



Alcaldía de Palmira

Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

TRD – 2024-260.6.11.37

Palmira, 04 / Diciembre / 2024

PARA: **DIEGO FERNANDO SAAVEDRA PAZ**
Secretario de Infraestructura

DE: **GUSTAVO ADOLFO HOYOS SEGOVIA**
Jefe de Oficina de Control Interno

PARA SU INFORMACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	ENVIAR PROYECTO DE RESPUESTA	<input type="checkbox"/>	FAVOR DAR CONCEPTO	<input type="checkbox"/>
DAR RESPUESTA Y ENVIAR COPIA	<input type="checkbox"/>	ENCARGARSE DEL ASUNTO	<input type="checkbox"/>	FAVOR TRAMITAR	<input type="checkbox"/>
ENTERARSE Y DEVOLVER	<input type="checkbox"/>	DILIGENCIAR Y DEVOLVER	<input type="checkbox"/>	OTRO	<input type="checkbox"/>

Asunto: Remisión Informe definitivo de auditoría de adquisición de inmueble para la construcción de la central intermodal del Municipio de Palmira.

Cordial Saludo.

La oficina de Control Interno, en cumplimiento de su rol de Evaluación y Seguimiento, presenta el informe definitivo de auditoría de adquisición de inmueble para la construcción de la central intermodal del Municipio de Palmira, para su conocimiento y fines pertinentes.

Solicito amablemente suscribir el plan de mejoramiento con fecha límite hasta el día 12 de diciembre de 2024.

Cordialmente,


GUSTAVO ADOLFO HOYOS SEGOVIA
Jefe de Oficina de Control Interno

Proyectó: Ingrid Vanessa Martínez Correa - Contratista - OCI
Julian Andrés Sánchez Vidal - Profesional Universitario

Revisó: Gustavo Adolfo Hoyos Segovia - jefe OCI

Aprobó: Gustavo Adolfo Hoyos Segovia - jefe OCI

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP

Calle 30 No. 29 - 39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

Teléfono: 2856121

Página 1 de 1



SC-CER415763

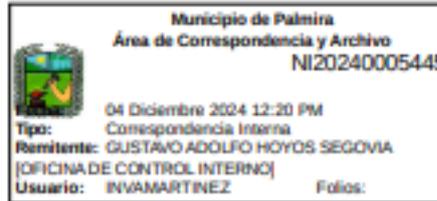


Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

Palmira, 04 / Diciembre / 2024



TRD – 2024-260.6.11.37

INFORME DEFINITIVO DE RESULTADOS DE LA AUDITORIA AL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CENTRAL INTERMODAL DEL MUNICIPIO DE PALMIRA

La presente evaluación, obedece al desarrollo de las actividades contenidas en el Programa Anual de Auditorías Internas, que incluye la ejecución de la auditoría a la administración del riesgo en la gestión de la entidad. Precisando, que es necesario evaluar el cumplimiento a los principios y procedimientos establecidos en la normativa vigente y en el Sistema Integrado de Gestión de la Alcaldía Municipal de Palmira, verificando cómo se definen algunos procedimientos internos y controles de la actividad contractual.

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA AUDITORIA

1.1 INTRODUCCION

La oficina de Control Interno de la Alcaldía de Palmira, en desarrollo de su función constitucional y en cumplimiento del Programa Anual de Auditorías Internas de la vigencia 2024, realizó la presente Auditoría a la gestión contractual de la entidad respecto a la adquisición de predio para construcción de la central intermodal de Palmira, Valle del Cauca contrato MP- 1864 de 2022.

La auditoría adelantó seguimiento y revisión a los lineamientos para la gestión del Proceso de Contratación Pública del contrato MP- 1864 de 2022, de conformidad con la información disponible, para evaluar la gestión de la contratación pública de la Administración Municipal en las etapas: precontractual, contractual y postcontractual.

1.2 OBJETIVOS GENERALES

Verificar el cumplimiento de las obligaciones específicas del Contrato MP-1864 de 2022, adquisición del predio para la construcción de la “Central Intermodal de Palmira. Valle del Cauca”.

Evaluando el grado de eficacia, efectividad y eficiencia: de la gestión, controles asociados a los riesgos, eficacia de las líneas de defensa, cumplimiento de la normatividad legal vigente relacionada, Manual de Contratación, procedimientos, instructivos y formatos que hacen parte del SIG al proceso de Contratación.

1.3 FECHA DE LA AUDITORÍA

El procedimiento de auditoría, se realizó desde el 16 de septiembre hasta el 28 de octubre de 2024 utilizando como insumo la información documentada que fue suministrada en carpeta compartida,



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

por la Secretaría de Infraestructura, la documentación del Sistema Integrado de Gestión y la información disponible en SIA OBERVA y SECOP II.

