



Control Fiscal
con Visión Social

CONTRALORÍA GENERAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES
Control fiscal con Visión Social



INFORME DE AUDITORIA: PROYECTO DE RENOVACIÓN
URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992 - 2015

AGEI-E 3.21- 2015
Octubre de 2015

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contraloria@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co



GP-CER389943

SC-CER390430



Control Fiscal
con Visión Social

**INFORME DE AUDITORIA: PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA BAJA
SUIZA-MANIZALES 1992 - 2015**

LINDON ALBERTO CHAVARRIAGA MONTOYA
Contralor Municipal

LUCIA YORLADY CARRILLO DELGADO
Director de Control Fiscal

FABIOLA DELGADO MORALES
Coordinadora de Evaluación de Gestión
Líder de Auditoría

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contraloria@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co



GP-CER389943

SC-CER390430



Control Fiscal con Visión Social

| CONTENIDO | | Página |
|-----------|--|--------|
| 1. | PRESENTACION..... | 4 |
| | METODOLOGÍA Y ALCANCE DE LA AUDITORÍA..... | 6 |
| | PETICIONES, QUEJAS Y DENUNCIAS..... | 8 |
| 2. | RESULTADOS DE LA AUDITORIA | |
| 2.1 | HECHOS RELEVANTES | 10 |
| 2.1.1 | El proyecto de Renovación Urbana de la Baja Suiza en los Planes de Desarrollo de Manizales 1992 – 2012..... | 10 |
| 2.1.2 | La Empresa de Renovación urbana de Manizales Ltda., garante del proyecto de Renovación urbana de la Baja Suiza..... | 23 |
| 2.1.3 | Tratamiento del sector Baja Suiza en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Respeto de los Actos propios..... | 26 |
| 2.1.4. | Predios declarados de utilidad pública e interés social para el proyecto Renovación Urbana: "Baja Suiza" Limitación al derecho de propiedad..... | 33 |
| 2.1.5 | INFIMANIZALES socio de la ERUM y propietario de predios adquiridos para la Renovación Urbana de la Baja Suiza | 43 |
| 2.2. | CONCLUSIONES CONTROL DE RESULTADOS PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA DE LA BAJA SUIZA 1992 – 2015..... | 56 |
| 2.3 | HALLAZGOS DE LA AUDITORIA..... | 60 |
| 2.4. | VALORACION DERECHOS DE PETICION..... | 79 |
| 3. | ANEXOS..... | 82 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Manizales, Octubre 16 de 2015

Doctores:

JORGE EDUARDO ROJAS GIRALDO

Alcalde de Manizales

CLAUDIA MARCELA CORDONA MEJIA

Gerente General

Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda.

GUILLERMO PINEDA PERDOMO

Gerente INFIMANIZALES

FRANCISCO JAVIER GONZALEZ GOMEZ

Presidente Concejo de Manizales

Asunto: Informe Definitivo de Auditoría Especial No.3.21-2015 Proyecto de Renovación Urbana de la Baja Suiza - Manizales 1992-2015

La Contraloría General del Municipio de Manizales, en cumplimiento de los artículo 8, 9, 12 y 13 de la Ley No. 42 de 1993, literal b del artículo 129 de la Ley 1474 de 2011, presenta el informe Definitivo de Auditoría Especial al “Proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza”, para conceptuar si él mismo cumplió los objetivos trazados en el proyecto inicial adoptado mediante Acuerdo municipal 020 de 1992, modificado por los Acuerdos 017 de 1993, 056 de 1994, 140 de 1995, 085 de 1995, 384 de 1998, 436 de 1999, ratificado en los Acuerdos 107 de 1995, 366 de 1.998, 465 de 2000 y 549 de 2003 Planes de Desarrollo de Manizales y en el Acuerdo 508 de 2001 Plan Ordenamiento territorial de Manizales.

Para ejercer la vigilancia y control, la Contraloría de Manizales se apoya en metodologías y técnicas especializadas contenidas en la “Guía de Auditoría Territorial GAT”, que exige observar las normas de auditoría gubernamental Colombianas, adoptadas por los organismo de control fiscal; esta guía es un instrumento de apoyo que facilita y estandariza las actividades del trabajo de la auditoría gubernamental, desde la planeación hasta la presentación del informe de Auditoría.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co



4





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

La Contraloría de Manizales con fundamento en la normatividad vigente, que define la naturaleza de la vigilancia de la gestión fiscal como una función pública, que incluye el ejercicio del control de la gestión como medio de prevención y corrección para el logro de la misión de las entidades, remitió a las Autoridades Municipales y a los Representantes legales de la ERUM e INFIMANIZALES los resultados preliminares de la Auditoria 3.21-2015 Proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza 1.992- junio 2015, para garantizar el derecho de contradicción que les asiste.

Las respuestas fueron presentadas dentro de los términos otorgados, por la Gerencia de la ERUM y la Presidencia del Concejo de Manizales y hacen parte del Capítulo 3. Anexos del presente informe.

La Auditoria incluye la atención de los derechos de petición concernientes al proyecto de Renovación de la Baja Suiza, adicional a la Acción Popular instaurada por dos ciudadanos ante el Tribunal Administrativo de Caldas, con radicado 17-001-23-33-000-2015-00338-00, relacionada con el Plan de la Baja Suiza con las siguientes pretensiones “Se profiera sentencia, mediante la cual se garantice a la sociedad los derechos colectivos de la Moralidad Administrativa (...)”; las respuestas de la Contraloría de Manizales se dan con base en los resultados obtenidos por la auditoria, y de acuerdo con las competencias explícitas de éste organismo de control fiscal.

Los resultados definitivos de la Auditoria serán remitidos al Concejo de Manizales, en cumplimiento de la Ley 1474 de 2011 que dispone:

Artículo 123. Articulación con el ejercicio del control político. Los informes de auditoría definitivos producidos por las contralorías serán remitidos a las Corporaciones de elección popular que ejerzan el control político sobre las entidades vigiladas. En las citaciones que dichas entidades hagan a servidores públicos para debates sobre temas que hayan sido materia de vigilancia en el proceso auditor deberá invitarse al respectivo contralor para que exponga los resultados de la auditoría.

Los criterios del trabajo auditor están sustentados, entre otros, en la Constitución Política art. 267 a 330, la Ley 42 de 1993 del sistema de control fiscal, y la Ley 1474 de 2011 Estatuto anticorrupción, que dispone que la planeación estratégica en las contralorías territoriales debe tener como criterio orientador en sus proyectos misionales, la formulación y ejecución del Plan de Desarrollo de la respectiva entidad territorial.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co



5





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

En la valoración del Proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza, se tuvieron en cuenta, entre otras, las siguientes normas: La Ley 9ª de enero 11 de 1.989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes; la Ley 152 de 1.994 Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley 388 de 1.997 por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991, adicional a los Acuerdos municipales que se describen mas adelante.

METODOLOGÍA Y ALCANCE DEL PROCESO AUDITOR

La Contraloría de Manizales por Resolución 037 de enero 22 de 2013, adoptó la Guía de Auditoria Territorial GAT como instrumento metodológico del proceso auditor; para la Auditoria Gubernamental 3.21-2015 se estableció la modalidad de Auditoria Especial que permite evaluar políticas, programas, proyectos, procesos, áreas o actividades de carácter específico o transversal, de interés o relevancia, con el propósito de emitir un concepto u opinión sobre lo evaluado.

Para cumplir los objetivos de la auditoria al Proyecto de Renovación Baja Suiza –Manizales, se utilizó el sistema de control de Resultados, definido en el Artículo 13 de la Ley 42 de 1993 como el examen que se realiza para establecer en qué medida los sujetos de la vigilancia logran sus objetivos y cumplen los planes, programas y proyectos adoptados por la administración, en un período determinado; se aplicaron otros sistemas de control como el de gestión, legalidad, revisión de cuentas y sistema de control interno, que implica la valoración de riesgos.

Alcance de la Auditoría.

La auditoria cubre el período desde que el Concejo de Manizales mediante Acuerdo 020 de abril 20 de 1992 otorgó facultades protempore al Alcalde mayor para desarrollar el proyecto de renovación urbana “Plan Baja Suiza”, hasta junio de 2015; incluye la revisión de los Actos de constitución y de transformación de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales durante el periodo 1995 hasta junio de 2015, el análisis del tratamiento del sector de la Baja Suiza en el Plan de Ordenamiento Territorial, el seguimiento de los predios declarados de utilidad pública e interés social para la ejecución del proyecto de Renovación Urbana “Baja Suiza” hasta su disposición final (junio de 2015) y el papel de INFIMANIZALES dentro de la sociedad y el proyecto auditado.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co



6





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Los Acuerdos municipales que se examinaron para fundamentar los resultados de la auditoria, son:

Acuerdo 020 de abril 20 de 1992 “Por medio del cual se otorgan unas facultades protempore al Alcalde Mayor para desarrollar el proyecto de Renovación Urbana “Plan Baja Suiza” y se dictan otras disposiciones”.

Acuerdo 017 de marzo 29 de 1993 Modifica el Acuerdo 020 de 1992

Acuerdo 056 de nov.23 de 1994, Adiciona el Acuerdo 017 de 1992

Acuerdo 085 de marzo 15 de 1995 “Por medio del cual se otorgan unas facultades protempore al Alcalde para que constituya junto con la Caja de la Vivienda Popular y/o Instituto de Valorización de Manizales “INVAMA” una sociedad limitada, de capital público, regida por las disposiciones establecidas para las empresas industriales y comerciales y las demás para esta clase de sociedades en cuanto no sean incompatibles” (La sociedad constituida fue la Empresa de Renovación Urbana “Baja Suiza Ltda”)

Acuerdo 107 de mayo 25 de 1995 “Por medio del cual se modifica y consolida el Plan de Desarrollo “Manizales Calidad Siglo XXI”. Artículo 120 RENOVACION URBANA.

Acuerdo 140 de sep.13 de 1995 “Por medio del cual se declara de utilidad Pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de renovación urbana “Baja Suiza” y se dictan otras disposiciones”, modifica los Acuerdos 020 de 1.992 y 017 de 1.993, deroga el Acuerdo 056 de 1.994.

Acuerdo 366 de 1.998 de junio 08 de 1998. Modifica parcialmente el Acuerdo 107 de 1.995, consolida el PLAN DE DESARROLLO: MANIZALES CALIDAD SIGLO XXI, que sustituye el Plan de Desarrollo Anterior (Acuerdo 107 de 1.995), excepto en el capitulo III con sus modificaciones.

Acuerdo 384 de agosto 27 de 1998 “Por medio del cual se renueva la afectación de utilidad pública e interés social, sobre unos inmuebles con el fin de desarrollar el proyecto de renovación urbana Baja Suiza”

Acuerdo 436 de agosto 03 de 1999 “Por medio del cual se modifica el acuerdo 085 de 1.995 y se dictan otras disposiciones” (se renombra la sociedad como “Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda”; se amplia su objeto social para que participe en todos los procesos de renovación urbana).

Acuerdo 465 de mayo 11 de 2000 Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico y social del municipio de Manizales para el periodo 2000-2003.

Acuerdo 549 de mayo 8 de 2003 Plan de Desarrollo de Manizales para el periodo 2003- 2005

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Acuerdo 508 de octubre 04 de 2001 Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales, modificado, entre otros por los siguientes Acuerdos: 573 de 2003, 663 de 2007 Por el cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales.

Acuerdo 732 de nov.27 de 2009 Por medio del cual se adopta la pieza intermedia de planificación número cinco – PIP 5

Como fuente documental y de criterios de auditoria están los Acuerdos municipales ya relacionados, las Escrituras Publicas de incremento del capital social mediante aporte de predios o dinero en efectivo Escritura Pública 702 de 1.998; de compraventa de predios realizados entre la ERUM e INFIMANIZALES: Escritura Pública 1490 de 2009 aclarada por la Escritura Pública 2986 de 2009, Escritura Pública 5100 de 2010. Se revisaron los registros en el SECOP¹ de los procesos de venta de lotes de la Baja Suiza: INFI-SA-002-2014 e INFI-SA-003-2014, por parte de INFIMANIZALES en el 2014.

Peticiones, Quejas y denuncias

El alcance de la Auditoria incluye las peticiones, quejas y denuncias que sobre el proyecto de Renovación Urbana de la Baja Suiza se han recibido en la Contraloría de Manizales y que están dentro de las competencias de los organismos de control fiscal, por lo cual se excluyen los siguientes asuntos:

- 1º. Petición de Agosto 19 de 2014: En el derecho de petición se hace referencia la subasta del lote b, al contrato de arrendamiento comercial numero 2010-01-027 suscrito entre INFIMANIZALES y SODIMAC COLOMBIA S.A., al contrato interadministrativo celebrado con la administración municipal con INFIMANIZALES(sic) para descapitalizar la ERUM, y al contrato 2011-06-85, en los cuales el peticionario considera que se esta frente a un caso de enriquecimiento sin justa causa, peculado por apropiación y celebración indebida de contrato sin el lleno de requisitos y de favorecimiento a terceros.
- 2º. Derecho de petición sin fecha, recibido en Contraloría de Manizales el 16 de octubre de 2014, donde se solicita: “establecer si dentro del proceso de renovación urbana de la Baja Suiza, en donde si opero un enriquecimiento sin causa justa por parte de INFIMANIZALES y la Administración Municipal dentro del proceso de subasta en el lote b del sector referenciado.”

1 SECOP: Sistema Electrónico para la Contratación Pública



8





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

- 3º. Derecho de petición sin fecha, recibido en Contraloría de Manizales el 31 de julio de 2014 se solicita tener en cuenta el informe que presentó la Personería de Manizales ante el Concejo en sesiones del 15 y 28 de octubre de 2013, en el que se abordó el tema de la Renovación urbana de la Baja Suiza y del que, según el peticionario, se desprende que los avalúos de los predios se valoraron muy por debajo del precio comercial lo que puede constituirse en una lesión enorme o mas bien una estafa (sic).

Los temas o asuntos descritos en las anteriores peticiones, exceden las competencias de la Contraloría de Manizales, por lo que se remitirán, junto con el Informe de Auditoria, a las instancias a las que les sea propio abordarlas.

Derecho de Contradicción

Para garantizar el derecho de Contradicción de que trata el Artículo 29 de la Constitución Política y la Guía de Auditoria Territorial adoptada por la Contraloría de Manizales, el 25 de septiembre de 2015 se remitió a las Autoridades Municipales y a los Representantes legales de la ERUM e INFIMANIZALES los resultados preliminares de la Auditoria 3.21-2015 Proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza 1.992- junio 2015, para garantizar el derecho de contradicción que les asiste.

Las respuestas se reciben el 09 de oct.2015 mediante Oficios 120.13-1-2015-IE-0002016 de la Gerente de la ERUM y 1110-0087-CONCE-1380 del Presidente del Concejo de Manizales. En el capítulo 3. Anexos se pueden consultar las respuestas en toda su extensión.

El doctor Francisco Javier González Sánchez, Presidente del Concejo de Manizales solicita al doctor Lindón Alberto Chavarriaga Montoya, Contralor de Manizales, que una vez este estructurado el Informe definitivo de Auditoria se comunique para coordinar una sesión de control político en el mes de octubre de la presente calenda, con el fin de que el señor Contralor exponga los resultados definitivos de auditoria y así trazar estrategias para ejercer un control político.

Las respuestas dadas por la Doctora Claudia Marcela Cardona Mejía fueron validadas por el equipo auditor en mesa de trabajo, para determinar si las mismas lograban aclarar, desvirtuar o complementar el contenido del informe preliminar, o si las observaciones de la auditoria, se constituían en hallazgos para ser incluidos en el Informe Definitivo de Auditoria.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

2.1 HECHOS RELEVANTES

Los hechos relevantes para el propósito de la Auditoría, fueron determinados por su materialidad y secuencia, a fin de presentar de una manera metódica los momentos determinantes del proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza, que servirán de fundamento para emitir las conclusiones del control de resultados y los hallazgos de la auditoría. (Ver numerales 2.2 y 2.3)

Estos hechos son:

1. El proyecto de Renovación Urbana de la Baja Suiza en los Planes de Desarrollo de Manizales 1992 – 2012
2. La Empresa de Renovación urbana de Manizales - ERUM Ltda., garante del proyecto de Renovación urbana Baja Suiza.
3. El sector de la Baja Suiza en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales- Respeto de los Actos propios
4. Predios declarados de utilidad pública e interés social para el proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza. Limitación al derecho de propiedad
5. INFIMANIZALES socio de la ERUM y propietario de predios adquiridos para la Renovación Urbana de la Baja Suiza.

Primer Hecho Relevante: El proyecto de Renovación Urbana de la Baja Suiza en los Planes de Desarrollo de Manizales 1992 – 2012

El proyecto de Renovación de la Baja Suiza surgió en 1.992 mediante **Acuerdo municipal 020 de 1992** “Por medio del cual se otorgan unas facultades protempore al Alcalde Mayor para desarrollar el proyecto de Renovación Urbana “Plan Baja Suiza” y se dictan otras disposiciones”.

En este primer hecho relevante, queda claro que el proyecto de renovación Urbana surge antes de que fuera constituida la Empresa de Renovación Urbana “Baja Suiza” (1995) y que entrara en vigencia la Ley 388 de 1997, que modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

En la exposición de motivos² del Acuerdo 020 de 1992, se señala:

“La Ley 9ª de 1.989 de la Reforma Urbana, plantea un novedoso repertorio de figuras jurídicas que permiten a la Administración Pública planear, ordenar y renovar la jurisdicción, entrando al proceso de ordenamiento territorial que permitan el mejoramiento de la calidad de vida.

El Artículo 39 de la citada ley, define los proyectos de renovación urbana, como “aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad”.³

El Plan de Desarrollo Acuerdo 054 de 1991, Manizales Calidad Siglo XXI, considera como prioritario la realización de proyectos de Renovación Urbana en aquellos sectores con infraestructura vial y disponibilidad de servicios públicos que se encuentran localizados dentro del perímetro urbano de la ciudad, con el fin de racionalizar y optimizar recursos evitando el desarrollo de urbanizaciones en áreas periféricas desvinculadas de la Estructura Urbana.

Es así como se involucra el sector de la Baja Suiza como zona de Desarrollo concertado con uso de vivienda unifamiliar, multifamiliar y equipamiento colectivo.

El Proyecto de Renovación Urbana “Plan Baja Suiza”, pretende servir a la ciudad de áreas de vivienda para los estratos 4 y 5 y ofrecer a las comunas 6 y 8 una zona verde recreativa en cumplimiento de lo ordenado por la Comisión del Plan del Concejo Municipal. El Área comprendida por el proyecto son 19.4 hectáreas del cual debe plantearse un 40% de área verde.

Las áreas destinadas a vivienda, buscan dar cubrimiento a 10.000 habitantes aproximadamente (...)

² Alcalde de Manizales VICTORIA EUGENIA OSORIO DE MEJIA

³ El Art. 39 de la Ley 9 de 1.989 se complementa con el siguiente texto: (...) “En la ejecución de los planes de renovación urbana adelantados por entidades públicas o por particulares en los cuales se haga necesario adquirir o expropiar inmuebles usados como vivienda propia, se observarán las reglas contenidas en las normas del presente Capítulo para la defensa y protección de sus moradores”.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Se plantea una dotación a nivel de sector incluyendo comunas y barrios que permitan subsanar el déficit de servicios y equipamiento, (...): Se plantea también equipamientos complementarios y sedes deportivas, para tener una red de servicios que le brinden un mejor bienestar a los estudiantes foráneos y atender así los programas y requerimientos de distrito Universitario”

En marzo de 1.993 se sanciona el **Acuerdo 017 de 1993** que modifica el Acuerdo 020 de 1992, presentado a consideración del Concejo Municipal⁴ con los siguientes argumentos:

“Conocedora la administración de la necesidad de impulsar un proyecto de tanta importancia para la ciudad y sobre todo de crear y rivalizar una zona central con nuevo polos de desarrollo, emprendió los estudios necesarios para la ejecución del proyecto.

Analizado el costo de las obras urbanísticas se pudo observar el alto costo generado en razón del fraccionamiento vial contemplado en dicho proyecto, el cual sumado a los movimientos de tierra requeridos y las obras urbanísticas necesarias para su desarrollo; el valor de los terrenos a adquirir hacen de este un valor cercano a los 4 mil millones de pesos.

Indiscutiblemente el municipio no esta en capacidad económica para desarrollar un proyecto de esta magnitud y es por esto, que se hace necesario el replanteamiento al proyecto presentado el cual se plantea en la siguiente forma:

- 1- En primer lugar se plantea un desarrollo urbanístico por etapas
- 2- La creación de supermanzanas permiten la compra de terrenos y adecuaciones de los mismos en pequeñas porciones creando alternativas de adquirir predios de propiedad particular a menores costos y dando así una utilidad mayor al proyecto.
- 3- Se puede desarrollar el proyecto simultáneamente en varias manzanas ya sea con entidades económicas mixta o con particulares
- 4- Se crean zonas verdes viales para todas las manzanas contribuyendo al desarrollo urbanístico de la ciudad mejorando los perfiles urbanos dentro de un esquema de desarrollo moderno que permite una mayor densificación en altura y una mayor área verde entorno y dentro de la manzana específica.

El proyecto se ajusta a las normas del código de construcciones y la reglamentación vial se establece en los planos presentados.

Los porcentajes establecidos para la zona de servicios comunitarios y las zonas verdes no se modifican, sin embargo han sido diseñados y ubicados en puntos

4 Alcalde de Manizales GERMAN CARDONA GUTIERREZ





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

estratégicos dentro del conjunto, con el fin de que se puedan desarrollar en forma independiente y simultáneamente a medida de que vayan desarrollando las supermanzanas.

Otro beneficio de gran importancia dentro del proyecto es la creación del anillo paisajístico el cual entrelaza las supermanzanas en su comunicación con la Avenida del Río.

Todas las demás normas establecidas en el Acuerdo anterior se conservan en su totalidad”.

En noviembre de 1994, el Concejo de Manizales aprueba el **Acuerdo 056 de 1994**, que adiciona y rectifica el Acuerdo 017 del 29 de marzo de 1.993, con base en los siguientes motivos⁵:

“El Acuerdo 020 de abril de 1.992, modificado mediante el Acuerdo 017 del 29 de marzo de 1.993, estableció que el sector de la Baja Suiza sería de Renovación Urbana con el nombre de “PLAN BAJA SUIZA”, en tales actos se declararon unos inmuebles como de utilidad pública e interés social con tal fin. Sin embargo no se incluyeron la totalidad de los predios necesarios para llevar a cabo el proyecto de renovación urbana.

En el presente proyecto se incluyen los lotes faltantes y se declaran afectos al “PLAN BAJA SUIZA” los inmuebles de propiedad Municipal y del INVAMA con el objetivo de alcanzar el fin propuesto”.

El 15 de marzo de 1995 se publica el **Acuerdo 085 de 1995**⁶, del Concejo de Manizales en el que se acuerda:

Artículo primero: Autorízase al Alcalde por el término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo para:

“Constituir conjuntamente con la Caja de la Vivienda Popular, previa reforma de los estatutos para el cumplimiento de este fin y el Instituto de Valorización de Manizales “INVAMA”, una sociedad de responsabilidad limitada, de capital público, regida por las disposiciones establecidas para las empresas industriales y comerciales del Estado y las demás para esta clase de sociedades en cuanto no sean incompatibles; que tenga por finalidad la elaboración de un proyecto de remodelación urbana Plan Baja Suiza, dentro de los sectores delimitados por los Acuerdos 020 de 1992, modificado por los Acuerdos 017 de 1993 y Acuerdo 056 de 1994, pudiendo en consecuencia conseguir los créditos para desarrollar los

⁵ Alcalde Encargado de Manizales, CARLOS GERMAN MEJIA CORDOBES

⁶ Alcalde de Manizales MAURICIO ARIAS ARANGO





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

proyectos, tramitar la adquisición de predios, legalizar las compraventas de los predios adquiridos, contratar estudios y diseños del proyecto, desarrollar las labores de venta de los lotes de terreno resultantes de la urbanización proyectada, establecer cofinanciación con el Banco Central Hipotecario y/o INURBE, acudir a la fiducia inmobiliaria, y en general, las demás actividades relacionadas directamente con el cumplimiento del plan de la mencionada remodelación urbana”. (...)

Artículo segundo: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Fuera de las vías resultantes, zonas verdes, antejardines y andenes dentro del proyecto de renovación del Plan Baja Suiza, deberán destinarse una área mínima de un 20% del total del área para la construcción de un ECOPARQUE y CANCHAS POLIDEPORTIVAS, con recursos ordinarios del municipio de Manizales, Programa Parques y equipamiento de la Secretaria de Obras Publicas.

Artículo tercero: La comisión del Plan del Concejo, participará de manera directa en las discusiones que en desarrollo del presente Acuerdo se requieran para el logro de los objetivos propuestos.

El 25 de mayo de 1.995 el Concejo de Manizales aprueba el **Acuerdo 107 de 1995** Por medio del cual se modifica y consolida el Plan de Desarrollo “Manizales calidad siglo XXI”; presentado por el Alcalde de Manizales MAURICIO ARIAS ARANGO, que se fundamentó, entre otras normativas, en la Ley 9ª de 1.989 que disponía los alcances de los planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes.

En el capítulo 2 PARTE ESTRATÉGICA, se determinan seis Políticas de Desarrollo, entre las que está la DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. “Implementar mecanismos que garanticen la eficiencia de la estructura espacial urbana y regional, mediante una apropiada asignación y delimitación de los usos del suelo, los tratamientos adecuados en las áreas desarrolladas y de riesgos, la prestación de los servicios públicos básicos, la implementación del equipamiento social y de la infraestructura física, acorde con las necesidades de sus habitantes, propendiendo por un desarrollo integral y sostenible, que permita alcanzar la consolidación de una ciudad región policéntrica al interior y al exterior del perímetro local”.

En la Estrategia de Ordenamiento Urbano se fija la Línea de Acción **5 De Renovación**, en la cual se acordó: “Establecer con el Concejo Municipal mecanismos de índole fiscal, tributario y crediticio, para incentivar la construcción de lotes y de zonas de tratamiento de redesarrollo o de renovación en la zona urbana, optimizando la infraestructura social y de servicios, permitiendo la recuperación del espacio publico y de las áreas degradadas, un uso mas intenso del suelo urbano y así evitar la expansión horizontal de la ciudad”.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

El capítulo 3 del Acuerdo 107 de 1.995, está destinado al PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL definido como “El conjunto de acciones, normas y reglamentos que regulan el crecimiento del Municipio, permitiendo un desarrollo coherente hacia el desarrollo humano sostenible mediante un manejo adecuado de los Usos del suelo, del patrimonio histórico y ambiental, permitiendo opciones de bienestar hacia las generaciones futuras. Igualmente plantear un crecimiento urbano, económico y social enmarcado en una política ambiental”.

Del capítulo 3, se extracta lo dispuesto en los siguientes Artículos:

“**Artículo 120. RENOVACION URBANA:** Es un instrumento de tratamiento de Redesarrollo, aplicado a las áreas desarrolladas y consolidadas o aquellas que han sido generadas por la construcción de infraestructura urbana, produciendo los baldíos urbanos, en el cual se requiere la participación de todos los agentes urbanos sobre el espacio público y privado.

Según la Ley 9ª de 1.989 y las leyes 2 y 3 de 1.991 y Decretos Reglamentarios; “son planes de Renovación Urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad”.

Serán objeto del presente tratamiento los siguientes sectores:

- Por el trazado de infraestructura urbana: Avenida Sesquicentenario donde se revitaliza y reutiliza la banca del ferrocarril como eje de comunicación del occidente y oriente de la ciudad.
- Por el desarrollo vial y el cambio de uso: **Baja Suiza** donde se urbaniza un “baldío urbano”, que se encuentra al interior de la ciudad con ventajas inigualables en cuanto a su ubicación, topografía, e infraestructura urbana. Se genera un nuevo centro urbano, como ejemplo de desarrollo de las “ciudades dentro de las ciudades” polarizando otros sectores ya consolidados y otros en proceso de consolidación.
- Por el cambio de las estructuras: Única generado por el desplazamiento del uso industrial a otros sectores acordes a este (...)





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Artículo 146 DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS DE ORDENAMIENTO URBANO.

(...)

