metro cuadrado verdadero tiene un valor de \$173.267 y no de 127.000 pesos</p>
<p>B : Área en donde se construirá la Central Minorista tasado en 25.110 M2 a un costo de construcción de 26.328.6mm\$ ganándose una valorización inmediata del 36,43% por entregar a MERCABASTOS el lote A2 por 7.000 millones de pesos de más.</p>	

Área Lote Doña Manuela	181.522 (M2)	Sobre el Lote
A1:Aporte en especie de MERCABASTOS	4.488,19	2.47%
A2:Aporte en M2 de MERCABASTOS para Central Minorista	25.110	13.83%
A2:pago a MERCABASTO para construcción de Central Minorista	151.953,93	83.71%
	181.522	100.00%

13. De lo anterior se concluye que al final de cuentas el Distrito entrega 18.5 hectáreas para que **MERCABASTOS**, sociedad en la que al Distrito entra con el 10% del Capital Social y 7 privados con el 90% restante, se quede con el 83.71 del área, lo construya y explote comercialmente. Ahora bien, para hablar del "regalo" que le hacen al distrito toman unos diseños conceptuales que elaboró **UNICARTAGENA** que no es lo mismo que presupuestar una obra con planos de ingeniería de detalles. Basta ya de que en la ciudad, no de ahora, desde hace años se quiere hacer los proyectos con planos conceptuales lo que fortalece las intenciones de corrupción.

Respuesta Contraloría: Estas actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan.

Punto 14 y 15,

14. La Resolución N° 620 DE 2008 (23 septiembre 2008) "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" del IGAC fija muy claramente la técnica de los avalúos de bienes y allí se dice que debe tenerse en cuenta las proyecciones comerciales de los proyectos que se puedan levantar en los mismos. La proyección comercial emanada del estudio financiero contratado por el Distrito con la firma SPS ASOCIADOS no se tuvieron en cuenta en los cálculos del numeral 12 anterior.

15. Entendemos que Colombia es un país sub desarrollado pero la idea es que las decisiones que las autoridades civiles tomen en el tiempo para macro proyectos sean compatibles con el término "desarrollado". Para este caso, el Distrito sacrificó planes de vivienda de interés social que tanto necesita la ciudad despojando arbitrariamente a CORVIVIENDA de un lote que a Diciembre de 2014 tenía un avalúo de 33 mil millones de pesos mediante la figura de Cesión Gratuita que los mismos jurídicos de esa empresa habían rechazado pero en menos de 8 días hábiles el concepto fue cambiado en el despacho de quien fungía como Asesor de Despacho y a la vez Secretario de Infraestructura Distrital (e).

Por otra parte, no se realizó ningún estudio o plan de movilidad la cual será seriamente afectada porque en cualquier país, incluyendo a HAITI, las centrales de abastecimiento deben quedar en cercanías de cuerpos de agua navegables para la entrada y/o salida de productos. Imagínese las congestiones vehiculares en la Zona Doña Manuela y las afectaciones a los usuarios de la futura Ciudadela Aeroportuaria y de las urbanizaciones que se vayan a desarrollar.

Respuesta Contraloría: Estas actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan.

Punto 16

16. Algunas cifras correspondientes a un mismo ítem que reposan en documentos oficiales que se anexan y relacionan al final, presentan diferencias. Veamos:

- Para al estudio de SPS ASOCIADOS de Julio 2015, el Distrito entregó al asesor el costo por metro cuadrado de 170.265,86 \$/M2 para un valor del Lote de \$30.907.000.000. Es decir, esta es la base sobre la cual debe pivotar el estudio financiero contratado y que fue presentado por la administración al Concejo Distrital para aprobar el Acuerdo 019 de 2014.
- Poco después, en el Acuerdo de Condiciones se tasa el M2 a razón de 127.000 \$/M2 basados en un avalúo de Septiembre 2015 para aseverar que MERCABASTOS le regala al Distrito la diferencia, es decir, 46.267 \$/M2 para que se "gane" una valoración de entrada del orden del 36.43%4 o su equivalente en pesos de \$7.000.000.000. En otras palabras, MERCABASTOS acepta construir para el Distrito la Central Minorista que UNICARTAGENA dijo costar \$26.328.600.000 en base a planos conceptuales a cambio de 151.953.53 M2 de lote que tazarón el M2 en 127.000 siendo que el estudio financiero soporte dice que vale 170.265,80 \$/M2.