1.4 CRITERIOS DE AUDITORÍA

Constitución Política de Colombia, Ley 87 de 1993, Manual de contratación Alcaldía de Palmira el cual manifiesta en su artículo 11.1.6.1.2. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES:

“Para adelantar procesos de adquisición de inmuebles la Alcaldía deberá seguir lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, de acuerdo con el cual, deberá:

- *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad;*
- *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública;*
- *La Entidad puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado.*

En todo caso, debe justificarse claramente la razón de la escogencia de determinado inmueble habida cuenta sus características, ubicación, valor y demás condiciones que motiven a la Entidad”.

Contrato MP 1864 – 2022, Procedimientos y demás normas que le sean concordantes.

1.5 TIPO DE AUDITORIA

De Cumplimiento

1.6 AUDITORES

Auditor líder: Gustavo Adolfo Hoyos Segovia

Auditores:

Julián Andrés Sánchez Vidal Profesional Universitario - Ingrid Vanessa Martínez Correa Abogada Contratista

En el caso de requerir un experto técnico, en el momento de la auditoría, se gestionará dependiendo del componente a evaluar.

1.7 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

El alcance de la auditoria abarca la verificación y evaluación del cumplimiento de las obligaciones específicas del contrato MP – 1864 de 2022 hasta la Evaluación de los controles asociados a adquisición de predio para construcción de la “central intermodal de Palmira, Valle del Cauca” contrato MP- 1864 de 2022 en sus etapas precontractual, contractual y postcontractual.



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

2. ASPECTOS A AUDITAR

- ✓ Tradición del predio
- ✓ Documentos para la adquisición como peritajes, escritura pública, avalúos
- ✓ Otros aspectos que se relacionen con el objeto de auditoría.
- ✓ Revisión de la gestión contractual anunciados a continuación:

2.1 ETAPA PRECONTRACTUAL

2.1.1 Planeación de la Contratación

2.1.3 Elaboración de los estudios previos

2.2 ETAPA CONTRACTUAL

2.2.1 Elaboración del contrato

2.2.2 Supervisión o interventoría

2.2.3 Otros aspectos referentes a la ejecución contractual

2.2.3.1 Modificación a los contratos

2.2.3.2 Adiciones y prórrogas

2.2.3.3 Otras modificaciones

2.2.3.4 Suspensión de los contratos

2.2.3.5 Cesión de los contratos

2.2.3.6 Terminación anticipada de los contratos por mutuo acuerdo de las partes

2.2.3.7 Medidas por el incumplimiento contractual del contratista

2.3 ETAPA POSTCONTRACTUAL

2.3.1 Liquidación de los contratos

2.4. ANÁLISIS DE CONTRATACIÓN POR TIPOLOGÍA, VALOR, Y ESTADO.

2.4.1 Contratos en reserva presupuestal y con vigencias futuras

2.5 OTROS ASPECTOS A EVALUAR

2.5.1 Administración y conservación de los expedientes contractuales

2.5.2 Eficacia en la publicación contractual en las plataformas SECOP y SIA OBSERVA

3. RIESGOS DE AUDITORÍA

Los Riesgos de Auditoría están asociados al Equipo Auditor, de no detectar los errores o irregularidades importantes que lo harían modificar su opinión. A continuación, se presenta la matriz de riesgos de la auditoría.

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP

Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

Teléfono: 2856121



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

RIESGO	DEFINICIÓN	DESCRIPCIÓN	PROBABILIDAD	IMPACTO	TRATAMIENTO
Riesgo Inherente	Errores materiales en la ejecución de la auditoría para los cuales no existen controles	Que no se tengan controles sobre el desarrollo de la auditoría	Media	Alto	<ol style="list-style-type: none">1. Reunión de Coordinación.2. Controlar con un Plan de auditoría y supervisar su ejecución.3. Conformar equipos de dos (2) auditores para minimizar errores o en su defecto un (1) auditor acompañado de un (1) experto técnico
Riesgo de Control	Errores materiales en la ejecución de la auditoría, aunque tienen controles, no se han detectado	Que no se supervisen las actividades de la auditoría	Medio	Alto	<ol style="list-style-type: none">1. Reunión de coordinación2. Supervisión de las actividades de auditoría.
Riesgo de Detección	Errores no detectados por el auditor al realizar la verificación	Que no se detecten errores en la actividad de auditoría	Medio	Alto	<ol style="list-style-type: none">3. Entregar información suficiente al equipo auditor respecto de la revisión que se debe efectuar

4. INFORMACIÓN SOLICITADA

- Productos recibidos del contrato MP- 1864 de 2022 y los demás documentos conducentes al estudio de pre factibilidad.
- 2 Enlace del servicio electrónico de Contratación Pública (Link) SIA OBSERVA, SECOP I y II que dieron a lugar.
- En la etapa Contractual (incluir contrato, estudios previos, modificaciones, informes de supervisión, informes de avance actividades, órdenes de pago y demás documentación que soporte la ejecución del contrato).
- Modelación de los procesos y procedimientos actualizados a la fecha, que tienen estrecha.

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

Teléfono: 2856121



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

- Certificado de tradición del inmueble, escritura pública, avalúo, peritajes practicados al mismo y demás documentos que resulten pertinentes a este contrato.