De Renovación

- a. Proyectos de Redesarrollo en los siguientes barrios:
Los Agustinos – La Palma, La Avanzada (parte) San Ignacio (parte)
- b. Sector Plaza de mercado
- c. San José –Las Delicias, San Joaquín - Hoyo Frio-San Antonio- Campoamor.
- d. Proyecto de Renovación Urbana
Avenida Sesquicentenario
Baja Suiza
Única (Sector Linares)
Avenida Colón

El 13 de septiembre de 1995 se publica el **Acuerdo 140 de 1.995** Por medio del cual se declara de utilidad Pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana “Baja Suiza”, entre otros por los siguientes motivos⁷:

“El presente Acuerdo, reemplazaría los Acuerdos municipales 020 de 1.992, 017 de 1.993 y 056 de 1.994, con el fin de adelantar el Proyecto de Renovación Urbana Plan Baja Suiza, a fin de perfeccionar el plazo en la afectación de los inmuebles que lo componen, efectuar los respectivos registros ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, formalizar la respectiva oferta de negociación en concordancia con la Ley 9ª de 1.989, tal como lo estipula el Plan de Desarrollo Manizales Calidad Siglo XXI, Acuerdo 107 mayo de 1.995, Artículo 120 y darle la viabilidad a la gestión de la Empresa de capital publico que emprenderá esta obra, de vital importancia para el desarrollo urbano de nuestra ciudad”

Y continua: “El sector conocido como Baja Suiza se convirtió en una isla dentro del contexto del desarrollo urbano. La localización de este globo de terreno y las condiciones topográficas tan especiales, hacen que el desarrollo urbano requiera un esfuerzo integral con el fin de buscar la optimización del aprovechamiento del uso del suelo.

La sociedad conformada para la ejecución de este proyecto la integran las siguientes entidades: Municipio de Manizales, Instituto de Valorización de Manizales y la Caja de la Vivienda Popular, que además de la ejecución, le generará importantes recursos monetarios que le permitirán acrecentar las obras de beneficio social”

⁷ Alcalde de Manizales MAURICIO ARIAS ARANGO:





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

En el precitado Acuerdo 140 de 1.995, se establece:

Artículo primero: Facultase al Alcalde por el término de TREINTA (30) meses a partir de la publicación del presente Acuerdo para que proceda en los términos del **Acuerdo 107 de mayo de 1995, Artículo 120**, para gestionar todos los actos tendientes a la realización del proyecto de Renovación Urbana “Baja Suiza”. (Resaltado por la auditoria)

Parágrafo: En desarrollo de lo dispuesto en el presente artículo, el Alcalde podrá contratar los estudios técnicos, financieros y de mercadeo y las obras de urbanismo que se requieran para el desarrollo y ejecución del proyecto de Renovación Urbana “Baja Suiza”.
(...)

Artículo tercero: Decláranse de utilidad pública o de interés social unos inmuebles con el fin de ejecutar el proyecto de renovación urbana ubicados en el sector de la Baja Suiza, identificados con las siguientes fichas catastrales:⁸

Artículo cuarto: En desarrollo del presente Acuerdo, el Alcalde podrá comprar o permutar dichos predios. Esta adquisición se hará por enajenación voluntaria directa o por expropiación de conformidad con lo establecido en el capítulo III de la Ley 9 de 1989.

Parágrafo: Para los efectos de la aplicación de este Acuerdo, se obrará de conformidad con la Ley 9 de 1989 prioritariamente los artículos 34 y 40.

Artículo séptimo: Derogase los siguientes artículos de los Acuerdos 020 de 1.992: Artículo segundo y su parágrafo, Artículo tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo y su parágrafo, Artículo decimoprimer; del Acuerdo 017/93 se derogan los Artículos primero y segundo y se Deroga el Acuerdo 056 de 1.994. (...)

Parágrafo segundo: Con el presente Acuerdo queda con toda vigencia el Acuerdo 085 de 1995.

El 8 de junio de 1.998 se sanciona el **Acuerdo 366 de 1.998** por medio del cual se modifica parcialmente el Acuerdo 107 de 1.995 y se consolida el PLAN DE DESARROLLO: MANIZALES CALIDAD SIGLO XXI, que sustituye el

8 Nota de auditoria: Se trata de 289 predios afectados, los cuales se detallan en el aparte 3. Anexos del presente informe, a los cuales se hizo el seguimiento hasta junio de 2015.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Plan de Desarrollo Anterior (Acuerdo 107 de 1.995), excepto en el capítulo III con sus modificaciones⁹, como quedó consignado en el Artículo 21.

Artículo 21. El capítulo III del Plan de Desarrollo “Manizales Calidad Siglo XXI”, Acuerdo 107 de 1.995, con sus planos y cuadros quedara vigente exceptuando el párrafo segundo¹⁰ del Artículo 77 (...), hasta tanto sea aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial, como lo establece la Ley 388 de 1.997 (De Desarrollo Territorial)

El 27 de agosto de 1.998 se publica el **Acuerdo 384 de 1.998**, por medio del cual se renueva la afectación de utilidad pública e interés social, sobre unos inmuebles con el fin de desarrollar el proyecto de Renovación Urbana de la “Baja Suiza”, motivado así:

- 1- “Mediante el Acuerdo 140 de 1995 el Honorable Concejo de Manizales declaró de utilidad pública e interés social 289 predios ubicados en la Baja Suiza.
- 2- Que mediante oficio 0063 de enero de 1.996 el Registrador principal de Instrumentos Públicos informó sobre la inscripción de dicha declaratoria en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos, conforme lo fija la Ley 9ª de 1.989, artículo 37.
- 3- Que la empresa de Renovación Urbana Baja Suiza inicio la adquisición de predios en el mes de junio de 1996 y conforme a la disponibilidad presupuestal y aportes recibidos se han adquirido a la fecha 225 predios.
- 4- Que se han presentado innumerables dificultades en cuenta al estado de titulación de predios a adquirir lo que ha hecho difícil el proceso de compra.
- 5- Que se presentan predios cuyos propietarios son personas fallecidas y procesos sucesorios sin ejecutar, los cuales para su realización dependen de los herederos y los plazos fijados por la ley.
- 6- Que en los procesos de avalúo ha sido necesario efectuar nuevos levantamientos topográficos, confrontaciones de linderos, escrituras aclaratorias, certificaciones ante el IGAC, trámites que conllevan períodos de tiempo representativos.
- 7- Que la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 388 de 1.997 otorgan plazos amplios a los propietarios para efectuar las correspondientes negociaciones.
- 8- Que existen en el área predios en los cuales se adelantan procesos posesorios en trámite ante las autoridades
- 9- Que a la fecha la Empresa de Renovación de la Baja Suiza dispone de los recursos económicos para la adquisición de los predios, pero es necesario solucionar antes las diferentes problemáticas enumeradas

9 Alcalde de Manizales JORGE ENRIQUE ROJAS QUICENO

10 El párrafo segundo del Artículo 77 señalaba: Por el deterioro social que causa, no se permitirá el establecimiento de juegos de suerte y azar en el territorio municipal.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

10- Que por lo tanto se hace necesario renovar la declaratoria de utilidad pública sobre 90 predios, los cuales el 80% se encuentran en proceso de avalúo, aclaraciones y ofertas de compra, lo que garantiza su adquisición en los próximos cuatro meses”.

En ese Acuerdo 384 de 1.998, se estable:

Artículo primero. Renovar por el término de tres años, la afectación de utilidad pública e interés social declarada por Acuerdo 140 de 1.995, que recae sobre inmuebles identificados con las siguientes fichas catastrales: (...) ¹¹

El 3 de agosto de 1999 se publica el **Acuerdo 0436 de 1.999** por medio del cual se modifica el Acuerdo 085 de 1.995, cuyos motivos fueron ¹²:

“La finalidad es modificar el artículo segundo del Acuerdo 085 de 1995, el cual dispone: “Fuera de las vías resultantes, zonas verdes, antejardines y andenes dentro del proyecto de renovación del Plan Baja Suiza, deberán destinarse una área mínima de un 20% del total del área para la construcción de un ECOPARQUE y CANCHAS POLIDEPORTIVAS, con recursos ordinarios del municipio de Manizales, Programa Parques y equipamiento de la Secretaria de Obras Publicas”.

La modificación consiste en permitir que las obras de construcción del ECOPARQUE y de las CANCHAS POLIDEPORTIVAS se puedan realizar con recursos propios de la EMPRESA DE RENOVACION URBANA “BAJA SUIZA LTDA”, teniendo en cuenta que esta sociedad cuenta actualmente con los recursos necesarios para llevarlas a cabo y el municipio no los posee para la vigencia fiscal de 1.999, periodo en el cual deben realizarse dichas obras. De otro lado se pretende que con los recursos de dicha Empresa se construyan las ZONAS DE PARQUEO para que las personas que hagan uso de las canchas polideportivas puedan estacionar sus vehículos (...);

La realización de estas obras le imprime una dinámica a la venta de predios por parte de la Empresa, ya que se harían mucho más atractivos para los particulares invertir en este sector”. (...)

En el Acuerdo 0436 de 1.999, se determina:

Artículo Primero: Modificase los estatutos de la Sociedad de capital público denominada Empresa de Renovación Urbana “Baja Suiza Ltda.” Autorizada

¹¹ Nota de auditoria: Se trata de 90 predios afectados, que se detallan en el aparte 3. Anexos del presente informe, con seguimiento hasta junio de 2015.

¹² Alcalde encargado CARLOS PARRA CIFUENTES:





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

su constitución por el Acuerdo 085 de 1.995 en el sentido de que su objeto social se amplié de tal forma que participe en todos los procesos de renovación como gestora, promotora, socia o ejecutora, que se desarrolle en el municipio de Manizales, e incorporando los requerimientos de la Ley 388 de 1.997 y los de la Ley 9 de 1.989, pudiendo en consecuencia conseguir los créditos necesarios para desarrollar los proyectos, tramitar la adquisición de predios, legalizar las compraventas de los predios adquiridos, contratar estudios y diseños de los proyectos, desarrollar las labores de venta de lotes resultantes de los proyectos, establecer cofinanciación, acudir a todos los mecanismos de financiación existentes en el mercado financiero, y en general las demás actividades relacionadas directamente con el cumplimiento de los planes de renovación y/o remodelación urbana.

Parágrafo: Dicha empresa, en adelante se seguirá llamando “EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES LIMITADA”

Artículo Segundo: Modificase el Artículo segundo del Acuerdo 085 de 1,995 el cual quedará así:

“EQUIPAMIENTO COMUNITARIO”: Fuera de las vías resultantes, zonas verdes, antejardines y andenes dentro del proyecto de Renovación del Plan Baja Suiza, deberán destinarse una área mínima de un 20% del total del área para la construcción de un ECOPARQUE y CANCHAS POLIDEPORTIVAS REGLAMENTARIAS CON SUS RESPECTIVAS ZONAS DE PARQUEO, con recursos del municipio y/o entidades publicas o privadas

El 11 de mayo de 2000 el Alcalde de Manizales GERMAN CARDONA GUTIERREZ sanciona el **Acuerdo 465 de 2000** Plan de Desarrollo Económico y social del municipio de Manizales para el periodo 2000-2003, que determina:

Artículo 27. EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL El capítulo III del Plan de Desarrollo “Manizales Calidad Siglo XXI”, Acuerdo 107 de 1.995, con sus planos y cuadros quedara vigente exceptuando el parágrafo segundo del Artículo 77(...), hasta tanto sea aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial, como lo establece la Ley 388 de 1.997 (De Desarrollo Territorial)

El 8 de mayo de 2000 se aprueba el **Acuerdo 549 de 2003** Plan de Desarrollo de Manizales para el periodo 2003- 2005¹³ que determina:

13 Alcalde de Manizales NESTOR EUGENIO RAMIREZ CARDONA





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

“ARTÍCULO 35º: EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La gestión del presente Plan de Desarrollo se adelantará en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales aprobado por el Acuerdo 508 de 2001. En consecuencia, las acciones e iniciativas contenidas en los proyectos que desarrollen los programas previstos para cada una de las dimensiones por el Plan de Desarrollo, se adelantarán en concurrencia con los propósitos planteados en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial. Será competencia de la Secretaría de Planeación Municipal, de conformidad con los procedimientos que defina la ley, velar por la vigencia, actualidad y pertinencia de las recomendaciones emanadas del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales”.

En la revisión realizada por la Contraloría de Manizales a los Acuerdos **No. 0617 de 2005** “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del municipio de Manizales para el período 2005-2007”, **No. 0680 de 2008** Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del municipio de Manizales para el período 2008-2011” y **No. 0784 de 2012** “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del municipio de Manizales para el período 2012-2015”, no se encontró ninguna referencia al proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza.

En este primer segmento de Hechos relevantes de la Auditoria 3.21-2015, se analizaron trece (13) Acuerdos municipales desde 1.992 a 2015, de los cuales se determinó que diez (10) fueron presentados, aprobados y sancionados por las Autoridades Municipales¹⁴ para ratificar el Proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza, como parte integral de los Planes de Desarrollo de Manizales hasta el año 2005 y que sirvió de sustento para la declaratoria de Utilidad Pública e interés social de 289 predios requeridos para dicho proyecto, condición que habilitaba su adquisición por enajenación voluntaria o por expropiación, tal como estaba definido en el Artículo 10 de la Ley 9ª de 1.989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, que establecía:

“Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado;

14 Autoridades municipales: Concejo de Manizales y Alcalde de Manizales





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

- b) *Ejecución de planes de vivienda de interés social;*
- c) *Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;*
- d) *Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;*
- e) *Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;*
- f) *Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;*
- g) *Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;*
- h) *Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;*
- i) *Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente Ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;*
- j) *Ejecución de obras públicas;*
- k) *Provisión de espacios públicos urbanos;*
- l) *Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;*
- ll) *Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;*
- m) *Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;*
- n) *Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados,*
- o) *Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras”.*





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Segundo Hecho relevante: La Empresa de Renovación urbana de Manizales Ltda., garante del proyecto de Renovación urbana de la Baja Suiza.

El 15 de marzo de 1.995, se publica el **Acuerdo 085 de 1995**, mediante el cual el Concejo de Manizales autoriza al Alcalde para que, conjuntamente con la Caja de la Vivienda Popular y el Instituto de Valorización de Manizales "INVAMA", constituyera una sociedad de responsabilidad limitada, de capital público, regida por las disposiciones establecidas para las empresas industriales y comerciales del Estado y las demás para esta clase de sociedades en cuanto no sean incompatibles.

La finalidad de la sociedad era la "Elaboración de un proyecto de remodelación urbana Plan Baja Suiza, dentro de los sectores delimitados por los Acuerdos 020 de 1992, modificado por los Acuerdos 017 de 1993 y Acuerdo 056 de 1994, pudiendo en consecuencia conseguir los créditos para desarrollar los proyectos, tramitar la adquisición de predios, legalizar las compraventas de los predios adquiridos, contratar estudios y diseños del proyecto, desarrollar las labores de venta de los lotes de terreno resultantes de la urbanización proyectada, establecer cofinanciación con el Banco Central Hipotecario y/o INURBE, acudir a la fiducia inmobiliaria, y en general, las demás actividades relacionadas directamente con el cumplimiento del plan de la mencionada remodelación urbana".

La autorización otorgada en el Acuerdo 085 de 1.995, se eleva a Escritura Publica No. 4.619, el 8 de sept. 1.995 Constitución de la sociedad, que se denominó EMPRESA DE RENOVACION URBANA "BAJA SUIZA LTDA", cuyo objeto principal es la "Elaboración de un proyecto de remodelación urbana Plan Baja Suiza, dentro del sector delimitado en el Acuerdos 020 de 1992, modificado por los Acuerdos 017 de 1993 y Acuerdo 056 de 1994, expedidos por el concejo de Manizales, desarrollando las siguientes actividades como objeto principal:

- a. Conseguir el crédito necesario para desarrollar los proyecto,
- b. Tramitación de adquisiciones de los predios bien por compra o por procesos jurídicos en uso de la declaratoria de Utilidad Publica o interés social de estos inmuebles,
- c. Legalización de las compraventas de los predios adquiridos,
- d. Contratación de los estudios y diseños del proyecto
- e. Contratación de la ejecución de los trabajos de adecuación de los terrenos, con todas las obras de infraestructura urbana requeridas,





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

- f. Desarrollo de las labores de venta de los lotes de terreno resultantes de la urbanización proyectada,
- g. Establecer cofinanciación con el Banco Central Hipotecario y/o INURBE,
- h. Acudir a la fiducia inmobiliaria,
- i. Las demás actividades relacionadas directamente con el cumplimiento del plan de la mencionada remodelación urbana, que indique la junta de socios.

El 3 de agosto de 1999 se publica el **Acuerdo 0436 de 1.999**, por medio del cual se modifican los estatutos de la Empresa de Renovación Urbana “Baja Suiza Ltda.”, cuya constitución fue autorizada por el Acuerdo 085 de 1.995, en el sentido de que su objeto social se amplíe de tal forma que participe en todos los procesos de renovación como gestora, promotora, socia o ejecutora, que se desarrolle en el municipio de Manizales, e incorporando los requerimientos de la Ley 388 de 1.997 y los de la Ley 9 de 1.989, pudiendo en consecuencia conseguir los créditos necesarios para desarrollar los proyectos, tramitar la adquisición de predios, legalizar las compraventas de los predios adquiridos, contratar estudios y diseños de los proyectos, desarrollar las labores de venta de lotes resultantes de los proyectos, establecer cofinanciación, acudir a todos los mecanismos de financiación existentes en el mercado financiero, y en general las demás actividades relacionadas directamente con el cumplimiento de los planes de renovación y/o remodelación urbana.

La precitada sociedad, en adelante se seguirá llamando “EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES LIMITADA”

Mediante Escritura Publica 1.421 de 2000, se reforman los estatutos de la sociedad, con su nueva denominación de EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE MANIZALES LTDA”, cuyo objeto principal¹⁵ es “la Elaboración de un proyecto de remodelación urbana del Plan Baja Suiza, dentro de los sectores delimitados por los Acuerdos 020 de 1992, modificado por los Acuerdos 017 de 1993 y Acuerdo 056 de 1994, expedidos por el concejo de Manizales, desarrollando las siguientes actividades como objeto principal:

- A. Consecución del crédito necesario para desarrollar los proyecto,
- B. Tramitación de adquisiciones de los predios bien por compra o por procesos jurídicos en uso de la declaratoria de Utilidad Publica o interés social de estos

¹⁵ Escritura Publica 1.421 de 2000. Artículo Cuarto.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

- inmuebles. En todo caso se deberá sujetar a los términos de la Ley 9ª de 1989 y demás normas que la modifiquen o adicionen,
- C. Legalización de las compraventas de los predios adquiridos,
 - D. Contratación de los estudios y diseños del proyecto
 - E. Contratación de la ejecución de los trabajos de adecuación de los terrenos, con todas las obras de infraestructura urbana requeridas,
 - F. Desarrollo de las labores de venta de los lotes de terreno resultantes de la urbanización proyectada,
 - G. Establecer cofinanciación con el Banco Central Hipotecario y/o INURBE,
 - H. Acudir a la fiducia inmobiliaria,
 - I. Las demás actividades relacionadas directamente con el cumplimiento del plan de la mencionada remodelación urbana, que indique la junta de socios.”

El objeto fue ampliado por el Acuerdo 0436 de 1.999, para que además pudiera participar en todos los procesos de renovación que se desarrolle en el municipio de Manizales como gestora promotora, socia o ejecutora.

Culminada la revisión documental, la Contraloría de Manizales no encontró Acto Administrativo adicional a los ya mencionados, que hubiera modificado el objeto principal de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda., o que la desligara del proyecto de Renovación Urbana de la Baja Suiza, tal como esta determinado en los Acuerdos ya expuestos y en el certificado de existencia y representación legal, expedida por la Cámara de Comercio de Manizales el 26 de agosto de 2015, que dice:

“Nombre: EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LIMITADA,
N.T. I.: 81000319-2

Vigencia: Que la persona jurídica no se halla disuelta. Duración hasta el 8 de septiembre de 2020.

OBJETO: La sociedad tiene como objeto principal la Elaboración de un proyecto de remodelación urbana Plan Baja Suiza, dentro del sector delimitado en el Acuerdos 020 de 1992, modificado por los Acuerdos 017 de 1993 y Acuerdo 056 de 1994, expedidos por el concejo de Manizales, desarrollando las siguientes actividades como objeto principal:

- A. Consecución del crédito necesario para desarrollar los proyecto,
- B. Tramitación de adquisiciones de los predios bien por compra o por procesos jurídicos en uso de la declaratoria de Utilidad Pública o interés social de estos inmuebles. En todo caso se deberá sujetar a los términos de la Ley 9ª de 1989 y demás normas que la modifiquen o adicionen,
- C. Legalización de las compraventas de los predios adquiridos,
- D. Contratación de los estudios y diseños del proyecto,





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

- E. Contratación de la ejecución de los trabajos de adecuación de los terrenos, con todas las obras de infraestructura urbana requeridas,
- F. Desarrollo de las labores de venta de los lotes de terreno resultantes de la urbanización proyectada,
- G. Establecer cofinanciación con el Banco Central Hipotecario y/o INURBE,
- H. Acudir a la fiducia inmobiliaria,
- I. Las demás actividades relacionadas directamente con el cumplimiento del plan de la mencionada remodelación urbana, que indique la junta de socios.

Además podrá participar en todos los procesos de renovación como gestora, promotora, socia o ejecutora que se desarrollen en el municipio de Manizales, e incorporando los requerimientos de la Ley 388 de 1997 y los de la Ley 9ª de 1.989” (...)

El segundo Hecho Relevante de la Auditoría determina que la elaboración del proyecto de remodelación Urbana Plan Baja Suiza es el objeto principal de la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES, que sirvió de sustento para la autorización de su creación en el año 1.995 y que sigue siendo su objeto principal en el 2015, sin óbice para que pueda participar en todos los procesos de renovación municipal, tal como lo establece el Acuerdo 436 de 1999 del Concejo de Manizales.

Tercer Hecho Relevante: Tratamiento del sector Baja Suiza en el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales-Respeto de los Actos propios

En este aparte la Contraloría de Manizales hace un seguimiento a las normativas de Ordenamiento territorial, que guardan relación directa con el sector Baja Suiza, que desde el año 1992 tuvo un tratamiento de renovación urbana bajo el imperio de la Ley 9ª de 1.989, modificada por la Ley 388 en el año 1.997, que fue expedida con los siguientes objetivos:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.
2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

En cuanto al ordenamiento del territorio, la Ley 388 de 1.997 dispuso:

Artículo 9º.- Plan de Ordenamiento Territorial. El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente Ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

- Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes
- Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;
- Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

En el año 2001 el Concejo de Manizales aprueba el **Acuerdo 508 de oct.4 de 2001** que adopta el Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Manizales, en el que se estipuló:

ARTÍCULO 58. Concepto de tratamiento urbanístico. Son tratamientos urbanísticos las decisiones administrativas adoptadas en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante las cuales se asignan a determinado sector del suelo urbano, una serie de objetivos y procedimientos que definen y determinan las intervenciones futuras en dichas zonas.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

ARTÍCULO 60°-- Aplicación de tratamientos urbanísticos en el Plan de Ordenamiento territorial de Manizales. Son tratamientos urbanísticos para el municipio de Manizales:

- Tratamiento de Conservación.
- Tratamiento de Desarrollo.
- Tratamiento de Mejoramiento Integral.
- Tratamiento de Renovación.
- Tratamiento de Reubicación y/o rehabilitación.

La delimitación de las áreas objeto de los diferentes tratamientos urbanísticos está asociada con la definición de las Áreas Morfológicas Homogéneas, de tal forma que sobre una o más de estas áreas y a partir de la valoración diagnóstica de la zona y de conformidad con los objetivos generales del Plan de Ordenamiento Territorial, se decide la intervención de determinada área.

61.3 Zonas de Tratamiento de Renovación. Las cuales deben desarrollarse mediante normativas específicas y proyectos urbanos detonantes para el logro de los objetivos propuestos en cada zona y que corresponden a Áreas Homogéneas de San José, Delicias, Colón, Liborio, Agustinos y **Baja Suiza**. (Se resalta por la auditoría)

61.6 Tratamiento de Desarrollo. Para áreas vacantes al interior del perímetro urbano que no han sido desarrolladas, con el objeto de completar el desarrollo de zonas potencialmente urbanizables y fortalecer los sistemas de espacios públicos y equipamientos de las mismas zonas. Igualmente, estas zonas podrán ser receptoras de los derechos de transferencia generados por la declaratoria de Tratamiento de Conservación del Centro Histórico y otros.

De la lectura del Acuerdo 508 de 2001 adopción del POT de Manizales, se colige que la Baja Suiza, estaba dentro de las zonas de tratamiento de renovación.

El 24 de diciembre de 2003, se publica el **Acuerdo No. 573 de 2003** por medio del cual se modifica el Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Manizales Acuerdo 508 de octubre 12 de 2001, que dispone:

ARTICULO 35. Modificar los numerales 61.2, 61.3, 61.4 y 61.6 del Artículo 61 del Acuerdo 508 de 2001 de la siguiente manera:
(...)

61.3 Zonas de Tratamiento de Renovación. Las cuales deben desarrollarse mediante normativas específicas y proyectos urbanos detonantes para el logro de





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

los objetivos propuestos en cada zona y que corresponden a las Áreas Homogéneas de San José, Delicias, Colón, Sector Galerías, Liborio, Agustinos, y el sector de la antigua fábrica de única. Dichas zonas serán desarrolladas mediante Planes Parciales de Renovación Urbana, cuya delimitación esta contenida en el anexo 4 del presente acuerdo

61.6 Tratamiento de Desarrollo. Son las zonas con aptitud para el desarrollo urbano, con el objeto de completar el desarrollo de zonas potencialmente urbanizables y fortalecer los sistemas de espacios públicos y equipamientos de las mismas zonas. Contenidas en el plano BU-82-1 y **que incluye el sector de la Baja Suiza.** Igualmente, estas zonas podrán ser receptoras de los derechos de transferencia generados por la declaratoria de Tratamiento de Conservación del Centro Histórico y otros. (Se resalta por la auditoria)

Mediante **Acuerdo 663 de septiembre 13 de 2007** se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Manizales, que incluye entre otros temas, la pieza intermedia de planificación y modifica el tratamiento urbanístico designado para la Baja Suiza, así:

“ARTÍCULO 43.-- MODIFÍCASE la denominación del Capítulo II del Título V del Acuerdo municipal 508 de 2001, el cual queda de la siguiente manera:

“PLANIFICACION DE ESCALA INTERMEDIA”.

ARTÍCULO 44.-- ADICIÓNASE al Capítulo II del Título V del Acuerdo municipal 508 de 2001, el artículo 53B con el siguiente contenido:

OBJETO DE LA PLANIFICACION DE ESCALA INTERMEDIA: *El objeto de la Planificación de Escala Intermedia es la realización de un proceso de planificación de detalle conforme a porciones del territorio municipal, en suelo urbano o rural, a partir de sus diferentes elementos particulares y de los sistemas estructurantes a escala distinta del nivel primario del Plan de Ordenamiento territorial, que permita la determinación de manera precisa de los derechos y obligaciones urbanísticas y la aplicación de instrumentos de gestión y financiación del suelo.*

ARTÍCULO 45.-ADICIÓNASE al Capítulo II del Título V del Acuerdo municipal 508 de 2001, el artículo 53C con el siguiente contenido:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION DE ESCALA INTERMEDIA:

a. **PIEZA INTERMEDIA DE PLANIFICACIÓN (PIP):**

Reconoce una porción del territorio, urbana o rural, precisando los sistemas generales correspondientes (infraestructura vial principal y redes matrices de



Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos, espacios libres y zonas verdes públicas de escala urbana), define los usos del suelo, los tratamientos urbanísticos y la normativa urbanística, y establece las guías generales para el diseño de los componentes de escala zonal (redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, parques y zonas verdes),

La PIP armoniza estructural y funcionalmente las Áreas Morfológicas Homogéneas, en el suelo urbano, y las subregiones, en suelo rural, permitiendo su consolidación o transformación de manera ordenada y coherente con la función que desempeñan en el territorio. (...)

ARTÍCULO 59. MODIFÍCASE el artículo 60 del Acuerdo Municipal número 508 de 2001, el cual queda de la siguiente manera:

Aplicación de tratamientos urbanísticos en el Plan de Ordenamiento territorial de Manizales. Son tratamientos urbanísticos para el municipio de Manizales:

Tratamiento de Conservación.
Tratamiento de Desarrollo.
Tratamiento de Mejoramiento Integral.
Tratamiento de Renovación.
Tratamiento de Consolidación

La delimitación de las áreas objeto de los diferentes tratamientos urbanísticos está asociada con la definición de las Áreas Morfológicas Homogéneas, de tal forma que sobre una o más de estas áreas y a partir de la valoración diagnóstica de la zona y conformidad con los objetivos generales del Plan de Ordenamiento Territorial, se decide la intervención de determinada área. (...)

