 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 1 de 24</p>

Oficio No. CMF-2016-AMB- 811

Floridablanca, 24 de Agosto de 2016

Doctora:
LAURA MANRIQUE BECERRA
Directora General del BIF
Transversal 29 N. 5-33 Lagos III
E. S. D.

	<p>Registro de Correspondencia</p>
<p>Radicado No. <u>1645</u></p>	<p>24 AGO 2016</p>
<p>HORRA: <u>5:35</u></p>	
<p>FIRMA: <u>Pgafcojeli</u></p>	

REF: CARTA DE PRESENTACION INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL PRACTICADA A SU ENTIDAD EN ATENCION A QUEJA CIUDADANA PC-DP-30-2016.

De manera atenta me permito presentarle los **resultados Definitivos de la Auditoría Especial realizada a esa Entidad**, entendido este como un proceso sistemático que acorde con las normas de Auditoría del Proceso Auditor Territorial compatibles con las generalmente aceptadas vigentes, evalúa la gestión y los resultados fiscales mediante la aplicación de los Sistemas de Control Fiscal, para determinar el cumplimiento de los principios fiscales en la prestación de servicios o provisión de bienes públicos en desarrollo de los fines esenciales del Estado, de manera que le permita a la Contraloría Municipal de Floridablanca fundamentar sus pronunciamientos, opiniones y/o conceptos.


Dentro de la revisión realizada se identificó un hallazgo el cual presenta connotación Disciplinaria y Fiscal, las cuales serán valoradas por la autoridades competentes para los fines a que haya lugar, siendo un deber ciudadano, reglado en el Código de Procedimiento Penal Artículo 67º y Artículo 34º Código Único Disciplinario y demás normas relacionadas y concordantes, informar a estas autoridades, para los fines pertinentes a sus competencias; de estos hechos presuntamente irregulares para que tengan a bien considerar las presuntas incidencias, para lo cual le serán trasladados una vez quede en firme el Informe Definitivo.

Carrera 8 No. 10 - 42 Local 1 Edificio Torre Di Bari - Casco Antiguo Floridablanca
Teléfonos: 6199963 - 6199964
Floridablanca - Santander

 www.contraloria-floridablanca-santander.gov.co
 facebook.com/ContraloriaFloridablanca
 twitter.com/ContraloriaFbla

 contactenos@contraloria-floridablanca-santander.gov.co



 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCIÓN A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 2 de 24</p>

PLAN DE MEJORAMIENTO

Una vez superada el Proceso de Replica al presente, La Entidad deberá diseñar y presentar un plan de mejoramiento que permita solucionar las debilidades comunicadas durante el proceso auditor, dentro de los **diez (10) días hábiles** siguientes al recibo del presente informe definitivo.


El **Plan de Mejoramiento** presentado debe contener las acciones correctivas, preventivas o de mejora, que se implementarán por parte de la Entidad vigilada, las cuales deberán responder a cada una de los Hallazgos y las debilidades detectadas y comunicadas por el equipo auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo e indicadores de cumplimiento

Atentamente,



LUZ MARINA DIAZ MANTILLA
Contralora Municipal de Floridablanca

Anexo: Informe Definitivo de Auditoria Especial comprendido en Trece (13) folios

 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 3 de 24</p>

CONTRALORÍA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA

INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA

MODALIDAD ESPECIAL

**ENTIDAD VIGILADA: BANCO INMOBILIARIO DE
FLORIDABLANCA - BIF**

**ATENCION QUEJA CIUDADANA
PC-DP-30-2016**

Contralor Municipal:

LUZ MARINA DIAZ MANTILLA
Contralora Municipal de Floridablanca

Equipo Auditor:

WILLIAM SUAREZ VILLAMARIN
Jefe Oficina Participación Ciudadana

LINA ASTRID VARON GARCIA
Jefe Unidad Control Técnico y Ambiental

Floridablanca, 24 de Agosto de 2016

Carrera 8 No. 10 - 42 Local 1 Edificio Torre Di Bari - Casco Antiguo Floridablanca
Teléfonos: 6199963 - 6199964
Floridablanca - Santander

 www.contraloria-floridablanca-santander.gov.co  facebook.com/ContraloriaFloridablanca  twitter.com/ContraloriaFbla

 contactenos@contraloria-floridablanca-santander.gov.co





 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 4 de 24</p>

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION	5
1. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA ESPECIAL.....	6
2. RELACION DE HALLAGOS	17
3. VALORACION DE REPLICA PRESENTADA POR EL AUDITADO	21
4. CUADRO DE CONSOLIDACION DE HALLAZGOS INFORME PRELIMINAR Vs DEFINITIVO	24

Carrera 8 No. 10 - 42 Local 1 Edificio Torre Di Bari - Casco Antiguo Floridablanca
Teléfonos: 6199963 - 6199964
Floridablanca - Santander

 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCIÓN A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 6 de 24</p>

1. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA ESPECIAL

La evaluación del Proceso de Contratación se realizó en atención a Denuncias Ciudadanas con radicado en la Contraloría Municipal de Floridablanca No. PC-DP-30-2016 y se procedió a realizar una actuación especial de revisión de los expedientes contractuales y la trazabilidad al tema relacionado con el predio objeto de denuncia, identificando desde la suscripción del contrato de arrendamiento los siguientes aspectos y datos generales que se resaltan a continuación:

En primera medida dentro de los inventarios de los bienes inmuebles el BIF cuenta con el predio identificado con número predial 01-01-0062-0009-000 con un área de 138 m², el cual se encuentra ubicado en la carrera 8 No. 6-25 del caso antiguo de floridablanca (predio junto a la plaza de mercado).


