



**INFORME DE AUDITORIA GUBERNAMENTAL
CON ENFOQUE INTEGRAL ARTICULADA
Modalidad Especial**

**MUNICIPIO DE CANDELARIA
PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL V.I.S. LA GERMANIA II Y III ETAPA**

CDVC-CAIF- No.003
NOVIEMBRE DE 2008

AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRAL

MODALIDAD ESPECIAL

MUNICIPIO DE CANDELARIA

Contralor Departamental del Valle del Cauca	CARLOS HERNAN RODRIGUEZ
Contralor Auxiliar para Control Fiscal	LISANDRO ROLDAN GONZALEZ
Contralor Auxiliar para Infraestructura Física	VIVIANA CASTILLO RUIZ
Contralor Auxiliar para Comunicaciones y Participación Ciudadana	MARTHA ROSMERY CASTRILLON RODRIGUEZ
Representante Legal entidad auditada	NANCY ESTELLA VASQUEZ
Integrantes del equipo Auditor	ALVARO CASTILLO JIMENEZ JOSE EMILIANO MENDIETA JAIME HERNAN VERGARA

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. HECHOS RELEVANTES	4
2. CARTA DE CONCLUSIONES	6
3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	
3.1. Línea de Gestión	9
3.2. Línea Legalidad	10
3.3. Control Técnico a Contratos de obra y/o Consultoría en Obra Pública	16
4. ANEXOS	
Anexo 1. Cuadro resumen de Hallazgos	21

1. HECHOS RELEVANTES

Hecho el Análisis técnico y jurídico de la Urbanización la Germania II y III etapa, se pudo evidenciar la violación al Decreto 135 de Noviembre 12 de 1997 por el incumplimiento del P.O.F. Plan de Ordenamiento Físico de Candelaria, por cuanto el terreno en el cual se proyectó este desarrollo urbanístico no estaba contemplado en la carta magna del municipio.

De acuerdo con la inevitable e impuesta ejecución del urbanismo, también se violaron los principios básicos contemplados en los artículos: 11º y 49º del P.O.F.

No se evidencia el cumplimiento de lo referenciado en el artículo 46º y 47º del P.O.F

No se aporta los documentos inherentes al estudio del proyecto, donde se especifique el uso del suelo, beneficiarios y diseños arquitectónicos y estructurales que sustenten el otorgamiento de la licencia de urbanismo. Lo anterior va en contravía de lo especificado en los esquemas básicos que muestran las áreas de tratamiento urbanístico comprendidas en las actividades de suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo suburbano y suelo de protección.

Remitiéndonos a los planos presentados en el P.O.F., el área utilizada en el plan de loteo no aparece especificada como área para uso de vivienda o expansión.

Se suscribe convenio Administración Zepolt, sin tener los estudios previos determinados en la ley 80 de 1993.

No se exigió a Zepolt S. en C. una propuesta u oferta comercial; tampoco certificado de existencia y representación, ni autorización de la misma para que su representante legal pudiera firmar este tipo de convenios.

No se le da cumplimiento al convenio en lo relacionado con los amparos descritos.

Se realiza la venta de los lotes sin darle cumplimiento al convenio en lo referente a venta de lotes con servicios públicos.

Existiendo un estudio de Alcantarillado combinado, se ejecuta un sistema de alcantarillado sanitario sin realizar un nuevo estudio, descatando los estudios y diseños realizados previamente para este sistema; así mismo se modificó el objeto contractual cambiando ostensiblemente las condiciones establecidas en lo que se refiere al diámetro de tuberías.

En la ejecución del proyecto de alcantarillado no se priorizó la atención a la parte poblada, beneficiando los lotes que no tienen construcción de vivienda, evidenciándose una falta de prevailecimiento sobre una necesidad sentida por la comunidad que habita las manzanas a, b y c. Esta situación está repercutiendo en la salud de los habitantes y al deterioro del medio ambiente.

La administración municipal no ha ejercido sus funciones de control, vigilancia y seguimiento, siendo permisivo al no actuar en lo relacionado con la venta de lotes y construcción de viviendas, consintiendo obras antitécnicas y sin los correspondientes planos, en cumplimiento de la norma NSR 98.

Como resultado de las visitas y encuestas realizadas a la fecha Diciembre 2 de 2008, se pudo comprobar que falta por ejecutar obras de urbanismo en alumbrado público en un 70% y alcantarillado en un 50%.

En algunos lotes vendidos se observa el levantamiento de cimientos con estructuras que no guardan los lineamientos descritos por planeación, incumpliendo las políticas de urbanismo establecidas.

En materia contractual se evidenció que los convenios y contratos realizados con recursos propios de la administración municipal, no cumplen con los requisitos exigidos por la normatividad vigente en concordancia con la etapa precontractual, contractual y postcontractual.

La entidad no cuenta con un archivo integrado que permita realizar una revisión clara y precisa conforme lo exige la ley, exponiendo en alto grado la documentación ahí conservada, hecho que generó una limitación en cuanto a lo requerido por parte de las líneas, Control técnico a Obras y Legalidad.

2. CARTA DE CONCLUSIONES

Doctora
NANCY ESTELLA VASQUEZ
Alcaldesa Municipal
Candelaria - Valle

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial al municipio de Candelaria a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia y equidad, con que administró los recursos que se otorgaron para favorecer a personas con escasos recursos y falta de vivienda, provenientes de la Nación a través del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el Departamento, y las Cajas de Compensación y los resultados de su gestión en el área actividad o proceso examinado. La auditoría incluyó la comprobación de que las operaciones administrativas y económicas se realizaron conforme a las normas legales, estatutarias y de procedimientos aplicables.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la entidad y analizada por la Contraloría Departamental del Valle. La responsabilidad de la Contraloría consiste en producir un informe integral que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría gubernamental colombianas (NAGC) compatibles con las normas internacionales de auditoría (NIAS) y con políticas y procedimientos de auditoría gubernamental con enfoque integral prescritos por la Contraloría General de la República, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Auxiliar para Infraestructura Física.

ALCANCE DE LA AUDITORÍA

La auditoría a que se refiere el presente informe tuvo el siguiente alcance:

Se examinó la Urbanización La Germania II Y III Etapa en la líneas de Gestión, Legalidad y Control Técnico a Contratos de Obra y/o Consultoría en Obra.

Se evaluaron un total de 276 soluciones la cual consisten en lotes para autoconstrucción de vivienda.

En el trabajo de auditoría se presentaron las siguientes limitaciones que afectaron el alcance de nuestra auditoría:

- Durante la fase de ejecución de la auditoría no fue suministrada en su totalidad la información requerida por parte del equipo auditor.

Los hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas de la administración fueron analizadas y se incorporó en el informe, lo que se encontró debidamente soportado.

CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO

La Contraloría Departamental del Valle del Cauca como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión en los planes de vivienda auditados, no cumplen con los principios evaluados (economía, eficiencia, eficacia o equidad), como consecuencia de los siguientes hechos:

El Municipio de Candelaria Valle presenta problemas de planeación reflejados en la deficiente aplicación de los diferentes elementos del proceso administrativo para los planes de vivienda de interés social como la inadecuada ejecución de las obras las cuales satisfacen parcialmente las necesidades reales de la población; se presenta una deficiencia en el direccionamiento por la mala coordinación en el desarrollo de los planes y programas, la no conservación de la información relacionada con los planes de vivienda y la falta de controles efectivos que adviertan o impidan la materialización de los riesgos. Sus resultados no obedecen a una planeación estratégica debidamente formulada y desarrollada lo cual hace imposible el avance en el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoria, se establecieron **14** hallazgos administrativos, de los cuales **9** corresponden a presuntos hallazgos con alcance disciplinario, los cuales serán trasladados ante la autoridad competente.

PLAN DE MEJORAMIENTO

La entidad debe ajustar el plan de mejoramiento que se encuentra desarrollando, con acciones y metas que permitan solucionar las deficiencias comunicadas durante el proceso auditor y que se describen en el informe. El Plan de Mejoramiento ajustado debe ser entregado a la Contraloría Auxiliar para Infraestructura Física, dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del informe, de acuerdo con la resolución reglamentaria 100.28.02 13 de 2008.

Dicho plan de mejoramiento debe contener las acciones y metas que se implementarán por parte de la entidad, las cuales deberán responder a cada una de las debilidades detectadas y comunicadas por el equipo auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo.

CARLOS HERNÁN RODRÍGUEZ BECERRA
Contralor Departamental del Valle del Cauca

3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

3.1. Línea de Gestión

El Plan de vivienda proyectado para la venta de lotes con servicios (Acueducto, Alcantarillado y Energía) en el Corregimiento de Villagorgona municipio de Candelaria, objeto del presente estudio es: La Germania Etapas II y III, con 276 lotes para autoconstrucción de vivienda.