61.3 Zonas de Tratamiento de Renovación. Corresponden a los sectores urbanos de San José, Delicias, Colón, Sector Galerías, Liborio, Agustinos, y el sector de la antigua fábrica de Única. Dichas zonas serán desarrolladas mediante Planes Parciales de Renovación Urbana, o de acuerdo con la normativa urbanística específica que para el efecto se determine en la correspondiente Pieza Intermedia de Planificación (PIP).

En cualquier caso solo se permitirá el desarrollo de actuaciones urbanísticas en la modalidad de modificación, adecuación, reforzamiento estructural y/o restauración hasta tanto sea expedido el Instrumento de Planificación intermedia que reglamente estas zonas.

61.5 Tratamiento de Desarrollo. Son las zonas con aptitud para el desarrollo urbano, con el objeto de completar el desarrollo de zonas potencialmente urbanizables y fortalecer los sistemas de espacios públicos y equipamientos de las





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

mismas zonas. Contenidas en el plano 07-BU-82-1 y **que incluye el sector de la Baja Suiza**. Igualmente, estas zonas podrán ser receptoras de los derechos de transferencia generados por la declaratoria de Tratamiento de Conservación. Su desarrollo deberá cumplir con el Cuadro No. 17 “Parámetros básicos para la urbanización de terrenos en áreas de Tratamiento de Desarrollo, de Renovación Urbana o suelo de Expansión Urbana”, Contenido en el numeral 2.6 del Componente Urbano. (Se resalta por la auditoría)

Parágrafo 1.-- Las anteriores zonas definidas para la asignación de Tratamientos podrán ser confirmadas, modificadas, adicionadas o sustituidas por las Piezas Intermedias de Planificación.

ARTÍCULO 61.-- DERÓGASE el artículo 35 del Acuerdo Municipal número 573 de 2003, modificadorio de los numerales 61.2, 61.3, 61.4 y 61.6 del artículo 61 del Acuerdo municipal número 508 de 2001

Acuerdo 692 de 2008, Modifica el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por Acuerdo 508 de 2001¹⁶

Acuerdo 732 de 2009 Por medio del cual se adopta la Pieza Intermedia de Planificación número cinco – P.I.P. 5 –

ARTÍCULO 4. OBJETIVOS

A. Garantizar la provisión e integración de nuevos espacios públicos, conformando un sistema articulado en todas las escalas, previendo las áreas potenciales presentes en los nuevos desarrollos; e integrar el sistema de equipamientos existentes teniendo en cuenta su cobertura y conectividad con la ciudad, orientando el proceso de consolidación de la pieza en condiciones adecuadas de habitabilidad urbana.

B. Aumentar la efectividad del sistema de movilidad en todas las escalas, con el fin de mitigar el impacto que producen las vías arterias y colectoras en el funcionamiento de nivel local y mantener la importancia de dicha estructura vial dentro del sistema urbano.

C. Delimitar las Zonas de Asignación de Usos teniendo en cuenta la actividad residencial predominante y la forma como ésta se relaciona con los usos de alto impacto y equipamientos de nivel ciudad, orientando el reconocimiento de intersticios urbanos que promuevan la permanencia de los usos consolidados y su

¹⁶ Nota de auditoría: Se menciona por referencia, no se conoce el alcance de las modificaciones.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Armonización con el entorno próximo.

D. Establecer las determinantes de desarrollo del área de la Baja Suiza, con el fin de orientar el proceso de complementación del entorno urbano, ofreciendo un marco normativo y físico que permita el surgimiento de nuevas actividades y espacios con un mayor impacto en las escalas local y de ciudad, acordes con las condiciones y necesidades del sector. (Se resalta por la auditoría)

ARTÍCULO 5. ESTRATEGIAS

Estrategias para lograr el objetivo D.

- 1. Definición de los parámetros urbanísticos de calidad necesarios para soportar el impacto de los nuevos usos y mejorar las condiciones de habitabilidad urbana en todas las escalas.*
- 2. Definición de la estructura de funcionamiento de la superficie comercial prevista para la zona, en términos de efectividad de cargue y descargue, transporte público, accesibilidad y requerimientos urbanísticos básicos.*
- 3. Establecimiento de las condiciones de ubicación de nuevos equipamientos de cobertura comunal, teniendo en cuenta la conectividad de la pieza y la forma como ésta complementa las actividades de la pieza 6.*
- 4. Formulación de normas y parámetros de emplazamiento para el alto porcentaje de uso residencial previsto, orientando el desarrollo del sector con las mejores calidades urbanísticas, paisajísticas y ambientales.*

En este tercer Hecho relevante, es del caso realizar un breve análisis de los efectos de la Ley 388 de 1997, que se expide con el propósito de armonizar y actualizar la Ley 9ª de 1.989 a las disposiciones Constitucionales de 1.991, a la ley orgánica del Plan de Desarrollo o Ley 152 de 1994 y otras normas, sin que se pueda entender que fue una derogatoria de la Ley 9ª de 1.989 y/o que las actuaciones que bajo su imperio se adelantaron perdieron vigencia.

La Contraloría de Manizales, encuentra que a partir del Acuerdo 573 del 24 de dic. 2003 que modifica el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales–Acuerdo 508 de 2001, se cambia el tratamiento urbanístico de la **Baja Suiza** que era de **Renovación** y se incluye como de **Desarrollo**, quedando además supeditado a unas normas de carácter local, como lo son las denominadas piezas intermedias de planificación, sin tener en cuenta que para ese sector se había dispuesto un proyecto de renovación urbana, que llevaba más de 10 años de vida jurídica amparado en la Ley 9ª de 1.989 y en los Acuerdos municipales que para el efecto se habían aprobado, por lo que las Autoridades Municipales estarían desconociendo el principio del respeto del Acto propio - Sentencia T-465 de 2009.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Cuarto Hecho relevante. Predios declarados de utilidad pública e interés social para el proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza. Limitación al derecho de propiedad.

La Contraloría de Manizales valoró la información contenida en los Acuerdos municipales 020 de 1992, 017 de 1.993, 056 de 1.994, y determinó que el **Acuerdo 140 de 1995**, contenía la base de datos de los inmuebles que fueron cobijados con la declaratoria de utilidad pública e interés social para desarrollar el proyecto de renovación urbana Baja Suiza previsto desde 1.992.

Se trata de 289 predios identificados y numerados en la primera columna del esquema 1, que además registra los 90 predios pendientes por adquirir a los que en el **Acuerdo 384 de 1998** se les renovó la declaratoria de utilidad pública e interés social. En la tercera columna y por simple deducción, se registran los 199 predios restantes del Acuerdo 140 de 1995, que habrían sido adquiridos la Empresa de Renovación Urbana de Manizales.

Esquema 1. Relación de predios declarados de utilidad pública e interés social en el año 1.995, con renovación en 1.998

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 se declara de utilidad publica e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | | Acuerdo 384 de agosto 25.1998 Renueva por 3 años la afectación de Utilidad Publica e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir | Predios del Acuerdo 140 de 1995 adquirido a agosto de 1998 (por deducción) |
|---|----------------|---|--|
| 1 | 01-01-176-0001 | | 01-01-176-0001 |
| 2 | 01-01-177-0001 | | 01-01-177-0001 |
| 3 | 01-01-177-0002 | | 01-01-177-0002 |
| 4 | 01-01-177-0003 | | 01-01-177-0003 |
| 5 | 01-01-177-0004 | | 01-01-177-0004 |
| 6 | 01-01-177-0005 | | 01-01-177-0005 |
| 7 | 01-01-177-0006 | | 01-01-177-0006 |
| 8 | 01-01-177-0007 | | 01-01-177-0007 |
| 9 | 01-01-177-0008 | | 01-01-177-0008 |
| 10 | 01-01-177-0009 | | 01-01-177-0009 |
| 11 | 01-01-177-0010 | | 01-01-177-0010 |
| 12 | 01-01-177-0011 | | 01-01-177-0011 |
| 13 | 01-01-177-0012 | | 01-01-177-0012 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 se declara de utilidad publica e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | | Acuerdo 384 de agosto 25.1998 Renueva por 3 años la afectación de Utilidad Publica e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir | Predios del Acuerdo 140 de 1995 adquirido a agosto de 1998 (por deducción) |
|--|----------------|--|---|
| 14 | 01-01-177-0013 | | 01-01-177-0013 |
| 15 | 01-01-177-0014 | | 01-01-177-0014 |
| 16 | 01-01-177-0015 | | 01-01-177-0015 |
| 17 | 01-01-177-0016 | | 01-01-177-0016 |
| 18 | 01-01-178-0001 | | 01-01-178-0001 |
| 19 | 01-01-178-0002 | | 01-01-178-0002 |
| 20 | 01-01-178-0003 | | 01-01-178-0003 |
| 21 | 01-01-178-0004 | | 01-01-178-0004 |
| 22 | 01-01-178-0005 | | 01-01-178-0005 |
| 23 | 01-01-178-0006 | | 01-01-178-0006 |
| 24 | 01-01-179-0001 | | 01-01-179-0001 |
| 25 | 01-01-179-0002 | | 01-01-179-0002 |
| 26 | 01-01-179-0003 | | 01-01-179-0003 |
| 27 | 01-01-179-0004 | | 01-01-179-0004 |
| 28 | 01-01-179-0005 | | 01-01-179-0005 |
| 29 | 01-01-179-0006 | | 01-01-179-0006 |
| 30 | 01-01-179-0007 | 01-01-179-0007 | |
| 31 | 01-01-179-0008 | | 01-01-179-0008 |
| 32 | 01-01-179-0009 | | 01-01-179-0009 |
| 33 | 01-01-180-0001 | | 01-01-180-0001 |
| 34 | 01-01-180-0002 | 01-01-180-0002 | |
| 35 | 01-01-180-0003 | | 01-01-180-0003 |
| 36 | 01-01-180-0004 | | 01-01-180-0004 |
| 37 | 01-01-180-0005 | | 01-01-180-0005 |
| 38 | 01-01-180-0006 | | 01-01-180-0006 |
| 39 | 01-01-180-0007 | | 01-01-180-0007 |
| 40 | 01-01-180-0008 | | 01-01-180-0008 |
| 41 | 01-01-180-0009 | | 01-01-180-0009 |
| 42 | 01-01-181-0001 | 01-01-181-0001 | |
| 43 | 01-01-181-0002 | 01-01-181-0002 | |
| 44 | 01-01-181-0003 | | 01-01-181-0003 |
| 45 | 01-01-181-0004 | | 01-01-181-0004 |
| 46 | 01-01-181-0005 | 01-01-181-0005 | |
| 47 | 01-01-181-0006 | 01-01-181-0006 | |
| 48 | 01-01-181-0007 | | 01-01-181-0007 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 se declara de utilidad pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | | Acuerdo 384 de agosto 25.1998 Renueva por 3 años la afectación de Utilidad Pública e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir | Predios del Acuerdo 140 de 1995 adquirido a agosto de 1998 (por deducción) |
|--|----------------|--|---|
| 49 | 01-01-181-0008 | | 01-01-181-0008 |
| 50 | 01-01-181-0009 | 01-01-181-0009 | |
| 51 | 01-01-181-0011 | 01-01-181-0011 | |
| 52 | 01-01-181-0012 | | 01-01-181-0012 |
| 53 | 01-01-181-0013 | | 01-01-181-0013 |
| 54 | 01-01-181-0014 | 01-01-181-0014 | |
| 55 | 01-01-181-0015 | | 01-01-181-0015 |
| 56 | 01-01-181-0016 | | 01-01-181-0016 |
| 57 | 01-01-181-0017 | 01-01-181-0017 | |
| 58 | 01-01-181-0018 | 01-01-181-0018 | |
| 59 | 01-01-181-0019 | 01-01-181-0019 | |
| 60 | 01-01-181-0020 | | 01-01-181-0020 |
| 61 | 01-01-181-0021 | | 01-01-181-0021 |
| 62 | 01-01-181-0022 | 01-01-181-0022 | |
| 63 | 01-01-181-0023 | 01-01-181-0023 | |
| 64 | 01-01-182-0001 | 01-01-182-0001 | |
| 65 | 01-01-182-0002 | 01-01-182-0002 | |
| 66 | 01-01-182-0003 | 01-01-182-0003 | |
| 67 | 01-01-182-0004 | 01-01-182-0004 | |
| 68 | 01-01-182-0005 | | 01-01-182-0005 |
| 69 | 01-01-182-0006 | | 01-01-182-0006 |
| 70 | 01-01-182-0007 | | 01-01-182-0007 |
| 71 | 01-01-182-0008 | 01-01-182-0007 | |
| 72 | 01-01-182-0009 | | 01-01-182-0009 |
| 73 | 01-01-182-0010 | | 01-01-182-0010 |
| 74 | 01-01-182-0011 | | 01-01-182-0011 |
| 75 | 01-01-182-0012 | 01-01-182-0013 | |
| 76 | 01-01-182-0013 | | 01-01-182-0013 |
| 77 | 01-01-182-0014 | | 01-01-182-0014 |
| 78 | 01-01-182-0015 | | 01-01-182-0015 |
| 79 | 01-01-182-0016 | | 01-01-182-0016 |
| 80 | 01-01-182-0017 | 01-01-182-0017 | |
| 81 | 01-01-182-0018 | | 01-01-182-0018 |
| 82 | 01-01-182-0019 | 01-01-182-0019 | |

35

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 se declara de utilidad pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | | Acuerdo 384 de agosto 25.1998 Renueva por 3 años la afectación de Utilidad Pública e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir | Predios del Acuerdo 140 de 1995 adquirido a agosto de 1998 (por deducción) |
|--|--------------------|--|--|
| 83 | 01-01-182-0020 | | 01-01-182-0020 |
| 84 | 01-01-182-0021 | 01-01-182-0021 | |
| 85 | 01-01-182-0022 | | 01-01-182-0022 |
| 86 | 01-01-182-0023 | 01-01-182-0023 | |
| 87 | 01-01-182-0024 | | 01-01-182-0024 |
| 88 | 01-01-182-0025 | | 01-01-182-0025 |
| 89 | 01-01-182-0026 | | 01-01-182-0026 |
| 90 | 01-01-182-0027 | | 01-01-182-0027 |
| 91 | 01-01-182-0028 | 01-01-182-0028 | |
| 92 | 01-01-182-0029 | 01-01-182-0029 | |
| 93 | 01-01-182-0030 | | 01-01-182-0030 |
| 94 | 01-01-182-0031 | | 01-01-182-0031 |
| 95 | 01-01-182-0032 | | 01-01-182-0032 |
| 96 | 01-01-182-0033 | 01-01-182-0033 | |
| 97 | 01-01-182-0034 | 01-01-182-0034 | |
| 98 | 01-01-182-0035 | 01-01-182-0035 | |
| 99 | 01-01-182-0035-001 | 01-01-182-0035-001 | |
| 100 | 01-01-182-0036 | 01-01-182-0036 | |
| 101 | 01-01-182-0036-001 | 01-01-182-0036-001 | |
| 102 | 01-01-182-0037 | | 01-01-182-0037 |
| 103 | 01-01-182-0038 | | 01-01-182-0038 |
| 104 | 01-01-182-0039 | | 01-01-182-0039 |
| 105 | 01-01-182-0040 | | 01-01-182-0040 |
| 106 | 01-01-182-0041 | | 01-01-182-0041 |
| 107 | 01-01-182-0042 | 01-01-182-0042 | |
| 108 | 01-01-183-0001 | 01-01-183-0001 | |
| 109 | 01-01-183-0002 | | 01-01-183-0002 |
| 110 | 01-01-183-0003 | | 01-01-183-0003 |
| 111 | 01-01-183-0004 | | 01-01-183-0004 |
| 112 | 01-01-184-0001 | | 01-01-184-0001 |
| 113 | 01-01-184-0002 | 01-01-184-0002 | |
| 114 | 01-01-184-0003 | | 01-01-184-0003 |
| 115 | 01-01-184-0004 | | 01-01-184-0004 |
| 116 | 01-01-184-0005 | | 01-01-184-0005 |
| 117 | 01-01-184-0006 | | 01-01-184-0006 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 se declara de utilidad publica e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | | Acuerdo 384 de agosto 25.1998 Renueva por 3 años la afectación de Utilidad Publica e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir | Predios del Acuerdo 140 de 1995 adquirido a agosto de 1998 (por deducción) |
|--|----------------|--|---|
| 118 | 01-01-184-0007 | | 01-01-184-0007 |
| 119 | 01-01-184-0008 | 01-01-184-0008 | |
| 120 | 01-01-184-0009 | | 01-01-184-0009 |
| 121 | 01-01-184-0010 | | 01-01-184-0010 |
| 122 | 01-01-184-0011 | | 01-01-184-0011 |
| 123 | 01-01-184-0012 | | 01-01-184-0012 |
| 124 | 01-01-184-0013 | | 01-01-184-0013 |
| 125 | 01-01-185-0001 | | 01-01-185-0001 |
| 126 | 01-01-185-0002 | | 01-01-185-0002 |
| 127 | 01-01-185-0003 | | 01-01-185-0003 |
| 128 | 01-01-185-0004 | | 01-01-185-0004 |
| 129 | 01-01-185-0005 | | 01-01-185-0005 |
| 130 | 01-01-185-0006 | | 01-01-185-0006 |
| 131 | 01-01-185-0007 | 01-01-185-0007 | |
| 132 | 01-01-185-0008 | 01-01-185-0008 | |
| 133 | 01-01-185-0009 | | 01-01-185-0009 |
| 134 | 01-01-185-0010 | | 01-01-185-0010 |
| 135 | 01-01-186-0001 | | 01-01-186-0001 |
| 136 | 01-01-186-0002 | | 01-01-186-0002 |
| 137 | 01-01-186-0003 | | 01-01-186-0003 |
| 138 | 01-01-186-0004 | | 01-01-186-0004 |
| 139 | 01-01-186-0005 | | 01-01-186-0005 |
| 140 | 01-01-186-0006 | 01-01-186-0006 | |
| 141 | 01-01-186-0007 | | 01-01-186-0007 |
| 142 | 01-01-186-0008 | | 01-01-186-0008 |
| 143 | 01-01-186-0009 | | 01-01-186-0009 |
| 144 | 01-01-186-0010 | | 01-01-186-0010 |
| 145 | 01-01-186-0011 | | 01-01-186-0011 |
| 146 | 01-01-186-0012 | | 01-01-186-0012 |
| 147 | 01-01-186-0013 | | 01-01-186-0013 |
| 148 | 01-01-186-0014 | | 01-01-186-0014 |
| 149 | 01-01-186-0015 | 01-01-186-0015 | |
| 150 | 01-01-186-0016 | 01-01-186-0016 | |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 se declara de utilidad publica e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | | Acuerdo 384 de agosto 25.1998 Renueva por 3 años la afectación de Utilidad Publica e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir | Predios del Acuerdo 140 de 1995 adquirido a agosto de 1998 (por deducción) |
|--|--------------------|--|---|
| 151 | 01-01-186-0017 | | 01-01-186-0017 |
| 152 | 01-01-186-0018 | 01-01-186-0018 | |
| 153 | 01-01-186-0019 | 01-01-186-0019 | |
| 154 | 01-01-186-0020 | 01-01-186-0020 | |
| 155 | 01-01-186-0021 | 01-01-186-0021 | |
| 156 | 01-01-186-0022 | 01-01-186-0022 | |
| 157 | 01-01-186-0023 | 01-01-186-0023 | |
| 158 | 01-01-186-0023-001 | 01-01-186-0023-001 | |
| 159 | 01-01-186-0024 | 01-01-186-0024 | |
| 160 | 01-01-186-0025 | 01-01-186-0025 | |
| 161 | 01-01-186-0026 | | 01-01-186-0026 |
| 162 | 01-01-186-0027 | 01-01-186-0027 | |
| 163 | 01-01-186-0028 | 01-01-186-0028 | |
| 164 | 01-01-186-0029 | 01-01-186-0029 | |
| 165 | 01-01-186-0030 | 01-01-186-0030 | |
| 166 | 01-01-186-0031 | | 01-01-186-0031 |
| 167 | 01-01-187-0001 | 01-01-187-0001 | |
| 168 | 01-01-187-0002 | 01-01-187-0002 | |
| 169 | 01-01-187-0003 | | 01-01-187-0003 |
| 170 | 01-01-187-0004 | 01-01-187-0004 | |
| 171 | 01-01-187-0005 | 01-01-187-0005 | |
| 172 | 01-01-187-0006 | 01-01-187-0006 | |
| 173 | 01-01-187-0007 | 01-01-187-0007 | |
| 174 | 01-01-187-0008 | 01-01-187-0008 | |
| 175 | 01-01-187-0009 | 01-01-187-0009 | |
| 176 | 01-01-187-0010 | 01-01-187-0010 | |
| 177 | 01-01-187-0011 | 01-01-187-0011 | |
| 178 | 01-01-187-0012 | 01-01-187-0012 | |
| 179 | 01-01-187-0013 | 01-01-187-0013 | |
| 180 | 01-01-187-0013-01 | 01-01-187-0013-01 | |
| 181 | 01-01-188-0001 | | 01-01-188-0001 |
| 182 | 01-01-188-0002 | 01-01-188-0002 | |
| 183 | 01-01-188-0003 | 01-01-188-0003 | |
| 184 | 01-01-188-0004 | 01-01-188-0004 | |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 se declara de utilidad pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | | Acuerdo 384 de agosto 25.1998 Renueva por 3 años la afectación de Utilidad Pública e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir | Predios del Acuerdo 140 de 1995 adquirido a agosto de 1998 (por deducción) |
|--|----------------|--|--|
| 185 | 01-01-188-0005 | | 01-01-188-0005 |
| 186 | 01-01-188-0006 | 01-01-188-0006 | |
| 187 | 01-01-188-0007 | | 01-01-188-0007 |
| 188 | 01-01-188-0008 | | 01-01-188-0008 |
| 189 | 01-01-188-0009 | | 01-01-188-0009 |
| 190 | 01-01-188-0010 | | 01-01-188-0010 |
| 191 | 01-01-188-0011 | | 01-01-188-0011 |
| 192 | 01-01-188-0012 | | 01-01-188-0012 |
| 193 | 01-01-188-0013 | | 01-01-188-0013 |
| 194 | 01-01-188-0014 | 01-01-188-0014 | |
| 195 | 01-01-188-0015 | | 01-01-188-0015 |
| 196 | 01-01-188-0016 | | 01-01-188-0016 |
| 197 | 01-01-188-0017 | | 01-01-188-0017 |
| 198 | 01-01-188-0018 | 01-01-188-0018 | |
| 199 | 01-01-188-0019 | | 01-01-188-0019 |
| 200 | 01-01-188-0020 | 01-01-188-0020 | |
| 201 | 01-01-188-0021 | | 01-01-188-0021 |
| 202 | 01-01-189-0001 | | 01-01-189-0001 |
| 203 | 01-01-189-0002 | | 01-01-189-0002 |
| 204 | 01-01-189-0003 | | 01-01-189-0003 |
| 205 | 01-01-189-0008 | | 01-01-189-0008 |
| 206 | 01-01-189-0009 | 01-01-189-0009 | |
| 207 | 01-01-189-0010 | | 01-01-189-0010 |
| 208 | 01-01-189-0011 | | 01-01-189-0011 |
| 209 | 01-01-190-0001 | 01-01-190-0001 | |
| 210 | 01-01-190-0002 | | 01-01-190-0002 |
| 211 | 01-01-190-0003 | | 01-01-190-0003 |
| 212 | 01-01-190-0004 | | 01-01-190-0004 |
| 213 | 01-01-190-0005 | | 01-01-190-0005 |
| 214 | 01-01-190-0006 | 01-01-190-0006 | |
| 215 | 01-01-190-0007 | 01-01-190-0007 | |
| 216 | 01-01-190-0008 | 01-01-190-0008 | |
| 217 | 01-01-190-0009 | | 01-01-190-0009 |
| 218 | 01-01-190-0010 | | 01-01-190-0010 |
| 219 | 01-01-191-0001 | | 01-01-191-0001 |
| 220 | 01-01-191-0002 | | 01-01-191-0002 |
| 221 | 01-01-191-0003 | | 01-01-191-0003 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 se declara de utilidad publica e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | | Acuerdo 384 de agosto 25.1998 Renueva por 3 años la afectación de Utilidad Publica e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir | Predios del Acuerdo 140 de 1995 adquirido a agosto de 1998 (por deducción) |
|--|--------------------|--|---|
| 222 | 01-01-191-0004 | | 01-01-191-0004 |
| 223 | 01-01-191-0005 | | 01-01-191-0005 |
| 224 | 01-01-191-0006 | | 01-01-191-0006 |
| 225 | 01-01-191-0007 | | 01-01-191-0007 |
| 226 | 01-01-191-0008 | | 01-01-191-0008 |
| 227 | 01-01-191-0009 | | 01-01-191-0009 |
| 228 | 01-01-191-0010 | 01-01-191-0010 | |
| 229 | 01-01-191-0010-001 | 01-01-191-0010-001 | |
| 230 | 01-01-191-0011 | | 01-01-191-0011 |
| 231 | 01-01-191-0012 | 01-01-191-0012 | |
| 232 | 01-01-191-0013 | 01-01-191-0013 | |
| 233 | 01-01-191-0014 | 01-01-191-0014 | |
| 234 | 01-01-191-0015 | | 01-01-191-0015 |
| 235 | 01-01-191-0016 | | 01-01-191-0016 |
| 236 | 01-01-191-0017 | | 01-01-191-0017 |
| 237 | 01-01-191-0018 | | 01-01-191-0018 |
| 238 | 01-01-191-0019 | | 01-01-191-0019 |
| 239 | 01-01-191-0020 | | 01-01-191-0020 |
| 240 | 01-01-192-0001 | | 01-01-192-0001 |
| 241 | 01-01-192-0002 | | 01-01-192-0002 |
| 242 | 01-01-192-0003 | 01-01-192-0003 | |
| 243 | 01-01-192-0004 | | 01-01-192-0004 |
| 244 | 01-01-192-0005 | 01-01-192-0005 | |
| 245 | 01-01-192-0006 | | 01-01-192-0006 |
| 246 | 01-01-192-0007 | | 01-01-192-0007 |
| 247 | 01-01-192-0010 | | 01-01-192-0010 |
| 248 | 01-01-192-0012 | | 01-01-192-0012 |
| 249 | 01-01-192-0014 | | 01-01-192-0014 |
| 250 | 01-01-193-0001 | | 01-01-193-0001 |
| 251 | 01-01-193-0002 | | 01-01-193-0002 |
| 252 | 01-01-193-0004 | | 01-01-193-0004 |
| 253 | 01-01-193-0005 | | 01-01-193-0005 |
| 254 | 01-01-193-0006 | | 01-01-193-0006 |
| 255 | 01-01-193-0007 | | 01-01-193-0007 |
| 256 | 01-01-193-0008 | | 01-01-193-0008 |
| 257 | 01-01-193-0009 | | 01-01-193-0009 |
| 258 | 01-01-193-0010 | | 01-01-193-0010 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 se declara de utilidad publica e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | | Acuerdo 384 de agosto 25.1998 Renueva por 3 años la afectación de Utilidad Publica e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir | Predios del Acuerdo 140 de 1995 adquirido a agosto de 1998 (por deducción) |
|--|----------------|--|--|
| 259 | 01-01-193-0011 | | 01-01-193-0011 |
| 260 | 01-01-193-0012 | | 01-01-193-0012 |
| 261 | 01-01-193-0013 | | 01-01-193-0013 |
| 262 | 01-01-193-0014 | | 01-01-193-0014 |
| 263 | 01-01-193-0015 | | 01-01-193-0015 |
| 264 | 01-01-193-0016 | | 01-01-193-0016 |
| 265 | 01-01-193-0017 | 01-01-193-0017 | |
| 266 | 01-01-193-0019 | | 01-01-193-0019 |
| 267 | 01-01-193-0020 | | 01-01-193-0020 |
| 268 | 01-01-193-0021 | | 01-01-193-0021 |
| 269 | 01-01-193-0022 | | 01-01-193-0022 |
| 270 | 01-01-193-0023 | 01-01-193-0023 | |
| 271 | 01-01-193-0024 | | 01-01-193-0024 |
| 272 | 01-01-193-0025 | | 01-01-193-0025 |
| 273 | 01-01-193-0026 | 01-01-193-0026 | |
| 274 | 01-01-193-0027 | 01-01-193-0027 | |
| 275 | 01-01-193-0028 | | 01-01-193-0028 |
| 276 | 01-01-193-0029 | | 01-01-193-0029 |
| 277 | 01-01-193-0030 | | 01-01-193-0030 |
| 278 | 01-01-193-0031 | | 01-01-193-0031 |
| 279 | 01-01-193-0032 | | 01-01-193-0032 |
| 280 | 01-01-193-0033 | | 01-01-193-0033 |
| 281 | 01-01-201-0001 | | 01-01-201-0001 |
| 282 | 01-01-201-0002 | | 01-01-201-0002 |
| 283 | 01-01-260-0001 | | 01-01-260-0001 |
| 284 | 01-01-260-0002 | | 01-01-260-0002 |
| 285 | 01-01-260-0003 | | 01-01-260-0003 |
| 286 | 01-01-260-0004 | | 01-01-260-0004 |
| 287 | 01-01-260-0005 | | 01-01-260-0005 |
| 288 | 01-01-260-0006 | | 01-01-260-0006 |
| 289 | 01-01-087-0001 | | 01-01-087-0001 |
| = 289 predios declarados de utilidad publica e interés social | | = 90 predios por adquirir | = 199 predios adquiridos |

Para la Contraloría de Manizales, la declaratoria de utilidad pública e interés social de 289 predios de la Baja Suiza mediante Acuerdo 140 de 1.995 del Concejo de Manizales, que se requerían para el proyecto de renovación

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

urbana de ese sector, y que por dicha medida, podrían ser expropiados, constituye en principio una limitante al derecho de la propiedad privada contemplada en el Artículo 58 de la Constitución Política, que cede ante la prevalencia del interés público como lo señala la Sentencia C-227 de 2011 que sobre el **DERECHO A LA PROPIEDAD**-Principios constitucionales, consideró:

"10. El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, garantiza la intangibilidad de la propiedad privada y de los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles. No obstante, en su inciso 4, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de julio 30 de 1999, establece que "Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Ésta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contencioso-administrativa, incluso respecto del precio.", con lo cual se deja sentado que la propiedad no es un derecho absoluto. Así, en palabras de la Corte, se indicó en la sentencia C-389 de 1994, lo siguiente:

"La expropiación constituye un medio o instrumento del cual dispone el Estado para incorporar al dominio público los bienes de los particulares, previo el pago de una indemnización, cuando éstos se requieran para atender o satisfacer necesidades de "utilidad pública e interés social", reconocidas o definidas por la ley, con intervención de la autoridad judicial (expropiación por vía judicial) o mediante la utilización de los poderes públicos propios del régimen administrativo (expropiación por vía administrativa). También se le ha dado sustento a la expropiación con fundamento en la función social de la propiedad cuando se la utiliza con fines de redistribución de la propiedad o para conminar a los propietarios a explotar las tierras en forma eficiente o con arreglo a programas de producción diseñados por el Estado".