El BIF entrego mediante contrato de arrendamiento No. A-002-2013 suscrito el 23 de enero de 2013 entre el BIF y el señor Otto Mayoral Restrepo, con Acta de Inicio del 28 de enero de 2013 el predio en mención ubicado en la Carrera 8 No 6-25 por un periodo de ejecución de 12 meses.

Al respecto en la revisión del expediente del contrato de arrendamiento se presentan inconsistencias, toda vez que a folio 49 se evidencia que el contrato cuenta con otra Acta de Inicio con fecha de suscripción del 8 de febrero de 2013, lo que no es claro ya que el contrato presenta dos (2) actas de inicio con fechas diferentes, denotando debilidades de planeación.

Seguidamente se identifican inconsistencias en los estudios previos al hacer referencia dentro de los mismos a que el Contrato a celebrar corresponde a una "prestación de servicios y por valor de \$4.200.000" lo que no corresponde con lo realmente contratado en cuanto a objeto y valor del contrato, evidenciando debilidades por parte de la Entidad ante la de cuidado y precaución en la revisión de los aspectos establecidos en la etapa precontractual y contractual, presumiéndose que la contratación objeto de la presente revisión pudo ser objeto de la improvisación de la entidad.

Dentro del expediente contractual se evidencia que se aprueban pólizas el 7 de febrero de 2013, habiéndose iniciado el contrato mediante acta de inicio del 28 de enero de 2013 (se toma esta acta que es la que relacionan a lo largo del expediente contractual dado lo mencionado

Handwritten mark

 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 7 de 24</p>

anteriormente frente a la existencia de dos actas de inicio sin que se tenga claridad de cuál es la real). En este sentido es de anotar que las situaciones en las que el supervisor da inicio a la ejecución de un contrato sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley, con lo cual estaría incumpliendo un deber y colocando en riesgo el patrimonio público, al empezar a ejecutar la obra sin que tuviesen las pólizas o garantías de cumplimiento, pudiendo incurrir en una presunta prohibición consagrada en el numeral 1, artículo 35 de la Ley 734 de 2002.


Por otra parte referente a la afirmación que se señala en la Denuncia Ciudadana sobre que: *"el banco inmobiliario autorizo la demolición del predio 6-25 al señor Otto Mayoral Restrepo y posterior construcción del bien inmueble del Municipio"*; es preciso decir que conforme a la verificación realizada en los expedientes contractuales, se evidencia que la situación obedeció a un caso fortuito; toda vez que posterior a la firma del contrato de arrendamiento y la respectiva acta de inicio, el arrendatario manifiesta mediante escrito radicado al BIF el día 4 de febrero de 2013 que el inmueble no cuenta con energía y agua considerando que presuntamente las tuberías se encuentran averiadas.

En esta medida el BIF procede a dar respuesta al arrendatario programando visita al inmueble, la cual se realiza el 8 de febrero de 2013, encontrando que efectivamente las redes hidrosanitarias no funcionaban por cuanto no estaban conectadas a la red principal, debido a que con los trabajos de construcción de la cubierta y modernización de las redes que se adelantaron por el Municipio a la Plaza de Mercado en vigencias anteriores, se suprimieron estas conexiones sin que se informara por la oficina de planeación al BIF y las cuales solo se hicieron evidentes con el levantamiento de parte del pisos para tratar de subsanar el tema.

En esta medida el contratista considera que dada la situación de no contar con agua y luz no es dable el normal desarrollo de la actividad para al cual fue arrendado el inmueble.

En el mismo sentido y conforme a la visita efectuada por el BIF corroboran que efectivamente las redes eléctricas no funcionaban y que la estructura que soportaba la cubierta carecía de apoyos que garanticen la estabilidad de las misma y no soportaría la carga de un cielorraso en icopor. En esta vista el BIF determina que el predio puede generar un riesgo para la comunidad. Concluye el BIF con la visita que se hace necesario realizar nuevas redes hidrosanitarias, eléctricas y de reforzamiento de las estructuras de la cubierta para poner en



 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 8 de 24</p>

funcionamiento el inmueble, haciéndose necesario establecer un presupuesto para determinar los costos de las reparaciones.