- Si el avalúo a Diciembre de 2014 estaba en 33.000 millones, el M2 debería estar en se momento en el orden de 181.756 \$/m2. Los análisis que de aquí se puedan desprender lo dejamos a los auditores de la Contraloria Distrital.

Respuesta Contraloría: Estas actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan.

Punto 17.

17. En el estudio de SPS asociados se menciona que la TIR del inversionista es del orden del 11.5%. Sin embargo, si se calcula la TIR con los números del mismo estudio a 7 años, esta resulta en 47% y si se incluyen 4 años de construcción, 75%. ¿Equivocación o amañamiento de cifras? Le recuerdo a la Contraloria Distrital que esa firma... (el denunciante no aportó la página en la cual se incluyen los puntos 18, 19, 20 y 21).

mismo se señala que el potencial de ingresos estará en el orden de los 267.265 pelo el equilibrio lo dará el arriendo de espacios comunes comercializables y la operación misma de la Central Mayorista.

Respuesta Contraloría: Estas actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan.

Por otra parte, se resalta que en la decisión del 11 de Marzo del 2015, la Corte declaró inconstitucional el numeral 7, del artículo 5 del decreto 267 del año 2000, el cual facultaba a la Contraloría para que advirtiera "sobre operaciones o procesos en ejecución para prever graves riesgos que comprometan el patrimonio público y ejercer el control posterior sobre los hechos así identificados".

Punto 22 y 23

22. En días pasados se publicaron los datos provenientes de un boletín de prensa de MERCABASTOS S.A.S. que explica cómo estará conformada arquitectónicamente el proyecto: 318 bodegas mayoristas, 12 cuartos fríos, 2.600 locales minoristas, 300 locales comerciales, 3.5 hectáreas para parqueaderos, 80 oficinas y 4 canchas polideportivas. El costo del proyecto Mayorista está en el orden de los 350.000 millones de pesos. Indiscutiblemente, es un buen proyecto para la ciudad, pero se va a construir sobre un lote que el Distrito perfectamente podía vender para cumplirle parcialmente a la gente necesitada de una vivienda de interés social.

23. La composición social de MERCABASTOS S.A.S. es la siguiente:

Distrito Acciones Clase A 10.53%

Comerciantes Mayoristas Clase B:

A) INVERCOMER DEL CARIBE SAS 5.26%

B) MEGATIENDAS SUPERMAJORISTAS SAS 5.26%

C) DISTRIBUCIONES UNIVERSALES 5.61%

D) VENEPLAST LTDA 4.91%

Constructores Clase C:

A) CODIFA SAS 31.57%

B) MOSEL SAS	21.05%
C) MARTINEZ CABALLERO SAS	15.78%

Conclusiones

De acuerdo con los números y afirmaciones encontradas en los documentos oficiales podemos concluir que:

- a) A Cartagena la privaron de disponer de cientos de viviendas de interés social al arrebatarle a CORVIVIENDA mediante la figura leonina de Cesión Gratuita un lote que a Diciembre de 2014 tenía un avalúo catastral cercano a los \$33.000.000.000.
- b) El Distrito nunca debió hacer el aporte en especie tasando el metro cuadrado de lote en base a su avalúo catastral y a un costo de construcción basado en diseños conceptuales. Por eso no es verdad que el Distrito se ganó anticipadamente con el negocio 7.000 millones de pesos. Simplemente, los 19.868 y tantos millones del lote A2 no eran tales sino 26.637 millones con base al dato por metro cuadrado que el mismo Distrito entregó al consultor para efectos de elaborar el estudio financiero.
- c) El Distrito debió exigirle al contratista consultor que las proyecciones financieras abarcaran como mínimo los 4 años de pre-operativos y construcción y 20 años de operación. La TIR hubiese oscilado entre el 54% y el 75%. Esto le daba maniobra al Distrito para solicitarle a los inversionistas privados una prima por el hecho de entregarle un lote que generaría buenas utilidades con la construcción de un Centro Comercial sin pagar un peso por el lote diferente al compromiso de entregar una central minorista cuyo costo real de construcción se desconoce pero que los financia las ventas de áreas del Centro Comercial.