"Esta figura jurídica comporta una limitación al derecho de propiedad, el cual no se anula con la expropiación; simplemente a través de ésta se pone en vigencia y se hace operativo y realizador el principio de la prevalencia del interés público o social sobre el interés particular; la indemnización que se reconoce al propietario expropiado, compensa o subroga el derecho del cual ha sido privado; su derecho de propiedad se transforma en un derecho de crédito frente a la entidad pública expropiante, por el valor de la indemnización". (...)

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.controloriamanizales.gov.co
controlorio@controloriamanizales.gov.co / participacion@controloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Quinto Hecho Relevante: INFIMANIZALES socio de la ERUM y propietario de predios adquiridos para la Renovación Urbana de la Baja Suiza

En 1995 por Acuerdo 085 de 1.995 el Concejo de Manizales autoriza la creación de la Empresa de Renovación Urbana de la Baja Suiza, empresa constituida por Escritura Publica 4.619 del 8 de septiembre de 1.995, otorgada en la Notaria cuarta del Círculo de Manizales, integrada de la siguiente forma:

| Socios ERUM 1995 | Valor Aportes 1995 | Nro. Cuotas | % Participación |
|-----------------------------|----------------------|---------------|-----------------|
| Municipio de Manizales | \$106.165.160 | 3.428 | 33.39% |
| Caja de la Vivienda Popular | \$106.165.160 | 3.428 | 33.39% |
| INVAMA | \$105.607.700 | 3.410 | 33.22% |
| Totales | \$317.938.020 | 10.266 | 100 |

En el año 1998 por decisión de la Junta de socios de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada-ERUM, se autoriza el ingreso de dos nuevos socios: INFIMANIZALES y la Empresa Municipal para la Salud – EMSA, así como el incremento del capital social a través de aportes de dinero y de predios; el acto se eleva a **Escritura Pública 702 de abril 30 de 1998** en la que se detallan los aportes en dinero e inmuebles valuados para efectos de su transferencia a la ERUM.

INFIMANIZALES como nuevo socio, aporta dos mil novecientos noventa y nueve millones novecientos setenta mil novecientos noventa pesos (\$2.999.970.990), en efectivo y EMSA aporta doce mil veinte pesos (\$12.020) en efectivo y \$572.499.400 en inmuebles (descritos mas adelante)

Los inmuebles aportados por los socios de la ERUM, se sintetizan así:

79 (Setenta y nueve) predios por parte del **Municipio de Manizales**, que representan un aporte de **\$1.371.250.000**

67 (Sesenta y siete) predios por parte del **INVAMA** (incluye 31 predios sin ficha catastral descritos por manzana), que representan un aporte de **\$1.445.825.000**

12 (Doce) predios por parte de la **Caja de la Vivienda Popular**, que representan un aporte de **\$458.700.000**





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

4. (Cuatro) apartamentos, doce (12) parqueaderos y cuatro (4) depósitos, por parte de la Empresa Municipal para la Salud –**EMSA.**, que representan un aporte de **\$572.499.400**; con estos aportes la composición de la ERUM Ltda., se modifica así:

| Socios ERUM – Abr.30 /1998 | Valor Aportes 1998 | Nro. Cuotas | % Participación |
|-----------------------------|------------------------|----------------|-----------------|
| Municipio de Manizales | \$1.577.425.980 | 50.934 | 20.16% |
| Caja de la Vivienda Popular | \$1.083857.090 | 34.977 | 13.85% |
| INVAMA | \$1.592.043.820 | 51.406 | 20.34% |
| INFIMANIZALES | \$2.999.970.990 | 96.857 | 38.88% |
| EMSA | \$ 572.809.300 | 18.486 | 7.32% |
| Totales | \$7.825.809.300 | 252.690 | 100 |

En la transformación de la ERUM acordada en 1998, INFIMANIZALES ingresa como nuevo socio de la empresa y el de mayor participación accionaria, partir de ese año va adquiriendo las acciones de los otros socios, e incrementa el capital social mediante aportes, hasta poseer el 99.9327% del capital que ascendía a \$10.446.738.460 en el año 2008, tal como se detalla a continuación, con base en información extractada de las siguientes Escrituras Publicas:

Escritura Pública 3.058 de diciembre 2 de 1998: La Caja de la Vivienda Popular cede el total accionario a INFIMANIZALES, lo que determina que la ERUM Ltda., estará integrada por cuatro socios así:

| Socios ERUM - Dic.02/1.998 | Valor Aportes | Nro. Cuotas | % Participación |
|----------------------------|------------------------|----------------|-----------------|
| Municipio de Manizales | \$1.577.425.980 | 50.934 | 20.16% |
| INVAMA | \$1.592.043.820 | 51.406 | 20.34% |
| INFIMANIZALES | \$4.268.811.890 | 137.837 | 54.55% |
| EMSA | \$ 387.527.61 | 12.513 | 4.95% |
| Totales | \$7.825.809.300 | 252.690 | 100 |

Escritura Pública 265 de febrero 28 de 2001 (aclarada por Escritura 592 de 2002): El municipio cede 50.741 cuotas sociales a INFIMANIZALES, estipulándose la siguiente composición de la ERUM:



Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Socios ERUM -Feb.28/2001 | Valor Aportes | Nro. Cuotas | % Participación |
|--------------------------|------------------------|-------------|-----------------|
| Municipio de Manizales | \$5.977.210 | 193 | 0.08% |
| INVAMA | \$1.592.043.820 | 51.406 | 20.34% |
| INFIMANIZALES | \$5.840.260.660 | 188.578 | 74.62% |
| EMSA | \$ 387.527.610 | 12.513 | 4.95% |
| Totales | \$7.825.809.300 | 252.690 | 100 |

Escritura Pública 63 de enero 30 de 2002: Aumenta en \$250.020.810 el capital de la ERUM, lo que determina la siguiente estructura:

| Socios ERUM -Ene.30/2002 | Valor Aportes | Nro. Cuotas | % Participación |
|--------------------------|------------------------|-------------|-----------------|
| Municipio de Manizales | \$5.977.210 | 193 | 0.07% |
| INVAMA | \$1.592.043.820 | 51.406 | 19.71% |
| INFIMANIZALES | \$6.090.281.470 | 196.651 | 75.41% |
| EMSA | \$ 387.527.610 | 12.513 | 4.80% |
| Totales | \$8.075.830.110 | 260.7630 | 100 |

Escritura Pública 1061 de agosto de 2002 y 1680 de dic.27 de 2002: INVAMA cede 51.406 cuotas sociales a INFIMANIZALES. Con este acto la ERUM queda conformada por tres (3) socios así:

| Socios ERUM-Dic.27/2002 | Valor Aportes | Nro. Cuotas | % Participación |
|-------------------------|-------------------------|-------------|-----------------|
| Municipio de Manizales | \$ 5.977.210 | 193 | 0.07% |
| INFIMANIZALES | \$7. 682.325.290 | 248.067 | 95.12% |
| EMSA | \$ 387.527.610 | 12.513 | 4.80% |
| Totales | \$8.075.830.110 | 260.7630 | 100 |

Escritura Pública 740 dic.17 de 2004: EMSA cede 12.513 cuotas sociales a INFIMANIZALES, lo que determina que la ERUM estará integrada por dos (2) socios: Municipio de Manizales e INFIMANIZALES:

| Socios ERUM-Dic.217/2004 | Valor Aportes | Nro. Cuotas | % Participación |
|--------------------------|------------------------|-------------|-----------------|
| Municipio de Manizales | \$5.977.210 | 193 | 0.07% |
| INFIMANIZALES | \$8.069.852.900 | 260.570 | 99.93% |
| Totales | \$8.075.830.110 | 260.763 | 100 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Escritura Pública 4835 de sep.28 de 2005: Aumenta en \$799.986.070 el capital de la ERUM, queda así:

| Socios ERUM-Sep.28/2005 | Valor Aportes | Nro. Cuotas | % Participación |
|-------------------------|------------------------|-------------|-------------------|
| Municipio de Manizales | \$5.977.210 | 193 | 0.067343% |
| INFIMANIZALES | \$8.869.828.970 | 286.401 | 99.932657% |
| Totales | \$8.875.816.180 | 286.594 | 100 |

Escritura Pública 8887 de oct.29 de 2008: Aumenta en \$1.570.922.280 el capital de la ERUM, con la siguiente composición:

| Socios ERUM-Oct.29/2008 | Valor Aportes | Nro. Cuotas | % Participación |
|-------------------------|-------------------------|-------------|-----------------|
| Municipio de Manizales | \$7.030.190 | 227 | 0.0673% |
| INFIMANIZALES | \$10.439.708.270 | 337.091 | 99.9327% |
| Totales | \$10.446.738.460 | 337.318 | 100 |

Escritura Pública 5100 de dic.16 de 2010 Reducción de capital en \$8.875.816.180 y dación en pago de tres inmuebles. Con esta reforma el capital social de la ERUM, quedó de la siguiente manera:

| Socios ERUM-Dic.16/2010 | Valor Aportes | Nro. Cuotas | % Participación |
|-------------------------|------------------------|-------------|------------------|
| Municipio de Manizales | \$1.052.980 | 34 | 0.06703% |
| INFIMANIZALES | \$1.569.869.300 | 50.690 | 99.93297% |
| Totales | \$1.570.922.280 | 50.724 | 100 |

En este contexto, la Contraloría de Manizales estableció que en el año 1.998 INFIMANIZALES ingresa como socio de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales –ERUM y diez años después posee el 99.9327% del capital de la empresa, lo que lo convierte en su máximo dueño.

Se estableció además que de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales, se retira en el 2004 la Empresa Municipal para la Salud EMSA, que había ingresado en 1.998, la Caja de la Vivienda Popular e INVAMA, entidades autorizadas en el año 1995 para conformar, junto con el Municipio de Manizales, la Empresa de Renovación Urbana de la Baja Suiza, cuyo objeto social se amplió en el año 1998 para que interviniera en cualquier proceso y/o proyecto de renovación urbana y que pasó a denominarse Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

En cuanto a INFIMANIZALES, se estableció que no sólo es el socio mayoritario de la sociedad, además a partir de 2009 se convierte en el propietario de los predios adquiridos por la ERUM para el proyecto de renovación urbana de la Baja Suiza, para lo cual se firman las respectivas Escrituras a saber:

En el año 2009 mediante **Escritura 1490 de 2009**, INFIMANIZALES adquiere 170 predios por \$ **9.087.359.100** según Avalúo 5375¹⁷ de 2008, los cuales, según las estipulaciones acordadas en la citada escritura, se destinarían al proyecto de Renovación urbana de la Baja Suiza.

En el 2010 por Escritura Publica 5100 de 2010, se protocoliza la disminución del capital de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales en \$8.875.816.180 y se determina que dicha disminución se hará a través de devolución de aportes.

En esa transacción se determinó que como INFIMANIZALES le debía a la ERUM \$7.179.017.970, por los predios adquiridos en el 2009, se haría un cruce de cuentas entre el valor de los aportes de INFIMANIZALES y la cuenta por pagar a la ERUM; como quedaba un saldo a favor del Instituto, se acordó que para completar dicho valor, se entregaba un millón cuarenta y seis mil pesos (\$1.046.000) en efectivo y los siguientes inmuebles, a título de dación en pago:

Lote 01-01-0188-0012 por \$ 70.015.000
Lote 01-01-0193-0002 por \$1.603.780.000
Lote 01-01-0193-0017 por \$ 15.980.000

En total devolución de los aportes a INFIMANIZALES ascendió a **\$8.869.838.970**

Por la importancia y materialidad que tienen los predios inmersos en el proyecto de Renovación urbana Baja Suiza, la Contraloría de Manizales presenta los esquemas de seguimiento realizado a los predios declarados de utilidad pública e interés social por Acuerdo 104 de 1.995, que también

17 El Avalúo 5375/2008 incluye el predio 01-01-0193-0016 avaluado en \$1.707.900.000 que no hace parte de la negociación.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

aparecen en la Escritura Publica No. 702 de 1998¹⁸ como aportes de los socios de la ERUM Ltda.; los que fueron vendidos por la ERUM a INFIMANIZALES en el 2009 y los que dicho Instituto ofreció en venta en los procesos contractuales INFI-SA-002-2014 e INFI-SA- 003-2014, adjudicados a firmas comerciales e inmobiliarias en el año 2014.

Esquema 2. Trazabilidad de los predios declarados de utilidad publica, aportados a la Sociedad por el MUNICIPIO DE MANIZALES y vendidos a / y por INFIMANIZALES

| Año 1995 Acuerdo 140/95 Declarados de utilidad publica e interés social | Año 1998 Aportes a la Sociedad Escritura 702/98 | Año 2009 Vendidos a INFIMANIZALES Escritura 1490/2009 | Año 2014 Vendidos por INFIMANIZALES INFI.S.A-003-2014 |
|---|---|---|---|
| 01-01-177-0014 | 7,400,000 | | |
| 01-01-178-0001 | 103,700,000 | | |
| 01-01-179-0004 | 6,550,000 | | |
| 01-01-180-0003 | 10,500,000 | 31,840,000 | 01-01-180-003 |
| 01-01-180-0006 | 6,550,000 | 21,280,000 | 01-01-180-006 |
| 01-01-181-0007 | 10,300,000 | 16,480,000 | 01-01-181-007 |
| 01-01-181-0012 | 16,000,000 | 25,600,000 | 01-01-181-0012 |
| 01-01-181-0013 | 36,350,000 | 58,160,000 | 01-01-181-0013 |
| 01-01-181-0020 | 44,250,000 | 70,800,000 | 01-01-181-0020 |
| 01-01-181-0021 | 30,000,000 | 48,000,000 | 01-01-181-0021 |
| 01-01-181-0023 | 9,700,000 | 26,624,000 | 01-01-182-0006 |
| 01-01-182-0001 | 6,500,000 | 8,026,400 | 01-01-182-0008 |
| 01-01-182-0014 | 6,350,000 | 11,430,000 | 01-01-182-0014 |
| 01-01-182-0015 | 22,150,000 | 39,870,000 | 01-01-182-0015 |
| 01-01-182-0016 | 16,350,000 | 29,430,000 | 01-01-182-0016 |
| 01-01-182-0018 | 24,550,000 | 44,190,000 | 01-01-182-0018 |
| 01-01-182-0020 | 9,600,000 | 17,280,000 | 01-01-182-0020 |
| 01-01-182-0022 | 3,200,000 | 5,760,000 | 01-01-182-0022 |
| 01-01-182-0024 | 52,950,000 | 95,310,000 | 01-01-182-0024 |
| 01-01-182-0025 | 33,250,000 | 59,850,000 | 01-01-182-0025 |
| 01-01-182-0026 | 24,650,000 | 44,370,000 | 01-01-182-0026 |
| 01-01-182-0027 | 10,850,000 | 5,580,000 | 01-01-182-0027 |
| 01-01-182-0030 | 21,750,000 | 39,150,000 | 01-01-182-0030 |
| 01-01-182-0032 | 40,400,000 | 72,720,000 | 01-01-182-0032 |
| 01-01-182-0035 | 12,600,000 | 22,680,000 | 01-01-182-0035 |
| 01-01-182-0036 | 30,650,000 | 55,170,000 | 01-01-182-0036 |

18 Para no repetir información los valores de la segunda columna corresponden a la ficha catastral de la primera columna año 1.995





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Esquema 2. Trazabilidad de los predios declarados de utilidad pública, aportados a la Sociedad por el MUNICIPIO DE MANIZALES y vendidos a / y por INFIMANIZALES

| Año 1995 Acuerdo 140/95 Declarados de utilidad pública e interés social | Año 1998 Aportes a la Sociedad Escritura 702/98 | Año 2009 Vendidos a INFIMANIZALES Escritura 1490/2009 | Año 2014 Vendidos por INFIMANIZALES INFI.S.A-003-2014 |
|---|---|---|---|
| 01-01-182-0037 | 7,300,000 | 13,140,000 | 01-01-182-0037 |
| 01-01-182-0041 | 3,100,000 | 19,530,000 | 01-01-182-0041 |
| 01-01-183-0002 | 2,900,000 | 5,220,000 | 01-01-183-0002 |
| 01-01-183-0003 | 850,000 | 1,530,000 | 01-01-183-0003 |
| 01-01-183-0004 | 2,450,000 | 4,410,000 | 01-01-183-0004 |
| 01-01-184-0001 | 4,100,000 | 7,380,000 | 01-01-184-0001 |
| 01-01-184-0003 | 21,450,000 | 38,610,000 | 01-01-184-0003 |
| 01-01-184-0005 | 10,600,000 | 19,080,000 | 01-01-184-0005 |
| 01-01-184-0009 | 12,200,000 | 21,960,000 | 01-01-184-0009 |
| 01-01-184-0010 | 38,250,000 | 68,850,000 | 01-01-0184-0010 |
| 01-01-184-0011 | 5,050,000 | 9,090,000 | 01-01-184-0011 |
| 01-01-184-0012 | 35,250,000 | 63,450,000 | 01-01-184-0012 |
| 01-01-185-0001 | 39,000,000 | 62,400,000 | 01-01-185-0001 |
| 01-01-185-0002 | 60,600,000 | 96,960,000 | 01-01-185-0002 |
| 01-01-185-0005 | 12,500,000 | 20,000,000 | 01-01-185-0005 |
| 01-01-186-0002 | 11,200,000 | 17,920,000 | 01-01-186-0002 |
| 01-01-186-0003 | 12,800,000 | 20,480,000 | 01-01-186-0003 |
| 01-01-186-0004 | 6,400,000 | 10,240,000 | 01-01-186-0004 |
| 01-01-186-0007 | 13,900,000 | 22,240,000 | 01-01-186-0007 |
| 01-01-186-0008 | 12,750,000 | 20,400,000 | 01-01-186-0008 |
| 01-01-186-0010 | 19,500,000 | 31,200,000 | 01-01-186-0010 |
| 01-01-186-0012 | 7,250,000 | 11,600,000 | 01-01-186-0012 |
| 01-01-186-0014 | 13,500,000 | 21,600,000 | 01-01-186-0014 |
| 01-01-186-0015 | 8,150,000 | 13,040,000 | 01-01-186-0015 |
| 01-01-186-0019 | 9,350,000 | 14,960,000 | 01-01-186-0019 |
| 01-01-186-0024 | 11,250,000 | 18,000,000 | 01-01-186-0024 |
| 01-01-186-0026 | 5,250,000 | 8,400,000 | 01-01-186-0026 |
| 01-01-186-0030 | 7,600,000 | 12,160,000 | 01-01-186-0030 |
| 01-01-186-0031 | 12,750,000 | 20,400,000 | 01-01-186-0031 |
| 01-01-187-0003 | 8,000,000 | 25,600,000 | 01-01-187-0003 |
| 01-01-187-0006 | 4,000,000 | 12,800,000 | 01-01-187-0006 |
| 01-01-187-0010 | 31,950,000 | 102,240,000 | 01-01-187-0010 |
| 01-01-187-0012 | 32,950,000 | 105,440,000 | 01-01-187-0012 |
| 01-01-187-0013 | 22,050,000 | 70,560,000 | 01-01-187-0013 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Esquema 2. Trazabilidad de los predios declarados de utilidad pública, aportados a la Sociedad por el MUNICIPIO DE MANIZALES y vendidos a / y por INFIMANIZALES

| Año 1995 Acuerdo 140/95 Declarados de utilidad pública e interés social | Año 1998 Aportes a la Sociedad Escritura 702/98 | Año 2009 Vendidos a INFIMANIZALES Escritura 1490/2009 | Año 2014 Vendidos por INFIMANIZALES INFI.S.A-003-2014 |
|---|---|---|---|
| 01-01-188-0006 | 8,600,000 | 13,760,000 | 01-01-188-0006 |
| 01-01-188-0008 | 9,900,000 | 15,840,000 | 01-01-188-0008 |
| 01-01-188-0010 | 5,550,000 | 8,880,000 | 01-01-188-0010 |
| 01-01-188-0011 | 5,600,000 | 8,960,000 | 01-01-188-0011 |
| 01-01-189-0001 | 7,450,000 | 23,840,000 | 01-01-189-0001 |
| 01-01-189-0010 | 13,750,000 | 44,000,000 | 01-01-189-0010 |
| 01-01-190-0006 | 7,250,000 | 23,200,000 | 01-01-190-0006 |
| 01-01-190-0008 | 4,350,000 | 13,920,000 | 01-01-190-0008 |
| 01-01-190-0009 | 7,700,000 | 24,640,000 | 01-01-190-0009 |
| 01-01-190-0010 | 7,900,000 | 25,280,000 | 01-01-190-0010 |
| 01-01-191-0001 | 11,250,000 | | |
| 01-01-191-0006 | 11,650,000 | | |
| 01-01-191-0008 | 21,050,000 | | |
| 01-01-191-0009 | 18,050,000 | | |
| 01-01-191-0019 | 5,700,000 | | |
| 01-01-260-0002 | 7,300,000 | | |
| 01-01-260-0004 | 19,150,000 | | |
| 01-01-260-0005 | 94,400,000 | | |
| 01-01-260-0006 | 1,350,000 | | |
| Total =79 predios | \$1.371.250.000 | \$2.062.810.400 | |

Esquema 3. Trazabilidad de los predios declarados de utilidad pública, aportados a la Sociedad por el INVAMA y vendidos a / y por INFIMANIZALES

| Año 1995 Acuerdo 140/95 Declarados de utilidad pública e interés social | Año 1998 Aportes a la Sociedad Escritura 702/98 | Año 2009 Vendidos a INFIMANIZALES Escritura 1490/2009 | Año 2014 Vendidos por INFIMANIZALES INFI.S.A-003-2014 |
|---|---|---|---|
| 01-01-177-0003 | 6,400,000 | | |
| 01-01-177-0010 | 49,850,000 | | |
| 01-01-179-0006 | 2,000,000 | | |
| 01-01-179-0007 | 10,200,000 | | |
| 01-01-180-0005 | 385,050,000 | 924,120,000 | 01-01-180-0005 |
| 01-01-180-0007 | 6,700,000 | 21,440,000 | 01-01-180-0007 |
| 01-01-180-0008 | 380,300,000 | 912,720,000 | 01-01-180-008 |
| 01-01-181-0015 | 15,400,000 | 24,640,000 | |

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Esquema 3. Trazabilidad de los predios declarados de utilidad pública, aportados a la Sociedad por el INVAMA y vendidos a / y por INFIMANIZALES

| Año 1995 Acuerdo 140/95 Declarados de utilidad pública e interés social | Año 1998 Aportes a la Sociedad Escritura 702/98 | Año 2009 Vendidos a INFIMANIZALES Escritura 1490/2009 | Año 2014 Vendidos por INFIMANIZALES INFI.S.A-003-2014 |
|---|---|---|---|
| 01-01-182-0040 | 9,500,000 | 17,100,000 | |
| 01-01-184-0006 | 12,800,000 | 23,040,000 | |
| 01-01-185-0006 | 6,400,000 | 10,240,000 | |
| 01-01-185-0010 | 3,850,000 | 6,160,000 | |
| 01-01-186-0001 | 26,100,000 | 41,760,000 | 01-01-186-0001 |
| 01-01-186-0005 | 6,300,000 | 10,080,000 | |
| 01-01-187-0009 | 14,500,000 | 46,400,000 | 01-01-187-0009 |
| 01-01-188-0003 | 82,100,000 | 131,360,000 | 01-01-188-0003 |
| 01-01-188-0007 | 6,350,000 | 10,160,000 | 01-01-188-0007 |
| 01-01-188-0009 | 12,150,000 | 19,440,000 | 01-01-188-0009 |
| 01-01-188-0013 | 7,600,000 | 12,160,000 | 01-01-188-0013 |
| 01-01-188-0021 | 10,700,000 | 7,080,000 | 01-01-188-0021 |
| 01-01-189-0002 | 3,500,000 | 11,200,000 | 01-01-189-0002 |
| 01-01-189-0003 | 6,300,000 | | |
| 01-01-189-0008 | 16,800,000 | 53,760,000 | 01-01-189-0008 |
| 01-01-189-0011 | 6,500,000 | 20,800,000 | 01-01-189-0011 |
| 01-01-191-0002 | 2,700,000 | | |
| 01-01-191-0003 | 36,400,000 | | |
| 01-01-191-0017 | 5,700,000 | | |
| 01-01-192-0001 | 21,500,000 | 68,800,000 | 01-01-192-0001 |
| 01-01-192-0004 | 18,800,000 | 60,160,000 | 1-01-0192-0004 |
| 01-01-192-0006 | 26,200,000 | 83,840,000 | 1-01-0192-0006 |
| 01-01-193-0008 | 3,250,000 | 26,080,000 | |
| 01-01-193-0010 | 5,200,000 | 20,480,000 | 1-01-0193-0010 |
| 01-01-193-0012 | 13,200,000 | 42,240,000 | 1-01-0193-0012 |
| 01-01-193-0014 | 9,200,000 | | 1-01-0193-0014 |
| 01-01-193-0016 | 850,000 | | |
| 01-01-193-0020 | 3,800,000 | | |
| Total =36 predios | \$1,234,150,000 | \$2,605,260,000 | |

Aclaración. El total de predios aportados por el INVAMA en Escritura Publica 702 de 2008, fueron sesenta y siete (67), de los cuales 36 habían sido declarados de utilidad pública e interés social en 1.995; el resto son 31 predios de los cuales se desconoce su ficha catastral, lo que imposibilitó su comparación y que en conjunto suman \$211.675.000, con lo que se completa el valor de los aportes.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Esquema 4. Trazabilidad de los predios declarados de utilidad pública, aportados a la Sociedad por la Caja de la vivienda Popular de Manizales y vendidos a / y por INFIMANIZALES

| Año 1995 Acuerdo 140/95 Declarados de utilidad pública e interés social | Año 1998 Aportes a la Sociedad Escritura 702/1998 | Año 2009 Vendidos a INFIMANIZALES Escritura 1490/2009 | Año 2014 Vendido por INFI.S.A-003-2014 |
|---|---|---|---|
| 01-01-178-0006 | 28,700,000 | | |
| 01-01-179-0005 | 7,600,000 | | |
| 01-01-181-0004 | 28,200,000 | 45,120,000 | 01-01-181-0004 |
| 01-01-184-0013 | 11,250,000 | 20,250,000 | 01-01-184-0013 |
| 01-01-185-0004 | 9,700,000 | 15,520,000 | 01-01-185-0004 |
| 01-01-185-0009 | 237,600,000 | 380,160,000 | 01-01-185-0009 |
| 01-01-186-0009 | 10,000,000 | 16,000,000 | 01-01-186-0009 |
| 01-01-186-0011 | 5,450,000 | 8,720,000 | 01-01-186-0011 |
| 01-01-191-0018 | 5,700,000 | | |
| 01-01-192-0002 | 11,200,000 | 35,840,000 | 01-01-192-0002 |
| 01-01-193-0013 | 102,600,000 | 328,320,000 | |
| 01-01-260-0001 | 700,000 | | |
| Total =12 predios | \$458,700,000 | \$849,930,000 | |

La Contraloría de Manizales encontró que, con excepción de treinta y un (31) predios del INVAMA y los inmuebles aportados por EMSA, los predios aportados por el Municipio de Manizales, INVAMA y la Caja de la Vivienda Popular y registrados en la Escritura 702 de 1.998, son los mismos predios que habían sido declarados de utilidad pública e interés social mediante Acuerdo 140 de 1.995; no obstante no logró determinar si existe algún obstáculo de rango constitucional o legal para que los predios declarados de utilidad Pública e Interés Social, correspondan a su vez a bienes fiscales¹⁹ que se transfirieron en forma posterior a la precitada Empresa.