Seguidamente el 11 de febrero de 2013 se presenta al Director del BIF por parte del supervisor del contrato, el Arquitecto Juan Carlos Reatiga el respectivo presupuesto para la *"Reconstrucción del local comercial ubicado en la carrera 8 número 6-25 de propiedad del Municipio de Floridablanca"* en el cual se describen cada una de las cantidades de obra que se hacen necesario adelantar con sus respectivas cantidades, valor unitario y valor total que asciende a los **\$18.194.749**, las cuales se contempló que le sería reconocidas al arrendatario.

Que en esta medida y conforme a las situaciones presentadas, se procede por las partes a suscribir Acta No. 3 denominada Acta de Suspensión No. 1 del 12 de Febrero de 2013 hasta tanto se realicen las reparaciones correspondientes (no se pacta fecha de reinicio del misma).

No se evidencia como tal dentro del expediente un documento en el cual el BIF autorice al señor Otto Mayoral Restrepo (arrendatario del predio ubicado en la carrera 8 No. 6-25) a realizar demolición del predio o remodelación del mismo, encontrando solo que dentro del Acta de Visita del BIF realizada el 8 de febrero, se contemplan algunos aspectos relacionados con adecuaciones del inmueble por las fallas que el mismo presenta. No obstante se evidencia que en abril 11 de 2013 se cita al señor Otto Restrepo Mayoral para el día 12 de Abril a fin de que aclare las obras que está realizando en el predio de propiedad del BIF, manifestando por el BIF que. *"solo se habían autorizado la reposición de algunas láminas de Zinc de la cubierta, así como el refuerzo de la misma, las instalaciones de las redes hidrosanitarias y eléctricas, el arreglo en pisos para cubrimiento de estas y el resane y pintura de paredes necearías para la adecuación del local para el desarrollo de su actividad comercial"*. Enfatizan en dicho oficio que según observaron, se estarían adelantando actividades que requieren autorización del BIF y licencias de construcción por remodelación para dar cumplimiento a los requisitos legales.

En este sentido se realiza el levantamiento de la respectiva acta en la cual el señor Otto expresa que *"procedió a realizar el desmonte de la cubierta para el refuerzo en algunos sectores y cambio de algunas tejas, debido a que pretende colocar cieloraso descolgado del mismo, en el proceso de desmonte parte de la cubierta se precipito al piso, partiéndose parte de la estructura en madera debido a lo antiguo de la misma y las goteras presentes, y al soporte sobre los muros de*



 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 9 de 24</p>

tapia pisada que también vienen afectados, especialmente los que se encuentran hacia la calle”.


Expresa también que *“Ante la posibilidad de comunicarme con el BIF debido a que inicio los trabajos a las 2:00 am y debido al flujo de personas de la plaza en la madrugada decidió terminar de tumbar los muros agrietados y afectados ya que se podría presentar una calamidad o accidente con las personas que allí circulaban”.*

Ante estas situaciones expuestas el BIF procede a realizar visita de inspección encontrando que efectivamente los muros que dan estabilidad a la cubierta del inmueble estaban agrietados. También evidencian la descomposición de la estructura en madera en los tramos donde ésta se fracturo producto del goteo generado por los amarres de la cubierta y huecos en las mismas. Observan que existe un riesgo para los transeúntes al dejar expuesto el predio, por lo cual se **aprueba el terminar la demolición de esos muros a fin de evitar daños a terceros.**

En esta medida en la misma acta proceden a establecer las acciones que se tomara:

- Cerramiento perimetral del predio provisional para evitar accidentes, lo cual se debería realizar en el término de 5 días, tiempo en el cual deberán suspender toda actividad hasta que se obtengan los permisos.
- Realizar la construcción o instalación de elementos estructurales en intersecciones de los muros existentes para evitar que colapsen, mientras se realiza el procedimiento de solicitud de Licencias.
- Realizar solicitud de licencia de construcción junto con la solicitud de norma urbana.

Paso seguido dentro del proceso, se evidencia el Acta No. 3 denominada Acta de Acuerdo de Pago, suscrita el 15 de Abril de 2013, en la cual se contempla por parte del arrendatario el reconocimiento de los cánones de los meses en que se encuentre realizando la reparación del local comercial, pero dando un plazo perentorio a partir del momento en que haya finalizado la ejecución de la obra.

 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCIÓN A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 10 de 24</p>

En el acta No. 3 se acuerda que el arrendatario pagara desde el mes de Abril de 2013, el valor del canon mensual pactado en el contrato, descontando una cuota mensual correspondiente a las reparaciones que desde la visita inicial y conforme al presupuesto establecido por el BIF arrojó un valor de **\$18.194.749**, las cuales se contempló que le sería reconocidas al arrendatario,


Se contempla dentro del acta de acuerdo de pago que el arrendatario pagará el canon, toda vez que éste aprovechando las reparaciones locativas que adelantaba el BIF para realizar reparaciones que conllevaron al daño del local comercial, lo que impidió que el ejercicio de la labor comercial se llevara a cabo conforme a los términos y plazos contratados en el contrato No. A-02-2013. Se reconoce por parte del BIF que el inmueble presentaba afectaciones que realmente ameritaban de las reparaciones, razón por la cual el BIF asume el valor de los **\$18.194.749**, no obstante el arrendatario deberá pagar el arriendo por el tiempo que dure la obra a fin de no ocasionar detrimento fiscal al BIF. Se deja contemplado como fecha de reiniciación del contrato el 12 de abril de 2013.