Dentro de la política de vivienda de interés social se busca que todo proceso se lleve a cabo bajo los principios de eficacia y eficiencia garantizando el interés social como fin del estado, postulados que no se cumplen dado que muchos de los lotes vendidos no tuvieron el desarrollo integral de los servicios públicos, siendo de absoluta obligatoriedad de parte de los componentes del convenio, cumplir con los requisitos básicos, por lo cual se violó lo fundamentado por la ley 388 de 1997, capítulo X y la resolución 036 del 2004, artículo 2 .

En la ejecución de los proyectos, es importante señalar que en el año 2003 los adjudicatarios hicieron aportes para la compra de lotes, los que se promovieron y mercadearon a un precio de \$5.000.000 definido inicialmente y a su vez integrando un apoyo del municipio por \$1.000.000 como subsidio de construcción, posteriormente en los años 2004 y 2005, se incrementó el valor de los mismos lotes sin una motivación y justificación para el caso.

Dentro del proceso de ejecución de la auditoria y conforme a la solicitud hecha mediante requerimiento de la información detallada con sus respectivos soportes técnicos y legales, se pudo constatar, que la entidad no cuenta con un archivo integrado como lo requiere el artículo 73º parágrafo 2 de la resolución No. 100-28-02-13 de 2007 y anteriores; por lo anterior se generó una limitación al alcance pues la mayoría de los documentos originales reposan en las oficinas de la firma Zepolt S. en C., y no fue posible acceder a toda la información para ejercer la trazabilidad y seguimiento con documentos únicos que pudieran dar mas amplitud al convenio entre la entidad privada y el municipio de Candelaria.

La entidad municipal y Zepolt, desconocieron y no presentaron la interventoría administrativa del convenio durante el desarrollo del proyecto de la Germania Etapas II y III, con lo cual demuestra el despropósito e incuria de las partes convenidas, siendo deber de todo funcionario público propender por el logro de los objetivos y el fin social para el cual fue celebrado el convenio y por el cual se debe dar claridad a sus actuaciones conforme a lo plasmado en la ley 734 de 2002, núm. 5.

3.2. Línea de Legalidad

Después de Evaluado y verificado el cumplimiento de la normatividad vigente en desarrollo de la gestión y resultados en la ejecución de la contratación administrativa suscrita por el municipio de Candelaria para el desarrollo del plan de vivienda la Germania etapa II y III, proceso que se llevo a cabo en las dos últimas vigencias prolongándose en la presente, y teniendo en cuenta los principios de transparencia y eficacia, se verificaron en su generalidad inconsistencias por falta de documentos legales y técnicos en: el convenio Asociativo 01-03, convenio interadministrativo sin numero y los contratos de obra 004 y 029 del 2008, que como tal, se convierten en presuntas irregularidades administrativas al no cumplir con los requisitos exigidos por Ley 80/93 y sus Decretos Reglamentarios, específicamente el 2170 de 2002 y demás normas concordantes, por no encontrarse los soportes legales dentro del ejercicio de la actividad contractual.

En el proceso de evaluación de la línea de legalidad, parte de la información se entregó por fuera de los términos exigidos; así mismo de la documentación allegada para efecto de revisión se pudo evidenciar que no se conserva en original.

Requerida la totalidad de la contratación para efectos de realizar el proceso de selección de la muestra, se pudo evidenciar que a la fecha el municipio ha celebrado un convenio asociativo para la venta de lotes con servicios encaminado al programa de vivienda de interés social; un convenio interadministrativo tendiente a realizar labores de infraestructura y dos contratos de obra, destinados a desarrollar la parte de urbanismo.



Los anteriores se encuentran segregados de la siguiente manera:

Convenio Asociativo No.	Objeto	Partes	Cuantía
01-03	Asociarse para la promoción, financiación, y venta de lotes con servicios del programa de vivienda de interés social conformado por 276 unidades de vivienda que hacen parte de la urbanización la Germania etapa I y II	Municipio de Candelaria y Zepolt S. en C.	Zepolt S. en C. aporta el lote y cobrara \$5.000.000 por la venta de cada uno y el Municipio realizara las obras de infraestructura
Convenio interadministrativo	Objeto	Partes	Cuantía
Sin numero	Aunar esfuerzos entre las entidades participantes con el fin de efectuar la fase I del sistema de alcantarillado sanitario de la urbanización la Germania etapa II	Municipio de Candelaria y Encandelaria en liquidación	\$ 99.965.000
Contrato No.	Objeto	Contratista	Cuantía
004-2008	Realizar el diseño, presupuesto y planos electrificación Urbanización la Germania etapa II.	Juan Manuel Escobar Morales	\$ 8.236.000
0299-2008	Mejoramiento de vías balastraje, urbanización la Germania	Diego Reinel Fernández Ordóñez	\$ 12.767.503

De la verificación y análisis al proceso contractual en todas sus etapas en la ejecución del plan de vivienda la Germana etapa II y III se pudo comprobar que:

Los contratos de obra no han sido organizados en orden cronológico, no se guardan en su totalidad en el archivo de la entidad, reposando en diferentes dependencias; en cuanto a la documentación anexa a los mismos, en su mayoría son copias y muchas no son firmadas ni se les coloca fecha de elaboración en contraposición a lo exigido por la Contraloría Departamental en el parágrafo 01, artículo 73 de la Resolución Reglamentaria 100.28.02.13 y anteriores.

El municipio de Candelaria, al momento de la adjudicación de la contratación, coartó el derecho al ejercicio del control ciudadano a la actividad contractual, pues mencionándose en la minuta, la invitación no se hizo extensiva a las veedurías o comunidad para que ellas ejerzan el acompañamiento para el ejercicio del control social, requisito que no debió omitirse en el contrato pues es la herramienta por medio de la cual la comunidad participa en la ejecución de la misión institucional de la administración municipal y conoce de las obras que se ejecutan en su entorno; por lo anterior no se da cumplimiento a lo exigido por el artículo 66 de la ley 80 de 1993 y el artículo 9 del Decreto 2170 de 2002 y la Ley 1150 de 2007.

De igual manera el contrato de obra de infraestructura No.004 - 2008 adolece de la respectiva acta final y de liquidación, fundamento legal que extingue cualquier tipo de obligación entre las partes y que demostraría el cumplimiento del objeto contractual según lo ordenado por los Artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993.

En el contrato 04 -2008, no se requirió al contratista el certificado de idoneidad y experiencia que lo hace competente para celebrar contratos; tampoco se anexan los pagos al sistema de seguridad social en salud pensión y riesgos profesionales, contraviniendo lo exigido por la Ley 1150 de 2007 y la ley 190 de 1995.

Se omitió la elaboración y publicación del proyecto de pliego de condiciones y términos de referencia; tampoco fue comunicado por ningún medio tal como lo requiere el parágrafo 03 del artículo 41, numeral 5 Artículo 44 de la ley 80 de 1993; decreto 327 de 2002 y Artículo 2 núm. 2, Ley 1150 de 2007.

Tratándose de una gestión contractual, el municipio de Candelaria celebró un Convenio Interadministrativo con EMCANDELARIA empresa en liquidación con el objeto de realizar la primera parte de obras de acueducto y alcantarillado en la Urbanización la Germania etapa II y III, proceso que se llevó a cabo en forma directa, presuntamente violando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva, según lo estipulado por el artículo 23, 24, 25, 26 de la ley 80 de 1993. El valor de este Convenio, fue por \$99.446.423, dineros consignados a EMCANDELARIA, la cual celebró un contrato de obra para dar cumplimiento al objeto estipulado por el mismo valor; posteriormente se hizo una adición por \$ 47.601.865, sin la presentación de un documento técnico anexo que soportara la conveniencia y oportunidad del mismo; tampoco se procedió a realizar la ampliación de las pólizas.

Una de las prioridades por parte del municipio para efectos de firmar el convenio asociativo, era satisfacer el déficit de vivienda existente en el municipio de Candelaria, postulado que no se cumplió, dado que ZEPOLT S. en C. al momento de vender los lotes, muchos los adjudicó a personas que viven en otros Municipios sin que la secretaría de vivienda municipal haya hecho la respectiva verificación de los datos personales circunstancia esta que vulnera los principios de eficacia y transparencia; además el municipio no garantizó el derecho a adquirir un lote en condiciones dignas de habitar por quienes la necesitan dentro de su jurisdicción, vulnerándose así lo fundamentado por Artículo 51 de la Constitución Nacional, el capítulo X de la ley 388 de 1997, y el artículo 2 de la resolución 036 del 2004.

No se evidencia por parte de la administración municipal la realización de un estudio previo tendiente a verificar si era conveniente u oportuno celebrar el convenio asociativo No. 01-03, transgrediendo el principio de transparencia según lo plasmado por el artículo 24 de la ley 80 de 1993.

Dentro de la ejecución presupuestal para la vigencia 2003, el municipio no solicitó o dispuso de un rubro disponible que le permitiera firmar el convenio asociativo; tampoco en la ejecución de la vigencia 2004 al 2007 no se evidenció la disponibilidad presupuestal que permitiera dar cumplimiento a lo acordado en el convenio violándose así el artículo 41 de la ley 80 de 1993, artículo 71 del decreto 111 de 1996 y el artículo 19 del decreto 568 de 1996.