¹⁹ "Bienes Fiscales: por oposición a los bienes de uso público, son aquellos que pertenecen al Estado pero que no están al servicio libre de la comunidad, sino destinados al uso privativo de la administración, para sus fines propios, que en ocasiones pueden aparecer incompatibles con la utilización innominada. De estos bienes se dice que están puestos al servicio del Estado para su uso directo o para la producción de ventajas económicas suyas, en la misma forma que lo están los bienes de apropiación particular en beneficio de su dueño. De aquí resulta la identidad de regímenes jurídicos que se predica de los bienes fiscales y la propiedad privada de los particulares"[4] Vidal Perdomo Jaime. Derecho Administrativo. Pág.206 citado en Sentencia del Consejo de Estado abril 6 de 2000





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

También estableció que en la compra de predios de la Baja Suiza de propiedad de la ERUM Ltda., por parte de INFIMANIZALES registrados en la Escritura Pública 1490 de 2009, se incluyen 170, de los 289 predios²⁰, que por Acuerdo 140 de 1.995, habían sido declarados de utilidad pública e interés social para desarrollar el proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza, lo que motivó la siguiente cláusula:

“Cláusula Novena. DESTINACION: Los inmuebles de propiedad de la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LIMITADA, que fueron objeto de la presente escritura de compraventa, fueron adquiridos por la citada Sociedad, en cumplimiento del objeto social para el cual fue creada, es decir, en desarrollo del Proyecto de Renovación Urbana del Plan Baja Suiza, dentro del sector delimitado en el Acuerdos 020 de 1992, modificado a su vez por los Acuerdos 017 de 1993 y Acuerdo 056 de 1994, expedidos por el concejo de Manizales, no obstante cada uno de los referidos lotes vinculados al desarrollo del proyecto antes mencionado, EL COMPRADOR en su calidad de socio mayoritario, de la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LIMITADA y en razón de su naturaleza jurídica de Instituto Descentralizado del orden municipal, que cumple dentro de su amplio objeto social la específica función de velar por el fomento, promoción y contribución al desarrollo urbanístico de la ciudad, se obliga desde ahora a destinar los bienes que mediante el presente documento adquiere, al desarrollo del complejo urbanístico diseñado y elaborado por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada, incluidos en el proyecto arquitectónico y urbanístico de la Baja Suiza elaborado por el arquitecto Sergio Trujillo Jaramillo o el que lo modifique o complemente”.

Disposición que se repite en la Escritura Publica 5100 de dic.16 de 2010 de DEVOLUCION DE APORTES representados en los inmuebles identificados con las fichas catastrales 1-01-193-0002, 1-01-193-0017 y 1-01-188-0012, y que ratifica la obligación de INFIMANIZALES como adquirente de “destinarlos al desarrollo del complejo urbanístico diseñado y elaborado por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada, incluidos en el proyecto arquitectónico y urbanístico de la Baja Suiza elaborado por el arquitecto Sergio Trujillo Jaramillo o el que lo modifique o complemente”.

20 Ver capítulo 3. Anexos Esquema 5. Predios declarados de utilidad pública e interés social adquiridos por INFIMANIZALES





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

El seguimiento realizado por la Contraloría de Manizales a los 289 predios del Acuerdo 140 de 1995, determinó que de éstos predios, 170 fueron vendidos por la ERUM a INFIMANIZALES (Escritura 1490 de 2009); el resto de predios fueron revisados por la auditoria y se determinó que siete (7) hacen parte de los inventarios de la ERUM, tres (3) fueron transferidos a INFIMANIZALES a título de dación en pago mediante Escritura Publica 5100 de 2010 y ciento diez (110) predios no aparecen registrados en los documentos revisados.

En ejercicio del derecho de contradicción la ERUM informa que 81 predios de los relacionados por la Contraloría de Manizales fueron englobados en dos Escrituras Publicas, sin aportar los datos que dicho proceso debe generar en materia de las nuevas fichas catastrales e inmobiliarias; otras situaciones relacionadas con estos predios son analizadas en el capítulo 2.3 Hallazgos de la auditoria.

En el año 2014 INFIMANIZALES a través de los procesos contractuales INFI-SA-002-2014 e INFI SA-003-2014, los ofrece en venta junto con otros inmuebles, y finalmente son adjudicados a la Comercializadora Mercaldas y la Constructora Berlín, para lo cual se suscribieron contratos de promesa de compraventa el 18 de marzo de 2014 y el 07 de abril de 2014 respectivamente. Ver 3. Anexos Relación de predios proceso INFI SA-003-2014.

Revisado el proceso contractual INFI SA-003-2014 se estableció que se ofrecieron en venta 188 predios, cuyo precio hace parte del Avalúo 6919 de 2014 realizado por la LONJA propiedad de Caldas, firma que emitió el 18 de febrero de 2014 un concepto de avalúo comercial corporado de lotes de terreno para el proyecto de renovación Urbana de la Baja Suiza, cuya tasación corresponde al lote como un solo globo de terreno sin admitir valores parciales, por un valor total estimado de **\$15.598.513.920**. Surtido el proceso de selección abreviada **INFI SA-003-2014**, el Gerente General de INFIMANIZALES expide la Resolución 000074 el 03 de abril de 2014 en la cual se adjudica el proceso de selección abreviada **INFI SA-003-2014**, a la Constructora BERLIN S.A.S. por **\$28.805.100.00**.

Para la Contraloría de Manizales es posible colegir que en materia financiera la venta de lotes por parte de INFIMANIZALES fue positiva, ya que como se puede observar el valor de los predios según el avalúo comercial 6919 de 2014 era de \$15.598.513.920, en tanto que esos mismos predios se venden por \$28.805.100.000, es decir mas de \$13.000 millones por encima del avalúo, por lo que puede inferirse que existió un margen de rentabilidad superior al 45% para INFIMANIZALES; lo anterior para responder un derecho de petición sobre el particular.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

El contexto presentado por la Contraloría de Manizales permite visualizar la evolución de los predios declarados de utilidad pública e interés social para el proyecto de Renovación Urbana de la Baja Suiza desde el año 1.992 hasta el 2014 cuando INFIMANIZALES para recuperar la inversión que le representaban estos inmuebles, los vende a firmas particulares para desarrollar actividades comerciales e inmobiliarias, sin que se pueda establecer algún tipo de daño patrimonial, toda vez que el valor de las ventas superaron la inversión realizada por el Instituto y el valor de los avalúos comerciales; no obstante en caso de presentarse algún impedimento o restricción de tipo legal para la disposición final que han tenido esos predios, consideramos que, sin perjuicio de los análisis realizados, no compete a este organismo de control fiscal realizar esa clase de pronunciamientos.

El Informe Definitivo de Auditoria será enviado a las instancias judiciales que estén valorando el tema.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

2.2 CONCLUSIONES

Primera conclusión. El proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza se encuentra inmerso en diez (10) Acuerdos del Concejo de Manizales, los cuales fueron presentados, aprobados y sancionados por las Autoridades Municipales²¹ para ratificar que el mismo era parte integral de los Planes de Desarrollo de Manizales hasta el año 2005, y que sirvió de sustento para la declaratoria de Utilidad Pública e interés social de 289 predios requeridos para su desarrollo, condición que habilitaba su adquisición por enajenación voluntaria o por expropiación, tal como estaba definido en el Artículo 10 de la Ley 9ª de 1.989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1.997.

Segunda conclusión. En los Acuerdos 0617 de 2005 “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del municipio de Manizales para el período 2005-2007”; No. 0680 de 2008 Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del municipio de Manizales para el período 2008-2011” y No. 0784 de 2012 “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del municipio de Manizales para el período 2012-2015”, no se incluye el proyecto de renovación Urbana Baja Suiza, restándole continuidad para garantizar su cabal cumplimiento, como principio general de la planeación - Literal f, Art. 3 Ley 152 de 1994.

Tercera conclusión. La Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda., creada en 1.995, no ha cumplido su objeto principal de elaboración de un proyecto de remodelación urbana del Plan Baja Suiza, objeto que fue ampliado por el Acuerdo 0436 de 1.999, para que además pudiera participar en todos los procesos de renovación como gestora promotora, socia o ejecutora; La Contraloría de Manizales no encontró Acto Administrativo que la desligara a la ERUM Ltda., del proyecto de Renovación Urbana de la Baja Suiza.

Cuarta Conclusión. Adicional a la adquisición de los predios declarados de utilidad pública e interés social, para el proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza dentro de los sectores delimitados por los Acuerdos 020 de 1992, modificado por los Acuerdos 017 de 1993 y Acuerdo 056 de 1994, expedidos por el concejo de Manizales, no se establecieron resultados concretos obtenidos por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda., en cumplimiento de sus actividades principales, durante el periodo 1.992- junio 2015.

21 Autoridades municipales: Concejo de Manizales y Alcalde de Manizales





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Quinta conclusión. Las Autoridades municipales (Concejo de Manizales y Alcalde de Manizales) al modificar a partir de 2003, el tratamiento de renovación dispuesto para el sector de la Baja Suiza, por el de Desarrollo y supeditarlo a unas normas de carácter local como son las denominadas piezas intermedias de planificación, desconocieron el principio del respeto del Acto Propio, del que trata la sentencia T-465/09 confirmada por la Corte Constitucional, que en uno de sus apartes dice:

“4.2.4. De otro lado, como lo ha señalado la jurisprudencia de esta corporación, el debido proceso administrativo comporta otra serie de valores y principios que van más allá de las garantías estrictamente derivadas del artículo 29 de la Carta (debido proceso legal), entre los cuales se destacan el principio de buena fe, el de confianza legítima y el de “respeto del acto propio”. Este último cobra importancia para los administrados cuando las autoridades han emitido un acto que crea a su favor una situación jurídica particular y concreta. En este evento, la confianza legítima que el actuar estatal produce en el administrado, así como el principio de buena fe, impiden a la Administración modificar o revocar unilateralmente su decisión. En efecto, sobre el alcance del principio de “respeto del acto propio”, la Corte ha vertido, entre otras, las siguientes consideraciones:

“10. El principio de respeto del acto propio opera cuando un sujeto de derecho ha emitido un acto que ha generado una situación particular, concreta y definida a favor de otro. Tal principio le impide a ese sujeto de derecho modificar unilateralmente su decisión, pues la confianza del administrado no se genera por la convicción de la apariencia de legalidad de una actuación, sino por la seguridad de haber obtenido una posición jurídica definida a través de un acto que creó situaciones particulares y concretas a su favor”

“De ello se desprende que el respeto del acto propio comprende una limitación del ejercicio de los derechos consistente en la fidelidad de los individuos a las decisiones que toman, sin que puedan revocarlas por sí mismos, más aún cuando el acto posterior se funde en criterios irrazonables, desproporcionados o extemporáneos”. (...)

Durante 11 años (1992-2003) las Autoridades del municipio de Manizales aprobaron y sancionaron Acuerdos que ratificaban el tratamiento de renovación urbana para el sector de la Baja Suiza y la declaratoria de utilidad pública e interés social de los predios requeridos para el proyecto de renovación urbana; estos actos crearon situaciones particulares y concretas que no podían ser desconocidas por quienes las emitieron.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Sexta conclusión. El ingreso de INFIMANIZALES como socio de la ERUM en 1998 se traduce en una inversión o negocio inmobiliario, que inicia en el año 2009 con la compra 170 de los predios declarados de utilidad pública e interés social que habían sido adquiridos por la ERUM para el proyecto de renovación urbana de la Baja Suiza. En el año 2014 INFIMANIZALES los ofrece en venta para recuperar la inversión, como efectivamente lo hizo toda vez que el valor de los predios vendidos superaron el valor de adquisición, por lo que no es razonable determinar alguna clase daño o pérdida fiscal; sin embargo en caso de presentarse algún impedimento o restricción de tipo legal para la disposición final que han tenido esos predios, consideramos que sin perjuicio de los análisis realizados, no compete a este organismo de control fiscal, realizar esa clase de pronunciamientos.

Séptima conclusión, Con la adquisición de los predios de la Baja Suiza en los años 2009 y 2010, INFIMANIZALES adquiere la obligación de destinarlos al desarrollo del complejo urbanístico diseñado y elaborado por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales, incluidos en el proyecto arquitectónico y urbanístico de la Baja Suiza elaborado por el arquitecto Sergio Trujillo Jaramillo o el que lo modifique o complemente". – Clausula Novena Escritura Publica 1490 de 2009; no obstante en el año 2014 esos predios son vendidos a particulares, para que allí se desarrollen una serie de actividades comerciales e inmobiliarias, que pueden no tener en cuenta el proyecto de Renovación Urbana planteado para el sector, máxime cuando se aprobó un nuevo tratamiento de desarrollo para el mismo.

Octava conclusión. La Contraloría de Manizales encontró que la mayoría de los predios aportados por el Municipio de Manizales, INVAMA y la Caja de la Vivienda Popular mediante Escritura Publica 702 de 1.998, son los mismos predios que fueron declarados de utilidad pública e interés social mediante Acuerdo 140 de 1.995; no obstante no logró determinar si existe algún obstáculo de rango constitucional o legal para que los predios declarados de utilidad Pública e Interés Social, correspondan a su vez a bienes fiscales que se aportaron posteriormente a la ERUM, quien los transfiere vía descapitalización a INFIMANIZALES y este los ofrece y vende a firmas particulares.

Novena conclusión: Es incierto el numero de predios del Acuerdo 140 de 1.995 adquiridos por la ERUM; tampoco se pudo determinar el destino final de 110 predios declarados de utilidad pública e interés social para el proyecto de Renovación Urbana de la Baja Suiza.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Decima conclusión: La Contraloría de Manizales determinó que las peticiones ciudadanas que hacen referencia a casos de peculado por apropiación, celebración indebida de contrato sin el lleno de requisitos, favorecimiento a terceros, enriquecimiento sin causa justa por parte de INFIMANIZALES, predios que se valoraron muy por debajo del precio comercial lo que puede constituirse en una lesión enorme o mas bien una estafa, son temas que exceden las competencias de la Contraloría de Manizales, por lo que se remitirán, junto con el informe de auditoria, a otras instancias encargadas de esa clase de investigaciones.

Decima primera conclusión: Analizado el proceso de venta de lo predios del sector de la Baja Suiza, adquiridos por INFIMANIZALES en el año 2009 y ofrecidos mediante proceso contractual INFI SA-003-2014, es posible colegir que en materia financiera fue una negociación positiva, ya que los predios según el avalúo comercial 6919 de 2014 fueron estimados en \$15.598.513.920, en tanto que esos mismos predios se vendieron por \$28.805.100.000, es decir mas de \$13.000 millones por encima del avalúo, por lo que puede inferirse que existió un margen de rentabilidad superior al 45% para INFIMANIZALES; lo anterior para responder un derecho de petición sobre el particular.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

2.3 HALLAZGOS DE LA AUDITORIA

El hallazgo de auditoría es un hecho relevante que atañe a todas aquellas situaciones que hagan ineficaz, ineficiente, inequitativa, antieconómica o insostenible ambientalmente, la actuación del auditado, o que viole la normatividad legal y reglamentaria o impacte la gestión y el resultado del auditado (efecto); todos los hallazgos determinados por la Contraloría de Manizales son administrativos, sin perjuicio de sus efectos fiscales, penales, disciplinarios o de otra índole que puedan tener.

Estos hechos fueron presentados en forma inicial como observaciones de auditoria, los cuales fueron comunicados a los responsables para garantizar el derecho de contradicción; la respuesta obtenida fue evaluada, valorada y validada en mesa de trabajo y se determinó formular los siguientes hallazgos:

Primer Hallazgo. Administrativo. Numero de predios del Acuerdo 140 de 1995 adquiridos por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales.

Fuente de criterios:

Acuerdo 140 de 1995 Por medio del cual que declara de utilidad Pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana “Baja Suiza”,

Exposición de motivos del Acuerdo 384 de 1.998 que ratifica la declaratoria de utilidad Pública e interés social para 90 predios del Acuerdo 140 de 1.995

Descripción de la situación.

La contraloría de Manizales no pudo establecer con certeza el número de predios adquiridos del Acuerdo 140 de 1.995 que cobijó 289 predios del sector de la Baja Suiza, con la declaratoria de utilidad pública e interés social, ya por Acuerdo 384 de 1.998 se ratifica esta medida para 90 predios, es decir a esa fecha se habrían adquirido 199 predios; no obstante en la exposición de motivos del Acuerdo 384 de 1998 se afirma “Que la empresa de Renovación Urbana Baja Suiza inicio la adquisición de predios en el mes de junio de 1996 y conforme a la disponibilidad presupuestal y aportes recibidos se han adquirido a la fecha 225 predios”, es decir sólo faltarían 64 predios del Acuerdo 140 de 1995.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Causa:

Falta de mecanismos de seguimiento, monitoreo y control de datos
Control inadecuado de los recursos y de las actividades de registro

Efecto:

Incertidumbre frente a los resultados reportados por las entidades.

Respuesta Oficio 120.13-1-2015-IE-0002016 de la Gerente de la ERUM.

Para la Empresa de Renovación es claro que el Acuerdo 140 de 1995 menciona claramente la afectación de utilidad pública de 289 inmuebles, sin embargo por vencimiento de la declaratoria se expide por el Honorable concejo el Acuerdo 384 del 98 que en su artículo primero dice "Renovar por tres años la afectación de utilidad pública e interés social... sobre 90 fichas catastrales

Lo anterior significa es que sobre los 90 inmuebles se requería continuar con la gestión predial o consecución del suelo, ya que sobre los restantes ya se había iniciado la enajenación voluntaria o la expropiación judicial.

Posición de la Contraloría de Manizales

Para la Contraloría de Manizales la respuesta de la entidad no aporta elementos de juicio que permitan modificar la situación expuesta, toda vez que los datos extractados del Acuerdo municipales 384 de 1998, difieren de la información contenida en la exposición de motivos en las que se asegura que la ERUM a la fecha (agosto de 1998) había adquirido 225 de los 289 predios declarados de utilidad pública e interés social por Acuerdo 140 de 1995, por lo que la renovación de la medida se requeriría para 64 predios restantes.

La Contraloría de Manizales determina estructurar el hallazgo de auditoría en los mismos términos expuestos en el informe preliminar.

Segundo Hallazgo. Administrativo Construcción de equipamiento comunitario

Fuente de criterios:

Acuerdo 085 de 1995. Artículo segundo EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Exposición de motivos del Acuerdo 0436 de 1.999 por medio del cual se modifica el Acuerdo 085 de 1.995

Descripción de la situación.

En la revisión de los resultados obtenidos por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales, no se encontró evidencia de la construcción del ECOPARQUE y CANCHAS POLIDEPORTIVAS REGLAMENTARIAS CON SUS RESPECTIVAS ZONAS DE PARQUEO, los cuales según la exposición de motivos del Acuerdo 0436 de 1.999 por medio del cual se modifica el Acuerdo 085 de 1.995 se “podían realizar con recursos propios de la EMPRESA DE RENOVACION URBANA “BAJA SUIZA LTDA”, teniendo en cuenta que esta sociedad cuenta actualmente con los recursos necesarios para llevarlas a cabo y el municipio no los posee para la vigencia fiscal de 1.999, periodo en el cual deben realizarse dichas obras”.

Causa:

Falta de mecanismos de seguimiento, monitoreo y control de los objetivos y tareas de la empresa.

Efecto:

Ineficacia de la gestión y los resultados de la entidad auditada
Incumplimiento de las metas de desarrollo municipal y proyectos inconclusos

Respuesta Oficio 120.13-1-2015-IE-0002016 de la Gerente de la ERUM.

Es equivocada la observación de la auditoria cuando pretende que la exposición de motivos sea mas importante que los consignado, aprobado, sancionado y publicado en el Acuerdo 436 de 1999, cuando lo dicho textualmente en el Acuerdo es “Modificase el Artículo segundo del Acuerdo 085 de 1995, el cual quedará así

“EQUIPAMIENTO COMUNITARIO”: Fuera de las vías resultantes, zonas verdes, antejardines y andenes dentro del proyecto de Renovacion del Plan Baja Suiza, deberá destinarse un área de un 20% del total para la construcción de un ECOPARQUE y CANCHAS POLIDEPORTIVAS REGLAMENTARIAS CON SUS RESPECTIVAS





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

ZONAS DE PARQUEO, con recursos del Municipio y/o entidades públicas o privadas (Negrilla fuera del texto original)

La ERUM sigue los lineamientos o instrucciones de sus socios, la cual nunca se dio de una construcción que no era obligación de la Empresa de Renovación Urbana, ni mucho menos al observar los resultados positivos de la Entidad en la gestión predial para la época de los hechos.

Sea importante mencionar que era imposible para la ERUM después de la transferencia y posterior descapitalización, realizar obras según el Acuerdo, aclarando que tal obligación la adquirió InfiManizales según estipulación consignada en la Escritura 1490 de obligarse según el amplio objeto de destinar los bines al desarrollo del complejo urbanístico diseñado y elaborado por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada.

Posición de la Contraloría de Manizales

La Empresa de Renovación Urbana de Manizales argumenta en la respuesta que la exposición de motivos no debe ser tomada como base para fundamentar la observación de la auditoria, sin tener en cuenta que la Ley 136 de 1994²² exige en su artículo 72 que los proyectos estén acompañados de una exposición de motivos en la que se expliquen sus alcances y las razones que lo sustentan; siendo entonces éste, un elemento trascendental del proyecto presentado a aprobación y no un simple escrito accesorio o inocuo.

También se considera por parte de la Gerencia de la ERUM que la empresa no esta obligada a la construcción del equipamiento comunitario del que trata el Acuerdo 0436 de 1999, ya que no se recibieron las órdenes superiores y que por la transferencia de los predios y la descapitalización de la empresa era imposible realizar las obras de que trata el Acuerdo en mención, argumentos que no son de recibo toda vez que el Acuerdo 0436 de 1999 se constituye en un mandato superior, y que la descapitalización de la empresa se dio en el año 2010, es decir casi 10 años después de aprobado el precitado Acuerdo; respecto a la obligación asumida por INFIMANIZALES es del caso señalar que es el socio mayoritario de la ERUM, por lo cual deberá asumir las responsabilidades y obligaciones que la ley y los estatutos le fijan.

²² Ley 136 de 1994 normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Con fundamento en lo expuesto, la auditoria determina estructurar el hallazgo en las mismas condiciones que fuera comunicado en el Informe Preliminar de Auditoria.

Tercer Hallazgo. Administrativo Cumplimiento del objeto principal de la Empresa de Renovación urbana de Manizales Limitada

Fuente de criterios:

Acuerdo 0436 de 1.999 que modifica los estatutos de la Empresa de Renovación Urbana “Baja Suiza Ltda.”, cuya constitución fue autorizada por el Acuerdo 085 de 1.995,

Escritura Pública 1.421 de 2000, que reforma los Estatutos de la sociedad, contenidos en la Escritura Pública No. 4.619, el 8 de sept. 1.995

Certificado Cámara de Comercio de Manizales de agosto 26 de 2015

Descripción de la Situación.

La Contraloría de Manizales estableció en los Acuerdos municipales 085 de 1.995 modificado por el Acuerdo 0436 de 1.999 y en Estatutos de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales que su objeto principal es la “Elaboración de un proyecto de remodelación urbana del Plan Baja Suiza, dentro de los sectores delimitados por los Acuerdos 020 de 1992, modificado por los Acuerdos 017 de 1993 y Acuerdo 056 de 1994, expedidos por el concejo de Manizales, no obstante en la ejecución de la auditoria no se encontró que este proyecto hiciera parte de su quehacer misional, ni funcional, lo que puede traducirse en un incumplimiento de los Acuerdos municipales y el desconocimiento de sus propios estatutos.

Causa:

Falta de mecanismos de seguimiento, monitoreo y control de los objetivos y tareas de la empresa.

Efecto:

Ineficacia de la gestión y los resultados de la entidad auditada





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Respuesta Oficio 120.13-1-2015-IE-0002016 de la Gerente de la ERUM.

El proyecto Baja Suiza hace parte de los diferentes Acuerdos y Planes de Ordenamiento que corresponden al municipio de Manizales y no a las decisiones autónomas que la ERUM tome de si participa de manera directa en la ejecución de los proyectos ya que los socios (Infimanizales y Municipio) son los llamados a decidir respecto de la vinculación activa o pasiva de la Entidad, es por esta razón que es importante traer a colación de nuevo lo dicho por la misma auditoria y consignado dentro de la Escritura Pública 1490 de 2009 donde INFIMANIZALES se obliga a destinar los bienes al desarrollo del complejo urbanístico diseñado y elaborado por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada, queriendo decir esto que el municipio a través de sus instituciones adelanta los proyectos, en este caso la enajenación a particulares para el desarrollo del proyecto urbanístico; mal podría decirse que se incumple con los Acuerdos y Estatutos, cuando la ERUM adelantó la Gestión Predial o consecución del suelo necesaria para que finalmente se pudieran transferir los inmuebles al socio mayoritario y finalmente por subasta pública se adjudicara el proyecto con los beneficios económicos a la Entidad y claro en pro del municipio. (...).

Posición de la Contraloría de Manizales

La creación de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales fue autorizada por el Concejo de Manizales con un propósito determinado en el Acuerdo 085 de 1995 para la elaboración de un proyecto de remodelación urbana del Plan Baja Suiza, dentro de los sectores delimitados por los Acuerdos 020 de 1992, modificado por los Acuerdos 017 de 1993 y Acuerdo 056 de 1994, expedidos por el concejo de Manizales.