Según se pudo constatar en la revisión realizada, la obra fue sellada por la oficina Asesora de Planeación por visita realizada en la cual observaron que no se cuenta con los permisos correspondientes. No obstante dentro del expediente contractual no existe soporte de tal sellamiento.

Se encuentra dentro del expediente que con las adecuaciones que realizó el contratista (arrendatario) al interior del inmueble se presentó el colapso de la estructura que soportaba las vigas y la cubierta; situación que no se tenía contemplada por cuanto las repaciones iban a ser internas en cuanto a redes hidrosanitarias, pero que dada la antigüedad el inmueble contribuyó a que ante las intervenciones realizadas, el local se derrumbara.

Ante la situación de colapso se debió actuar de inmediato, conllevando a que posterior a eso se adelantaran las obras correspondientes y se iniciara proceso de licenciamiento para la reconstrucción del inmueble, toda vez que lo que se había contemplado adecuar inicialmente en el local eran reparaciones internas que no requerían Licencia de Construcción.

En esta medida se puede ver en los soportes que el BIF, inicio el 26 de abril de 2013 el trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística con características del proyecto como obra nueva, y que efectivamente el 10 de

 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 11 de 24</p>

mayo de 2013 se hizo entrega total de los documentos mediante radicado No. 0139 ante la Curaduría Urbana No. 1.


Seguidamente a folio 113 del expediente contractual, en oficio de planeación dirigido a la Curaduría No. 1 de fecha 18 de Junio de 2013 con recibido por la curaduría el 20 de Junio, proyectado por el Arq. Juan Carlos Reatiga Rincón del BIF haciendo aclaración del tipo de licencia en trámite, la cual corresponde a una Licencia de Reconstrucción.

De igual manera en la Curaduría Urbana No.2 se realiza el 25 de abril de 2013 el pago de \$227.940 por Concepto de Norma Urbana con radicado No. 009CNU2013. (Valor cancelado por el arrendatario).

Ahora bien, dentro de la revisión realizada se observa diligencia de descargos del día 29 de Abril de 2013, adelantadas por la Inspección de Policía de Obra y Ornato, quienes conforme a sus competencias han adelantado el proceso investigativo mediante expediente con radicado No. 5135 de 2013 por la construcción presuntamente sin licencia, ni planos aprobados, proceso que a la fecha se encuentra en curso con acto administrativo de sanción mediante Resolución No. 055 del 3 de Junio de 2015, el cual tiene reserva debido que se está surtiendo un recurso de apelación contra el mismo.

Finalmente la curaduría urbana No. 1 de floridablanca expide la Licencia de reconstrucción No. 68276-1-13-0111 y mediante Resolución No. 0138 del 24 de Julio de 2013, aprobando la construcción del local comercial de dos pisos con cubierta liviana e inclinada con un área construida en la planta primer piso de 128 m² y un área construida en la planta segundo piso de 39 m² para un total construida de 167 m².

En OTROSI No. 1 se presenta adición en tiempo, suscrito el 9 de septiembre de 2013, justificando la misma en que trascurridos ocho (8) meses y solo quedan cuatro para la finalización del mismo, sin que haya podido hacer uso del inmueble, teniendo en cuenta que adicionalmente hacen falta aproximadamente dos meses la ejecución de la obra y posteriormente le llevaría al arrendatario aproximadamente dos meses para adecuarlo a la actividad contando también como sustento del otrosí la inversión que se ha realizado por el arrendatario en lo que respecta a hornos, estantes, vitrinas y silletería para la ubicación de la

 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCIÓN A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 12 de 24</p>


panadería en ese inmueble. De igual manera dentro de la justificación técnica se sustenta que la finalidad es no causar perjuicios a las partes dada la demora en la utilización del inmueble por agentes externos al BIF y al arrendatario.

Se establece un tiempo adicional de TRES (3) AÑOS, lo cual efectivamente se sale del término legal, considerándose que efectivamente se presenta situaciones que a criterio de este Ente de Control presuntamente podrían conllevar a connotaciones de tipo Disciplinario y Penal, por extralimitación de funciones y posible celebración indebida de contratos. Que en este contexto en lo que respecta a la edición ha señalado el Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia 25000232600020010147701 (29851), oct. 29/14, C. P. Hernán Andrade ha señalado que *"en los contratos de arrendamiento de locales comerciales de propiedad del Estado, la entidad estatal no puede pactar, ni se le puede imponer, una renovación obligatoria, irrevocable e indefinida a favor del arrendatario particular, pues esto configuraría una situación legal de permanencia, más allá del término del contrato estatal"*, en esta medida para los contratos de arrendamiento estatal no aplican las cláusulas de derecho común previstas en el artículo 2014 del código civil, es decir no se puede aplicar la renovación y prórroga automática del contrato pues ello iría en contravía de los principios rectores de la función administrativa señalados en el artículo 209 de la Constitución Nacional.

