

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	<b>PROCESO AUDITOR</b> <b>CARTA DE CONCLUSIONES PROCEDIMIENTO ESPECIAL URI</b>	
	<b>VERSION: 3</b>	<b>CODIGO: A01-PR-AUD-021</b>

DCD – 0406 -2013-100

Ibagué, 28 de Mayo de 2013

Doctor  
**RICARDO GUARNIZO MORALES**  
Alcalde Municipal  
Purificación Tolima

ASUNTO: Comunicación Informe Definitivo.

La Contraloría Departamental del Tolima, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 272, en concordancia con los artículos 267 y 268 Constitucionales, la Ley 42 de 1993, practicó procedimiento especial a la Alcaldía Municipal de Purificación Tolima.

## 1. ANTECEDENTES

Origina la presente actuación administrativa, el memorando No. 010-2013-131 de fecha enero 14 de 2013, suscrito por la Dirección Técnica de Participación Ciudadana de la Contraloría Departamental del Tolima, en el que se remite la denuncia radicada con el No. 004 de 2013, informando sobre las presuntas irregularidades dadas a conocer por un Concejal del Municipio de Purificación Tolima, en la compra de un lote de tres hectáreas por valor de \$800 millones de pesos en el Municipio de Purificación Tolima.

La Dirección Técnica de Control Fiscal y Medio Ambiente, mediante memorando No. 067-2013-111 de fecha febrero 15 de 2013, asigna a dos funcionarios de la Dirección Técnica de Control Fiscal y Medio Ambiente para que adelanten la investigación a la entidad.

## 2. RESULTADOS DEL ESTUDIO

En el análisis efectuado, al proceso de la compra del lote por valor de \$799.756.651.00, se pudo evidenciar, que los recursos utilizados para la compra del predio corresponde a recursos de regalías, según certificado de disponibilidad presupuestal No.2012000778 del 12 de octubre de 2012, expedido por el área de presupuesto de la Administración Municipal de Purificación Tolima. Por lo tanto quien corresponde evaluar los hechos denunciados, en la compra del referido lote es a la Contraloría General de la Republica, de lo cual se dio traslado mediante oficio No. DCD-0147-2013-100 de fecha 12 de marzo de 2013, para lo de su competencia.

Por otra parte, se pudo observar que la Administración suscribió el contrato No. 087 de fecha 17 de julio de 2012, con CAMALONJAS NACIONAL, por valor de \$12.540.000.00, con el objeto de llevar a cabo cuarenta (40) avalúos comerciales

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	<b>PROCESO AUDITOR</b> <b>CARTA DE CONCLUSIONES PROCEDIMIENTO ESPECIAL URI</b>	
	<b>VERSION: 3</b>	<b>CODIGO: A01-PR-AUD-021</b>

de bienes inmuebles públicos y privados para la ejecución de diversos proyectos sociales que se encuentran incluidos en el Plan de Desarrollo 2012-2015 Garantía de Progreso con Justicia Social, financiado con I.C.L.D. que compete evaluar a este Ente de Control.

Dentro de los cuarenta avalúos, efectuados dentro del contrato 087 de 2012, se encuentran incluidos los 3 predios, comprados por la Administración, al señor PEDRO ALEXANDER RODRIGUEZ, por valor de \$799.756.651.00 así:

Cuadro No. 1

No. FICHA CATASTRAL	EXTENCION M2	VLR. VENTA S/G ESCRITURA	VLR PERITAZGO	MTS M2 ADQUIRIDAS POR EL MUNICIPIO	VLR CANCELADO X EL MUNICIPIO
143-0003-000	42,751.00	53,053,000.00	898,473,240.00	20,925.46	
143-0004-000	5,000.00	6,204,000.00	250,000,000.00	5,000.00	
143-0021-000	4,074.54	5,058,000.00	203,727,000.00	4,074.54	
	<b>51,825.54</b>	<b>64,315,000.00</b>	<b>1,352,200,240.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>799,756,651.00</b>

Una vez indagado, sobre el criterio para la selección de los 40 avalúos comerciales de los bienes inmuebles, se informó por la funcionaria del área de planeación, que 32 avalúos corresponden a terrenos ejidos, de los cuales la comunidad allegaron oficios a la Administración solicitando la posibilidad de la compra de los mismos, y 8 son particulares.