La empresa así autorizada se constituyo mediante Escritura pública 4619 de 1995 regida por las disposiciones establecidas para las empresas industriales y comerciales del Estado y formó una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados, dotada de todos los atributos que la individualizan en sus relaciones jurídicas, administrativas, económicas e industriales, para que pudiera desarrollar y ejecutar todos aquellos actos que fueran necesarios para el cumplimiento del objeto asignado en la ley o norma que la creó o autorizó, por lo tanto no es de recibo que la Gerencia de la ERUM considere que corresponde a los socios decidir respecto de la vinculación activa o pasiva de la Entidad en los proyectos que le fueron asignados.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Y es precisamente la autonomía administrativa y financiera que se predica para las empresas industriales y comerciales del Estado, la que determina que esta se ejercerá conforme a los actos que las rigen; en el cumplimiento de sus actividades, se ceñirán a la ley o norma que las creó o autorizó y a sus estatutos internos; no podrán destinar cualquier parte de sus bienes o recursos para fines diferentes de los contemplados en la ley o en sus estatutos internos; además de las actividades o actos allí previstos, podrán desarrollar y ejecutar todos aquellos que sean necesarios para el cumplimiento del objeto asignado. (Art. 86 – Ley 489 de 1989)

En relación con las funciones y obligaciones asumidas por la Junta Directiva conformada por los socios de la ERUM (InfiManizales- municipio de Manizales) y la Gerencia de la ERUM, éstas se encuentran en los artículos 88, 90 y 92 de la Ley 489 de 1998 que señalan:

Artículo 88.- Dirección y administración de las empresas. La dirección y administración de las empresas industriales y comerciales del Estado estará a cargo de una Junta Directiva y de un Gerente o Presidente.

Artículo 90.- Funciones de las juntas directivas de las empresas industriales y comerciales del Estado. Corresponde a las juntas directivas de las empresas industriales y comerciales del Estado:

a. Formular la política general de la empresa, el plan de desarrollo administrativo y los planes y programas que, conforme a la Ley Orgánica de Planeación y a la Ley Orgánica del Presupuesto deben proponerse para su incorporación a los planes sectoriales y, a través de éstos, al Plan Nacional de Desarrollo;

b. Proponer al Gobierno Nacional las modificaciones de la estructura orgánica que consideren pertinentes y adoptar los estatutos internos de la entidad y cualquier reforma que a ellos se introduzca;

c. Aprobar el proyecto de presupuesto del respectivo organismo;

d. Controlar el funcionamiento general de la organización y verificar su conformidad con la política adoptada; (...)

Artículo 92º.- Calidad y funciones del Gerente o Presidente. El Gerente o Presidente será el representante legal de la correspondiente entidad y cumplirá todas aquellas funciones que se relacionen con la organización y funcionamiento que no se hallen expresamente atribuidas a otra autoridad.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

En síntesis, para la Contraloría de Manizales no existen razones jurídicas, técnicas o de otra índole que determinen que la formulación del proyecto de renovación urbana de la Baja Suiza, dejó de ser responsabilidad de la ERUM, o que la misma debe endilgarse a sus socios, o que su cometido social se agotó con la adquisición de los predios, su posterior venta y los beneficios económicos que ésta les generó, porque este no era su propósito, como tampoco era transformarlo en un proyecto inmobiliario, por lo tanto se ratifica el hallazgo administrativo en los términos comunicado en el informe preliminar.

Cuarto Hallazgo. Administrativo Tratamiento urbanístico del sector de la Baja Suiza: Respeto del Acto Propio – Transversal Alcaldía de Manizales –Concejo de Manizales.

Fuente de criterios:

Acuerdo 508 de oct.4 de 2001 que adopta el Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Manizales, en el que se estipuló:

ARTÍCULO 58° Concepto de tratamiento urbanístico. Son tratamientos urbanísticos las decisiones administrativas adoptadas en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante las cuales se asignan a determinado sector del suelo urbano, una serie de objetivos y procedimientos que definen y determinan las intervenciones futuras en dichas zonas.

61.3 Zonas de Tratamiento de Renovación. Las cuales deben desarrollarse mediante normativas específicas y proyectos urbanos detonantes para el logro de los objetivos propuestos en cada zona y que corresponden a Áreas Homogéneas de San José, Delicias, Colón, Liborio, Agustinos y **Baja Suiza**. (Se resalta por la auditoria)

61.6 Tratamiento de Desarrollo. Para áreas vacantes al interior del perímetro urbano que no han sido desarrolladas, con el objeto de completar el desarrollo de zonas potencialmente urbanizables y fortalecer los sistemas de espacios públicos y equipamientos de las mismas zonas. Igualmente, estas zonas podrán ser receptoras de los derechos de transferencia generados por la declaratoria de Tratamiento de Conservación del Centro Histórico y otros.

Acuerdo No. 573 de 2003 por medio del cual se modifica el Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Manizales Acuerdo 508 de octubre 12 de 2001, que dispone





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

61.3 Zonas de Tratamiento de Renovación. Las cuales deben desarrollarse mediante normativas específicas y proyectos urbanos detonantes para el logro de los objetivos propuestos en cada zona y que corresponden a las Áreas Homogéneas de San José, Delicias, Colón, Sector Galerías, Liborio, Agustinos, y el sector de la antigua fábrica de única. (...)

61.6 Tratamiento de Desarrollo. Son las zonas con aptitud para el desarrollo urbano, con el objeto de completar el desarrollo de zonas potencialmente urbanizables y fortalecer los sistemas de espacios públicos y equipamientos de las mismas zonas. Contenidas en el plano BU-82-1 y **que incluye el sector de la Baja Suiza**. Igualmente, estas zonas podrán ser receptoras de los derechos de transferencia generados por la declaratoria de Tratamiento de Conservación del Centro Histórico y otros. (Se resalta por la auditoría)

Acuerdo 663 de septiembre 13 de 2007 se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Manizales, que incluye entre otros temas, la pieza intermedia de planificación y modifica el tratamiento urbanístico designado para la Baja Suiza

Acuerdo 732 de 2009 Por medio del cual se adopta la Pieza Intermedia de Planificación número cinco – P.I.P. 5 –

Sentencia T-465/ 09 PRINCIPIO DE RESPETO DEL ACTO PROPIO-Alcance

Descripción de la situación.

La Contraloría de Manizales, observa que la modificación del Acuerdo 508 de 2001 Plan de Ordenamiento territorial para el Municipio de Manizales, cambia el tratamiento urbanístico del **sector de la Baja Suiza** que era de **Renovación** hasta el año 2003, cuando se incluye como de **Desarrollo** en los Acuerdos 573 de dic. 24 de 2003, 663 de 2007 y 732 de 2009 y se supedita a unas normas de carácter local, como son las denominadas piezas intermedias de planificación, sin tener en cuenta que para ese sector se había dispuesto un proyecto de renovación urbana que llevaban más de 10 años de vida jurídica amparado en la Ley 9ª de 1.989 y en los Acuerdos municipales que para el efecto se habían aprobado, lo que puede contrariar el principio del respeto del Acto propio, con las eventuales consecuencias que esta situación puede generar.

Causa:

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Debilidades de los controles internos diseñados por las Autoridades Municipales que no permiten advertir oportunamente el impacto de las decisiones.

Efecto:

Incumplimiento de disposiciones generales dispuestas en la Ley y en los Actos propios.

Vulneración de la confianza legítima que el actuar estatal produce en el administrado, así como el principio de buena fe (Sentencia T/465-2009)

Respuesta: No hay pronunciamiento

Posición de la Contraloría de Manizales

Se ratifica el hallazgo administrativo en los términos comunicado en el informe preliminar

Quinto Hallazgo. Administrativo. Principio de continuidad Proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza.

Fuente de criterios

Ley 152 de 1994- Orgánica del Plan de Desarrollo, Art. 3 Literal f:

Art. 3 Principios generales. Los principales generales que rigen las actuaciones de las autoridades nacionales, regionales y territoriales, en materia de planeación son:

(...)

f) Continuidad. Con el fin de asegurar la real ejecución de los planes, programas y proyectos que se incluyan en los planes de desarrollo nacionales y de las entidades territoriales, las respectivas autoridades de planeación propenderán porque aquéllos y tengan cabal culminación;

Descripción de la Situación.

La Contraloría de Manizales estableció que en los Acuerdos 0617 de 2005 "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del municipio de Manizales para el período 2005-2007"; No. 0680 de 2008 "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del municipio de Manizales para el





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

período 2008-2011” y No. 0784 de 2012 “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del municipio de Manizales para el período 2012-2015”, no se incluye el proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza que desde 1.992 venia haciendo parte de los Planes de Desarrollo de Manizales, situación que puede vulnerar el principio de continuidad que busca garantizar el cabal cumplimiento de los planes, programas y proyectos, tal como esta definido en la Ley 152 de 1994.

Causa:

Deficiencias en el reconocimiento de los proyectos iniciados
Inobservancia de los principios de planeación

Efecto:

Ineficacia de las metas de desarrollo municipal y proyectos inconclusos

Respuesta: No hay pronunciamiento

Posición de la Contraloría de Manizales

Se ratifica el hallazgo administrativo en los términos comunicado en el informe preliminar

Sexto Hallazgo. Administrativo Registro predios del Acuerdo 140 de 1995.

Fuente de criterios:

Acuerdo 140 de sep.13.1995 Por medio del cual se declara de utilidad pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza", modificado por el **Acuerdo 384 de agosto 25.1998** Por medio del cual se renueva por 3 años la afectación de Utilidad Publica e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir

Escritura Pública No. 1490 de 2009. Venta inmuebles propiedad de la ERUM a INFIMANIZALES

Escritura Pública 5100 de dic.16 de 2010 Reducción de capital en \$8.875.816.180 y dación en pago.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Registros proceso contractual **INFI-SA-003-2014**

Estados Contables Empresa de Renovación Urbana de Manizales con corte a dic. 31 de 2014 – Cuenta INVENTARIOS

Descripción de la situación.

La Contraloría de Manizales no pudo determinar el destino de 110 predios que fueron declarados de utilidad pública e interés social por Acuerdo 140 de 1995, ya que no están registrados en la Escritura de venta No.1490 de febrero 27 de 2009, ni en la Escritura 5100 de 2010 de dación en pago, no hacen parte de los procesos contractuales INFI-SA-003-2014 y no figuran en los inventarios de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales con corte a dic. 31 de 2014. Los predios objeto de la observación son:

| Relación de 110 predios del Acuerdo 140 de 1995 sin destinación definida | | | | | |
|--|----------------|----|--------------------|----|----------------|
| 1 | 01-01-176-0001 | 38 | 01-01-182-0004 | 75 | 01-01-191-0020 |
| 2 | 01-01-177-0001 | 39 | 01-01-182-0019 | 76 | 01-01-192-0003 |
| 3 | 01-01-177-0002 | 40 | 01-01-182-0023 | 77 | 01-01-192-0010 |
| 4 | 01-01-177-0003 | 41 | 01-01-182-0029 | 78 | 01-01-192-0014 |
| 5 | 01-01-177-0004 | 42 | 01-01-182-0035-001 | 79 | 01-01-193-0001 |
| 6 | 01-01-177-0005 | 43 | 01-01-182-0036-001 | 80 | 01-01-193-0004 |
| 7 | 01-01-177-0006 | 44 | 01-01-184-0002 | 81 | 01-01-193-0005 |
| 8 | 01-01-177-0007 | 45 | 01-01-184-0007 | 82 | 01-01-193-0006 |
| 9 | 01-01-177-0008 | 46 | 01-01-184-0008 | 83 | 01-01-193-0007 |
| 10 | 01-01-177-0009 | 47 | 01-01-186-0023 | 84 | 01-01-193-0009 |
| 11 | 01-01-177-0010 | 48 | 01-01-186-0023-001 | 85 | 01-01-193-0014 |
| 12 | 01-01-177-0011 | 49 | 01-01-187-0005 | 86 | 01-01-193-0015 |
| 13 | 01-01-177-0012 | 50 | 01-01-187-0007 | 87 | 01-01-193-0019 |
| 14 | 01-01-177-0013 | 51 | 01-01-187-0008 | 88 | 01-01-193-0020 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Relación de 110 predios del Acuerdo 140 de 1995 sin destinación definida | | | | | |
|--|----------------|----|--------------------|-----|----------------|
| 15 | 01-01-177-0014 | 52 | 01-01-187-0011 | 89 | 01-01-193-0021 |
| 16 | 01-01-177-0015 | 53 | 01-01-187-0013-01 | 90 | 01-01-193-0022 |
| 17 | 01-01-177-0016 | 54 | 01-01-188-0002 | 91 | 01-01-193-0023 |
| 18 | 01-01-178-0001 | 55 | 01-01-190-0004 | 92 | 01-01-193-0024 |
| 19 | 01-01-178-0002 | 56 | 01-01-191-0001 | 93 | 01-01-193-0025 |
| 20 | 01-01-178-0003 | 57 | 01-01-191-0002 | 94 | 01-01-193-0026 |
| 21 | 01-01-178-0004 | 58 | 01-01-191-0003 | 95 | 01-01-193-0027 |
| 22 | 01-01-178-0005 | 59 | 01-01-191-0004 | 96 | 01-01-193-0028 |
| 23 | 01-01-178-0006 | 60 | 01-01-191-0005 | 97 | 01-01-193-0029 |
| 24 | 01-01-179-0001 | 61 | 01-01-191-0006 | 98 | 01-01-193-0030 |
| 25 | 01-01-179-0002 | 62 | 01-01-191-0007 | 99 | 01-01-193-0031 |
| 26 | 01-01-179-0003 | 63 | 01-01-191-0008 | 100 | 01-01-193-0032 |
| 27 | 01-01-179-0004 | 64 | 01-01-191-0009 | 101 | 01-01-193-0033 |
| 28 | 01-01-179-0005 | 65 | 01-01-191-0010 | 102 | 01-01-201-0001 |
| 29 | 01-01-179-0006 | 66 | 01-01-191-0010-001 | 103 | 01-01-201-0002 |
| 30 | 01-01-179-0007 | 67 | 01-01-191-0011 | 104 | 01-01-260-0001 |
| 31 | 01-01-179-0008 | 68 | 01-01-191-0012 | 105 | 01-01-260-0002 |
| 32 | 01-01-179-0009 | 69 | 01-01-191-0014 | 106 | 01-01-260-0003 |
| 33 | 01-01-180-0001 | 70 | 01-01-191-0015 | 107 | 01-01-260-0004 |
| 34 | 01-01-181-0005 | 71 | 01-01-191-0016 | 108 | 01-01-260-0005 |
| 35 | 01-01-181-0019 | 72 | 01-01-191-0017 | 109 | 01-01-260-0006 |
| 36 | 01-01-182-0001 | 73 | 01-01-191-0018 | 110 | 01-01-087-0001 |
| 37 | 01-01-182-0002 | 74 | 01-01-191-0019 | | |

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Causa:

Falta de mecanismos de seguimiento, monitoreo y control

Efecto:

Control inadecuado de recursos y de las actividades de registro

Respuesta Oficio 120.13-1-2015-IE-0002016 de la Gerente de la ERUM.

El siguiente cuadro indica la escritura mediante la cual fue englobada y tomó otra ficha catastral o folio de matrícula inmobiliaria y también la escritura mediante la cual se enajenó.

| | | |
|-----|----------------|--|
| 1. | 01-01-176-0001 | |
| 2. | 01-01-177-0001 | |
| 3. | 01-01-177-0002 | |
| 4. | 01-01-177-0003 | |
| 5. | 01-01-177-0004 | |
| 6. | 01-01-177-0005 | Mediante Escritura Pública Nro. 4695 del 24 de Octubre de 2005, otorgada en la Notaria Cuarta del Circulo de Manizales; fueron englobadas las presentes Fichas Catastrales. |
| 7. | 01-01-177-0006 | |
| 8. | 01-01-177-0007 | |
| 9. | 01-01-177-0008 | |
| 10. | 01-01-177-0009 | |
| 11. | 01-01-177-0010 | |
| 12. | 01-01-177-0011 | |
| 13. | 01-01-177-0012 | |
| 14. | 01-01-177-0013 | |
| 15. | 01-01-177-0014 | |
| 16. | 01-01-177-0015 | |
| 17. | 01-01-177-0016 | |
| 18. | 01-01-178-0001 | |
| 19. | 01-01-178-0002 | |
| 20. | 01-01-178-0003 | |
| 21. | 01-01-178-0004 | |
| 22. | 01-01-178-0005 | |
| 23. | 01-01-178-0006 | |
| 24. | 01-01-179-0001 | |
| 25. | 01-01-179-0002 | |
| 26. | 01-01-179-0003 | |
| 27. | 01-01-179-0004 | |
| 28. | 01-01-179-0005 | |
| 29. | 01-01-179-0006 | |



Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| | | |
|-----|--------------------|--|
| 30. | 01-01-179-0007 | |
| 31. | 01-01-179-0008 | |
| 32. | 01-01-179-0009 | |
| 33. | 01-01-191-0001 | |
| 34. | 01-01-191-0002 | |
| 35. | 01-01-191-0003 | |
| 36. | 01-01-191-0004 | |
| 37. | 01-01-191-0005 | |
| 38. | 01-01-191-0006 | Mediante Escritura Pública Nro. 4695 del 24 de Octubre de 2005, otorgada en la Notaria Cuarta del Circulo de Manizales; fueron englobadas las presentes Fichas Catastrales. |
| 39. | 01-01-191-0007 | |
| 40. | 01-01-191-0008 | |
| 41. | 01-01-191-0009 | |
| 42. | 01-01-191-0010 | |
| 43. | 01-01-191-0010-001 | |
| 44. | 01-01-191-0011 | |
| 45. | 01-01-191-0012 | |
| 46. | 01-01-191-0014 | |
| 47. | 01-01-191-0015 | |
| 48. | 01-01-191-0016 | |
| 49. | 01-01-191-0017 | |
| 50. | 01-01-191-0018 | |
| 51. | 01-01-191-0019 | |
| 52. | 01-01-191-0020 | |
| 53. | 01-01-260-0001 | |
| 54. | 01-01-260-0002 | |
| 55. | 01-01-260-0003 | |
| 56. | 01-01-260-0004 | |
| 57. | 01-01-260-0005 | |
| 58. | 01-01-260-0006 | |
| 59. | 01-01-193-0001 | |
| 60. | 01-01-193-0004 | |
| 61. | 01-01-193-0005 | |
| 62. | 01-01-193-0006 | |
| 63. | 01-01-193-0007 | |
| 64. | 01-01-193-0009 | |
| 65. | 01-01-193-0014 | |
| 66. | 01-01-193-0015 | |
| 67. | 01-01-193-0019 | |
| 68. | 01-01-193-0020 | |
| 69. | 01-01-193-0021 | Mediante Escritura Pública Nro. 7184 del 29 de Noviembre de 2006, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Manizales; fueron |
| 70. | 01-01-193-0022 | |
| 71. | 01-01-193-0023 | |
| 72. | 01-01-193-0024 | |
| 73. | 01-01-193-0025 | |
| 74. | 01-01-193-0026 | |

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contraloria@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| | | |
|------------|----------------|---|
| 75. | 01-01-193-0027 | englobadas las presentes Fichas Catastrales. |
| 76. | 01-01-193-0028 | |
| 77. | 01-01-193-0029 | |
| 78. | 01-01-193-0030 | |
| 79. | 01-01-193-0031 | |
| 80. | 01-01-193-0032 | |
| 81. | 01-01-193-0033 | |

| | | |
|------------|----------------------|----------------------------|
| 1. | 01-01-182-0001-000 | POSESIONES |
| 2. | 01-01-182-0002-000 | POSESIONES |
| 3. | 01-01-182-0004-000 | POSESIONES |
| 4. | 01-01-182-0019-000 | POSESIONES |
| 5. | 01-01-182-0023-000 | PROPIEDAD DEL MUNICIPIO |
| 6. | 01-01-184-0007-000 | PROPIEDAD DEL MUNICIPIO |
| 7. | 01-01-184-0008-000 | PROPIEDAD DE INFIMANIZALES |
| 8. | 01-01-186-0023-000 | POSESIONES |
| 9. | 01-01-186-0023-000-1 | POSESIONES |
| 10. | 01-01-187-0005-000 | POSESIONES |
| 11. | 01-01-187-0007-000 | POSESIONES |
| 12. | 01-01-187-0011-000 | POSESIONES |

Predios Enajenados a INFIMANIZALES.

| FICHA CATASTRAL | NUMERO ESCRITURA PUBLICA | FECHA Y NOTARIA |
|----------------------------------|--------------------------|--|
| 1-01-0182-0035-000 | 1490 | Feb. 27 de 2009 Notaria Segunda de Manizales |
| 1-01-0182-0036-000 | 1490 | Feb. 27 de 2009 Notaria Segunda de Manizales |
| 1-01-0187-0013-000 | 1490 | Feb. 27 de 2009 Notaria Segunda de Manizales |
| 1-01-0188-0002-000 ²³ | 1490 | Feb. 27 de 2009 Notaria Segunda de Manizales |
| 1-01-0187-0002-000 | 5065 | Dic. 21 de 2011 Notaría Cuarta de Manizales |
| 1-01-0181-0019-000 | 2523 | Dic. 27 de 2011 Notaría Tercera de Manizales |
| 1-01-0190-0004-000 | 10161 | Dic. 21 de 2011 Notaría Segunda de Manizales |
| 1-01-0182-0036-000 | 305 | Feb. 27 de 2012 Notaría Primera de Manizales |
| 1-01-0187-0008-000 | 304 | Feb. 27 de 2012 Notaría Primera de Manizales |

²³ En la Ayuda de memoria 09 -validación de la respuesta este predio se excluyó del listado





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| FICHA CATASTRAL | NUMERO ESCRITURA PUBLICA | FECHA Y NOTARIA |
|--------------------|--------------------------|---|
| 1-01-0184-0002-000 | 561 | Marzo 27 de 2012 Notaría Tercera de Manizales |
| 1-01-0201-0002-000 | 2295 | Marzo 27 de 2012 Notaría Segunda de Manizales |
| 1-01-0182-0029-000 | 385 | Marzo 27 de 2012 Notaría Quinta de Manizales |
| 1-01-0192-0014-000 | 1266 | Marzo 30 de 2012 Notaría Cuarta de Manizales |
| 1-01-0181-0005-000 | (708) Folio No. 60241712 | Dic. 28 de 2007, Notaria Única de Villamaría |
| 1-01-0192-0003-000 | 733 | Jun. 19 de 2003, Notaría Tercera de Manizales |
| 1-01-0180-0001-000 | 733 | Jun. 19 de 2003, Notaría Tercera de Manizales |

Posición de la Contraloría de Manizales

Una vez analizada la respuesta no se encontró información que permitiera conocer las condiciones bajo las cuales se englobaron 81 predios²⁴, la inscripción de las Escrituras publicas de englobe Nro. 4695 de 2005 y 7184 de 2006 en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro del termino previsto por la Ley (dos meses contados a partir de su otorgamiento²⁵), cual o cuales son las nuevas matriculas inmobiliarias y donde están inventariados estos inmuebles; tampoco se pudo determinar o conocer los pormenores de las posesiones, su realidad jurídica o si estos predios ya no se requieren para el precitado proyecto.

En cuanto a los predios enajenados a INFIMANIZALES en la respuesta se incluyen predios que no hacen parte del listado entregado por la Contraloría de Manizales a saber: 1-01-0182-0035-000, 1-01-0182-0036-000, 1-01-0187-0013-000; se retira del listado el predio 1-01-188-0002-000 al establecerse que efectivamente fue vendido a InfiManizales.

24 Decreto 2148 de 1983 Art. 19.

25 Decreto 650 de 1996 Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 223 de 1995

Artículo 14. Términos para el registro y sanción por extemporaneidad. Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para la inscripción en el registro de los actos, contratos o negocios jurídicos, la solicitud de inscripción deberá formularse a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Dentro de los dos (2) meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el país, (...)





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

En conclusión la respuesta de la entidad carece de soportes o evidencias que permitan aclarar, desvirtuar o complementar el contenido del informe preliminar que fuera comunicado por la Contraloría de Manizales el 25 de sep. 2015, por lo tanto persiste la incertidumbre sobre el destino de 110 predios declarados de utilidad pública e interés social, lo que lleva a este organismo de control fiscal a ratificar la situación como un hallazgo de auditoria que se incluye en el presente informe definitivo de auditoria.

Séptimo Hallazgo. Administrativo. Proyecto arquitectónico y urbanístico de la Baja Suiza elaborado por el arquitecto Sergio Trujillo Jaramillo.

Fuente de criterios:

Acuerdo 085 de 1.995, modificado por el Acuerdo 0436 de 1998 -Actividades como objeto principal de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales:

(...) *Contratación de los estudios y diseños del proyecto*

Escritura Publica 1490 de 2009 - Clausula novena-Destinación.

Descripción de la situación.

La Contraloría de Manizales indagó sobre la existencia de proyectos arquitectónicos y urbanísticos de la Baja Suiza para determinar el grado de avance o cumplimiento por parte la ERUM y/o INFIMANIZALES, obteniendo como respuesta que dichos estudios no existían; no obstante en las Escrituras de venta de predios adquiridos por la ERUM para el proyecto de renovación de la Baja Suiza a INFIMANIZALES, este asume la obligación de “destinarlos al desarrollo del complejo urbanístico diseñado y elaborado por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada, incluidos en el proyecto arquitectónico y urbanístico de la Baja Suiza elaborado por el arquitecto Sergio Trujillo Jaramillo o el que lo modifique o complemente”.

La Contraloría de Manizales determina la importancia de contar con la información requerida para dar cumplimiento a los objetivos de establecer en qué medida los sujetos de la vigilancia logran sus objetivos y cumplen los planes, programas y proyectos adoptados por la administración, en un período determinado, para lo cual es preciso conocer el alcance de los proyectos arquitectónicos y urbanísticos mencionados.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Causa:

Deficiencias en los mecanismos de seguimiento, monitoreo y control

Efecto:

Imposibilidad de medir los resultados del auditado

Respuesta: No hay pronunciamiento

Posición de la Contraloría de Manizales

Se ratifica el hallazgo administrativo en los términos comunicado en el informe preliminar.

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

2.4 VALORACION DERECHOS DE PETICION

La auditoria determinó la existencia de ocho (8) derechos de petición, de los cuales se determinó que por exceder las competencias de la Contraloría General del municipio de Manizales no hacen parte del Alcance del presente proceso auditor. Ver pág. 8 Peticiones, quejas y denuncias excluidas.

Las otras peticiones, quejas o denuncias que sobre el proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza, se recibieron en la Contraloría de Manizales son:

- Derecho de petición del señor DURLANDY GOMEZ LOPEZ (2), dirigido al Contralor de Manizales y recibido el 31 de julio de 2014, donde el citado ciudadano solicita:

“(...) Con base en esta información se proceda a establecer los estados financieros antes y después de la operación de subasta que realizó INFIMANIZALES con los terrenos de la Baja Suiza, a cuanto ascendió la compra de lotes y cuanto ascendió el valor real de las ventas por subasta del lote b. ¿Cuál fue el margen de utilidad neto obtenido por INFIMANIZALES dentro de la operación en referencia.

Es de anotar que la Empresa de Renovación Urbana de Manizales fue sometida a una descapitalización en el año 2008 y legalizadas en el 2010 mediante Escritura Publica 5100 de 2010 en donde se descapitaliza la empresa por parte de los socios quedando esta en una imposibilidad de operar por ausencia de capital de trabajo lo que implica por estatutos de esta empresa debería ser liquidada esto según lo contempla el Artículo 29 de los estatutos de los socios escritura 4619 de 1995.

Respuesta de la Contraloría de Manizales: La auditoria determinó que la venta de los predios inmersos en el proceso contractual INFI-SA-003-2014 generó rentabilidad para INFIMANIZALES; En cuanto a la liquidación de la ERUM, no se cuenta con elementos de análisis para determinar causales de liquidación, ya que esta empresa es responsable de otros proyectos de renovación urbana, como es el denominado Macroproyecto de la Comuna San José.

- Derecho de petición del señor DURLANDY GOMEZ LOPEZ, dirigido a la Dirección de Planeación de la Contraloría de Manizales y recibido el 16 de octubre de 2014, donde el citado ciudadano solicita: “**QUE AL MOMENTO**





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

DE REALIZAR LA AUDITORIA ESPECIAL SE TENGA EN CUENTA Y SE VINCULE AL CONCEJO DE MANIZALES (...)

Respuesta de la Contraloría de Manizales: La auditoria consideró pertinente vincular desde el informe preliminar a las Autoridades Municipales (Concejo de Manizales y Alcalde de Manizales) para que se pronuncien en los temas que les incumben directamente.

- Derecho de petición para **agotar requisito de procedibilidad** suscrito por los ciudadanos GLORIA INÉS HERNÁNDEZ GÓMEZ y JORGE HERNÁN GARCÍA GARCÍA (5), dirigido al Contralor de Manizales y recibido el 25 de abril de 2015, en el que se hace un recuento de los Acuerdos de declaratoria de utilidad pública e interés social de los inmuebles ubicados en la Zona conocida como la Baja Suiza y realizan las siguientes peticiones:

“(..) Se adopten todas las medidas jurídicas, técnicas, presupuestales e institucionales a fin que se preserve la moralidad y la transparencia en la gestión pública, y en orden a ello se sirva iniciar los respectivos procesos de responsabilidad fiscal por razón de:

-La enajenación de los bienes expropiados con fundamento en los Acuerdos municipales ya citados y los que hayan modificado los mismos, en el Plan de la Baja Suiza, los cuales deberían estar dentro de los activos patrimoniales de la Empresa de Renovación Urbana.