En esta medida no es procedente la realización de prórroga automática, Renovación o modificación del contrato (adición) y Renovación tácita o tácita reconducción del contrato de arrendamiento

En la suscripción del Acta de Reinicio se contempla como fecha el 16 de Agosto de 2013. (Folio 202 del expediente).

Nuevamente en el folio 204 al 206 Acta No.1 de Acuerdo de Pago de fecha 9 de septiembre de 2013, en la cual como anexo se establecen unas nuevas tablas de acuerdos de pago para el tiempo adicionado, se puede ver que se hace cruce de cuenta por valor de **\$64.809.327**, sin que se refleje soporte de los ajustes en cantidades de obra y demás aspectos relacionados; lo cual no es claro porque si inicialmente se contempló como presupuesto de las obras a realizar el valor de **\$18.194.749**, que le sería reconocidas al arrendatario, no queda claro a qué se debe la variación presentada a **\$64.809.327**, lo que presuntamente se podría configurar como un presunto daño fiscal dada la ausencia de soportes correspondientes conforme a las cantidades ejecutadas.

 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 13 de 24</p>

De igual manera no es claro ¿por qué el BIF realiza ese tipo de cruces de cuentas entre un contrato de arrendamiento y la ejecución de una obra dada la naturaleza de los mismos? Pudiéndose presuntamente establecer que el BIF con esta actuación elude la suscripción de un proceso contractual.

El día 13 de febrero de 2014 se culmina la obra de reconstrucción del local comercial, la cual es notificada por el arrendatario el 14 de Febrero de 2014.


Seguidamente dentro del expediente se observan algunas reclamaciones por parte del BIF por el incumplimiento de los pagos de los cánones pactados, observando diferentes oficios en los cuales se llega hasta informar de cobro jurídico por el incumplimiento de dichos pagos. En esta medida es importante manifestar que dichos valores no se encuentran amparados, dado que la póliza contractual no fue ampliada o por lo menos no existe soporte de ello.

Se suscribe el Acta No. 4 que corresponde al Acta de Acuerdo de Pago No. 2 del 19 de Diciembre de 2014 dados los incumplimientos presentados por el arrendatario.

Ante lo anteriormente presentado de la revisión realizada, se considera por este Ente de Control que se vulneraron algunos principios Constitucionales y de la Función Pública, así como se ve un presunto incumplimiento legal que denota posibles irregularidades que se considera importante trasladarlas a las Entidades competentes para que se adelanten las actuaciones correspondientes, destacando dentro de estas lo siguiente:

- En primera media se considera que el BIF fue irresponsable al arrendar un inmueble que no contaba con las características de habitabilidad, lo que denota que la entidad no conoce el estado de funcionalidad de los bienes que administra y que le fueron entregados para su protección, siendo esto un tema importante que hace parte de la misión de la Entidad, conllevando a posibles demandas si la situación hubiese llegado a mayor, de lo cual no es posible que el BIF entregue en arriendo sus bienes sin realizar una verificación de su estado. Ante esto que identifica una presunta omisión en el cumplimiento de su misión.

Las debilidades presentadas en la identificación de riesgo, dado que la antigüedad del bien permitía establecer este riesgo como probable en virtud

 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCIÓN A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 14 de 24</p>

a la vetustez del mismo, el cual no quedo contemplado en dichos estudios que no tiene otro fin establecer parámetros ciertos y objetivos de las futuras obligaciones contingentes, siendo un ejercicio de precaución y buena administración. En este sentido se denotan debilidades de planeación que conllevan a que se vulnere presuntamente lo establecido en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993.


- Frente al cruce de cuentas entre el contrato de arrendamiento y la obra ejecutada se considera que el BIF debió suscribir el Contrato de Obra correspondiente y no delegar esta responsabilidad al arrendatario como particular por cuanto se desnaturaliza el contrato de arrendamiento, así como resulta improcedente la modificación de la forma de pago ya que en la contratación estatal no se contempla la figura del cruce de cuentas.

Ahora bien, no se evidencia informe de supervisión de la obra que se adelantó, de lo cual se desconocen las cantidades de materiales, precios unitarios y calidades de la misma. Asimismo como se soportan legalmente los NO ingresos de los recursos contratados y que efectivamente la inversión correspondió al valor de \$64.809.327, con lo cual se considera que presuntamente con la realización de cruce de cuentas se eludió la realización de un proceso contractual y el BIF presuntamente no actuó con alto grado de eficiencia y eficacia, poniendo en riesgo los recursos que le fueron asignados para administrar.

- En el OTROSI de adición, no se contempla el incremento que realizara en la vigencia 2014 y 2015 al canon mensual de arrendamiento, dejando en numeral segundo *"que las demás cláusulas del contrato principal o matriz que no fueron objeto de modificación por la presente adición continúan manteniendo su integridad y vigencia"*. NO obstante posteriormente es aclarado al arrendatario mediante un oficio con radicado No. J-14-250 de marzo de 2014, informando que el valor del contrato ya no será de \$1.700.000 sino de \$1.732.980.

