

Palmira, 21 / Febrero / 2022

Doctor
FABIÁN FELIPE TABORDA TORRES
Presidente
H. CONCEJO MUNICIPAL DE PALMIRA
concejopalmira@palmira.gov.co
Palmira - Valle del Cauca

ASUNTO: Actuaciones realizadas por parte de la Administración en torno al proyecto Bosque Encantado

Cordial saludo,

Esta Administración en el marco de sus funciones procede a informar al Concejo Municipal sobre las acciones que se han tomado entorno al proyecto Bosque Encantado, con el fin de contribuir en la solución de la problemática identificada:

1. ¿Qué tipo de acciones jurídicas se han hecho en contra de la constructora GA Cadena y los demás actores que han generado la problemática?

Una vez esta Secretaría Jurídica, a través de su nuevo titular, conoció los pormenores del asunto, conformó un equipo interdisciplinario de tres profesionales en derecho, a quienes les trasladó la documentación pertinente para iniciar el estudio tendiente a establecer la procedibilidad de iniciar acciones en dos frentes específicos, Disciplinario y Penal, en contra de los funcionarios que participaron en una u otra medida en la elaboración, confeccionamiento y suscripción de los actos administrativos que condujeron a la eventual cesión de la titularidad del dominio y posesión del "(...) urbanismo fallido proyecto de vivienda Ciudad Belén I Etapa (...)", a firma G.A. CADENA LOPEZ Y CIA EN CS, así como de los terceros privados e involucrados en el asunto.

OFICIO

Aunque los estudios ya se realizaron obteniéndose los resultados, los mismos se encuentran bajo reserva por el Secretario Jurídico; por ende, las medidas no han sido aplicadas o implementadas esperándose el resultado del trámite administrativo de compensación que adelanta la Secretaría de Planeación, como una forma de evitar truncar la posibilidad de solución a las personas que de buena fe han adquirido viviendas del proyecto.

Sobre la ocupación ilegal del espacio público; por parte de la Secretaría de Gobierno y la Subsecretaría de Inspección y Control, a través de los inspectores policía, conforme a sus competencias establecidas en el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, se adelantó proceso verbal abreviado de policía por presuntos comportamientos contrarios al cuidado e integridad del espacio público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 140 de la ley en mención. Proceso que se encuentra pendiente para fallo luego de haberse surtido las etapas procesales establecidas en el artículo 223 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. A continuación, se discrimina las acciones realizadas en este punto:

- El día 20 de septiembre de 2.021 se avocó conocimiento de proceso verbal abreviado de policía por el comportamiento contrario al cuidado e integridad del espacio público, mediante auto de inicio No. 045 de septiembre 20 de 2.021, en contra del proyecto urbanístico denominado “Bosque Encantado Norte”.
- El día 19 de noviembre se adelantó diligencia de audiencia pública con la apoderada judicial del representante legal de la Constructora G.A. Cadena López y Cía. en C. S., diligencia en la que expusieron sus argumentos y presentaron pruebas documentales.
- Aperturado el proceso a pruebas se ordenó la práctica de diligencia de inspección ocular con servidores públicos de la Subsecretaría de Infraestructura y Renovación Urbana.
- Se rindió informe por parte del Subsecretario de Infraestructura y Renovación Urbana en el que se indica que existe una diferencia 1.195,16 M2, entre el área referida de la Constructora G. A. Cadena López donde se requiere aclaración de la titularidad de la diferencia.
- Que el día 7 de diciembre del 2021 se realizó diligencia de audiencia pública en la que se corrió traslado del informe técnico rendido por los arquitectos adscritos a la Subsecretaría de Infraestructura y Renovación Urbana.

OFICIO

- El proceso se encuentra a despacho para decidir de fondo sobre las construcciones adelantadas sobre predios que en la actualidad hacen parte del inventario del espacio público del municipio, y de igual forma la aplicación de las respectivas medidas correctivas a que haya lugar.
- Se aclara que el proceso se encuentra suspendido esperando que se termine el proceso de desafectación y compensación que adelanta la Secretaría de Planeación.
- Igualmente hay que tener en cuenta que las decisiones finales de los procesos policivos son de carácter precario, hasta que un Juez de la República decida lo contrario, mal haría la justicia policiva no tener en cuenta este principio.

Adicionalmente la Secretaría Jurídica realizará estudio de procedibilidad de acción jurídica contra la constructora. Además, estudiarán acciones en contra de los funcionarios que generaron el daño.

2. ¿Qué tipo de controles urbanísticos se han adelantado?

Frente al control urbanístico del proyecto constructivo denominado GA Cadena López, como se informó anteriormente se adelantó un proceso policivo el cual está pendiente para fallo. Es importante mencionar que las obras de dicho proyecto se encuentran suspendidas.

3. ¿Qué tipo de acompañamiento se ha hecho a las personas afectadas?