ACTIVIDADES DESARROLLADAS

- Envío aviso de auditoría y solicitud de información. 16 de septiembre de 2024.
- Reunión de apertura de la auditoría, la cual se cumplió el día 24 de septiembre de 2024.
- Recepción de información para llevar a cabo la auditoría, se recibió por parte de la Secretaría de Infraestructura el día 23 de septiembre de 2024.
- Solicitud de información adicional. Octubre 11 de 2024.

5. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA

De acuerdo a la información suministrada por la Secretaría de Infraestructura, el equipo auditor procede con el desarrollo la presente auditoría, en la cual se encontró:

- I. Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-2605, expedido por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Palmira el 6 de febrero del año 2024, en el cual se identifican las siguientes anotaciones:

- "036 fecha 12-05-2023 "MODO DE ADQUISICIÓN COMPRAVENTA MODALIDAD (NOVIS) DE BIEN INMUEBLE DECLARADO DE UTILIDAD PUBLICA, DE: ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL NCR S.A. COMO MANDATARIA DE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO – A: MUNICIPIO DE PALMIRA NIT: 891.380.007-3.
- 037 fecha 02-06-2023 "CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES COMODATO POR ESCRITURA PÚBLICA. DE: O FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. – A: NOEL ROFRIGUEZ EUSSE Y CIA S. EN C.
- 038 fecha 02-06-2023 "CANCELACIÓN 0843 POR VOLUNTAD DE LAS PARTES OTRO SI # 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. DE: RODRIGUEZ EUUSSE LTDA. Y ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL NCR S.A. (ANTES NOEL RODRIGUEZ EUSSE Y CIA S. EN C. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTES – A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDEICOMISO DE GARANTIA # 4-1127.
- 039 fecha 19-07-2023 "RECTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS RESOLUCIÓN 1678-2023 RAD. 2023-3935. DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD.



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

- 040 fecha 25-10-2023 “ACLARACIÓN – DE LA EP # 647 DE 28 DE ABRIL DE 2023 EN CUANTO A QUE POR ERROR INVOLUNTARIO NO SE CITARON AREA Y LINDEROS. A: ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL NCR S.A. COMO COMODATARIA DE LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO – A: MUNICIPIO DE PALMIRA”.

Cuadro No. 1 – fuente: Certificado de tradición del predio No. **378-2605**
Suministrado por la Secretaría de Infraestructura.

De acuerdo a la revisión del certificado de tradición, podemos observar que actualmente el propietario del inmueble es el Municipio de Palmira, que se canceló por voluntad de las partes fiducia mercantil que recaía sobre el predio, además, en la anotación 040 del 25- 10 – 2023 realizaron escritura pública aclaratoria, para identificar área y linderos.

II. Estudio de títulos, inmueble con matrícula inmobiliaria No. **378-2605**:

“4.2. Historia física del inmueble

4.2.1. Ventas parciales, englobes, desenglobes, entre otros

Sobre el inmueble objeto der estudio no se han realizado ventas parciales o divisiones materiales.

V. Certificado de libertad y tradición estudiados

Se analizó el certificado de tradición Nos. 378-2605 expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

VI. Gravámenes, limitaciones y medidas cautelares

*Revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-2605 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, se evidencia que sobre el predio objeto o del presente estudio de títulos **NO** recaen limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o antecedentes de falsa tradición que afecten el derecho de dominio.*

Sin embargo, se encuentra un título de tenencia inscrito:

ANOTACIÓN Nro.031: TITULO DE TENENCIA: 510 CONTRATO DE COMODATO7, DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A - FIDEICOMISO DE GARANTIA No. 4-1127, A: NOEL RODRIGUEZ EUSSE Y CIA S. EN C., Escritura Pública No. 3392 de 29-12-2000 de la Notaría 14 de Cali.

VII. Análisis jurídico

A. En relación con el certificado de libertad

Verificado el folio de matrícula inmobiliaria del predio, se observa lo siguiente:



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

- Se efectuó la correcta inscripción de los actos que contiene la matrícula inmobiliaria.

- Se registra como propietario inscrito a:

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A - FIDEICOMISO DE GARANTIA No. 4-1127 Nit (sin información)

- NO se encuentran inscritas limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o antecedentes de falsa tradición que afecten el derecho de dominio

- Se registra como tenedor a:

NOEL RODRIGUEZ EUSSE Y CIA S. EN C. Nit. (sin información)

ANOTACIÓN Nro.031: TITULO DE TENENCIA: 510 CONTRATO DE COMODATO DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A - FIDEICOMISO DE GARANTIA No. 4-1127, A: NOEL RODRIGUEZ EUSSE Y CIA S. EN C., Escritura Pública No. 3392 de 29-12-2000 de la Notaría 14 de Cali.

- El área del predio se encuentra desactualizada.

- No se encuentra identificación de la sociedad NOEL RODRIGUEZ EUSSE Y CIA S. EN C., como tampoco del patrimonio autónomo. Respecto de este último, es necesario precisar que, el acto que contiene la constitución de la fiducia mercantil en el correspondiente folio de matrícula, se debe identificar como titular del derecho a la sociedad fiduciaria, con indicación de su NIT.