El municipio de Candelaria autorizó a ZEPOLT S en C. según resolución No. 059 de fecha febrero 01 de 2005, la venta de lotes y aprobó el formato de postulación y el contrato de compra-venta sin que se hubieran ejecutado las obras de instalación de la infraestructura de servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, infringiendo la cláusula primera del convenio, la cual estipula que la venta de lotes es con servicios públicos.



Propaganda entregada por zepolt a la comunidad para la adquisición de lotes con servicios públicos.

Así mismo la cláusula tercera del convenio establece como requisito la ejecución de una interventoría la cual se debía realizar por el funcionario que designara el municipio; este tenía la función de ejercer control, vigilancia y seguimiento de cada una de las etapas implícitas en el convenio, actuación que se omitió por parte de la administración pues ésta, como única responsable de los planes de vivienda que se ejecutan en su jurisdicción y que fueron objeto de licencia de construcción, no realizó ningún tipo de control y vigilancia de manera previa ni tampoco en el proceso de enajenación de los inmuebles incumpliendo las disposiciones consagradas en la ley 9 de 1989, ley 136 de 1994, ley 388 de 1997, ley 400 de 1997, decreto 33 de 1998, ley 734 de 2002, num.1.

La secretaría de Planeación Municipal, por medio de la resolución 319, de diciembre 29 de 2003, expidió licencia de urbanismo para las etapas II y III de la urbanización la Germania, el 29 de Diciembre de 2003, luego mediante resolución No. 1042 aprueba el proyecto urbanístico, y el 13 de febrero de 2008 según resolución 039 otorga licencia para la intervención y ocupación del espacio público al municipio. A lo anterior planeación municipal nunca le hizo un control posterior con seguimiento a fin de verificar su cumplimiento, constrañendo lo consagrado en los postulados de la ley 80 de 1993, ley 400 de 1997; Núm. 1,2 de la ley 734 de 2002., Artículo 8 de la ley 388 de 1997. y título I del P.O.F.

A la fecha se han construido 18 viviendas, otras 3 están en proceso de construcción, y 15 se encuentran enrasadas hasta cimentación sin terminar, todas sin la expedición de la respectiva licencias de construcción; así mismo ZEPOLT S en C. continúa vendiendo lotes sin servicios, sin que planeación municipal haya realizado seguimiento o supervisión a estas actividades, tampoco se ha pronunciado al respecto ni ha iniciado las respectivas medidas policivas de suspensión inmediata como sanción urbanística conforme a lo establecido por el capítulo XI de la ley 388 de 1997., y Título III del P.O.F

ZEPOLT S. en C. no aportó la respectiva póliza de garantía única y por lo tanto la administración no pudo realizar la aprobación de la misma, entendiéndose que sin esta actuación el convenio no quedaba debidamente legalizado; así mismo el contrato no se publicó en la Gaceta Municipal, situación que se repite en el convenio adicional No. 01 del 09 de septiembre del año 2003 y 02 del 30 de Noviembre de 2004, incumpléndose con lo requerido para el perfeccionamiento del convenio.

El municipio a través del convenio adicional No. 02 amplió el término de duración del convenio Asociativo aceptando todas sus cláusulas; además permitió que se incrementara el valor individual de los lotes de \$ 5.000.000 a \$5.700.000 sin justificar la conveniencia de este incremento; así mismo este valor se fijó como un hecho convenido entre las partes durante toda la ejecución del convenio, condición que no se cumplió pues existen lotes que se adjudicaron por valores superiores, diferentes al establecido inicialmente, sin que la administración se pronunciara al respecto, violando lo estipulado por el artículo 2 y 51 de la Constitución Nacional.

La Administración Municipal pese a las evidentes irregularidades presentadas con la firma del convenio 01-03 y cumplimiento del mismo, nunca actuó a través del ejercicio de una intervención administrativa, para dar por terminado el convenio asociativo 01-03 ya sea de manera unilateral o bilateral; así ZEPOLT S. en C., en su momento se lo haya requerido, situación que compromete los postulados de la ley 80 de 1993, ley 400 de 1997 y Núm. 1, 2 de la ley 734 de 2002.

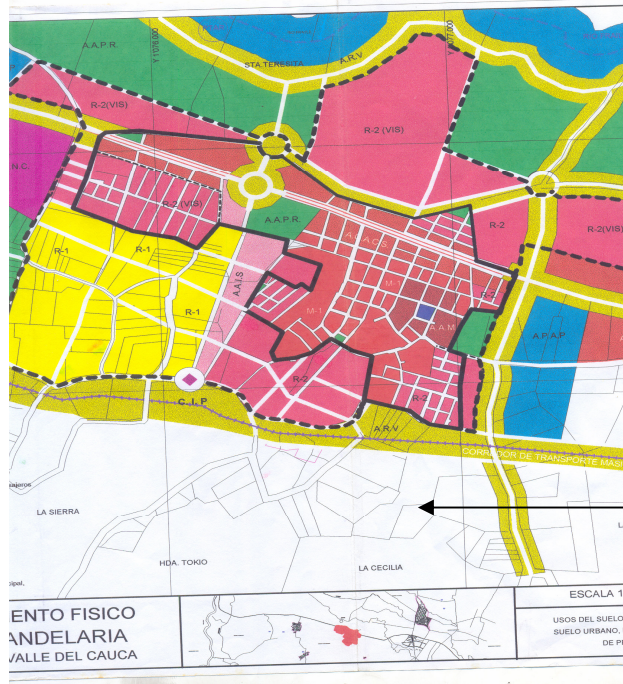
3.3. Línea Control Técnico a Contratos de obra y/o Consultoría en Obra Pública

De la evaluación documental y lo evidenciado en visitas fiscales a cada plan de vivienda se hacen las siguientes observaciones:

En relación con el convenio No. 01-03 del día 21 de Julio del Año 2003, celebrado entre la Señora Elvia Lozano Aguado en representación del municipio de Candelaria y José Luís Trujillo López representante de ZEPOLT S. en C. con el fin de asociarse para “la promoción, financiación y venta de lotes con servicios del programa de vivienda de interés social conformado por 276 unidades que hacen parte de la urbanización la Germania Etapa II y III”, se pudo evidenciar la violación al Decreto 135 de Noviembre 12 de 1997, pues el terreno bautizado hoy como la Germania no figura en el P.O.F. como zona para adecuación urbanística.

No se aportan los documentos inherentes al estudio del proyecto, donde se debe especificar el uso del suelo, beneficiarios y diseños arquitectónicos y estructurales que sustenten el otorgamiento de la licencia de urbanismo. Lo anterior va en contravía de lo especificado en los esquemas básicos que muestran las áreas de tratamiento urbanístico comprendidas en las actividades de suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo suburbano y suelo de protección.

Remitiéndonos a este plano, el área utilizada en el plan de loteo no aparece especificada como área para uso de vivienda o expansión como se muestra en el plano Figura 2A que está incluido en el documento del P.O.F. y a continuación se presenta.



**Suelo de no
expansión
Urbana.
Actualmente La
Germania**

Plan de Ordenamiento Físico P.O.F. Decreto 135 de 1997 del municipio de Candelaria Corregimiento de Villagorgona Escala 1 : 10.000 Plano 2A.

Actualmente la ejecución de las obras de alcantarillado se desarrollaron en la zona donde aun no se han construido viviendas, dejando sin este servicio el sector poblado y en la que se implementaron pozos sépticos tratando de emular el alcantarillado con el que debieron entregar los lotes, situación que en la actualidad ha generado problemas de salubridad a quienes habitan las manzanas A, B, y C de la Etapa II; así mismo existe deterioro del medio ambiente.

Lo anterior se puede evidenciar en los siguientes registros fotográficos:



Vivienda de la manzana C afectada por falta de Alcantarillado.



Pozo séptico perteneciente a la vivienda anterior

Como se puede observar los habitantes que han construido, le hacen mantenimiento a los pozos sépticos depositando los residuos sólidos en el mismo sector o a los canales de desagüe natural que se encuentran alrededor del área urbanizada.



Canalización superficial manzana B por colmatación de pozos Sépticos.



problema de aguas servidas inundando la vía y causando contaminación por malos olores



Depósito final de aguas servidas sin adecuación muy cerca de las viviendas

No se presentaron los estudios topográficos realizados para esta zona, lo que constituye que las viviendas y vías que se construyan tendrán un sobrecosto por los rellenos que se deben hacer, ya que el urbanizador no hizo la adecuación de los terrenos para este fin.

Como resultado de las visitas y encuestas realizadas, se pudo comprobar que faltan por ejecutar obras de urbanismo como son:

Alumbrado público en un 70%; situación que está repercutiendo en la seguridad de la zona.