La defensa del interés particular, cuando reposa sobre personas ajenas a la Administración, impide que se ejerza una defensa directa de aquel a través de la representación judicial, ello resultado de una imposibilidad y restricción de raigambre legal en cuanto al manejo de los recursos públicos; no obstante, a través de mesas de trabajo, como la que planteó el Honorable Concejo Municipal pueden impartirse lineamientos, sugerencias y consejos para un proceder adecuado, pero sin olvidar que en este galimatías, ante los intereses de los compradores de buena fe, la Administración funge también como tercero involucrado.

4. ¿Cómo se está trabajando para prevenir que este tipo de proyectos vuelva a darse en la ciudad?

Desde la Secretaría de Planeación, se enviará a la Secretaría de Gobierno un listado con las licencias urbanísticas expedidas por los Curadores Urbanos, para que dicha dependencia tenga conocimiento y pueda ejercer su función de control y vigilancia.

Por parte de la Secretaría de Gobierno se realizará el ejercicio de control a los desarrollos urbanísticos que se de en la ciudad, con el fin de proteger los bienes cedidos al municipio por concepto de cargas urbanísticas.

5. La constructora puede seguir trabajando en la ciudad, ¿pese a esta situación?, se puede realizar algún control al respecto?, ¿ellos tienen permiso de venta?

De acuerdo con el análisis jurídico realizado por la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda, frente al marco normativo que regula la función de inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda se encuentra consagrado en la Ley 66 de 1968 Decretos 2610 de 1979, 78 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

Las acciones administrativas que se pueden ejercer en contra de la Constructora GA CADENA, es la cancelación del registro de constructor, escenario que empeoraría la situación de los inversionistas del proyecto, toda vez que la constructora quedaría eximida de la obligación de cumplir compromisos adquiridos con las 255 familias perjudicadas por del proyecto Bosque Encantado Norte.

En caso contrario, la posible solución que se ha planteado frente a la compensación de áreas en favor del municipio y la desafectación de los terrenos destinadas al uso público tales como vías y zonas verdes, empleadas por la constructora para el desarrollo del Proyecto Bosque Encantado Norte, podría apaciguar el daño social y económico causado a las familias afectadas.

Teniendo en cuenta el antecedente presentado con el proyecto Bosque Encantado Norte, donde el promotor es la constructora GA CADENA, la directriz tomada por la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda, es la de restringir el otorgamiento de permisos de anuncio y enajenación

OFICIO

de proyectos desarrollados por esta empresa, no obstante lo anterior, no se ha recibido ninguna solicitud al respecto por parte de la constructora.

De acuerdo con los archivos que reposan en la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda y al documento entregado por el Representante Legal de la firma GA CADENA en el Honorable Concejo Municipal, se evidenció que existen dos “Constancias” sobre la radicación de documentos para la promoción y enajenación del Proyecto Bosque Encantado Norte, uno de fecha 9 de agosto de 2019 y otro del 4 de diciembre del mismo año (entregado por GA CADENA en la sesión del Honorable CONCEJO.

No obstante, lo anterior:

1. No se encuentra en los archivos la constancia de radicación de la solicitud y los documentos pertinentes para el otorgamiento de los permisos anunciados y enajenación de inmuebles.
2. Las constancias, se encuentran suscritas por el funcionario Jorge Guzmán, Profesional Especializado Grado 3, Subsecretaría de Renovación Urbana y Vivienda, frente a lo cual se debe tener en cuenta que dicho funcionario no estaba adscrito a la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda y en tal sentido no estaba dentro de sus competencias la expedición de un documento de esta índole.
3. Por otra parte, en gracia de discusión de que dichas “constancias” gocen de plena legalidad o vigencia, claramente se evidencia que estas fueron expedidas mucho tiempo después de surtidos los procesos de negociación del proyecto. Es importante mencionar que estos documentos fueron aportados por la Constructora GA Cadena en el año 2021 y reposan en la Subsecretaría de Renovación Urbana y Vivienda.

6. ¿Cómo va el proceso de compensación?

La Constructora G.A. CADENA LÓPEZ Y CIA S. EN C.S mediante radicado CR20220019692 del 26 de diciembre de 2.022, aporta el Auto Interlocutorio No. 586. con radicación No. 76-520-31-03-001-2021-00094-00 del 21 de noviembre de 2.022; el certificado de tradición del predio identificado con folio de

OFICIO

matrícula inmobiliaria 378-18706, donde se evidencia la cancelación de la medida cautelar de embargo por parte del municipio de Palmira; y una carta firmada por el gerente comercial James Valencia de la Torre, donde informa que el lote identificado con número predial 010103660003000, denominado Palmas de Hacienda, *“(...) ofrecido en compensación y negociado de parte nuestra con la firma Carvajal S.A., según la sentencia pasa a ser propiedad exclusiva de la firma Conalvías, por lo que con la firma Carvajal S.A. se renegó el lote 2B que cumple las mismas condiciones del lote 1a y la Lonja en este momento se encuentra finalizando el avalúo comercial de dicho lote”*, por lo cual solicita un plazo adicional para remitir la documentación del nuevo predio a compensar.