Dada su condición de vocera del patrimonio autónomo, en la casilla de comentario del respectivo folio de matrícula debe consignarse el nombre asignado, seguido del NIT del fideicomiso, citando los artículos 1226, 1233 y 1234, numerales 2º y 4º, del Código de Comercio.

Así, el NIT que se debe incluir en el folio de matrícula inmobiliaria para identificar al titular de derechos reales cuando se transfieren bienes inmuebles en virtud de un contrato de fiducia es el que identifica a la sociedad fiduciaria o fiduciante.

B. En relación con los títulos antecedentes

Del estudio de titulación del predio, se observa en un período de 20 años ha tendido una cadena de transferencias ininterrumpida, y sana y que es el (la, los, las) actual(es) titular(es) inscrito(s), es(son): FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A - FIDEICOMISO DE GARANTIA No. 4-1127, quien(es) ha (n) adquirido con justo título.

En calidad de tenedor del predio, en virtud del contrato de COMODATO celebrado mediante Escritura Pública No. 3392 de 29-12-2000 de la Notaría 14 de Cali, se encuentra la sociedad NOEL RODRIGUEZ EUSSE Y CIA S. EN C.

Los actos de transferencia del derecho real de propiedad poseen objeto y causa lícita, con las solemnidades correspondientes y sin vicios o causales de nulidad.

C. En relación con la oficina de catastro



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

El predio objeto de estudio está incorporado en la formación catastral del municipio, tiene asignada la cédula catastral 76520010103580001000 con un área de 2.400,00 m².

La diferencia que se presenta entre el área catastral y la que se encuentra consignada en los títulos de tradición: 10.246,79m², que es la misma que debe consignarse en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, pero que en este caso esta desactualizada, es mínima y está dentro de los rangos de tolerancia establecidos en la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020).

VIII. Concepto jurídico

Conforme al análisis jurídico realizado, tenemos que en un periodo de 20 años el predio ha tendido una cadena de transferencias ininterrumpida, y sana, no presenta NO recaen limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o antecedentes de falsa tradición que afecten el derecho de dominio, sin embargo, el predio se encuentra afecto a una fiducia mercantil irrevocable de garantía y el fideicomitente es comodatarario del mismo.

Lo anterior se explica de la siguiente manera:

EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA, es aquel en el que una parte, llamada Fideicomitente o Fiduciante, deudor de una obligación, transfiere la propiedad de uno o varios bienes a una Sociedad Fiduciaria. Estos bienes, a su vez, salen de la prenda general de los acreedores, con la finalidad de que sirvan como garantía en caso de incumplimiento para el acreedor, que es el Fideicomisario o Beneficiario del contrato.

Con esta masa de bienes se constituye un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de quien lo transfirió (fideicomitente), con el único propósito de asegurar un deber de prestación (art. 1233 C. de Co.), actuando el fiduciario como administrador y vocero.

EL FIDUCIARIO será quien, en el evento del incumplimiento de las obligaciones, deberá enajenar los bienes con estricta sujeción a las instrucciones otorgadas por el constituyente, en orden a pagar a los acreedores el monto de sus acreencias, bien sea con el producto de la venta o mediante la dación en pago.

Esta figura jurídica fue creada para evitar acudir a un proceso judicial y de esta forma obtener el pago o cumplimiento de las obligaciones garantizadas de manera más ágil y sencilla, por medio de sociedades profesionales y especializadas.

En el caso que nos ocupa, mediante Escritura Pública No. 3392 de 29-12-2000 de la Notaría 14 de Cali, se celebró un CONTRATO DE FIDUCIA MIERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTIA, siendo las partes:

FIDEICOMTENTES: RODRIGUEZ Y EUSSE LTDA

NOEL RODRIGUEZ EEUSSIE Y CIA. S. EN C.

FIDUCIARIO: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

FIDEICOMISARIOS O BENEFICIARIOS: ACREEDORES DEL FIDEICOMITENTE
Y/O DEL SEÑOR NOEL

RODRIGUEZ CUBIDES Y/O DEL LA SOCIEDAD RICOS Y
DELICIOSOS SAS8

OBJETO: El contrato de fiducia irrevocable de garantía, tiene por objeto la de que **EL FIDUCIARIO - PATRIMONIO AUTONOMO, sea el pleno propietario del(os) inmueble(s)** descrito(s) en la cláusula segunda de la citada escritura pública No. 3392 del 2000, así como de los demás bienes que reciba en desarrollo éste, con el fin de garantizar con el producto de la enajenación del (los) bien(es) fideicomitidos o con los bienes, a los BENEFICIARIOS de la presente fiducia, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE y/o del señor NOEL RODRIGUEZ CUBIDES y/o de la sociedad Ricos y Deliciosos S.A., 9presentes o futuras, asumidas en su nombre exclusivo, o con otra u otras personas naturales o jurídicas, separada, conjunta o solidariamente y que consten en cualquier clase de título o de documento de carácter comercial o civil, otorgado, girado, garantizado, endosado, aceptado o firmado por LOS FIDEICOMITENTES y/o el señor NOEL RODRIGUEZ CUBIDES y/o la Sociedad Ricos y Deliciosos S.A. 10

El carácter irrevocable de la fiducia supone que el contrato no pueda darse por terminado ni modificarse total o parcialmente de forma unilateral.