Alternativas:

Nosotros hemos propuesto alternativas para que se construya la Central de Abastecimiento Minorista y Mayorista pero sin perjuicios para el Distrito y nos sostenemos de ellas:

- I) Que los privados adquieran el lote en su totalidad al valor comercial, hoy rondando los 38 mil millones de pesos, se lo cancelen al distrito para que este a su vez invierta en VIS en un plazo de 3 años. El Distrito sale del negocio.
- II) El Distrito reversa la cesión gratuita y los privados hacen el negocio de compra del lote a CORVIVIENDA. El Distrito sale del negocio.
- III) Que el Distrito salga del negocio y se quede con el lote para que los privados construyan su centro comercial incluyendo las dos centrales de alimentos. Se pacta un arriendo mensual a partir de la terminación de la construcción equivalente al 1% del avalúo anual catastral del Proyecto sin el lote.

Señores de la Contraloría Distrital, dicen que las matemáticas son exactas, pero nosotros consideramos que hay varias metodologías para modelar los flujos de caja que resulten de los cálculos financieros y es posible que sus cálculos difieran en algo de los nuestros pero eso no es óbice para concluir que hay detrimento patrimonial si el negocio no se endereza.”(**entre comillas y en cursiva para resaltar**).

Respuesta Contraloría: Estas actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan.

CONCLUSIONES:

Teniendo en cuenta lo manifestado por el denunciante al considerar que “ (...) *en el fondo lo que hay es una especie de aprovechamiento de una Sentencia Judicial para despojar al Distrito de un activo muy valioso cual es el Lote Doña Manuela sobre el cual se piensa construir un Centro Comercial que dentro de su conformación se encontrará la Central de Abastecimiento Minorista.*(...) *solicito formalmente a la Contraloría Distrital se investigue si, las operaciones que se dieron a finales del año 2015 y la falta de interés del Asesor de Despacho, Orlando Perrián que afortunadamente ya no está en la administración distrital, causaron detrimento patrimonial al Distrito Cartagena de Indias y/o CORVIVIENDA*” ; con la suscripción del Acuerdo 019 del 05 de Noviembre del 2014 emanado del Concejo Distrital de Cartagena de Indias D.T y C, Por el cual se autoriza al Alcalde de Cartagena de Indias D.T y C para la constitución de una sociedad de economía mixta por acciones para que promueva, gestione e impulse la construcción y funcionamiento de una Central de Abastecimiento Mayorista y Minorista de la ciudad; en el Artículo 4° del precitado Acuerdo se autorizó al Alcalde Distrital disponer del inmueble de propiedad del Distrito de Cartagena, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-196409 y referencia Catastral No.01-05-09980029-000, con el fin de cumplir: **a)** Con el aporte de capital en la sociedad de economía mixta que se constituya y **b)** Para adquirir en la Central de Abastecimiento Mayorista y Minorista de Cartagena las áreas construidas para dar cumplimiento a la sentencia de la Acción Constitucional emanada del Juzgado Doce Administrativo de Cartagena, en lo relacionado al traslado del Mercado de Bazurto.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo No.019 del 2014 emanado del honorable Concejo del Distrito de Cartagena, el cual se presume goza de legalidad jurídica, el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias en fecha 05 de Noviembre de 2015 suscribió con el Representante Legal de la Sociedad de Economía Mixta MERCABASTOS DE CARTAGENA S.A.S el Acuerdo mediante el cual se establecen las condiciones de ejecución del Proyecto de la Central Mayorista y Minorista del Distrito de Cartagena.