Manzana A falta de luminarias del alumbrado público



Manzana C desprovista de alumbrado público

Alcantarillado en un 50%; lo que está generando inundaciones dada la ola invernal que afecta nuestro departamento y a falta del alcantarillado combinado.

Es de anotar que este terreno es irregular y no tiene una adecuación que permita asumir un nivel de escorrentía haciéndolo inundable y no apto para desarrollo de obras de infraestructura.



Área no adecuada para escorrentía de aguas lluvias



Evidencia de los variados niveles en el terreno

Del contrato No 04 – 2008 queda pendiente el acta de liquidación y recibo final de obra por parte de la comunidad por cuanto la obra está ejecutada pero no existe el acta de recibo de obra aprobada por la interventoría donde califica su estado.

Con el desarrollo de las redes de acueducto y energía eléctrica en algunos lotes y el tratamiento no apropiado de las redes de alcantarillado sanitario y ausencia de alumbrado público en las manzanas a,b,c y parte de la manzana d de la Germania, se le suma la problemática conocida por la opinión pública sobre el agua no potable; situación que causa una contradicción con respecto al fin social desplegado para este proyecto, corroborando el presunto artificio de venta de lotes con el total servicios públicos.

ANEXO 1

CUADRO RESUMEN DE HALLAZGOS



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	GESTION							
1	<p>Dentro de la política de vivienda de interés social se busca que todo proceso se lleve a cabo bajo los principios de eficacia y eficiencia garantizando el interés social como fin del estado, postulados que no se cumplen dado que muchos de los lotes vendidos no tuvieron el desarrollo integral de los servicios públicos, siendo de absoluta obligatoriedad de parte de los componentes del convenio, cumplir con los requisitos básicos, violándose lo fundamentado por la ley 388 de 1997, capítulo X y la resolución 036 del 2004, artículo 2.</p> <p>Los contratos de obra no han sido organizados en orden cronológico, no se guardan en su totalidad en el archivo de la entidad, reposando en diferentes dependencias; en cuanto a la documentación anexa a los mismos, en su mayoría son copias y muchas no son firmadas ni se les coloca fecha de elaboración en contraposición a lo exigido por la Contraloría Departamental en el parágrafo 01, artículo 73 de la Resolución Reglamentaria 100.28.02.13 y anteriores.</p>	<p>En forma comedida manifiesto que no estoy de acuerdo con lo enunciado en esta parte del hallazgo, toda vez que el funcionario instructor no tiene en cuenta que la empresa ZEPOLT S en C, incumplió el convenio asociativo de vivienda No. 01-03, dado que no respetó el contenido de la Resolución No. 59 de Febrero 1 de 2005 por medio de la cual la Administración Municipal de Candelaria le concedió autorización de venta para lotes de interés social con servicios públicos y le aprobó el formato de efecto, la comisión instructora no advierte que en el postulantes y el contrato de compraventa sólo en este sentido. En artículo segundo de este acto administrativo se aprueba el formato de postulantes denominado FORMULARIO DE SOLICITUD DE LOTE CON SERVICIOS PÚBLICOS URBANIZACIÓN LA GERMANIA Y MUNICIPIO DE CANDELARIA, siendo ello de forzoso cumplimiento para la Sociedad ZEPOLT, sin embargo esta entidad, hizo caso omiso de esta regulación y alcanzó a vender treinta y seis (36) de los doscientos setenta y seis (276 lotes), sin que existiera para ellos la disposición de los servicios públicos domiciliarios, circunstancia esta que generó para la Administración Municipal el enfrentamiento de una serie de contingencias de tipo legal, como acciones populares y sobre todo, la sentencia 023 de Marzo 15 de 2007 emanada del Juzgado 15 Administrativo del Circuito de Cali que obliga al ente territorial a construir las obras de infraestructura sobre las etapas II y III de la Urbanización La Germania.</p> <p>Desestima la comisión el hecho de que la responsabilidad de la venta de estos lotes con servicios públicos siempre estuvo en cabeza de ZEPOLT S en C a partir del momento en que se expidió la Resolución No. 59 de Febrero 1 de 2005 y que sólo</p>	<p>En la respuesta la administración acepta que ZEPOLT, incumplió el convenio, sin que ella procediera siendo permisiva al dejar que el convenio continuara sin pronunciarse sobre esta irregularidad, hecho que generó el inicio de una acción popular en contra de la administración, por lo tanto el hallazgo queda en firme.</p> <p>En cuanto a la organización de la documentación se acepta la respuesta dada</p>	X	X			



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>debido a la intervención de los entes reguladores de la actividad de vivienda en el Municipio esta sociedad no ha logrado su propósito de vender la totalidad de estos lotes aún sin servicios.</p> <p>Lo anterior indica que quien no cumplió con uno de los componentes básicos de este Convenio Asociativo como lo es la venta de lotes con servicios públicos fue ZEPOLT S en C y no el Municipio de Candelaria, por lo tanto solicito se desestime este hallazgo en contra del Municipio. Prueba de ello es que el Municipio de Candelaria sólo hasta el mes de Enero de 2008 está dando cumplimiento a la Sentencia 023 de 2007 emanada del Juzgado 15 Administrativo del Circuito de la ciudad de Cali. Así lo han aceptado y reconocido el Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca y el Consejo de Estado, tal como se consignó en acápite que precede.</p> <p>Aporto como prueba de este aserto defensivo, copia de la Resolución No. 59 de Febrero 1 de 2005.</p> <p>Segundo párrafo.</p> <p>Al revisar el tema de los contratos de obra de la Germania II y III y lo enunciado en el hallazgo, le informamos que:</p> <p>Se informa que la numeración de los contratos obedece a un consecutivo y orden cronológico de la administración. El archivo de los documentos cumple con la ley 594 del año 2000 o ley de archivo y el contenido de la carpeta original cumple igualmente con lo ordenado en la resolución de la contraloría, infortunadamente cuando se solicita información a una dependencia, esta solo posee la información en su carpeta necesaria para el desarrollo de sus funciones, pero la entidad como tal, si cumple con lo ordenado por la normatividad mencionada.</p>						



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
2	Dentro del proceso de ejecución de la auditoria y conforme a la solicitud hecha mediante requerimiento de la información detallada con sus respectivos soportes técnicos y legales, se pudo constatar, que la entidad no cuenta con un archivo integrado como lo requiere el artículo 73º parágrafo 2 de la resolución No. 100-28-02-13 de 2007 y anteriores; por lo anterior se generó una limitación al alcance pues la mayoría de los documentos originales reposan en las oficinas de la firma Zepolt S. en C., y no fue posible acceder a toda la información para ejercer la trazabilidad y seguimiento con documentos únicos que pudieran dar mas amplitud al convenio entre la entidad privada y el municipio de Candelaria.	Frente a los originales que se encuentran en la oficina de ZEPOLT es claro que en una relación bilateral las partes pueden conservar documentos originales, eso es bloque de igualdad. De otro lado, el Municipio de Candelaria si cuenta con un archivo integrado conforme lo requiere la actual ley de archivo, como también en cumplimiento de Circulares emanadas del Departamento Administrativo de la Función Pública y el Archivo General de la Nación. En efecto, mediante Resolución No. 022 de Enero 11 de 2006 se creó el Comité de Archivo de la Alcaldía del Municipio de Candelaria y mediante Decreto No. 321 de Diciembre 15 de 2006 se creó el Consejo Municipal de Archivos del Municipio de Candelaria	Se acepta la respuesta dada por la administración pero se mantiene como hallazgo administrativo	X				
3	La entidad municipal y Zepolt, desconocieron y no presentaron la interventoría administrativa del convenio durante el desarrollo del proyecto de la Germanía Etapas II y III, con lo cual demuestra el despropósito e incuria de las partes convenidas, siendo deber de todo funcionario público propender por el logro de los objetivos y el fin social para el cual fue celebrado el convenio y por el cual se debe dar claridad a sus actuaciones conforme a lo plasmado en la ley 734 de 2002, núm. 5.	No se acepta la formulación de este hallazgo, en razón a que entre los derechos y deberes de las entidades estatales para la consecución de los fines de la Contratación Estatal no era obligatorio para el Municipio de Candelaria la designación de una Interventoría, toda vez que estamos en presencia de UN CONVENIO MARCO que es el Convenio Asociativo de Vivienda No. 01-03 que se perfeccionó con la firma de los representantes legales de los Asociados Participes. Para su ejecución se requería de la celebración de los respectivos contratos o convenios de obra derivados del Convenio Marco cuyo objeto era la construcción de la infraestructura de servicios públicos para las etapas II y III de la Urbanización la Germanía, lo cual no se hizo por parte del Municipio de Candelaria; no existiendo, pues, un contrato o convenio derivado del Convenio Marco para la realización de las obras de infraestructura durante el periodo 2003 al 10 de Abril de 2005, por sustracción de materia no había necesidad de nombrar interventor. De otro lado, cuando la interventoría no se designa, puede ser realizada directamente por el funcionario responsable de la	No se acepta la respuesta dada por la administración, pues con relación al convenio marco se hace énfasis en la cláusula tercera sobre la interventoría. Al iniciar las adecuaciones del terreno para su venta debieron hacer trabajos en consecución del desarrollo de la infraestructura de servicios públicos y por lo tanto al no haberse realizado interventoría a la ejecución del proyecto, se incumple lo estipulado en la cláusula respectiva donde dice que "se debe hacer seguimiento a cada una de las etapas que lleva implícitas el presente convenio", como consecuencia se permitió la construcción de 36 viviendas sin las respectivas licencias de construcción, coonestando con esto la irregularidad por falta de	X	X			