BIENES FIDEICOMITIDOS: Se encuentran descritos y alinderados en la cláusula SEGUNDA de la Escritura Pública No. 3392 de 29-12-2000 de la Notaría 14 de Cali, dentro de los cuales se encuentra como número 2) el predio objeto de estudio.

PATRIMONIO AUTÓNOMO: Se encuentra conformado por el(los) bien(es) inmueble(s) que transfiere el fideicomitente, las mejoras y/o reparaciones locativas que sean construidas en el mismo; y las demás anexidades presente y futuras, así como los demás bienes que con destino o con ocasión del presente contrato llegue a recibir EL FIDUCIARIO.

Este patrimonio autónomo está afecto a la finalidad y objeto de la fiducia constituida, se denomina FIDUCIARIA DE OCCIDENTE- FIDEICOMISO DE GARANTÍA 4-1127, el(los) bien(es) inmueble(s) que lo conforman se mantendrá(n) separado(s) de los activos de EL FIDUCIARIO y de los que correspondan a otros negocios.

CUSTODIA Y TENENCIA: La custodia y tenencia de el(los) bien(es) inmueble(s) fideicomitidos se entregó por parte de EL FIDUCIARIO a LOS FIDEICOMITENTES, a título de COMODATO PRECARIO, para que estos hagan uso de el(los) mismo(s) con cargo a restituirlo(s) al patrimonio autónomo después de terminar su uso, reservándose EL FIDUCIARIO la facultad de pedir el(los) bien(es) inmueble(s) entregados en cualquier momento.

En caso de incumplimiento de la(s) obligación(es) garantizada(s), la Fiduciaria en su calidad de vocera del patrimonio autónomo, ejecuta la garantía de conformidad con las instrucciones contenidas en el contrato, mediante la venta o dación en pago de los bienes fideicomitidos.

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

Teléfono: 2856121



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

De acuerdo a lo anterior, la propiedad de los bienes fideicomitidos es del patrimonio autónomo cuya administradora y vocera es la sociedad fiduciaria la calidad de FIDUCIARIO y continúan afectos a la finalidad establecida en el contrato, pero la tenencia (uso) de los inmuebles se encuentra en cabeza de LOS FIDEICOMITENTES, en virtud del contrato de COMODATO a título PRECARIO celebrado.

El comodato o préstamo de uso, lo define el Código Civil en el artículo 2200 como aquél "en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso"

Por su parte, el comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo. (artículo 2219 ibídem).

En estas condiciones, el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIA DE OCCIDENTE- FIDEICOMISO DE GARANTÍA 4-1127 cuya administradora y vocera es la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A, si bien es el propietario del inmueble, no puede efectuar su transferencia libremente, en primer término, porque se encuentra afecto a la finalidad establecida en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA que es garantizar con el producto de la enajenación del (los) bien(es) fideicomitidos o con los bienes, a los BENEFICIARIOS de la presente fiducia, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE y/o del señor NOEL RODRIGUEZ CUBIDES y/o de la sociedad Ricos y Deliciosos S.A.11, presentes o futuras, asumidas en su nombre exclusivo, o con otra u otras personas naturales o jurídicas, separada, conjunta o solidariamente y que consten en cualquier clase de título o de documento de carácter comercial o civil, otorgado, girado, garantizado, endosado, aceptado o firmado por LOS FIDEICOMITENTE y/o el señor NOEL RODRIGUEZ CUBIDES; y, además porque la tenencia del bien, es decir, el uso del inmueble, fue entregado por EL FIDUCIARIO a LOS FIDEICOMITENTES, sociedades RODRIGUEZ Y EUSSE LTDA y NOEL RODRIGUEZ EEUSSIE Y CIA. S. EN C., a título de comodato precario.

No obstante, lo anterior, y con el fin de posibilitar la transferencia del bien inmueble objeto de este estudio, se recomienda explorar con la sociedad fiduciaria la opción de excluirlo de del patrimonio autónomo y restituirlo, mediante escritura pública debidamente registrada, a NOEL RODRIGUEZ EUSSE Y CIA S. EN C., lo que se asegura la consolidación del derecho de dominio en su cabeza y la viabilidad de efectuar la venta del bien.

Finalmente, de conformidad con la Escritura Pública No. 3392 de 29-12-2000 de la Notaría 14 de Cali, contentiva del CONTRATO DE FIDUCIA MIERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTIA, es necesario precisar que la fiduciaria no está facultada para efectuar la venta del inmueble al municipio, en primer término, por la



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

NOTA INTERNA

misma naturaleza del contrato; y en segundo lugar, porque, así medien instrucciones de los fideicomitentes en este sentido, no puede disponer de un bien que forma parte del patrimonio autónomo con un fin diferente que ejecutar la garantía si se incumplen las obligaciones amparadas.