Las actuaciones del Distrito inhiben la competencia de esta Contraloría Distrital por cuanto se impone el ejercicio previo de la gestión administrativa del Distrito mediante las cláusulas excepcionales que la facultan, habida cuenta que el proyecto se encuentra en fase de ejecución tales como la suscripción del ACTA DE ENTREGA DE TERRENO PARA EJECUCIÓN DE OBRA entre el DISTRITO y Mercabastos de Cartagena S.A.S., la elaboración de las minutas y gestiones ante la Notaria Primera del Circulo de Cartagena la escritura la cual quedó protocolizada con el número 1933 del 13 de Diciembre de 2016 donde se legaliza la creación de la Fiducia de Administración (Patrimonio Autónomo) y la Transferencia del Bien Inmueble a título de Fiducia Mercantil de Administración.

El 10 de Marzo del 2017 queda en efectivo, en la oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena el registro del Acto de Transferencia del Lote a la Fiducia Mercantil de Administración.

Por otra parte, se resalta que la Corte Constitucional en fallo del 11 de Marzo del 2015, declaró inexecutable un artículo que le permitía a las Contralorías emitir

Funciones de Advertencia para alertar sobre posibles riesgos de pérdida de recursos públicos en medio de la ejecución de un contrato.

En la decisión del 11 de Marzo del 2015, la Corte declaró inconstitucional el numeral 7, del artículo 5 del decreto 267 del año 2000, el cual facultaba a la Contraloría para que advirtiera "sobre operaciones o procesos en ejecución para prever graves riesgos que comprometan el patrimonio público y ejercer el control posterior sobre los hechos así identificados.

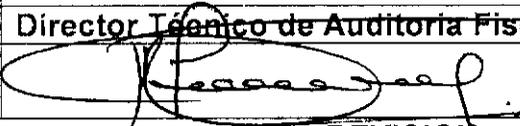
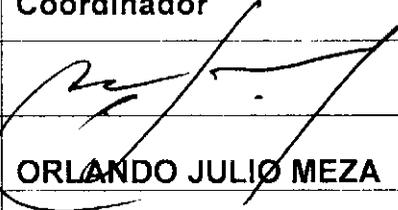
No obstante lo anterior, es relevante establecer la naturaleza constitucional del Control Fiscal, la cual es posterior y selectiva de acuerdo a lo establecido en el Artículo 267 de la Constitución Política de Colombia y por otra parte, en materia de contratación estatal, el Artículo 65 de la Ley 80 de 1993 dispone los siguientes:

"Artículo 65.- De la intervención de las autoridades que ejercen Control Fiscal.

La intervención de las autoridades de control fiscal se ejercerá una vez agotados los trámites administrativos de legalización de los contratos.

Igualmente se ejercerá control posterior a las cuentas correspondientes a los pagos originados en los mismos, para verificar que éstos se ajustaron a las disposiciones legales.

Una vez liquidados o terminados los contratos, según el caso, la vigilancia fiscal incluirá un control financiero, de gestión y de resultados, fundados en la eficiencia, la economía, la equidad y la valoración de los costos ambientales."

		APROBACIÓN
NOMBRE	MIGUEL TORRES MARRUGO	
CARGO	Director Técnico de Auditoría Fiscal	
FIRMAS		
REVISION		
NOMBRE	WILMER SALCEDO MISAS	
CARGO	Coordinador	
FIRMAS		
NOMBRE	ORLANDO JULIO MEZA	
CARGO	COORDINADOR	
FIRMAS		
ELABORACIÓN		
NOMBRE	Ingeniero EDUARDO DEL RIO R.	
CARGO	Profesional Universitario	
FIRMAS		
Fecha	9 Abril del 2018.	