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>ejecución del gasto. Mírese que para el cumplimiento de los fines de la contratación, las entidades estatales al celebrar un contrato tendrán la dirección y la responsabilidad de ejercer el control y la vigilancia de la ejecución del contrato en cabeza de sus representantes legales con el exclusivo objeto de evitar la paralización del mismo, interpretando los documentos contractuales y las estipulaciones en ellos convenidas, introduciendo modificaciones a los contratados y cuando las condiciones particulares así lo exijan, terminando unilateralmente el contrato celebrado. De otro lado, la Administración Municipal al Celebrar el Convenio Asociativo No. 01-03 lo hizo observando los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los principios que rigen la función administrativa, en especial el de la buena fe. Era facultativo por parte de la Administración nombrar el interventor; no se hizo porque no se celebró ningún contrato o convenio derivado del CONVENIO MARCO (Convenio Asociativo de Vivienda No. 01-03 entre el Municipio de Candelaria y Zepolt S en C).</p>	seguimiento; por lo tanto queda en firme este hallazgo					
	LEGALIDAD							
4	<p>El municipio de Candelaria, al momento de la adjudicación de la contratación, coartó el derecho al ejercicio del control ciudadano a la actividad contractual, pues mencionándose en la minuta, la invitación no se hizo extensiva a las veedurías o comunidad para que ellas ejerzan el acompañamiento para el ejercicio del control social, requisito que no se debe omitir en un contrato pues es la herramienta por medio de la cual la comunidad participa en la ejecución de la misión institucional de la administración municipal y conoce las obras que en su entorno se ejecutan; por lo anterior no se da cumplimiento a lo exigido por el artículo 66 de la ley 80 de 1993 y el artículo 9 del Decreto 2170 de 2002 y la Ley 1150 de 2007.</p> <p>De igual manera el contrato de obra de infraestructura No.004 - 2008 adolece de la respectiva acta final y de liquidación, fundamento legal que extingue cualquier tipo de obligación entre las partes y que demuestra el cumplimiento del objeto contractual según lo ordenado por los Artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993</p> <p>Se constató también que no se requirió al contratista en el contrato 04 -2008 el certificado de idoneidad y experiencia que lo hace competente para celebrar contratos; tampoco se anexan los pagos al sistema de seguridad social en salud pensión y riesgos profesionales, contraviniendo lo exigido por la Ley 1150 de 2007 y la ley 190 de 1995.</p>	<p>Respuesta de la entidad: Inciso primero : Sea pertinente señalar que no se entiende a que tipo de adjudicación de contratación se refiere la comisión investigadora y esta vaguedad dificulta el derecho a la defensa. Deberemos asumir, entonces, que la comisión hace referencia inicialmente al Convenio Asociativo de Vivienda No. 01-03 y al respecto manifestamos que según el Art. 96 del Decreto Ley 2150 de 1995 los convenios o contratos interadministrativos no requerían de publicación en el diario único de contratación. De otro lado este Convenio Asociativo de Vivienda tiene unas características muy especiales tales como</p>	<p>No se acepta la respuesta dada por la entidad ya que la observación hace referencia ha los contratos suscritos que se desprenden de los convenios y los cuales fueron allegados a la comisión auditora, tal como lo manifiesta en el punto 8 del derecho de contradicción; por lo anterior se considera como no contestada esta observación quedando en firme el hallazgo.</p>	X	X			



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
	Se omitió la elaboración y publicación del proyecto de pliego de condiciones y términos de referencia; tampoco fue comunicado por ningún medio tal como lo requiere el parágrafo 03 del artículo 41, numeral 5 Artículo 44 de la ley 80 de 1993; decreto 327 de 2002 y Artículo 2 núm. 2, Ley 1150 de 2007.	la unión de un privado que tiene un lote de terreno apto para la construcción de vivienda de interés social y un público que en su misión visión tiene como finalidad solucionar la carencia de vivienda de un sector de nuestra población. Inciso Segundo: No es cierto. El Ingeniero Electricista Juan Manuel Escobar Morales acreditó al momento de suscribir el contrato No. 04-2008 su Tarjeta Profesional expedida por el Consejo Nacional Profesional de Ingenierías eléctrica, mecánica y profesiones afines, siendo su matrícula VL20530838 expedida mediante Resolución No. CPN 12/99 misma que fue aportada por la Directora de la Secretaría de Vivienda Municipal a la Comisión, siendo este el documento que acredita que el Ingeniero Escobar Morales es apto para acometer este tipo de contratos. Inciso Tercero : No señala a que tipo de contrato se refiere la comisión y nuevamente enunciamos que esta falta de precisión dificulta, coarta el derecho a la defensa. Asumiremos nuevamente que la Comisión trata el Convenio Asociativo No. 01-03 y al respecto repetiremos que este Convenio es de características especiales en las que el privado y el público se unen para satisfacer necesidades de la comunidad, por lo que en ningún momento era necesario la elaboración de pliego de condiciones o términos de referencia, dado que se trataba de la unión de voluntades del privado y del público para desarrollar un objeto a cargo del último, permitido este por la Constitución y la Ley. De otro lado es necesario aclarar que no le asiste razón jurídica a la comisión cuando cita como violado el numeral 5º del Art. 44 de la Ley 80, mismo que hace referencia a la Nulidad Absoluta de los Contratos cuando estos se hubieren celebrado con desconocimiento de los criterios previstos en el Art. 21 de la Lev 80 sobre tratamiento de ofertas						



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>nacionales o extranjeras. No tiene en cuenta la Comisión Auditora que los Contratos o Convenios Interadministrativos se constituyen en una de las posibilidades de contratación directa que el Estatuto Contractual consagra para las diferentes entidades estatales en su Art. 24, Numeral 1º, Literal C).</p> <p>De otro lado debemos indicar que los Municipios y sus entidades descentralizadas pueden celebrar contratos, convenios y acuerdos previstos en el derecho público y en el derecho privado que resulten necesarios para el cumplimiento de sus funciones, la prestación de los servicios y la construcción de las obras a su cargo en dichos contratos pactando en tales contrato, convenios o acuerdos las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren convenientes y necesarias para asegurar su ejecución, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la Ley y el orden público.</p> <p>Ver ley 962 (anti trámites), código contencioso artículos del 1-15. El pago de seguridad social se anexo en la carpeta que se entregue.</p>						
5	<p>Tratándose de una gestión contractual, el municipio de Candelaria celebró un convenio Interadministrativo con EMCANDELARIA empresa en liquidación con el objeto de realizar la primera parte de obras de acueducto y alcantarillado en la Urbanización la Germania etapa II y III, proceso que se llevó a cabo en forma directa, presuntamente violando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva, según lo estipulado por el artículo 23, 24, 25, 26 de la ley 80 de 1993.</p>	<p>Este hallazgo es inaceptable toda vez que el soporte jurídico para la realización de este Convenio Interadministrativo entre el Municipio de Candelaria y Empresas Públicas Municipales de Candelaria EMCANDELARIA EN LIQUIDACIÓN - es el Art. 1º, Literal D) del Art. 24 de la Ley 80 de 1993 que señala lo siguiente : Art. 24. Del principio de transparencia.1º.-) La escogencia del contratista se efectuará siempre a través de licitación o concurso públicos, SALVO en los siguientes casos en los que se podrá contratar directamente :</p> <p>a.-) b.-) c.-) Interadministrativos, con excepción del Contrato de seguro.</p> <p>Reiteramos que los contratos o convenios inter administrativos se constituyen en una de las posibilidades de contratación directa</p>	<p>Se acepta la respuesta dada por la administración quedando este hallazgo como administrativo dado a que la administración nunca le hizo seguimiento a este convenio.</p>	X				