- No hay ampliación de las pólizas, desconociéndose si efectivamente se ampliaron o por el contrario el mismo quedo desamparado; denotando debilidades de planeación, supervisión e incumplimientos legales, configurando un presunto incumplimiento de los requisitos de ejecución señalados en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993. Máxime cuando el



 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCIÓN A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 15 de 24</p>

contratista presenta incumpliendo de los pagos conllevan al inicio de proceso de cobro pre jurídico por incumplimiento del canon de arrendamiento. En esta medida al no contar con una póliza de cumplimiento ¿Cómo aseguro el cumplimiento del pago?.

- El proceso se encuentra desorganizado y presenta inconsistencias, tal es el caso de contar con dos (2) actas de inicio dentro del proceso contractual con diferente fecha (suscritas y con firmas). De igual manera se evidencian cuadros de acuerdos de pago que no quedan claros ya que inicialmente y con el presupuesto establecido se contempla un valor y se firma un acuerdo de pago; no obstante posteriormente con el OTRISO se suscribe otro acuerdo de pago por un mayor valor que no está soportado por qué se varió el presupuesto inicial, ni bajo que parámetros técnicos y legales.

Además se remiten oficios al contratista y después se le remite otro diciendo que no tenga en cuenta el anterior, esto genera inseguridad jurídica y desorden que conllevan a que el contrato sea visto como un proceso contractual con debilidades graves de planeación y ponga en duda la seriedad del mismo.

- Se realiza por parte del BIF documento denominado Adición No. 1 al contrato de arrendamiento No. A-002-2013 de 23 de Enero de 2013 suscrito entre el Banco Inmobiliario de Floridablanca "BIF" y el señor Otto Restrepo. La adición se realiza en tiempo; estableciendo dentro de este una prórroga de tres (3) años más en tiempo al plazo previsto en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento. Al respecto el contrato inicialmente suscrito contemplaba como tiempo de ejecución un (1) año, lo que presuntamente viola en primera medida el principio de anualidad, así como la expresa prohibición de la aplicación de renovación o prórroga en los contratos de arrendamiento.
- El Acuerdo de Pago No. 1 de septiembre 9 de 2013 (ver folio 207) no guarda relación con el oficio de fecha 16 de Diciembre de 2014 en el cual se le solicita al arrendatario hacer efectivos los pagos. En esta medida se suscribe un acuerdo con unos valores y se cobran otros, tal y como se presenta a continuación:

Valores pactados en Acuerdo de pago (OTROSI)


CANON DE ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2014

MES - VIGENCIA 2014	CANON DE ARRENDAMIENTO	IVA 16%	TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO	DESCUENTO	VALOR A CANCELAR
ENERO	\$ 1.465.517,00	\$ 234.483,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 0,00
FEBRERO	\$ 1.465.517,00	\$ 234.483,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 0,00
MARZO	\$ 1.465.517,00	\$ 234.483,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 0,00
ABRIL	\$ 1.465.517,00	\$ 234.483,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 0,00
MAYO	\$ 1.465.517,00	\$ 234.483,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 0,00
JUNIO	\$ 1.465.517,00	\$ 234.483,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 0,00
JULIO	\$ 1.465.517,00	\$ 234.483,00	\$ 1.700.000,00	\$ 1.700.000,00	\$ 0,00
AGOSTO	\$ 1.493.948,00	\$ 239.032,00	\$ 1.732.980,00	\$ 1.280.000,00	\$ 452.980,00
SEPTIEMBRE	\$ 1.493.948,00	\$ 239.032,00	\$ 1.732.980,00	\$ 1.280.000,00	\$ 452.980,00
OCTUBRE	\$ 1.493.948,00	\$ 239.032,00	\$ 1.732.980,00	\$ 1.280.000,00	\$ 452.980,00
NOVIEMBRE	\$ 1.493.948,00	\$ 239.032,00	\$ 1.732.980,00	\$ 1.280.000,00	\$ 452.980,00
DICIEMBRE	\$ 1.493.948,00	\$ 239.032,00	\$ 1.732.980,00	\$ 1.280.000,00	\$ 452.980,00
	\$ 17.728.359,00	\$ 2.836.541,00	\$ 20.564.900,00	\$ 18.300.000,00	\$ 2.264.900,00