IX. Recomendaciones

Explorar con la sociedad FIDUCIARIA la posibilidad que se indican en numeral VIII de este estudio”.

Cuadro No. 2 – fuente: estudio de títulos expedido por GEOVALORES
Información suministrada por la Secretaría de Infraestructura.

Del estudio del cuadro No.2 el equipo auditor observó que GEOVALORES al momento de expedir este documento, precisa sobre la existencia de una fiducia mercantil sobre este inmueble y recomienda explorar la fiducia para realizar la compraventa y que dentro del mismo no se encontraban inscritas limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o antecedentes de falsa tradición que afecten el derecho de dominio.

- III. **Gestión contractual**, el equipo auditor procedió a verificar la información suministrada por la Secretaría de Infraestructura acerca del contrato MP- 1864 de 2022, encontrando que dicho contrato cumple con los principios de publicidad y transparencia, a través de las plataformas SIA OBSERVA y SECOP II, aplicando las etapas precontractual, contractual y post contractual, se enuncian a continuación los enlaces de publicación de las plataformas mencionadas:

El equipo auditor observó que GEOVALORES presentó la oferta pública y fue elegido en razón del principio de economía de contratación, aportó Certificados de evaluadores (REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA), los cuales se pueden visualizar en la plataforma pública, ver el link:

<https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=C01.NTC.3472522&isFromPublicArea=True&isModal=False>

- IV. **Avalúo comercial** del predio ubicado en la Calle 27 # 34– 09 de la ciudad de Palmira, Valle del Cauca, expedido por GEOVALORES, con fecha de abril 20 de 2023:

AVALÚO CATASTRAL:

<i>Según certificado catastral correspondiente al predio: AÑO</i>	<i>INMUEBLE</i>	<i>AVALÚO CATASTRAL</i>
2022	Calle 27 No. 34 - 09	\$ 21.247.872



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

2023

Calle 27 No. 34
- 09

\$ 25.721.113

11. VALOR COMERCIAL:

Ciudad: Palmira

Barrio: Olímpico

Dirección: Calle 27 No. 34 - 09, Palmira, Valle del Cauca Descripción

Cantidad vr Unitario Valor Total Terreno 10000 463.000,00 4.630.000.000,00

Descripción Cantidad vr Unitario Valor Total C1 Construcción A 2160,33

273.000,00 589.770.090,00 C2 Ramadas B 355,51 83.000,00 29.507.330,00

M1 Muro perimetral 420 657.000,00 275.940.000,00 Valoración Inmueble

5.525.217.420,00 Lucro cesante 31.948.506,00 Daño Emergente Notariado y

Registro 181.589.589,50

Valor Total 5.738.755.515,50.

Cuadro No. 3 – fuente: Secretaría de Infraestructura.

Del cuadro No. 3 el equipo auditor observó que se fijó un avalúo comercial, objeto de esta compra pública por valor de **Total 5.738.755.515,50.**

V. **Destinación del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-2605 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Palmira, Valle del Cauca.**

Durante la entrevista, La Secretaría de Infraestructura manifestó que actualmente el inmueble no tiene una destinación.

Lo anterior tomando en cuenta que se expidió la Escritura pública No.647 de “COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DECLARADO DE UTILIDAD PÚBLICA CÓDIGO 0125002”, fecha del 28 de abril del 2023, expedida por Notaría Cuarta del Círculo de Palmira, Valle del Cauca y “ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA” No. 1.557 del 05 de octubre de 2023, expedida por Notaría Cuarta del Círculo de Palmira, Valle del Cauca para describir área y linderos que por error humano no se realizó en la primera escritura.

La secretaria de Infraestructura a través de la TRD-2024-180.8.1.1102, asunto: Aclaración a las observaciones plasmadas en el informe preliminar de resultados de la auditoria al proceso de adquisición del inmueble para la construcción de la Central Intermodal de Municipio de Palmira:

“El Municipio de Palmira a través de la Secretaria de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda, a través del Oficio TRD 2024-180.5.303 del 25 de octubre de 2024, puso en consideración del contratista FINDETER la solicitud para la terminación y liquidación del contrato por mutuo acuerdo, teniendo en cuenta los argumentos jurídicos, técnicos y financieros acerca de la inviabilidad del proyecto.”

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP

Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

Teléfono: 2856121



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

En este sentido una vez se tenga viabilidad por parte del contratista respecto de la terminación y liquidación bilateral del contrato, se realizará la gestión pertinente en aras de determinar la destinación del predio en mención”.

Con respecto a la destinación del predio, se puede concluir que actualmente no tiene una destinación asignada y secretaría de Infraestructura esta realizando las gestiones necesarias para la terminación bilateral con el contratista FINDETER de mutuo acuerdo por la inviabilidad del proyecto, posterior a esta aceptación determinará su destinación.