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		que el Estatuto Contractual consagra para las diferentes entidades estatales en su Art. 24, Numeral 1º, Literal C). De otro lado debemos indicar que los Municipios y sus entidades descentralizadas pueden celebrar contratos, convenios y acuerdos previstos en el derecho público y en el derecho privado que resulten necesarios para el cumplimiento de sus funciones, la prestación de los servicios y la construcción de las obras a su cargo en dichos contratos pactando en tales contrato, convenios o acuerdos las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren convenientes y necesarias para asegurar su ejecución, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la Ley y el orden público.						
6	Una de las prioridades por parte del municipio para efectos de firmar el convenio asociativo, era satisfacer el déficit de vivienda existente en el municipio de Candelaria, postulado que no se cumplió, dado que ZEPOLT S. en C. al momento de vender los lotes, muchos los adjudicó a personas que viven en otros Municipio sin que la secretaría de vivienda municipal haya hecho la respectiva verificación; circunstancia esta que vulnera los principios de eficacia y transparencia pues el municipio no está garantizando el derecho a adquirir un lote en condiciones dignas de habitar por quienes la necesitan dentro de su jurisdicción, vulnerándose así lo fundamentado por Artículo 51 de la Constitución Nacional, el capítulo X de la ley 388 de 1997, y el artículo 2 de la resolución 036 del 2004.	La Administración Municipal de Candelaria no acepta este hallazgo. Si revisamos detenida y cuidadosamente los antecedentes consignados en el Convenio Asociativo 01-03 celebrado entre la Administración Municipal de la época y ZEPOLT S en C., encontramos que el soporte de este convenio es el hecho de que la alcaldesa del Municipio de Candelaria, en su Plan de Desarrollo a ejecutar entre los 2001-2003 aprobado mediante Acuerdo No. 006 del 31 de Mayo de 2001 en el acápite SUBSISTEMA SOCIAL estableció como objetivo específico llevar a cabo planes de vivienda digna y de lotes con servicios, de bajo costo y el pago de cuotas bajas, mediante programas ofrecidos por el mercado y por el Estado o a través de la instauración de alianzas estratégicas con el sector privado, teniendo como meta reducir durante el trienio el déficit cuantitativo de vivienda que se calcula en 4000 unidades habitacionales, constituido por viviendas de alto riesgo, hacinamiento y déficit cuantitativo. Como se puede apreciar la meta específica de este SUBSISTEMA SOCIAL era llevar a la práctica la ejecución no de uno sino de varios planes de vivienda y de	No se acepta la respuesta dada por la administración municipal dado que el objeto del convenio era disminuir el déficit de vivienda de la comunidad Candelareña, como lo expresa en la respuesta de este hallazgo, el cual habla como déficit 4000 unidades habitacionales constituidas por viviendas de alto riesgo, hacinamiento y déficit cuantitativo de los habitantes de Candelaria, situación determinada en el plan de desarrollo a ejecutar entre los años 2001 y 2003, por lo tanto este hallazgo queda en firme.	X	X			



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>lotes con servicios para reducir el déficit habitacional de Candelaria. Nótese que en este convenio no se condiciona la venta de soluciones habitacionales o de lotes con servicios al hecho de que los adquirentes sean nativos de Candelaria, condición esta que de existir iría en contravía a lo dispuesto en el Art. 13 de la Constitución Política de Colombia que reza lo siguiente :</p> <p>Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados . Téngase en cuenta, de igual forma, que el Art. 51 de nuestra carta magna establece que todos los</p> <p>colombianos tienen derecho a una vivienda digna y el Estado debe promover las condiciones para que esto sea una realidad. En este estado de cosas, la Administración Municipal a través de su delegado la Secretaría de Vivienda Municipal no puede regular al privado Zepolt S en C., para que sólo destine la venta de lotes con servicios a nativos de Candelaria, máxime cuando la población de Candelaria es pluriétnica contando con una gran proporción de nativos del sur del país (Nariño), del Choco, de la región paisa, de la costa pacífica y día a día sigue creciendo. Una intervención, tal como la que hecha de menos la Comisión Auditora, impone la violación de los derechos del privado, ilegal de por sí y la vulneración al derecho de igualdad, de la vivienda digna a todo aquel que bajo este pretexto se le niegue la venta de un lote con servicios en esta área de la geografía Candelareña, en abierta y flagrante violación de los Arts. 13</p>						



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		y 51 de rango constitucional. Por otra parte, no tiene en cuenta la Comisión Auditora que el Municipio de Candelaria es considerado como zona de influencia metropolitana del Municipio de Cali y como tal nosotros debemos proveer a la solución de vivienda de la capital del Departamento que no tiene ya áreas de expansión para vivienda. Tampoco se está limitando la venta de lotes para los Candelareños, pues esta es pública, abierta y sólo se requieren las postulaciones.						
7	No se evidencia por parte de la administración municipal la realización de un estudio previo tendiente a verificar si era conveniente u oportuno celebrar el convenio asociativo No. 01-03, transgrediendo el principio de transparencia según lo plasmado por el artículo 24 de la ley 80 de 1993.	No se acepta este hallazgo toda vez que revisada la carpeta que contiene la documentación relativa al inicio de este proyecto que data de 1995, se observa el estudio realizado por el extinto Instituto Municipal de Reforma Urbana y Vivienda de Candelaria - IMVICANDELARIA-, para la estructuración de la Urbanización de Interés Social La Germania. Este proyecto nació para la generación de Vivienda de interés social para desarrollar en cuatro etapas que congregarian 387 viviendas, quedando espacio para una futura ampliación para 113 viviendas. El marco conceptual que en su momento tuvo el extinto IMVICANDELARIA para desarrollar este proyecto habitacional de la Germania, es el mismo que hizo suyo la Administración Municipal en el momento de suscribir el Convenio Asociativo No. 01-03. Copia de este estudio se remitió al equipo auditor el 2 de Diciembre de 2008 mediante Oficio SVR-603 de 2008.	Se acepta la respuesta dada por la administración, pero se debe tener en cuenta que todo estudio se debe ser actualizado a valores presentes	X				
8	Dentro de la ejecución presupuestal para al vigencia 2003, el municipio no solicitó o dispuso de un rubro disponible que le permitiera firmar el convenio asociativo; tampoco en la ejecución de la vigencia 2004 al 2007 no se evidenció la disponibilidad presupuestal que permitiera dar cumplimiento a lo acordado en el convenio violándose así el artículo 41 de la ley 80 de 1993, artículo 71 del decreto 111 de 1996 y el artículo 19 del decreto 568 de 1996.	La Administración Municipal no acepta este hallazgo, pues, conforme lo establece el artículo 41 de la ley 80 de 1993, las disponibilidades son requisitos de ejecución de los contratos. En este punto es de vital importancia aclararle a la Comisión de Auditoría que una cosa son los contratos y otra los convenios y que aunque son conceptos semejantes, para la Contratación pública, con	La respuesta dada por la administración no se acepta, dado que dentro de las cláusulas del mismo el municipio se compromete a ejecutar las obras de urbanismo (acueducto, alcantarillado, electrificación y vías, para lo cual debía	X	X			



Resolución No. SC-3002-1

	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>el uso de estos términos se quieren diferenciar algunas relaciones especiales que las entidades públicas tienen con otras personas naturales o jurídicas, públicas (por ejemplo, la Nación, Entidades Estatales, Distritales, Municipales o Departamentales) o privadas (por ejemplo, las personas naturales, las sociedades, asociaciones, fundaciones). Hay que señalar que el convenio es una relación similar a la de un contrato y pese a no estar definido en la ley se entiende que convenio es un acuerdo de voluntades al igual que el contrato pero que en la práctica tiene un objeto o finalidad especial que los diferencia.</p> <p>Una de las diferencias más marcadas entre convenio y contrato para el caso de la Contratación pública es que un Convenio le sirve a la entidad para satisfacer necesidades relacionadas con sus deberes y objetivos institucionales, los que la ley le impone y por eso debe establecer alianzas especiales con particulares o entidades u organismos públicos. El Convenio tiene fines ligados a la misión, función y objetivos generales de la entidad, y al igual que el contrato, son necesarios para el actuar institucional. El Contrato en cambio, surge de una necesidad material más concreta. Por ejemplo, la necesidad de construir una obra, de recibir un servicio o de adquirir un bien ; el convenio puede o no tener un contenido patrimonial. En los Convenios, por su naturaleza, las partes tienen y hacen aportes para un propósito común, para el cual cada uno aporta lo necesario para su cumplimiento y ninguna</p>	existir las respectiva disponibilidad presupuestal, por lo tanto este hallazgo se mantiene.					