-Las razones por las cuales estos bienes no se encuentran dentro del patrimonio del municipio de Manizales o la Empresa en cuya bolsa se encontraban al momento de la venta en su integridad, causando detrimento en la política pública municipal de vivienda popular.

-Las demás acciones correlativas al cumplimiento de estas peticiones.

Respuesta de la Contraloría de Manizales: Con oficio 386 de abril 30 de 2015, el Contralor de Manizales da respuesta a los peticionarios informándoles que los temas por ellos fueron analizados dentro de un proceso auditor realizado en el año 2012, citando para el efecto algunos apartes de la Auditoria Regular AGEI-R 4.4-2012 Empresa de Renovación Urbana de Manizales y enviando copia del informe.

La Contraloría de Manizales teniendo en cuenta la Acción Popular de junio de 2015, con radicado 17-001-23-33-000-00338, enviará al Tribunal Administrativo de Caldas, para los fines que se consideren pertinentes, el Informe Definitivo de Auditoria.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

- Derecho de petición del señor DURLANDY GOMEZ LOPEZ dirigido a la Dirección de Planeación de la Contraloría de Manizales, recibido el 21 de mayo de 2015, donde el citado ciudadano aporta artículo de prensa relacionado con el proceso de renovación urbana en referencia a que no se hizo para lo social, sino que apuntó a lo comercial.

Considera el peticionario que *“violaron el principio 58 de la Constitución en donde prevaleció el principio particular más que el general, dentro de la ejecución de la Renovación Urbana en la Baja Suiza”*.

Recuerda el señor Durlandy que *“con anterioridad al inicio de la auditoria que se le solicitara en relación con la subasta del lote, en donde hay vicios administrativos y de legalidad como se le ha venido reiterando con los nuevos artículos de prensa en donde se manifiesta lo siguiente, la violación del principio general, en el cual se basó la estructuración de la renovación urbana según la ley 388 de 1997 y en segundo lugar la ilegalidad de venta de lotes sin previa autorización del cual su despacho ya había sido informada con anterioridad”*

Respuesta de la Contraloría de Manizales: La auditoria determinó que la venta de los predios adquiridos por la ERUM para desarrollar el proyecto de renovación urbana de la Baja Suiza, generó rentabilidad para INFIMANIZALES; no obstante en caso de presentarse algún impedimento o restricción de tipo legal para la disposición final que han tenido esos predios, se considera que, sin perjuicio de los análisis realizados, no compete a este organismo de control fiscal realizar esa clase de pronunciamientos.

Equipo Auditor

FABIOLA DELGADO MORALES

Coordinadora de Evaluación de Gestión
Líder de Auditoría

LUCIA YORLADY CARRILLO DELGADO

Director de Control Fiscal





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

3. ANEXOS

Anexo 1. Respuestas Informe Preliminar

1073
NIT: 810005966-0
Carrera 21 N°29 - 29
Edificio Infi-Manizales Piso 5
Manizales - Caldas - Colombia
PBX: (6) 884 5527

CONCEJO DE MANIZALES
1110-0087-CONCE- 1380

RECIBIDO
09 OCT. 2015

Doctor
Lindon Alberto Chavarriaga Montoya
Contralor Municipal
Manizales

Asunto: Respuesta a informe preliminar de auditoria especial No.3.21-2015

Respetado Dr. Chavarriaga, de la manera más atenta y atendiendo el asunto de la referencia, me permito manifestar lo siguiente:

- 1- El Concejo de Manizales ,Corporación pública y política del orden municipal , respetuosa de los mandatos constitucionales y legales , una vez estudiado el informe preliminar de Auditoria Especial No.3.21-2015 Proyecto de Renovación Urbana de la baja Suiza-Manizales 1992-2015, determinó según lo mandado por el artículo 123 de la ley 1474 de 2011 programar una sesión de control político en el mes de octubre de la presente calenda , con el fin de que su señoría exponga los resultados definitivos de la auditoria en mención y así trazar estrategias para ejercer un control eficiente.
- 2- Revisados los proyectos de acuerdo relacionados en el informe, encontramos que efectivamente se acompañan con espíritu de los originales. Lo anterior debido al proceso de cotejo que se hiciera para verificar la naturaleza de los mismos.
- 3- Reiteramos nuestra voluntad de contribuir en los procesos institucionales de las diferentes entidades y/o corporaciones, en lo relacionado al eficiente control de las entidades vigiladas. Resulta importante recordar que por expreso mandato Constitucional, Artículo 313 y legal, Ley 136 de 1994 modificada por la ley 1551 de

Recibido: Oct. 13. 2015. 10 am
www.concejodemanizales.gov.co | sac@concejodemanizales.gov.co
Concejo de Manizales | @concemanzales | Concejo Manizales





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015



Concejo de Manizales

NIT: 810005966-0

Carrera 21 N°29 - 29
Edificio Infi-Manizales Piso 5
Manizales - Caldas - Colombia
PBX: (6) 884 5527

4- 2012, los Concejos Municipales les esta encomendado el control político como instrumento de la democracia participativa y estandarte del principio de representación, mediante los cuales la corporación desarrolla su objeto Constitucional.

Resta reiterar nuestra disposición en el particular, encomendándole nos informe respecto del informe definitivo para coordinar la sesión mencionada.

Agradezco su atención



Francisco Javier González Sánchez
Presidente
Concejo Municipal

www.concejodemanizales.gov.co sac@concejodemanizales.gov.co

[f](#) Concejo de Manizales | [t](#) @concemanizales | [v](#) Concejo Manizales

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

120-13.1-2015-IE-0002016

Manizales, 8 de Octubre de 2015

Doctor

LINDON ALBERTO CHAVARRIAGA MONTOYA

Contralor General del Municipio de Manizales

E S D

Asunto: Respuestas Auditoria: Proyecto de Renovación Urbana Baja Suiza – Manizales 1992-2015.

- 1. RESPUESTA PRIMERA OBSERVACION. Administrativa** Numero de predios del Acuerdo 140 de 1995 adquiridos por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales.

Descripción de la situación.

La contraloría de Manizales no pudo establecer con certeza el número de predios adquiridos del Acuerdo 140 de 1.995 que cobijó 289 predios del sector de la Baja Suiza, con la declaratoria de utilidad pública e interés social, ya por Acuerdo 384 de 1.998 se ratifica esta medida para 90 predios, es decir a esa fecha se habrían adquirido 199 predios; no obstante en la exposición de motivos del Acuerdo 384 de 1998 se afirma “Que la empresa de Renovación Urbana Baja Suiza inicio la adquisición de predios en el mes de junio de 1996 y conforme a la disponibilidad presupuestal y aportes recibidos se han adquirido a la fecha 225 predios”, es decir sólo faltarían 64 predios del Acuerdo 140 de 1995.

- ✓ Para la Empresa de Renovación es claro que el Acuerdo 140 de 1995 menciona claramente la afectación de utilidad pública de 289 inmuebles, sin embargo por el vencimiento de la declaratoria se expide por el Honorable Concejo el Acuerdo 384 del 98 que en su artículo primero dice “Renovar por el término de tres años, la afectación de utilidad pública e interés social...sobre las 90 fichas catastrales”

Lo anterior significa es que sobre los 90 inmuebles se requería continuar con la gestión predial o consecución del suelo, ya que sobre los restantes ya se había iniciado la enajenación voluntaria o la expropiación judicial.

- 2. RESPUESTA SEGUNDA OBSERVACIÓN. Administrativo Construcción de equipamiento comunitario.**

Descripción de la situación.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

En la revisión de los resultados obtenidos por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales, no se encontró evidencia de la construcción del ECOPARQUE y CANCHAS POLIDEPORTIVAS REGLAMENTARIAS CON SUS RESPECTIVAS ZONAS DE PARQUEO, los cuales según la exposición de motivos del Acuerdo 0436 de 1.999 por medio del cual se modifica el Acuerdo 085 de 1.995 se “podían realizar con recursos propios de la EMPRESA DE RENOVACION URBANA “BAJA SUIZA LTDA”, teniendo en cuenta que esta sociedad cuenta actualmente con los recursos necesarios para llevarlas a cabo y el municipio no los posee para la vigencia fiscal de 1.999, periodo en el cual deben realizarse dichas obras”.

- ✓ Es equivocada la observación de la auditoría cuando pretende que la exposición de motivos sea más importante que lo consignado, aprobado, sancionado y publicado en el Acuerdo 436 de 1999, cuando lo dicho textualmente en el artículo segundo dice “Modificase el Artículo Segundo del Acuerdo 085 de 1995, el cual quedará así:”

“EQUIPAMIENTO COMUNITARIO”: Fuera de las vías resultantes, zonas verdes, antejardines y andenes dentro del Proyecto de Renovación del Plan Baja Suiza, deberá destinarse un área de un 20 % del total para la construcción de un ECOPARQUE Y CANCHAS DEPORTIVAS REGLAMENTARIAS CON SUS RESPECTIVAS ZONAS DE PARQUEO, **con recursos del Municipio y/o entidades públicas o privadas.** (Negrilla fuera del texto original).

La ERUM sigue los lineamientos o instrucciones de sus socios, la cual nunca se dio de una construcción que no era obligación de la Empresa de Renovación Urbana, ni mucho menos al observar los resultados positivos de la Entidad en la gestión predial para la época de los hechos.

Sea importante mencionar que era imposible para la ERUM después de la transferencia y posterior descapitalización, realizar obras según el Acuerdo, aclarando que tan obligación la adquirió Infimanizales según estipulación consignada en la Escritura 1490 de obligarse según el amplio objeto de destinar los bienes al desarrollo del complejo urbanístico diseñado y elaborado por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada.

Por las razones expuestas se solicita respetuosamente retirar la presente observación del informe de la auditoría.

3. RESPUESTA TERCERA OBSERVACIÓN. Administrativo Cumplimiento del objeto principal de la Empresa de Renovación urbana de Manizales Limitada.

Fuente de criterios:

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Acuerdo 0436 de 1.999 que modifica los estatutos de la Empresa de Renovación Urbana “Baja Suiza Ltda.”, cuya constitución fue autorizada por el Acuerdo 085 de 1.995,

Escritura Pública 1.421 de 2000, que reforma los Estatutos de la sociedad, contenidos en la Escritura Pública No. 4.619, el 8 de sept. 1.995

Certificado Cámara de Comercio de Manizales de agosto 26 de 2015

Descripción de la Situación.

La Contraloría de Manizales estableció en los Acuerdos municipales 085 de 1.995 modificado por el Acuerdo 0436 de 1.999 y en Estatutos de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales que su objeto principal es la “Elaboración de un proyecto de remodelación urbana del Plan Baja Suiza, dentro de los sectores delimitados por los Acuerdos 020 de 1992, modificado por los Acuerdos 017 de 1993 y Acuerdo 056 de 1994, expedidos por el concejo de Manizales, no obstante en la ejecución de la auditoria no se encontró que este proyecto hiciera parte de su quehacer misional, ni funcional, lo que puede traducirse en un incumplimiento de los Acuerdos municipales y el desconocimiento de sus propios estatutos.

- ✓ El proyecto Baja Suiza hace parte de los diferentes Acuerdos y Planes de Ordenamiento que corresponden al municipio de Manizales y no a las decisiones autónomas que la ERUM tome de si participa de manera directa en la ejecución de los proyectos ya que los socios (Infimanizales y Municipio) son los llamados a decidir respecto de la vinculación activa o pasiva de la Entidad, es por esta razón que es importante traer a colación de nuevo lo dicho por la misma auditoria y consignado dentro de la Escritura Pública 1490 de 2009 donde Infimanizales se obliga a destinar los bienes al desarrollo del complejo urbanístico diseñado y elaborado por la Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada, queriendo decir esto que el municipio a través de sus instituciones adelanta los proyectos, en este caso la enajenación a particulares para el desarrollo del proyecto urbanístico; mal podría decirse que se incumple con los Acuerdos y Estatutos, cuando la Erum adelantó la Gestión Predial o consecución del suelo necesaria para que finalmente se pudieran transferir los inmuebles al socio mayoritario y finalmente por subasta pública se adjudicara el proyecto con los beneficios económicos a la Entidad y claro en pro del municipio.

Ahora bien el quehacer misional y funcional está garantizado con lo dicho anteriormente, es decir la gestión del suelo; porque de no cumplirse según lo dicho por el ente de control, no habría generado suelo ni se hubiera logrado la enajenación en favor del municipio y con la garantía de que se adelantará el proyecto inmobiliario en la Baja Suiza.





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

La Empresa de Renovación Urbana dentro de su objeto principal y estatutario según el Artículo Cuarto ha sido cumplidora de sus obligaciones y metas dentro de las que se mencionan por ejemplo:

a) Consecución del crédito necesario para desarrollar el proyecto. **b)** Tramitación de adquisición de los predios, bien por compra o por procesos jurídicos en uso de la declaratoria de utilidad pública o interés social de esos inmuebles. En todo caso se deberá sujetar a los términos de la Ley 9/89 y demás normas que la modifiquen o adicionen. **c)** Legalización de las compraventas de los predios adquiridos. **d)** Contratación de los estudios y diseños del proyecto. **e)** Contratación de la ejecución de los trabajos de adecuación de los terrenos, con todas las obras de infraestructura urbana requerida. **f)** Desarrollo de las labores de venta de los lotes de terrenos resultantes de la urbanización proyectadas. **g)** Establecer cofinanciados con el Banco Central Hipotecario y/o el inurbe. **h)** Acudir a la fiducia inmobiliaria. **i)** Las demás actividades que se relacionen directamente con el cumplimiento del plan de la mencionada remodelación urbana, que indique la junta de socios. En desarrollo del objeto social podrá la sociedad ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social y que tengan relación directa con el mismo, tales como adquirir, conservar, gravar y enajenar toda clase de bienes raíces o muebles que sean necesarios para el logro de sus fines principales; girar, aceptar, negociar, descontar, etc, toda clase de títulos valores y demás documentos civiles comerciales; tomar interés como accionista, fundador o no en otras compañías que tengan fines similares, fusionarse en ellas o absorberlas; tomar dinero en mutuo con garantías reales o personales, con o sin ellas y en general llevar todo acto o contrato que como ya se dijo, se relacione directamente con el objeto principal de la compañía.

Por las razones expuestas se solicita respetuosamente retirar la presente observación del informe de la auditoría.

6. RESPUESTA SEXTA OBSERVACIÓN. Administrativo Registro predios del Acuerdo 140 de 1995.

Fuente de criterios:

Acuerdo 140 de sep.13.1995 Por medio del cual se declara de utilidad pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza", modificado por el **Acuerdo 384 de agosto 25 1998** Por medio del cual se renueva por 3 años la afectación de Utilidad Pública e Interés Social de 90 predios pendientes por adquirir

Escritura Pública No. 1490 de 2009. Venta inmuebles propiedad de la ERUM a INFIMANIZALES





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Escritura Pública 5100 de dic.16 de 2010 Reducción de capital en \$8.875.816.180 y dación en pago.

Registros proceso contractual **INFI-SA-003-2014**

Estados Contables Empresa de Renovación Urbana de Manizales con corte a dic. 31 de 2014 – Cuenta INVENTARIOS

Descripción de la situación.

La Contraloría de Manizales no pudo determinar el destino de 109 predios que fueron declarados de utilidad pública e interés social por Acuerdo 140 de 1995, ya que no están registrados en la Escritura de venta No.1490 de febrero 27 de 2009, ni en la Escritura 5100 de 2010 de dación en pago, no hacen parte de los procesos contractuales INFI-SA-003-2014 y no figuran en los inventarios de la Empresa de Renovación Urbana de Manizales con corte a dic. 31 de 2014. Los predios objeto de la observación son:

RESPUESTA:

El siguiente cuadro indica la escritura mediante la cual fue englobada y tomo otra ficha catastral o folio de matrícula inmobiliaria y también la escritura mediante la cual se enajenó.

| | | |
|------|----------------|--------------------------------------|
| 82. | 01-01-176-0001 | |
| 83. | 01-01-177-0001 | |
| 84. | 01-01-177-0002 | |
| 85. | 01-01-177-0003 | |
| 86. | 01-01-177-0004 | |
| 87. | 01-01-177-0005 | Mediante Escritura Pública |
| 88. | 01-01-177-0006 | Nro. 4695 del 24 de Octubre |
| 89. | 01-01-177-0007 | de 2005, otorgada en la |
| 90. | 01-01-177-0008 | Notaria Cuarta del Circulo de |
| 91. | 01-01-177-0009 | Manizales; fueron |
| 92. | 01-01-177-0010 | englobadas las presentes |
| 93. | 01-01-177-0011 | Fichas Catastrales. |
| 94. | 01-01-177-0012 | |
| 95. | 01-01-177-0013 | |
| 96. | 01-01-177-0014 | |
| 97. | 01-01-177-0015 | |
| 98. | 01-01-177-0016 | |
| 99. | 01-01-178-0001 | |
| 100. | 01-01-178-0002 | |
| 101. | 01-01-178-0003 | |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| | | |
|------|--------------------|--------------------------------------|
| 102. | 01-01-178-0004 | |
| 103. | 01-01-178-0005 | |
| 104. | 01-01-178-0006 | |
| 105. | 01-01-179-0001 | |
| 106. | 01-01-179-0002 | |
| 107. | 01-01-179-0003 | |
| 108. | 01-01-179-0004 | |
| 109. | 01-01-179-0005 | |
| 110. | 01-01-179-0006 | |
| 111. | 01-01-179-0007 | |
| 112. | 01-01-179-0008 | |
| 113. | 01-01-179-0009 | |
| 114. | 01-01-191-0001 | |
| 115. | 01-01-191-0002 | |
| 116. | 01-01-191-0003 | |
| 117. | 01-01-191-0004 | |
| 118. | 01-01-191-0005 | |
| 119. | 01-01-191-0006 | Mediante Escritura Pública |
| 120. | 01-01-191-0007 | Nro. 4695 del 24 de Octubre |
| 121. | 01-01-191-0008 | de 2005, otorgada en la |
| 122. | 01-01-191-0009 | Notaria Cuarta del Circulo de |
| 123. | 01-01-191-0010 | Manizales; fueron |
| 124. | 01-01-191-0010-001 | englobadas las presentes |
| 125. | 01-01-191-0011 | Fichas Catastrales. |
| 126. | 01-01-191-0012 | |
| 127. | 01-01-191-0014 | |
| 128. | 01-01-191-0015 | |
| 129. | 01-01-191-0016 | |
| 130. | 01-01-191-0017 | |
| 131. | 01-01-191-0018 | |
| 132. | 01-01-191-0019 | |
| 133. | 01-01-191-0020 | |
| 134. | 01-01-260-0001 | |
| 135. | 01-01-260-0002 | |
| 136. | 01-01-260-0003 | |
| 137. | 01-01-260-0004 | |
| 138. | 01-01-260-0005 | |
| 139. | 01-01-260-0006 | |
| 140. | 01-01-193-0001 | |
| 141. | 01-01-193-0004 | |
| 142. | 01-01-193-0005 | |
| 143. | 01-01-193-0006 | |
| 144. | 01-01-193-0007 | |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| | | |
|------|----------------|---|
| 145. | 01-01-193-0009 | |
| 146. | 01-01-193-0014 | |
| 147. | 01-01-193-0015 | |
| 148. | 01-01-193-0019 | |
| 149. | 01-01-193-0020 | |
| 150. | 01-01-193-0021 | |
| 151. | 01-01-193-0022 | Mediante Escritura Pública Nro. 7184 del 29 de Noviembre de 2006, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Manizales; fueron englobadas las presentes Fichas Catastrales. |
| 152. | 01-01-193-0023 | |
| 153. | 01-01-193-0024 | |
| 154. | 01-01-193-0025 | |
| 155. | 01-01-193-0026 | |
| 156. | 01-01-193-0027 | |
| 157. | 01-01-193-0028 | |
| 158. | 01-01-193-0029 | |
| 159. | 01-01-193-0030 | |
| 160. | 01-01-193-0031 | |
| 161. | 01-01-193-0032 | |
| 162. | 01-01-193-0033 | |

| | | |
|-----|----------------------|----------------------------|
| 13. | 01-01-182-0001-000 | POSESIONES |
| 14. | 01-01-182-0002-000 | POSESIONES |
| 15. | 01-01-182-0004-000 | POSESIONES |
| 16. | 01-01-182-0019-000 | POSESIONES |
| 17. | 01-01-182-0023-000 | PROPIEDAD DEL MUNICIPIO |
| 18. | 01-01-184-0007-000 | PROPIEDAD DEL MUNICIPIO |
| 19. | 01-01-184-0008-000 | PROPIEDAD DE INFIMANIZALES |
| 20. | 01-01-186-0023-000 | POSESIONES |
| 21. | 01-01-186-0023-000-1 | POSESIONES |
| 22. | 01-01-187-0005-000 | POSESIONES |
| 23. | 01-01-187-0007-000 | POSESIONES |
| 24. | 01-01-187-0011-000 | POSESIONES |

Predios Enajenados A Infimanizales.

| FICHA CATASTRAL | NO.ESCRITURA PUBLICA | FECHA Y NOTARIA |
|--------------------|----------------------|--|
| 1-01-0182-0035-000 | 1490 | Feb. 27 de 2009 Notaria Segunda de Manizales |
| 1-01-0182-0036-000 | 1490 | Feb. 27 de 2009 Notaria Segunda de Manizales |

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| FICHA CATASTRAL | NO.ESCRITURA PUBLICA | FECHA Y NOTARIA |
|--------------------|--------------------------|---|
| 1-01-0187-0013-000 | 1490 | Feb. 27 de 2009 Notaria Segunda de Manizales |
| 1-01-0188-0002-000 | 1490 | Feb. 27 de 2009 Notaria Segunda de Manizales |
| 1-01-0187-0002-000 | 5065 | Dic. 21 de 2011 Notaría Cuarta de Manizales |
| 1-01-0181-0019-000 | 2523 | Dic. 27 de 2011 Notaría Tercera de Manizales |
| 1-01-0190-0004-000 | 10161 | Dic. 21 de 2011 Notaría Segunda de Manizales |
| 1-01-0182-0036-000 | 305 | Feb. 27 de 2012 Notaría Primera de Manizales |
| 1-01-0187-0008-000 | 304 | Feb. 27 de 2012 Notaría Primera de Manizales |
| 1-01-0184-0002-000 | 561 | Marzo 27 de 2012 Notaría Tercera de Manizales |
| 1-01-0201-0002-000 | 2295 | Marzo 27 de 2012 Notaría Segunda de Manizales |
| 1-01-0182-0029-000 | 385 | Marzo 27 de 2012 Notaría Quinta de Manizales |
| 1-01-0192-0014-000 | 1266 | Marzo 30 de 2012 Notaría Cuarta de Manizales |
| 1-01-0181-0005-000 | (708) Folio No. 60241712 | Dic. 28 de 2007, Notaria Única de Villamaría |
| 1-01-0192-0003-000 | 733 | Jun. 19 de 2003, Notaría Tercera de Manizales |
| 1-01-0180-0001-000 | 733 | Jun. 19 de 2003, Notaría Tercera de Manizales |

Por las razones expuestas se solicita respetuosamente retirar la presente observación del informe de la auditoría.

Respetuosamente solicito que con las explicaciones fundadas en las respuestas que a la Empresa de Renovación Urbana corresponden, se retiren las observaciones sugeridas por la auditoría según el informe preliminar 3.21-2015

Atentamente,

CLAUDIA MARCELA CARDONA MEJIA
Gerente General ERUM

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Anexo 2 Predios del Acuerdo 140 de 1.995 vendidos a INFIMANIZALES

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 Por medio del cual se declara de utilidad pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | Venta de predios a INFIMANIZALES Escritura 1490 feb. 27.2009 | |
|--|---|------------------------|
| | Avalúo 5375 de 2008 | Subtotal por Manzanas |
| 01-01-180-0001 | 33,600,000 | |
| 01-01-180-0002 | 31,840,000 | |
| 01-01-180-0003 | 38,680,000 | Manzana 180 |
| 01-01-180-0004 | 924,120,000 | |
| 01-01-180-0005 | 21,280,000 | |
| 01-01-180-0006 | 21,440,000 | |
| 01-01-180-0007 | 912,720,000 | \$2,246,400,000 |
| 01-01-180-0008 | 262,720,000 | |
| 01-01-180-0009 | 96,768,000 | |
| 01-01-181-0002 | 30,720,000 | |
| 01-01-181-0003 | 45,120,000 | |
| 01-01-181-0005 | 12,813,600 | |
| 01-01-181-0006 | 16,480,000 | |
| 01-01-181-0007 | 7,440,000 | |
| 01-01-181-0009 | 4,080,000 | |
| | 8,442,400 | Manzana 181 |
| 01-01-181-0011 | 25,600,000 | |
| 01-01-181-0012 | 58,160,000 | |
| 01-01-181-0013 | 27,520,000 | |
| 01-01-181-0014 | 24,640,000 | |
| 01-01-181-0015 | 24,422,400 | |
| 01-01-181-0016 | 8,140,000 | |
| 01-01-181-0019 | 70,800,000 | |
| 01-01-181-0020 | 48,000,000 | |
| 01-01-181-0021 | 27,040,000 | \$570,836,800 |
| 01-01-181-0022 | 26,624,000 | |
| 01-01-182-0001 | 8,026,400 | |
| 01-01-182-0003 | 29,767,500 | |
| 01-01-182-0005 | 68,670,000 | |
| 01-01-182-0006 | 17,460,000 | |
| 01-01-182-0007 | 10,620,000 | |
| 01-01-182-0008 | 11,700,000 | |
| 01-01-182-0009 | 34,650,000 | |
| 01-01-182-0010 | 17,856,000 | |
| 01-01-182-0011 | 26,370,000 | |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 Por medio del cual se declara de utilidad pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | Venta de predios a INFIMANIZALES Escritura 1490 feb. 27.2009 | |
|--|---|---|
| | Avalúo 5375 de 2008 | Subtotal por Manzanas |
| 01-01-182-0012 | 25,632,000 | |
| 01-01-182-0013 | 46,080,000 | |
| 01-01-182-0014 | 11,430,000 | |
| 01-01-182-0015 | 39,870,000 | |
| 01-01-182-0016 | 29,430,000 | |
| 01-01-182-0017 | 16,200,000 | |
| 01-01-182-0018 | 44,190,000 | |
| 01-01-182-0020 | 17,280,000 | |
| 01-01-182-0021 | 12,672,000 | |
| 01-01-182-0022 | 5,760,000 | |
| 01-01-182-0024 | 95,310,000 | Manzana 182 |
| 01-01-182-0025 | 59,850,000 | |
| 01-01-182-0026 | 44,370,000 | |
| 01-01-182-0027 | 5,580,000 | |
| 01-01-182-0028 | 38,160,000 | |
| 01-01-182-0030 | 39,150,000 | |
| 01-01-182-0031 | 69,120,000 | |
| 01-01-182-0032 | 72,720,000 | |
| 01-01-182-0033 | 17,280,000 | |
| 01-01-182-0034 | 11,520,000 | |
| 01-01-182-0035 | 22,680,000 | \$1,082,317,500 |
| 01-01-182-0036 | 55,170,000 | |
| 01-01-182-0037 | 13,140,000 | |
| 01-01-182-0038 | 12,960,000 | |
| 01-01-182-0039 | 11,520,000 | |
| 01-01-182-0040 | 17,100,000 | |
| 01-01-182-0041 | 19,530,000 | |
| 01-01-182-0042 | 11,520,000 | |
| 01-01-183-0002 | 5,220,000 | Manzana 183 \$11,160,000 |
| 01-01-183-0003 | 1,530,000 | |
| 01-01-183-0004 | 4,410,000 | |
| 01-01-184-0001 | 7,380,000 | |
| 01-01-184-0003 | 38,610,000 | |
| 01-01-184-0004 | 26,370,000 | Manzana 184 |
| 01-01-184-0005 | 19,080,000 | |