Se informó, por el Secretario General de FOVISOPURI, mediante oficio de fecha 2 de marzo de 2013, que de los 32 avalúos, efectuados a los predios por CAMALONJAS NACIONAL, tan solo se ha vendido un lote identificado con ficha catastral No. 01-02-0061-0004-000, ubicado en la carrera 8 No. 12B-23/25, que el lote vendido a la fecha, conforme el avalúo realizado por CAMALONJAS NACIONAL, corresponde al lote identificado con ficha catastral No. 01-02-0061-0004-000, ubicado en la carrera 8 No. 12B -23/25, siguiendo los requisitos establecidos en los acuerdos 009 de 2012, que autorizo la venta de los lotes ejidales de aquellas familias que vienen ocupando con mejoras consistentes en casa de habitación, también estableció que para determinar el precio de los bienes ejidales se tendrá en cuenta avalúo. Por otra parte conforme al acuerdo 036 de 2012 se reglamentó la venta y arrendamiento de los lotes ejidales, así:

a) Los lotes ejidales que se enajenen no podrán tener un área superior a cien metros cuadrados (100 M2), excepto aquellos lotes que cuya ubicación no permita subdividir o desenglobar ya que el lote resultante quedaría sin acceso y/o la mejora no lo permita.

b) Cuando el pago del terreno se efectuó de contado tendrá un descuento del 20%.

Es de anotar, que el lote vendido contaba con un área de 388 M2 y dando cumplimiento a los acuerdos mencionados se vendió un área de 194.00 M2 y el

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	<b>PROCESO AUDITOR</b> <b>CARTA DE CONCLUSIONES PROCEDIMIENTO ESPECIAL URI</b>	
	<b>VERSION: 3</b>	<b>CODIGO: A01-PR-AUD-021</b>

comprador pago el lote de contado para hacerse merecedor del descuento del 20%.

### 3. CONCLUSION

Del estudio efectuado a los hechos denunciados se pudo establecer que el objeto del contrato se llevó a cabo de conformidad con los documentos aportados por la Administración Municipal de Purificación Tolima, donde se evidenciaron los correspondientes avalúos de los bienes inmuebles públicos y privados, por lo tanto, para el caso que nos compete, se pudo establecer que en la ejecución del contrato, no se causó menoscabo a la Administración Municipal de Purificación Tolima.

#### HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 1 (ELIMINAR)

La Administración Municipal de Purificación Tolima, adelanto el proceso de los avalúos, careciendo de procedimientos claros, que identifiquen con precisión los predios objeto de los avalúos, y que se adecuen a los proyectos sociales que se encuentran incluidos en el Plan de Desarrollo, tales como vivienda de interés social, recuperación del espacio público, construcción de infraestructura física entre otros. Como quiera que en el oficio de fecha 30 de julio de 2012, suscrito por CAMALONJAS NACIONAL, solicita a la Administración Municipal, informar cuáles eran los predios a valorar, ya que de antemano solo se ha dado una tabla (copia que se anexa), con unos pocos predios y sin soportes que son fundamentales para cada predio como:

- Numero catastral de los predios.
- Ubicación o dirección de los predios.
- Áreas del terreno y de las construcciones (en plano o certificada) o si es con las áreas catastrales.
- Uso del suelo acorde al ordenamiento territorial municipal.
- Aspectos de titularidad documentos para los predios privados.

El hallazgo, se elimina como quiera que los argumentos presentados por la Administración Municipal, en la controversia al informe preliminar, se encuentra sustentado el procedimiento que se debe adelantar frente a los avalúos de los predios particulares y ejidales.

No obstante, la Contraloría Departamental del Tolima, **advierte**, frente a los hechos denunciados, y con el fin de prevenir futuros inconvenientes en las actuaciones que se adelanten por la Administración Municipal, que de llevarse a cabo un proyecto de los contemplados en el Plan de Desarrollo de la Administración Municipal de Purificación Tolima, estos deben coincidir con los predios particulares y terrenos ejidales, a los que se les practico los avalúos por CAMALONJAS NACIONAL, de conformidad con el contrato 087 de julio de 2012.

Además, los predios destinados a proyectos de inversión social contemplados en el “Plan de Desarrollo 2012–2015 Garantía de Progreso con Justicia Social”,

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	<b>PROCESO AUDITOR</b> <b>CARTA DE CONCLUSIONES PROCEDIMIENTO ESPECIAL URI</b>	
	<b>VERSION: 3</b>	<b>CODIGO: A01-PR-AUD-021</b>

deben cumplir con los siguientes requisitos: encontrarse en el perímetro urbano, deben ser de fácil acceso para llevar los servicios públicos, y que este reglamentado en el Plan de Ordenamiento Territorial para la actividad que se pretende adelantar.

Atentamente,

**EFRAIN HINCAPIE GONZALEZ**  
Contralor Departamental

**Aprobó:** Nancy Liliana Cristancho Santos  
Contralora Auxiliar

**Revisó:** José Diego Ramírez Gutiérrez  
Director Técnico de Control Fiscal y Medio Ambiente

**Elaboró:** Nancy Puentes Cruz/Santos Cortes Ospina  
Grupo Comisión

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	<b>PROCESO AUDITOR</b> <b>CARTA DE CONCLUSIONES PROCEDIMIENTO ESPECIAL URI</b>	
	<b>VERSION: 3</b>	<b>CODIGO: A01-PR-AUD-021</b>