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>de las partes se dirige a obtener un mayor beneficio que el de cumplir una misión conjuntamente ; el Contrato siempre tiene un contenido patrimonial. Patrimonial quiere decir que a cambio de la prestación del servicio o la ejecución de la obra, la entidad le paga al contratista un valor acordado.</p> <p>AQUÍ ES IMPORTANTE MENCIONAR que existe una diferencia adicional entre LOS CONVENIOS MARCO y LOS CONVENIOS DERIVADOS. Los derivados se celebran como parte de la ejecución de los primeros, y son los derivados los que tienen un efecto presupuestal. Antes de ellos, el Convenio marco no genera obligaciones presupuestales a cargo de ninguno de los convinientes.</p> <p>El Art. 41 de la Ley 80 de 1993 nos señala que las disponibilidades son un requisito de ejecución y el Municipio de Candelaria durante el periodo de 2003=2005 no celebró un convenio o contrato derivado del Convenio marco que es el Convenio Asociativo de Vivienda No. 01 de 21 de Julio de 2003 tendiente a la construcción de las obras de infraestructura de la Urbanización la Germania Etapas II y III que es el que tendría efectos presupuestales y por tanto la necesidad de la obtención de una disponibilidad presupuestal. Es importante recordar al organismo de Control que las obras que se están ejecutando obedecen al cumplimiento que el Municipio le está dando a la Sentencia 023 del 15 de Marzo de 2007 emanada del Juzgado 15 Administrativo del Circuito de Cali y que las mismas cuentan</p>						



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		con su debida disponibilidad presupuestal tal como se acreditó en los anexos solicitados por la Comisión y entregados por los delegados del Municipio.						
9	<p>El municipio de Candelaria autorizó a ZEPOLT S en C. según resolución No. 059 de fecha febrero 01 de 2005, la venta de lotes y aprobó el formato de postulación y el contrato de compra-venta sin que se hubieran ejecutado las obras de instalación de la infraestructura de servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, infringiendo la cláusula primera del convenio, la cual estipula que la venta de lotes es con servicios públicos.</p> <p>Así mismo la cláusula tercera del convenio establece como requisito la ejecución de una interventoría la cual se debía realizar por el funcionario que designara el municipio; este tenía la función de ejercer control, vigilancia y seguimiento de cada una de las etapas implícitas en el convenio, actuación que se omitió por parte de la administración pues ésta, como única responsable de los planes de vivienda que se ejecutan en su jurisdicción y que fueron objeto de licencia de construcción, no realizó ningún tipo de control y vigilancia de manera previa ni tampoco en el proceso de enajenación de los inmuebles incumpliendo las disposiciones consagradas en la ley 9 de 1989, ley 136 de 1994, ley 388 de 1997, ley 400 de 1997, decreto 33 de 1998, ley 734 de 2002, num.1.</p> <p>La secretaría de Planeación Municipal, por medio de la resolución 319, de diciembre 29 de 2003, expidió licencia de urbanismo para las etapas II y III de la urbanización la Germania, el 29 de Diciembre de 2003, luego mediante resolución No. 1042 aprueba el proyecto urbanístico, y el 13 de febrero de 2008 según resolución 039 otorga licencia para la intervención y ocupación del espacio público al municipio. A lo anterior planeación municipal nunca le hizo un control posterior con seguimiento a fin de verificar su cumplimiento, construyendo lo consagrado en los postulados de la ley 80 de 1993, ley 400 de 1997; Núm. 1,2 de la ley 734 de 2002., Artículo 8 de la ley 388 de 1997. y título I del P.O.F.</p> <p>A la fecha se han construido 18 viviendas, otras 3 están en proceso de construcción, y 15 se encuentran enrasadas hasta cimentación sin terminar, todas sin la expedición de la respectiva licencias de construcción; así mismo ZEPOLT S en C. continúa vendiendo lotes sin servicios, sin que planeación municipal haya realizado seguimiento o supervisión a estas actividades, tampoco se ha pronunciado al respecto ni ha iniciado las respectivas medidas policivas de suspensión inmediata como sanción urbanística conforme a lo establecido por el capítulo XI de la ley 388 de 1997., y Título III del P.O.F</p>	<p>El Municipio de Candelaria no acepta este hallazgo por las siguientes razones: Inciso Primero : En forma comedida manifiesto que no estoy de acuerdo con lo enunciado en esta parte del hallazgo, toda vez que el funcionario instructor no tiene en cuenta que la empresa ZEPOLT S en C, incumplió el convenio asociativo de vivienda No. 01-03, dado que no respetó el contenido de la Resolución No. 59 de Febrero 1 de 2005 por medio de la cual la Administración Municipal de Candelaria le concedió autorización de venta para lotes de interés social con servicios públicos y le aprobó el formato de postulantes y el contrato de compraventa sólo en este sentido. En efecto, la comisión instructora no advierte que en el artículo segundo de este acto administrativo se aprueba el formato de postulantes denominado FORMULARIO DE SOLICITUD DE LOTE CON SERVICIOS PÚBLICOS URBANIZACIÓN LA GERMANIA Y MUNICIPIO DE CANDELARIA, siendo ello de forzoso cumplimiento para la Sociedad ZEPOLT, sin embargo esta entidad, hizo caso omiso de esta regulación y alcanzó a vender treinta y seis (36) de los doscientos setenta y seis (276 lotes), sin que existiera para ellos la disposición de los servicios públicos domiciliarios, circunstancia esta que generó para la Administración Municipal el enfrentamiento de una serie de contingencias de tipo legal, como acciones populares y sobre todo, la</p>	<p>No se acepta la respuesta dada por la administración según inciso primero pues según era de conocimiento de la administración municipal la no asistencia de servicios públicos al momento de firmar la resolución y las respectivas promesas de compra- venta, y sin embargo se permitió la comercialización de los mismos y solo en el presente donde por medio de acción popular que se obliga al municipio a realizar las acometidas, pues antes de ella no existe documentación alguna que demuestre el interés de los administradores anteriores de dar solución a la problemática generada en este plan de vivienda.</p> <p>Conforme a la respuesta dada en el inciso segundo tampoco se acepta dado que el convenio es claro al indicar al realización de la interventoría respectiva para verificar el cumplimiento del mismo y la no existencia de la misma permitió la actuación arbitraria de ZEPOLT, y la no intervención de la administración municipal.</p> <p>Sobre el inciso tercero</p>	X	X			



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>sentencia 023 de Marzo 15 de 2007 emanada del Juzgado 15 Administrativo del Circuito de Cali que obliga al ente territorial a construir las obras de infraestructura sobre las etapas II y III de la Urbanización La Germania. Desestima la comisión el hecho de que la responsabilidad de la venta de estos lotes con servicios públicos siempre estuvo en cabeza de ZEPOLT S en C a partir del momento en que se expidió la Resolución No. 59 de Febrero 1 de 2005 y que sólo debido a la intervención de los entes reguladores de la actividad de vivienda en el Municipio esta sociedad no ha logrado su propósito de vender la totalidad de estos lotes aún sin servicios. Lo anterior indica que quien no cumplió con uno de los componentes básicos de este Convenio Asociativo como lo es la venta de lotes con servicios públicos fue ZEPOLT S en C y no el Municipio de Candelaria, por lo tanto solicito se desestime este hallazgo en contra del Municipio. Prueba de ello es que el Municipio de Candelaria sólo hasta el mes de Enero de 2008 está dando cumplimiento a la Sentencia 023 de 2007 emanada del Juzgado 15 Administrativo del Circuito de la ciudad de Cali. Así lo han aceptado y reconocido el Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca y el Consejo de Estado, tal como se consignó en acápites precedentes.</p> <p>INCISO SEGUNDO</p> <p>no acepta este hallazgo.</p> <p>Hemos dicho, que el Convenio Asociativo de Vivienda No. 01 de 21 de Julio de 2003 es un Convenio Marco y entre esta fecha y el 10 de Abril de 2005, fecha en la que finalizó el segundo adicional de este Convenio, la Administración Municipal no suscribió</p>	<p>tampoco se acepta la respuesta dada por la administración dado que no se aportaron las pruebas documentales que demuestran que planeacion municipal verifico el cumplimiento de las resoluciones por ella expedidas.</p> <p>Tampoco se acepta la respuesta dada en el inciso cuarto dado que a la fecha de la auditoria no existía trámite alguno al respecto y no se aporta en la respuesta al derecho de contradicción prueba documental que demuestre lo contestado. Por lo anterior este hallazgo queda en firme.</p>					



Resolución No. SC-3002-1

	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>convenio o contrato derivado como parte de la ejecución del primero tendiente a la construcción de las obras de infraestructura en la Urbanización la Germania etapas II y III , razón por la no hubo necesidad de designar un interventor de las obras.</p> <p>INCISO TERCERO</p> <p>El Despacho no acepta este hallazgo. La Comisión Auditora de la Contraloría no ha establecido incumplimiento en la ejecución de las obras de urbanismo que adelanta la actual</p> <p>Administración Municipal en cumplimiento de la Sentencia No. 023 de 2007 emanada del Juzgado 15 Administrativo del Circuito de Cali. Si bien es cierto la Licencia de Urbanismo No. 319 de Diciembre 29 de 2003 se expidió para la construcción obras de urbanismo tales como descapote, trazado de vías, servicios públicos y adecuación de zonas verdes, de acuerdo a los planes urbanísticos presentados, también lo es que la instalación de las redes de acueducto de la urbanización se han construido en debida forma respetando los trazados viales ; de igual manera, la Resolución No. 039 de 2008 tiene por objeto la construcción de redes de alcantarillado de la urbanización, obras que también se han desarrollado teniendo en cuenta los planos urbanísticos, proceso en el cual del Departamento de Planeación acompañó a la dependencia ejecutora de las obras tal como se aprecia con copia de las actas de visita al sitio de la obra que se adjuntan.</p> <p>INCISO CUARTO:</p>						