VI. Pagos adquisición de inmueble matrícula inmobiliaria 378-2605

El equipo auditor revisó los documentos aportados por la Secretaría de Infraestructura, encontrando los siguientes resultados:

Compromiso Presupuestal No. 2626, Fecha expedición 26/05/2023, Valor Total 5.738.755.516,00 con rubro 2.3.2.01.01.001.02.03, expedido por CHRYSTEL CATAÑO URQUIZA, subsecretaria financiera.

Resolución No 11, por medio de la cual se autoriza un pago, gasto, con TRD No. 2023-182.13.3.11, expedido por el Dr. GIANCARLO STORINO GONZÁLEZ, Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda, por medio de la cual:

“RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Autorizar el gasto por un valor de CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$5.738.755.516) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA, a favor de la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE

S.A. identificada con el Nit. 830.054.076-2 para efectuar el pago del cien por ciento (100%) del valor de adquisición del predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 378-2605 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, adquirido por el municipio de Palmira mediante la Escritura Pública 647 de 28 de abril de 2023, otorgada en la Notaria Cuarta del Círculo de Palmira.

ARTÍCULO SEGUNDO: Autorizar el pago del gasto autorizado, es decir, por la suma de la suma de CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$5.738.755.516) MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA favor de la ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL NRC S.A. sociedad identificada con el NIT.

800.027.291-6, representada legalmente por la señora ELIANA ANDREA RODRÍGUEZ EUSSE identificado con la cédula de



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

ciudadanía 29.659.314, para efectuar el pago del cien por ciento (100%) del valor de la adquisición del predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 378-2605 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira de acuerdo con la instrucción recibida de parte de la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A..

ARTÍCULO TERCERO: El pago autorizado en el artículo anterior se deberá efectuar mediante transferencia bancaria en la cuenta de ahorros número 038-860714 del Banco de Occidente a nombre de ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL NRC S.A. sociedad identificada con el NIT. 800.027.291-6.

ARTÍCULO CUARTO: El gasto autorizado en el Artículo primero, se realizará con cargo a la Solicitud de Disponibilidad Presupuestal No. 2098, Rubro 2.3.2.01.01.001.02.03 Edificios comerciales, Centro de Costo 1169, Fondo -524 R/BCE Contraprestación Aeroportuaria, Fondo 515 Contraprestación aeroportuaria, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1846 del 27 de abril de 2023, expedido por la Subsecretaría Financiera, adscrita a la Secretaría de Hacienda y Finanzas Públicas.

El equipo auditor observa dos soportes de pago por valor de pago No. 1 por \$2.904.763.249, pago No. 2 por \$2.374.891.827, ambos con fecha de 2023/07/10 a través de OCCI RED.

Conforme a los pagos realizados, la secretaría de Infraestructura a través de la TRD-2024-180.8.1.1102, asunto: Aclaración a las observaciones plasmadas en el informe preliminar de resultados de la auditoría al proceso de adquisición del inmueble para la construcción de la Central Intermodal de Municipio de Palmira:

*“A través de la Resolución No. Del 26 de Mayo de 2023, se autorizó el pago del inmueble identificado con folio de matrícula 378-2605, destinado para la construcción de la Central Intermodal de Transportes Sur – CIT-SUR, por valor de **CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIECISEIS PESOS (\$5.738.755.516)** moneda corriente.*

- **VALOR PREDIO:** 5.738.755.516
- **PAGO NETO:** 5.279.655.076
- **VALOR ESTAMPILLAS**
 - **ESTAMPILLA PROCULTURA:** \$57.378.555
 - **ESTAMPILLA UNIVALLE:** \$114.775.110
 - **ESTAMPILLA PRODEPORTE Y RECREACIÓN:** \$114.775.110,32
 - **ESTAMPILLA PROADULTO MAYOR:** \$114.775.110
 - **ESTAMPILLA PROHOSPITALES:** \$57.387.555

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP
Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

Teléfono: 2856121

NOTA INTERNA

- **VALOR ESTAMPILLAS:** \$459.100.440

La Secretaría de Infraestructura aporta soportes de estos pagos, los cuales fueron expedidos por la unidad de tesorería del Municipio de Palmira, podemos observar que se encuentran justificados los pagos de la compra de este predio en su totalidad.

VII. Pago para la construcción de la central intermodal del Municipio de Palmira

El equipo auditor revisó los documentos aportados por la Secretaría de Infraestructura, en los cuales se observó documento soporte de pago con fecha del 2023/10/09, dirigido a “FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A.” por la suma de CATORCE MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$14.000.000.000), para la construcción de la terminal de transportes, conforme a esta información, se le solicitó a esta secretaría:

- Alleguen los soportes en los cuales notifican a “FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A.”, que no se realizará la construcción de la central intermodal.
- Documentos acerca de los tramites que se están adelantando para la devolución de este dinero.
- Información acerca del estado actual de este trámite.