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 Por medio del cual se declara de utilidad pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | Venta de predios a INFIMANIZALES Escritura 1490 feb. 27.2009 | |
|--|---|--------------------------|
| | Avalúo 5375 de 2008 | Subtotal por Manzanas |
| 01-01-184-0006 | 23,040,000 | |
| 01-01-184-0009 | 21,960,000 | |
| 01-01-184-0010 | 68,850,000 | |
| 01-01-184-0011 | 9,090,000 | |
| 01-01-184-0012 | 63,450,000 | |
| 01-01-184-0013 | 20,250,000 | \$298,080,000 |
| 01-01-185-0001 | 62,400,000 | |
| 01-01-185-0002 | 96,960,000 | |
| 01-01-185-0003 | 30,720,000 | Manzana 185 |
| 01-01-185-0004 | 15,520,000 | |
| 01-01-185-0005 | 20,000,000 | |
| 01-01-185-0006 | 10,240,000 | |
| 01-01-185-0007 | 10,240,000 | |
| 01-01-185-0008 | 6,144,000 | |
| 01-01-185-0009 | 380,160,000 | \$638,544,000 |
| 01-01-185-0010 | 6,160,000 | |
| 01-01-186-0001 | 41,760,000 | |
| 01-01-186-0002 | 17,920,000 | |
| 01-01-186-0003 | 20,480,000 | |
| 01-01-186-0004 | 10,240,000 | |
| 01-01-186-0005 | 10,080,000 | |
| 01-01-186-0006 | 12,800,000 | |
| 01-01-186-0007 | 22,240,000 | |
| 01-01-186-0008 | 20,400,000 | |
| 01-01-186-0009 | 16,000,000 | |
| 01-01-186-0010 | 31,200,000 | |
| 01-01-186-0011 | 8,720,000 | |
| 01-01-186-0012 | 11,600,000 | |
| 01-01-186-0013 | 13,600,000 | |
| 01-01-186-0014 | 21,600,000 | |
| 01-01-186-0015 | 13,040,000 | |
| 01-01-186-0016 | 15,360,000 | |
| 01-01-186-0017 | 9,840,000 | |
| 01-01-186-0018 | 19,440,000 | Manzana 186 |
| 01-01-186-0019 | 14,960,000 | |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 Por medio del cual se declara de utilidad pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | Venta de predios a INFIMANIZALES Escritura 1490 feb. 27.2009 | |
|--|---|-----------------------|
| | Avalúo 5375 de 2008 | Subtotal por Manzanas |
| 01-01-186-0020 | 16,000,000 | |
| 01-01-186-0021 | 12,784,000 | |
| 01-01-186-0022 | 35,760,000 | |
| 01-01-186-0024 | 18,000,000 | |
| 01-01-186-0025 | 20,480,000 | \$528,464,000 |
| 01-01-186-0026 | 8,400,000 | |
| 01-01-186-0027 | 28,000,000 | |
| 01-01-186-0028 | 15,360,000 | |
| 01-01-186-0029 | 9,840,000 | |
| 01-01-186-0030 | 12,160,000 | |
| 01-01-186-0031 | 20,400,000 | |
| 01-01-187-0001 | 81,920,000 | Manzana 187 |
| 01-01-187-0003 | 25,600,000 | |
| 01-01-187-0006 | 12,800,000 | |
| 01-01-187-0009 | 46,400,000 | |
| 01-01-187-0010 | 102,240,000 | |
| 01-01-187-0012 | 105,440,000 | \$444,960,000 |
| 01-01-187-0013 | 70,560,000 | |
| 01-01-188-0001 | 76,800,000 | |
| 01-01-188-0003 | 131,360,000 | |
| 01-01-188-0004 | 12,240,000 | |
| 01-01-188-0005 | 8,960,000 | |
| 01-01-188-0006 | 13,760,000 | |
| 01-01-188-0007 | 10,160,000 | |
| 01-01-188-0008 | 15,840,000 | |
| 01-01-188-0009 | 19,440,000 | |
| 01-01-188-0010 | 8,880,000 | |
| 01-01-188-0011 | 8,960,000 | Manzana 188 |
| 01-01-188-0013 | 12,160,000 | |
| 01-01-188-0014 | 47,360,000 | |
| 01-01-188-0015 | 5,760,000 | \$495,640,000 |
| 01-01-188-0016 | 5,920,000 | |
| 01-01-188-0017 | 16,240,000 | |
| 01-01-188-0018 | 53,440,000 | |
| 01-01-188-0019 | 11,360,000 | |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| Acuerdo 140 de sep.13.1995 Por medio del cual se declara de utilidad pública e interés social los predios para desarrollar el proyecto de Renovación urbana "Baja Suiza" | Venta de predios a INFIMANIZALES Escritura 1490 feb. 27.2009 | |
|--|---|--------------------------|
| | Avalúo 5375 de 2008 | Subtotal por Manzanas |
| 01-01-188-0020 | 10,560,000 | |
| 01-01-188-0021 | 7,080,000 | |
| 01-01-189-0001 | 19,360,000 | |
| 01-01-189-0002 | 23,840,000 | Manzana 189 |
| 01-01-189-0003 | 11,200,000 | |
| 01-01-189-0009 | 53,760,000 | \$153,600,000 |
| 01-01-189-0011 | 44,000,000 | |
| 01-01-190-0001 | 20,800,000 | |
| 01-01-190-0002 | 41,760,000 | |
| 01-01-190-0003 | 112,640,000 | Manzana 190 |
| 01-01-190-0004 | 85,280,000 | |
| 01-01-190-0006 | 23,236,800 | |
| 01-01-190-0007 | 23,200,000 | |
| 01-01-190-0008 | 32,160,000 | \$382,116,800 |
| 01-01-190-0009 | 13,920,000 | |
| 01-01-190-0010 | 24,640,000 | |
| 01-01-191-0001 | 25,280,000 | Manzana 191 |
| 01-01-191-0014 | 311,040,000 | \$311,040,000 |
| 01-01-192-0002 | 68,800,000 | Manzana 192 |
| 01-01-192-0003 | 35,840,000 | |
| 01-01-192-0005 | 60,160,000 | |
| 01-01-192-0006 | 25,600,000 | |
| 01-01-192-0007 | 83,840,000 | \$285,440,000 |
| 01-01-192-0014 | 11,200,000 | |
| 01-01-193-0008 | 26,080,000 | |
| 01-01-193-0010 | 20,480,000 | Manzana 193 |
| 01-01-193-0011 | 25,600,000 | |
| 01-01-193-0012 | 42,240,000 | \$442,720,000 |
| 01-01-193-0013 | 328,320,000 | |
| 01-01-193-0016 | (1,707,900,000) | |
| 01-01-376-001 | 1,196,040,000 | 1,196,040,000 |
| Valor venta (Se excluye predio 01-01-193-0016) | | \$9,087,359,900 |

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

Anexo 3. Predios proceso INFI-SA-003-2014

| | Folio de Matricula | Contrato de promesa de compraventa abril 07 de 2014 | Área (m2) | Datos Auditoria Base en Avalúo 6919 de 2014 VALOR M2= \$176.000 |
|----|--------------------|---|-----------|---|
| 1 | 100-2135 | 1-01-0180-0001-000 | 980.00 | 172,480,000 |
| 2 | 100-72842 | 1-01-0180-0002-000 | 210.00 | 36,960,000 |
| 3 | 100-16948 | 1-01-0180-0003-000 | 199.00 | 35,024,000 |
| 4 | 100-2663 | 1-01-0180-0004-000 | 241.75 | 42,548,000 |
| 5 | 100-17664 | 1-01-0180-0005-000 | 7,701.00 | 1,355,376,000 |
| 6 | 100-11115 | 1-01-0180-0006-000 | 128.00 | 22,528,000 |
| 7 | 100-20994 | 1-01-0180-0007-000 | 160.00 | 28,160,000 |
| 8 | 100-22070 | 1-01-0180-0008-000 | 7,606.00 | 1,338,656,000 |
| 9 | 100-30453 | 1-01-0180-0009-000 | 1,642.00 | 288,992,000 |
| 10 | 100-148598 | 1-01-0181-0001-000 | 1,209.60 | 212,889,600 |
| 11 | 100-72820 | 1-01-0181-0003-000 | 384.00 | 67,584,000 |
| 12 | 100-10962 | 1-01-0181-0004-000 | 564.00 | 99,264,000 |
| 13 | 100-19283 | 1-01-0181-0005-000 | 160.00 | 28,160,000 |
| 14 | 100-94704 | 1-01-0181-0006-000 | 160.17 | 28,189,920 |
| 15 | 100-32327 | 1-01-0181-0007-000 | 206.00 | 36,256,000 |
| 16 | 100-13302 | 1-01-0181-0008-000 | 93.00 | 16,368,000 |
| 17 | 100-72852 | 1-01-0181-0011-000 | 105.53 | 18,573,280 |
| 18 | 100-11984 | 1-01-0181-0012-000 | 320.00 | 56,320,000 |
| 19 | 100-6880 | 1-01-0181-0013-000 | 727.00 | 127,952,000 |
| 20 | 100-47676 | 1-01-0181-0014-000 | 344.00 | 60,544,000 |
| 21 | 100-16947 | 1-01-0181-0015-000 | 308.00 | 54,208,000 |
| 22 | 100-72850 | 1-01-0181-0016-000 | 305.28 | 53,729,280 |
| 23 | 100-72849 | 1-01-0181-0017-000 | 101.76 | 17,909,760 |
| 24 | 100-7462 | 1-01-0181-0019-000 | 41.00 | 7,216,000 |
| 25 | 100-31513 | 1-01-0181-0020-000 | 885.00 | 155,760,000 |
| 26 | 100-25917 | 1-01-0181-0021-000 | 600.00 | 105,600,000 |
| 27 | 100-72822 | 1-01-0181-0022-000 | 307.00 | 54,032,000 |
| 28 | 100-113148 | 1-01-0181-0023-000 | 332.80 | 58,572,800 |
| 29 | 100-53326 | 1-01-0181-0024-000 | 51.00 | 8,976,000 |
| 30 | 100-139514 | 1-01-0181-0025-000 | 100.33 | 17,658,080 |
| 31 | 100-2892 | 1-01-0182-0003-000 | 330.75 | 58,212,000 |
| 32 | 100-73267 | 1-01-0182-0005-000 | 763.00 | 134,288,000 |
| 33 | 100-8697 | 1-01-0182-0006-000 | 194.00 | 34,144,000 |
| 34 | 100-12341 | 1-01-0182-0007-000 | 118.00 | 20,768,000 |

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contralorio@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| | Folio de Matricula | Contrato de promesa de compraventa abril 07 de 2014 | Área (m2) | Datos Auditoria Base en Avalúo 6919 de 2014 VALOR M2= \$176.000 |
|----|--------------------|---|-----------|---|
| 35 | 100-9923 | 1-01-0182-0008-000 | 130.00 | 22,880,000 |
| 36 | 100-72848 | 1-01-0182-0009-000 | 385.00 | 67,760,000 |
| 37 | 100-50201 | 1-01-0182-0010-000 | 198.40 | 34,918,400 |
| 38 | 100-72846 | 1-01-0182-0011-000 | 293.00 | 51,568,000 |
| 39 | 100-72847 | 1-01-0182-0012-000 | 284.80 | 50,124,800 |
| 40 | 100-60613 | 1-01-0182-0013-000 | 512.00 | 90,112,000 |
| 41 | 100-14549 | 1-01-0182-0014-000 | 127.00 | 22,352,000 |
| 42 | 100-95480 | 1-01-0182-0015-000 | 443.00 | 77,968,000 |
| 43 | 100-55527 | 1-01-0182-0016-000 | 327.00 | 57,552,000 |
| 44 | 100-45178 | 1-01-0182-0017-000 | 180.00 | 31,680,000 |
| 45 | 100-7929 | 1-01-0182-0018-000 | 491.00 | 86,416,000 |
| 46 | 100-2511 | 1-01-0182-0020-000 | 192.00 | 33,792,000 |
| 47 | 100-49712 | 1-01-0182-0021-000 | 140.80 | 24,780,800 |
| 48 | 100-20605 | 1-01-0182-0022-000 | 64.00 | 11,264,000 |
| 49 | 100-17594 | 1-01-0182-0024-000 | 1.06 | 186,384 |
| 50 | 100-22147 | 1-01-0182-0025-000 | 665.00 | 117,040,000 |
| 51 | 100-7616 | 1-01-0182-0026-000 | 493.00 | 86,768,000 |
| 52 | 100-52938 | 1-01-0182-0027-000 | 67.50 | 11,880,000 |
| 53 | 100-15972 | 1-01-0182-0028-000 | 424.00 | 74,624,000 |
| 54 | 100-7170 | 1-01-0182-0029-000 | 3.38 | 595,056 |
| 55 | 100-7178 | 0 | | 0 |
| 56 | 100-1667 | 0 | | 0 |
| 57 | 100-5649 | 0 | | 0 |
| 58 | 100-1074 | 0 | | 0 |
| 59 | 100-25612 | 1-01-0182-0030-000 | 435.00 | 76,560,000 |
| 60 | 100-73268 | 1-01-0182-0031-000 | 768.00 | 135,168,000 |
| 61 | 100-1923 | 1-01-0182-0032-000 | 808.00 | 142,208,000 |
| 62 | 100-72819 | 1-01-0182-0033-000 | 240.00 | 42,240,000 |
| 63 | 100-24791 | 1-01-0182-0034-000 | 128.00 | 22,528,000 |
| 64 | 100-10617 | 1-01-0182-0035-000 | 252.00 | 44,352,000 |
| 65 | 100-20942 | 1-01-0182-0036-000 | 613.00 | 107,888,000 |
| 66 | 100-21964 | 1-01-0182-0037-000 | 146.00 | 25,696,000 |
| 67 | 100-38240 | 1-01-0182-0038-000 | 144.00 | 25,344,000 |
| 68 | 100-72840 | 1-01-0182-0039-000 | 128.00 | 22,528,000 |
| 69 | 100-30465 | 1-01-0182-0040-000 | 190.00 | 33,440,000 |
| 70 | 100-95746 | 1-01-0182-0041-000 | 217.00 | 38,192,000 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| | Folio de Matricula | Contrato de promesa de compraventa abril 07 de 2014 | Área (m2) | Datos Auditoria Base en Avalúo 6919 de 2014 VALOR M2= \$176.000 |
|-----|--------------------|---|-----------|---|
| 71 | 100-57957 | 1-01-0182-0042-000 | 128.00 | 22,528,000 |
| 72 | 100-9457 | 1-01-0182-0043-000 | 192.00 | 33,792,000 |
| 73 | 100-20940 | 1-01-0182-0036-000 | 288.00 | 50,688,000 |
| 74 | 100-20941 | 1-01-182-0036-000 | 300.80 | 52,940,800 |
| 75 | 100-21664 | 1-01-0183-0002-000 | 58.00 | 10,208,000 |
| 76 | 100-7296 | 1-01-0183-0003-000 | 17.00 | 2,992,000 |
| 77 | 100-10010 | 1-01-0183-0004-000 | 49.00 | 8,624,000 |
| 78 | 100-10688 | 1-01-0184-0001-000 | 82.00 | 14,432,000 |
| 79 | 100-56800 | 1-01-0184-0002-000 | 119.00 | 20,944,000 |
| 80 | 100-9218 | 1-01-0184-0003-000 | 646.00 | 113,696,000 |
| 81 | 100-9194 | 1-01-0184-0003-000 | 429.00 | 75,504,000 |
| 82 | 100-72821 | 1-01-0184-0004-000 | 293.00 | 51,568,000 |
| 83 | 100-7554 | 1-01-0184-0005-000 | 212.00 | 37,312,000 |
| 84 | 100-31853 | 1-01-0184-0006-000 | 256.00 | 45,056,000 |
| 85 | 100-7180 | 01-01-184-0008-000 | 877.00 | 154,352,000 |
| 86 | 100-13130 | 1-01-0184-0009-000 | 244.00 | 42,944,000 |
| 87 | 100-8011 | 1-01-0184-0010-000 | 765.00 | 134,640,000 |
| 88 | 100-17512 | 1-01-0184-0011-000 | 101.00 | 17,776,000 |
| 89 | 100-25785 | 1-01-0184-0012-000 | 705.00 | 124,080,000 |
| 90 | 100-74454 | 1-01-0184-0013-000 | 225.00 | 39,600,000 |
| 91 | 100-22040 | 1-01-0185-0001-000 | 780.45 | 137,359,200 |
| 92 | 100-22041 | 1-01-0185-0002-000 | 1,211.60 | 213,241,600 |
| 93 | 100-25304 | 1-01-0185-0003-000 | 384.00 | 67,584,000 |
| 94 | 100-20781 | 1-01-0185-0004-000 | 194.00 | 34,144,000 |
| 95 | 100-18976 | 1-01-0185-0005-000 | 250.00 | 44,000,000 |
| 96 | 100-12577 | 1-01-0185-0006-000 | 128.00 | 22,528,000 |
| 97 | 100-15709 | 1-01-0185-0007-000 | 128.00 | 22,528,000 |
| 98 | 100-48867 | 1-01-0185-0008-000 | 63.00 | 11,088,000 |
| 99 | 100-11687 | 1-01-0185-0009-000 | 4,752.00 | 836,352,000 |
| 100 | 100-30469 | 1-01-0185-0010-000 | 76.80 | 13,516,800 |
| 101 | 100-2165 | 1-01-0186-0001-000 | 522.00 | 91,872,000 |
| 102 | 100-34528 | 1-01-0186-0002-000 | 224.00 | 39,424,000 |
| 103 | 100-25223 | 1-01-0186-0003-000 | 256.00 | 45,056,000 |
| 104 | 100-10606 | 1-01-0186-0004-000 | 128.00 | 22,528,000 |
| 105 | 100-7737 | 1-01-0186-0005-000 | 126.00 | 22,176,000 |
| 106 | 100-47713 | 1-01-0186-0006-000 | 256.00 | 45,056,000 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| | Folio de Matricula | Contrato de promesa de compraventa abril 07 de 2014 | Área (m2) | Datos Auditoria Base en Avalúo 6919 de 2014 VALOR M2= \$176.000 |
|-----|--------------------|---|-----------|--|
| 107 | 100-18261 | 1-01-0186-0007-000 | 278.00 | 48,928,000 |
| 108 | 100-17196 | 1-01-0186-0008-000 | 255.00 | 44,880,000 |
| 109 | 100-30462 | 1-01-0186-0009-000 | 200.00 | 35,200,000 |
| 110 | 100-2204 | 1-01-0186-0010-000 | 390.00 | 68,640,000 |
| 111 | 100-24802 | 1-01-0186-0011-000 | 109.00 | 19,184,000 |
| 112 | 100-24794 | 1-01-0186-0012-000 | 145.00 | 25,520,000 |
| 113 | 100-48864 | 1-01-0186-0013-000 | 170.00 | 29,920,000 |
| 114 | 100-1967 | 1-01-0186-0014-000 | 270.00 | 47,520,000 |
| 115 | 100-16813 | 1-01-0186-0015-000 | 163.00 | 28,688,000 |
| 116 | 100-72827 | 1-01-0186-0016-000 | 192.00 | 33,792,000 |
| 117 | 100-67041 | 1-01-0186-0017-000 | 123.00 | 21,648,000 |
| 118 | 100-43744 | 1-01-0186-0018-000 | 243.00 | 42,768,000 |
| 119 | 100-18979 | 1-01-0186-0019-000 | 187.00 | 32,912,000 |
| 120 | 100-72836 | 1-01-0186-0020-000 | 200.00 | 35,200,000 |
| 121 | 100-72841 | 1-01-0186-0021-000 | 159.80 | 28,124,800 |
| 122 | 100-72831 | 1-01-0186-0022-000 | 447.00 | 78,672,000 |
| 123 | 100-1738 | 1-01-0186-0024-000 | 225.00 | 39,600,000 |
| 124 | 100-72832 | 1-01-0186-0025-000 | 256.00 | 45,056,000 |
| 125 | 100-2664 | 1-01-0186-0026-000 | 105.00 | 18,480,000 |
| 126 | 100-35301 | 1-01-0186-0027-000 | 350.00 | 61,600,000 |
| 127 | 100-5081 | 1-01-0186-0028-000 | 192.00 | 33,792,000 |
| 128 | 100-45301 | 1-01-0186-0029-000 | 123.00 | 21,648,000 |
| 129 | 100-30468 | 1-01-0186-0030-000 | 152.00 | 26,752,000 |
| 130 | 100-27016 | 1-01-0186-0031-000 | 255.00 | 44,880,000 |
| 131 | 100-72561 | 1-01-0187-0001-000 | 512.00 | 90,112,000 |
| 132 | 100-2136 | 1-01-0187-0002-000 | 160.00 | 28,160,000 |
| 133 | 100-1943 | 1-01-0187-0003-000 | 160.00 | 28,160,000 |
| 134 | 100-62657 | 1-01-0187-0006-000 | 80.00 | 14,080,000 |
| | 100-197476 | | 130.03 | |
| 135 | 100-30466 | 1-01-0187-0009-000 | 290.43 | 51,115,680 |
| 136 | 100-62469 | 1-01-0187-0010-000 | 639.00 | 112,464,000 |
| | 100-198016 | | 204.12 | |
| 137 | 100-10703 | 1-01-0187-0012-000 | 659.00 | 115,984,000 |
| 138 | 100-17672 | 1-01-0187-0013-000 | 441.00 | 77,616,000 |
| 139 | 100-190010 | 1-01-0187-0008-000 | 173.00 | 30,448,000 |
| 140 | 100-9731 | 1-01-0188-0001-000 | 960.00 | 168,960,000 |

100

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contraloria@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| | Folio de Matricula | Contrato de promesa de compraventa abril 07 de 2014 | Área (m2) | Datos Auditoria Base en Avalúo 6919 de 2014 VALOR M2= \$176.000 |
|-----|--------------------|---|-----------|--|
| 141 | 100-72856 | 1-01-0188-0002-000 | 242.00 | 42,592,000 |
| 142 | 100-7901 | 1-01-0188-0003-000 | 1,642.00 | 288,992,000 |
| 143 | 100-74768 | 1-01-0188-0004-000 | 153.00 | 26,928,000 |
| 144 | 100-72834 | 1-01-0188-0005-000 | 112.00 | 19,712,000 |
| 145 | 100-16600 | 1-01-0188-0006-000 | 172.20 | 30,307,200 |
| 146 | 100-82972 | 1-01-0188-0007-000 | 233.80 | 41,148,800 |
| 147 | 100-19399 | 1-01-0188-0008-000 | 195.00 | 34,320,000 |
| 148 | 100-1965 | 1-01-0188-0009-000 | 243.00 | 42,768,000 |
| 149 | 100-9256 | 1-01-0188-0010-000 | 111.00 | 19,536,000 |
| 150 | 100-6847 | 1-01-0188-0011-000 | 112.00 | 19,712,000 |
| 151 | 100-47691 | 1-01-0188-0012-000 | 263.00 | 46,288,000 |
| 152 | 100-109828 | 1-01-0188-0012-000 | 40.40 | 7,110,400 |
| 153 | 100-6940 | 1-01-0188-0013-000 | 152.00 | 26,752,000 |
| 154 | 100-48865 | 1-01-0188-0014-000 | 592.00 | 104,192,000 |
| 155 | 100-32123 | 1-01-0188-0015-000 | 72.00 | 12,672,000 |
| 156 | 100-62638 | 1-01-0188-0016-000 | 74.00 | 13,024,000 |
| 157 | 100-30467 | 1-01-0188-0017-000 | 203.00 | 35,728,000 |
| 158 | 100-48869 | 1-01-0188-0018-000 | 668.00 | 117,568,000 |
| 159 | 100-48866 | 1-01-0188-0019-000 | 142.00 | 24,992,000 |
| 160 | 100-48868 | 1-01-0188-0020-000 | 132.00 | 23,232,000 |
| 161 | 100-7901 | 1-01-0188-0021-000 | 88.50 | 15,576,000 |
| 162 | 100-2688 | 1-01-0189-0001-000 | 149.00 | 26,224,000 |
| 163 | 100-14935 | 1-01-0189-0002-000 | 70.00 | 12,320,000 |
| 164 | 100-140000 | 1-01-0189-0008-000 | 336.00 | 59,136,000 |
| 165 | 100-30456 | 1-01-0189-0010-000 | 275.00 | 48,400,000 |
| 166 | 100-141572 | 1-01-0189-0011-000 | 130.00 | 22,880,000 |
| 167 | 100-72829 | 1-01-0190-0001-000 | 261.00 | 45,936,000 |
| 168 | 100-91734 | 1-01-0190-0002-000 | 704.00 | 123,904,000 |
| 169 | 100-3648 | 1-01-0190-0003-000 | 533.00 | 93,808,000 |
| 170 | 100-7425 | 1-01-0190-0004-000 | 448.00 | 78,848,000 |
| 171 | 100-102252 | 1-01-0190-0005-000 | 145.23 | 25,560,480 |
| 172 | 100-1285 | 1-01-0190-0006-000 | 145.00 | 25,520,000 |
| 173 | 100-49782 | 1-01-0190-0007-000 | 201.00 | 35,376,000 |
| 174 | 100-49783 | 0 | | 0 |
| 175 | 100-22595 | 1-01-0190-0008-000 | 87.00 | 15,312,000 |
| 176 | 100-18131 | 1-01-0190-0009-000 | 154.00 | 27,104,000 |





Control Fiscal con Visión Social

INFORME AUDITORIA 3.21-2015: PROYECTO DE
RENOVACIÓN URBANA BAJA SUIZA-MANIZALES 1992- 2015

| | Folio de Matricula | Contrato de promesa de compraventa abril 07 de 2014 | Área (m2) | Datos Auditoria Base en Avalúo 6919 de 2014 VALOR M2= \$176.000 |
|---|--------------------|---|-----------|--|
| 177 | 100-20883 | 1-01-0190-0010-000 | 158.00 | 27,808,000 |
| 178 | 100-22626 | 1-01-0192-0001-000 | 802.00 | 141,152,000 |
| 179 | 100-7683 | 1-01-0192-0002-000 | 224.00 | 39,424,000 |
| 180 | 100-9947 | 1-01-0192-0003-000 | 208.00 | 36,608,000 |
| 181 | 100-1708 | 1-01-0192-0004-000 | 376.00 | 66,176,000 |
| 182 | 100-72825 | 1-01-0192-0005-000 | 160.00 | 28,160,000 |
| 183 | 100-38239 | 1-01-0192-0006-000 | 524.00 | 92,224,000 |
| 184 | 100-38083 | 1-01-0192-0012-000 | 124.35 | 21,885,600 |
| 185 | 100-93644 | 1-01-0192-0014-000 | 26.00 | 4,576,000 |
| | 100-25904 | | 104.00 | |
| | 100-113700 | | 160.00 | |
| | 100-2548 | | 264.00 | |
| | 100-3648 | | 2,052.00 | |
| | 100-33857 | | 94.00 | |
| 186 | 100-155799 | 1-01-0376-0001-000 | 9,967.09 | 1,754,207,840 |
| 187 | 100-16618 | 1-01-0408-0001-000 | 174.00 | 30,624,000 |
| 188 | 100-73313 | 1-01-0201-0002-000 | 367.00 | 64,592,000 |
| Subtotal Valor estimativo Avalúo 6919 de 20014 | | | | 14,753,263,360 |

Predios adicionados al Contrato de promesa de compraventa dic.19 de 2014

| Predios adicionados Otro si 1 al Contrato de promesa de compraventa de abril 17 de 2001 Dic.19/14 | | Datos Auditoria Base en Avalúo 6919 de 2014 M2= \$176.000 |
|---|----------------|--|
| 1 | 1-01-0187-0007 | 22,885,280 |
| 2 | 1-01-0187-0011 | 35,925,120 |
| 3 | 1-01-0193-0010 | 18,304,000 |
| 4 | 1-01-0193-0011 | 28,160,000 |
| 5 | 1-01-0193-0012 | 46,464,000 |
| 6 | 1-01-0193-0013 | 361,152,000 |
| 7 | 1-01-0193-0017 | 16,544,000 |
| Subtotal Valor predios adicionados | | 529,434,400 |
| TOTAL VALOR ESTIMATIVO DE AVALUO | | \$15.598.513.9290 |

- Teléfono: (576) 8843988 Fax: (576) 8848746
- Línea Transparente: (576) 8801990
- Dirección: Calle 21 No. 23-22 Edificio Atlas, pisos 5 y 9
Manizales - Caldas - Colombia
- www.contraloriamanizales.gov.co
contraloria@contraloriamanizales.gov.co / participacion@contraloriamanizales.gov.co