Finalmente, el 24 de enero de 2.023, la Constructora G.A. CADENA LÓPEZ Y CIA S. EN C.S mediante radicado CR20230001060, aporta la documentación de un nuevo predio ofrecido en compensación denominado “Palmas de la Hacienda 2B”, e informa que queda *“(...) por fuera de dicha propuesta, el “lote Caracolés Oriente” y “lote 1A Palmas de la Hacienda”*.

Así las cosas, una vez recibida está información, la Subsecretaría de Planeación Territorial procedió a remitir a la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos y Servicios Generales, mediante nota interna TRD 2023-162.8.1.17 del 01 de febrero de 2.023, el avalúo comercial del nuevo predio ofrecido en compensación, con el propósito que fuera revisado y analizado por un profesional competente; el cual se encuentra pendiente de respuesta.

Por lo anterior, actualmente nos encontramos a la espera del respectivo estudio y pronunciamiento de la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos y Servicios Generales con respecto al avalúo comercial del nuevo predio ofrecido en compensación, con el fin de continuar el proceso de desafectación y compensación de bienes del Municipio del proyecto Bosque Encantado Norte.

Adicionalmente en el marco del trámite de desafectación y compensación, la Subsecretaría de Planeación Territorial se encuentra evaluando los siguientes predios:

OFICIO

- a. Lote Sur: Predio ubicado en la carrera 33A Avenida Rivera Escobar e identificado con la Matrícula Inmobiliaria 378-18706 y número predial 010106490004000.
- b. Palmas de la Hacienda: Predio ubicado en la carrera 44 entre calles 31 y 33A e identificado con la Matrícula Inmobiliaria 378-96630 y número predial 010103660005000.

Dentro de las acciones realizadas por la Subsecretaría de Planeación Territorial, se informa que se realizó informe con TRD-2023-162.15.1.42, el cual registra la visita ocular para predio localizado en carrera 44 entre calle 31 y calle 33A, evalúa las circunstancias del predio Palmas de la Hacienda B2, concluyendo que:

“En el interior del predio se observa la existencia de una edificación ubicada en la calle 31 con carrera 44.

- El río Palmira se abre pasó al interior del predio, y está generando olores desagradables debido a la descomposición de diferentes residuos que se hayan en este.
- El predio se encuentra podado y aseado.
- El perfil de la vía no se encuentra definido, dado que no posee un andén perimetral y es riesgoso para la circulación de los ciudadanos que caminan diariamente por el sector.
- La vegetación existente se está paramentando de acuerdo a la ubicación de las vías.”

7. Avance en la conformación de la mesa de trabajo:

Internamente se realizó reunión entre la Secretaría de Planeación, Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda y Secretaría de Gobierno los días 13 de enero de 2023 y 6 de febrero de

2023, con el fin de identificar las acciones a realizar por parte de la Administración, se remite actas de reunión.

8. Informar la situación actual del liquidador.

El agente especial liquidador del proyecto Promotora Santa Belén en liquidación es el Abogado Marco Fidel Rivas, quien fue designado mediante la Resolución 641 del 20 de septiembre de 2013.

La comunicación con el Liquidador no ha tenido resultado, pues en el año 2020 la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda convocó a los agentes liquidadores de los proyectos de vivienda fallidos e intervenidos por el municipio, con quienes se reunió para revisar el estado de los mismos.

El doctor Marco Fidel Rivas, atendió al llamado y se presentó ante el despacho del Secretario de Infraestructura. En dicha oportunidad, se le solicitó la presentación de un informe consolidado referente a las actuaciones administrativas adelantadas durante su gestión, así como el informe contable y financiero de los activos y pasivos de la Constructora y Promotora Santa Belén. El señor Marco Fidel Rivas, se comprometió a presentar los insumos solicitados dentro de los quince días siguientes la reunión, tal informe no ha sido presentado a la fecha, pese a los requerimientos recurrentes realizados por la Secretaría de Infraestructura y la convocatoria a reuniones para tratar los temas de la liquidación.

Frente a tal negativa y atendiendo las actuaciones del agente liquidador, con ocasión a la venta de zonas de terreno que son catalogadas de uso público, se están iniciando las acciones disciplinarias, administrativas y demás a las que hubiere lugar en su contra, así como la revocatoria de su nombramiento.

Atentamente,

MARTHA CECILIA GUALTEROS CASTRO
Secretaria de Planeación


MANUEL HUMBERTO MADRIÑAN
Secretario de Gobierno

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

OFICIO

NAYIB YABER
Secretario Jurídico

GIANCARLO STORINO GONZÁLEZ
Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y
Vivienda

Transcriptor: Diego Fernando Ochoa Roa - Subsecretario de Planeación Territorial 
Jorge Manuel Quiñonez Muñoz- Subsecretario de Inspección y Control
Lourdes Salamanca Carrillo - Subsecretaria de Renovación Urbana y Vivienda
Revisó: Juan Sebastián Acevedo - Contratista Secretaría Jurídica
Aprobó: Nayib Yaber – Secretario Jurídico