A través de la TRD-2024-180.8.1.1012, del 29 de octubre de 2024, el Dr. DIEGO FERNANDO SAAVEDRA PAZ, Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda manifestó lo siguiente:

- En relación al primer punto, la Secretaría de Infraestructura, Renovación y Vivienda Urbana, a través de TRD 2024-180.5.303 del 25 de octubre del 2024, puso en consideración del contratista FINDETER la solicitud para la terminación y liquidación del contrato por mutuo acuerdo, teniendo en cuenta los argumentos jurídicos, técnicos y financieros acerca de la inviabilidad del proyecto.
- Atendiendo lo manifestado respecto del primer punto una vez se tenga viabilidad por parte del contratista respecto de la terminación y liquidación bilateral del contrato, se realizará la gestión pertinente en aras de obtener la devolución del dinero consignado en la fiducia constituida para este fin.
- Atendiendo lo manifestado respecto del primer punto, la solicitud se encuentra en revisión y consideración del contratista FINDETER.

Cuadro No. 4 – fuente: Secretaría de Infraestructura.



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

Con relación al contenido del cuadro No. 4, se puede observar que el Municipio de Palmira se encuentra adelantando las acciones pertinentes para la notificación de inviabilidad de este proyecto y consecencialmente la devolución del dinero consignado al contratista FINDETER.

VIII. Informe acerca de Peticiones Quejas y Reclamos por parte de la comunidad

El equipo auditor el día 11 de octubre de 2024 a través de correo electrónico le preguntó a la Secretaría de Infraestructura acerca de solicitudes de P.Q.R.S. referente a la compra de lote para la construcción de la central intermodal del Municipio de Palmira.

A través de la TRD-2024-180.8.1.1012, del 29 de octubre de 2024, el Dr. DIEGO FERNANDO SAAVEDRA PAZ, Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda manifestó lo siguiente:

“me permito manifestar que esta Secretaría hasta la fecha no ha recibido petición alguna de la comunidad atinente o relacionada con la Central Intermodal de Transporte SUR – CIT-SUR”.

Estudio de documentos aportados por la Secretaría de Infraestructura a través del link <https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1Ze1yXaFCnfDnuBqypXq52AcuowS7F6Hb>

OPORTUNIDAD DE MEJORA

- I. El equipo auditor al realizar la presente auditoría identificó que el predio elegido y adquirido por la administración Municipal del Municipio de Palmira, Valle del Cauca, actualmente no se le está efectuando una destinación, por tanto, se cataloga como una oportunidad de mejora.
Es importante mencionar que, de acuerdo a la información aportada durante la auditoría, actualmente están esperando respuesta por parte del contratista FINDETER para efectuar la terminación del contrato en forma bilateral por la inviabilidad del proyecto, posterior a esto asignarán una destinación a este predio.

RECOMENDACIONES

- I. Se observó que la destinación del inmueble ya no va ser la construcción de la terminal de transporte. Se recomienda establecer un uso al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-2605, el cual fue adquirido por Municipio de Palmira.
- II. El Municipio de Palmira actualmente se encuentra adelantando las gestiones pertinentes para la terminación y liquidación del contrato suscrito con el contratista “FINDETER” por motivo de inviabilidad del mismo, se recomienda continuar con los tramites necesarios para que se efectúe la devolución de la totalidad del dinero



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

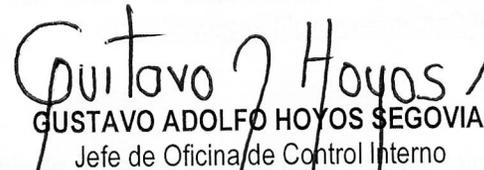
República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
OFICINA DE CONTROL INTERNO

NOTA INTERNA

consignado en el menor tiempo posible y así evitar un detrimento patrimonial para el Municipio de Palmira.

CONCLUSIONES:

- I. El contrato MP 1864 – 2022 dio cumplimiento a los principios de publicidad y transparencia, según el estudio que realizó el equipo auditor en las plataformas destinadas para la publicidad de la contratación pública y cumplió con los requisitos solicitados por esta oferta pública. De conformidad con el Manual de Contratación de la Alcaldía Municipal, socializado mediante Resolución No. 205 del 16 de noviembre de 2022. Este acto administrativo se encuentra vigente durante el periodo auditado y cabe resaltar que este actualmente es objeto de revisión y eventual modificación, por parte de la Dirección de Contratación Pública.
- II. Se observaron las gestiones, tramites, documentación y soportes para la compra del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-2605 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Palmira, Valle del Cauca, las cuales se realizaron de manera razonable con la normatividad vigente.


GUSTAVO ADOLFO HOYOS SEGOVIA
Jefe de Oficina de Control Interno


JULIAN ANDRES SANCHEZ VIDAL
Profesional Universitario Grado 2


INGRID VANESSA MARTINEZ CORREA
Abogada Contratista

Proyectó: Julián Andrés Sánchez Vidal – Profesional Universitario Grado 2
Ingrid Vanessa Martínez Correa – Abogada Contratista
Revisó: Gustavo Adolfo Hoyos Segovia – Jefe de Oficina de Control Interno
Aprobó: Gustavo Adolfo Hoyos Segovia – Jefe de Oficina de Control Interno