Valores requeridos por el BIF al arrendatario mediante oficio

MES - VIGENCIA 2014	TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO	PAGOS	VALOR A CANCELAR
MARZO	\$ 1.700.000,00	\$ 174.749,00	\$ 1.525.251,00
ABRIL	\$ 1.732.980,00	\$ 0,00	\$ 1.732.980,00
MAYO	\$ 1.732.980,00	\$ 0,00	\$ 1.732.980,00
JUNIO	\$ 1.732.980,00	\$ 0,00	\$ 1.732.980,00
JULIO	\$ 1.732.980,00	\$ 0,00	\$ 1.732.980,00
AGOSTO	\$ 1.732.980,00	\$ 452.980,00	\$ 1.280.000,00
SEPTIEMBRE	\$ 1.732.980,00	\$ 452.980,00	\$ 1.280.000,00
OCTUBRE	\$ 1.732.980,00	\$ 452.980,00	\$ 1.280.000,00
NOVIEMBRE	\$ 1.732.980,00	\$ 452.980,00	\$ 1.280.000,00
DICIEMBRE	\$ 1.732.980,00	\$ 452.980,00	\$ 1.280.000,00
	\$ 17.296.820,00	\$ 2.439.849,00	\$ 14.857.171,00




 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 17 de 24</p>

2. RELACION DE HALLAGOS

En este sentido y conforme a lo expuesto anteriormente, se considera por este ente de control el siguiente hallazgo para el mejoramiento continuo de la Entidad:

CONTROL DE OBRAS	
<p>Tipo de Hallazgo: ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y FISCAL</p>	
<p>Presunto(s) Responsable(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nelson Javier López Rodríguez. Director General del BIF para la fecha de los hechos • Juan Carlos Reatiga Rincón. Profesional de Área Técnica. Supervisor del contrato de Arrendamiento • Doris Eugenia Pabón Roza. Profesional Universitario – Jurídica. 	
<p>Fecha de los Hechos: Vigencia 2013, 2014 y 2015.</p>	
<p>Descripción de los Hechos:</p> <p>Se identifica dentro del expediente del contrato de arrendamiento No. A-002-2013 en el cual el BIF entrega bien inmueble en arriendo al señor Otto Restrepo Mayoral, estableciendo de manera general las siguientes situaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En primera media se considera que el BIF fue irresponsable al arrendar un inmueble que no contaba con las características de habitabilidad, lo que denota que la entidad no conoce el estado de funcionalidad de los bienes que administra y que le fueron entregados para su protección, siendo esto un tema importante que hace parte de la misión de la Entidad, conllevando a posibles demandas si la situación hubiese llegado a mayor, de lo cual no es posible que el BIF entregue en arriendo sus bienes sin realizar una verificación de su estado. Ante esto que identifica una presunta omisión en el cumplimiento de su misión. <p>Las debilidades presentadas en la identificación de riesgo, dado que la antigüedad del bien permitía establecer este riesgo como probable en virtud a la vetustez del mismo, el cual no quedó contemplado en dichos estudios que no tiene otro fin establecer parámetros ciertos y objetivos de las futuras obligaciones contingentes, siendo un ejercicio de precaución y buena administración. En este sentido se denotan debilidades de planeación que conllevan a que se vulnere presuntamente lo establecido en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frente al cruce de cuentas entre el contrato de arrendamiento y la obra ejecutada se considera que no es viable jurídicamente para el sector público, por cuanto el BIF debió suscribir el Contrato de Obra correspondiente y no delegar esta responsabilidad, ni la función pública al arrendatario como particular por cuanto se 	


 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 18 de 24</p>

desnaturaliza el contrato de arrendamiento, así como resulta improcedente la modificación de la forma de pago ya que en la contratación estatal no se contempla la figura del cruce de cuentas.

Ahora bien, no se evidencia informe de supervisión de la obra que se adelantó, de lo cual se desconocen las cantidades de materiales, precios unitarios y calidades de la misma. Asimismo como se soportan legalmente los NO ingresos de los recursos contratados y que efectivamente la inversión correspondió al valor de \$64.809.327, con lo cual se considera que presuntamente con la realización de cruce de cuentas se eludió la realización de un proceso contractual y el BIF presuntamente no actuó con alto grado de eficiencia y eficacia, poniendo en riesgo los recursos que le fueron asignados para administrar.

- En el OTROSI de adición, no se contempla el incremento que realizara en la vigencia 2014 y 2015 al canon mensual de arrendamiento, dejando en numeral segundo *“que las demás cláusulas del contrato principal o matriz que no fueron objeto de modificación por la presente adición continúan manteniendo su integridad y vigencia”*. NO obstante posteriormente es aclarado al arrendatario mediante un oficio con radicado No. J-14-250 de marzo de 2014, informando que el valor del contrato ya no será de \$1.700.000 sino de \$1.732.980.
- No hay ampliación de las pólizas, desconociéndose si efectivamente se ampliaron o por el contrario el mismo quedo desamparado; denotando debilidades de planeación, supervisión e incumplimientos legales, configurando un presunto incumplimiento de los requisitos de ejecución señalados en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993. Máxime cuando el contratista presenta incumpliendo de los pagos conllevar al inicio de proceso de cobro pre jurídico por incumplimiento del canon de arrendamiento. En esta medida al no contar con una póliza de cumplimiento ¿Cómo aseguro el cumplimiento del pago?.
- Se realiza por parte del BIF documento denominado Adición No. 1 al contrato de arrendamiento No. A-002-2013 de 23 de Enero de 2013 suscrito entre el Banco Inmobiliario de Floridablanca “BIF” y el señor Otto Restrepo. La adición se realiza en tiempo; estableciendo dentro de este una prórroga de tres (3) años más en tiempo al plazo previsto en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento. Al respecto el contrato inicialmente suscrito contemplaba como tiempo de ejecución un (1) año, lo que presuntamente viola la expresa prohibición de la aplicación de renovación o prórroga en los contratos de arrendamiento.
- El proceso se encuentra desorganizado y presenta inconsistencias, tal es el caso de contar con dos (2) actas de inicio dentro del proceso contractual con diferente fecha (suscritas y con firmas). De igual manera se evidencian cuadros de acuerdos de pago que no quedan claros ya que inicialmente y con el presupuesto establecido se contempla un valor y se firma un acuerdo de pago; no obstan posteriormente con el OTRISO se suscribe otro acuerdo de pago por un mayor valor que no está soportado



 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 19 de 24</p>

por qué se varió el presupuesto inicial, ni bajo que parámetros técnicos y legales.

De igual manera como ampliación de las situaciones presuntamente irregulares, remitirse a los resultados de la revisión de la Auditoría Especial, contemplados en el capítulo 1 del presente informe.

Valor del Hallazgo: \$64.809.327 que corresponde al valor costo de la obra ejecutada en el predio del Municipio del cual se hizo cruce de cuentas con el contrato de arrendamiento y del cual no existe soporte alguno de su ejecución, cantidades y calidades.

Normas Presuntamente Violadas:

- Artículo 6 de la Constitución Política de Colombia en lo que respecta a que los servidores públicos son responsables por la omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.
- Ibid, artículo 123 en lo referente a quienes son servidores públicos.
- Artículo 209 Constitución Política de Colombia, que reglamenta los principios de la Función Pública
- Artículo 3° Ley 489 de 1998, reglamenta los principios de la Función Administrativa.
- Decreto 1510 de 2013, artículo 15
- Numeral 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993
- Principio de Responsabilidad, Ley 80 de 1993, Art. 26.
- Principio de planeación: Este principio no está expresamente consagrado en un artículo dentro de la Ley 80 de 1993, no obstante a lo largo del articulado del Estatuto Contractual se encuentran los elementos que integran el mismo, es así como el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en su numeral 12 impone a la administración pública, la obligación de adelantar los estudios, diseños y proyectos necesarios que soporten la futura contratación, previo a la apertura del proceso de selección.


Ibíd. Artículo 14°. De los Medios que pueden utilizar las Entidades Estatales para el Cumplimiento del Objeto Contractual. Para el cumplimiento de los fines de la contratación.

De igual manera el Artículo 26°. Del Principio de Responsabilidad. En virtud de este principio:

1° Los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.

2° Los servidores públicos responderán por sus actuaciones y omisiones antijurídicas y deberán indemnizar los daños que se causen por razón de ellas.

8° Los contratistas responderán y la entidad velará por la buena calidad del objeto contratado.

 <p>Contraloría Municipal de Floridablanca</p> <p>Por un Control Fiscal Participativo y Efectivo</p>	<p>PROCESO AUDITOR</p>	<p>Código: F-02-09</p> <p>Versión: 03</p>
	<p>INFORME DEFINITIVO DE AUDITORIA ESPECIAL AL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA EN ATENCION A DENUNCIA CIUDADANA</p>	<p>Página 20 de 24</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Ley 734 de Artículo 34. Deberes de todo servidor público. De igual manera Artículo 48. Faltas gravísimas, de manera particular los siguientes numerales: <p>3. Dar lugar a que por culpa gravísima se extravíen, pierdan o dañen bienes del Estado o a cargo del mismo, o de empresas o instituciones en que este tenga parte o bienes de particulares cuya administración o custodia se le haya confiado por razón de sus funciones,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 610 del 15 de Agosto de 2015
<p><u>Causa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Falta de aplicación de normatividad de contratación pública. • Debilidades de control que no permiten advertir oportunamente los riesgos y deficiencias o falencias en la ejecución contractual, teniendo en cuenta que gestión de los supervisores e interventores incide en el control administrativo, contable, financiero y jurídico en la ejecución contractual. • Debilidades de Planeación.
<p><u>Efecto o Consecuencia:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gastos Indevidos. • Perdida potencial de recursos • Ineficiencia causada por el fracaso en los logros y metas. • Incumplimiento de la normatividad legal aplicable que podría conllevar a presuntos daños fiscales.
<p><u>Pruebas Recabadas en el Ejercicio Auditor:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Expediente contractual en el cual constan todas las actas y diversas situaciones presentadas en la ejecución del contrato de arrendamiento. • La ejecución de obras sin la respectiva suscripción del contrato de obra en un predio del Municipio. • La ausencia de estudios técnicos, diseños y cantidades de obra ejecutada APU que permita corroborar que las cantidades y calidades ejecutadas realmente en el predio del Municipio. • Actas de suspensión de obra • El presente informe.