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>No estoy de acuerdo con lo redactado en este hallazgo, toda vez que el ente de control no tiene en cuenta que lo enunciado es una consecuencia del incumplimiento de ZEPOLT S en C, al enajenar los predios sin la construcción de las obras de infraestructura, pero si es evidente que el municipio ha realizado un esfuerzo para que esta situación no se presente pues de 276 lotes solo los enunciados están en una situación a la que el municipio esta realizando lo de su competencia.</p> <p>Resaltamos que en el mes de Diciembre de 2008 y Enero de 2009 el Departamento de Planeación e Informática ha hecho visitas para controlar las obras que se venían ejecutando en el sitio y además citó a las personas que estaban adelantando estas construcciones para informarles que deberían solicitar la respectiva Licencia de Construcción antes de continuar.</p> <p>De igual manera se ha solicitado la colaboración de la Secretaría de Gobierno Municipal de Candelaria para que nos preste su apoyo en esta labor de suspensión de obras.</p> <p>Por último, Planeación Municipal ha iniciado los respectivos procesos sancionatorios Urbanísticos.</p>						
10	<p>ZEPOLT S. en C. no aportó la respectiva póliza de garantía única y por lo tanto la administración no pudo realizar la aprobación de la misma, entendiéndose que sin esta actuación el convenio no quedaba debidamente legalizado; así mismo el contrato no se publicó en la Gaceta Municipal, situación que se repite en el convenio adicional No. 01 del 09 de septiembre del año 2003 y 02 del 30 de Noviembre de 2004, incumpliendo con lo requerido para el perfeccionamiento del convenio.</p>	<p>La Administración Municipal de Candelaria no acepta la deducción de este hallazgo. En la cláusula del Convenio Asociativo de Vivienda No. 01-03 celebrado entre el Municipio de Candelaria y Zepolt S en C se señala que el Convenio se entiende perfeccionado con la firma de los representantes legales de los asociados. No obstante lo anterior, la firma Zepolt S en C si presentó la respectiva póliza de garantía única que ampara lo referente a la promoción, financiación y venta de lotes con servicios del</p>	<p>Se acepta la respuesta dada por la administración municipal, por lo tanto este hallazgo queda como administrativo</p>	X				



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		programa de vivienda de interés social conformado por 276 unidades que hacen parte de la Urbanización la Germania, localizada en el corregimiento de Villagorgona, Municipio de Candelaria, tal como se advierte en la Póliza de Seguro de Cumplimiento en favor de entidades oficiales CERTIFICADO DE MODIFICACIÓN - expedido el 28-01-2005 que tiene una vigencia desde el 21-07 de 2003 hasta el 10-07 de 2005, garantía aprobada por la Dirección del Departamento Jurídico del Municipio mediante Resolución No. 45 de Enero 28 de 2005, misma que le fuera entregada a la Comisión Auditora por la Secretaría de Vivienda Municipal en cumplimiento de los requerimientos efectuados en la visita de auditoria. Anexamos copia de esta información. El convenio está exento de publicación por disposición del Art. 96 del Decreto Ley 2150 de 1995, que indica lo siguiente : Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 61 de la Ley 190 de 1995, los Convenios o Contratos Interadministrativos no requerirán de la publicación en el diario único de Contratación.						
11	El municipio a través del convenio adicional No. 02 amplió el termino de duración del convenio Asociativo aceptando todas sus cláusulas; además permitió que se incrementara el valor individual de los lotes de \$ 5.000.000 a \$5.700.000 sin justificar la conveniencia de este incremento; así mismo este valor se fijó como un hecho convenido entre las partes durante toda la ejecución del convenio, condición que no se cumplió pues existen lotes que se adjudicaron por valores superiores, diferentes al establecido inicialmente, sin que la administración se pronunciara al respecto, violando lo estipulado por el artículo 2 y 51 de la Constitución Nacional.	La Administración Municipal no está de acuerdo con este hallazgo. El valor de los lotes está expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes, y al cambiar de vigencia se afecta el valor, de conformidad a la variación del salario mínimo legal por anualidad. La Administración Municipal o alguno de los órganos de control adscritos a ella no tienen conocimiento de que la sociedad ZEPOLT S en C esté cobrando lotes con valores superiores a los señalados en el segundo adicional, toda vez que ninguna persona ha formulado queja en ese sentido.	No se acepta la respuesta dada por la administración, por lo tanto este hallazgo queda en firme.	X	X			



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
12	La Administración Municipal pese a las evidentes irregularidades presentadas con la firma del convenio 01-03 y cumplimiento del mismo, nunca actuó a través del ejercicio de una intervención administrativa, para dar por terminado el convenio asociativo 01-03 ya sea de manera unilateral o bilateral; así ZEPOLT S. en C., en su momento se lo haya requerido, situación que compromete los postulados de la ley 80 de 1993, ley 400 de 1997 y Núm. 1, 2 de la ley 734 de 2002.	La Administración Municipal en cabeza de la Dra. Nancy Stella Vásquez de Arias no acepta este hallazgo. De conformidad a lo señalado en el artículo 34, Numeral 1º de la Ley 734 de 2002, es deber de los servidores públicos dar cumplimiento a las decisiones judiciales, so pena de las sanciones disciplinarias respectivas; es por ello que la Administración Municipal se ha visto abocada al cumplimiento de lo ordenado en la Sentencia 023 de 2007. En el acápite denominado ANTECEDENTES consignado al inicio de este escrito se ha plasmado como al inicio de mi gestión como Alcaldesa de este Municipio el 1º de Enero de 2008, encontré sobre mi escritorio el expediente contentivo de la Acción Popular propuesta por Eduardo Lenín en contra del Municipio, misma en la que ya se había proferido sentencias de primera y segunda instancia en contra de este Municipio y las mismas estaban ya ejecutoriadas por el incumplimiento en la ejecución de las obras de infraestructura de la Urbanización La Germania Etapas II y III, con el agravante que el Juzgado 15 Administrativo del Circuito de Cali había iniciado incidente de desacato en contra de esta administración. Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público: 1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las	No se acepta la respuesta dada dado que solo a partir de la actual administración y por lo indicado en la sentencia es que se comienza a dar cumplimiento al objeto del convenio asociativo pero nunca existió la voluntad de los anteriores administradores en cumplir el mismo, por lo tanto este hallazgo queda en firme.	X	X			



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente. Los deberes consignados en la Ley 190 de 1995 se integrarán a este código De otro lado, el artículo 2º del Código Contencioso Administrativo nos señala que los funcionarios deben tener en cuenta en la función administrativa que esta tiene por objeto el cumplimiento de los fines estatales como lo señalan las leyes. Debemos advertir de igual forma, que el Art. 174 del Código Contencioso Administrativo nos dice que las sentencias ejecutoriadas son obligatorias para los particulares y para la administración, de tal suerte que el Municipio de Candelaria no podía sustraerse al cumplimiento de esta sentencia so pena de incurrir en violaciones a la ley disciplinaria y a la ley penal por Fraude a Resolución Judicial.						
	Control Técnico a Contratos de obra							
13	En relación con el convenio No. 01-03 del día 21 de Julio del Año 2003, celebrado entre la Señora Elvia Lozano Aguado en representación del municipio de Candelaria y José Luis Trujillo López representante de ZEPOLT S. en C. con el fin de asociarse para "la promoción, financiación y venta de lotes con servicios del programa de vivienda de interés social conformado por 276 unidades que hacen parte de la urbanización la Germania Etapa II y III", se pudo evidenciar la violación al Decreto 135 de Noviembre 12 de 1997, pues el terreno bautizado hoy como la Germania no figura en el P.O.F. como zona para adecuación urbanística.	La Administración Municipal de Candelaria no acepta este hallazgo. El seis (6) de Septiembre de 1994 la Administración Municipal de Candelaria expidió el Decreto Extraordinario No. 002 POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO DE USOS DEL SUELO, NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE CANDELARIA . En el Capítulo Cuarto (4º) AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, Art.131 del Decreto Extraordinario No. 002 de 1994 se estableció que el área de actividad residencial está constituida por las áreas consolidadas y las destinadas al desarrollo residencial, definido como vivienda únicamente o con comercio	La respuesta de la administración no es satisfactoria debido a que se evidencia una flagrante violación al decreto mencionado y además del otorgamiento de las licencias de construcción sin tener autorización, debido a que no existe una conformación y ubicación planimétrica que detalle el lugar de expansión urbanística para la época, por lo tanto y de forma general se esta contradiciendo al no aportar pruebas que refuten las reunidas por la comisión auditora, por lo tanto la anterior contradicción no satisface las afirmaciones hechas en relación con lo	X	X			



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCION DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>complementario y servicios asistenciales : residencial mixto, definido como vivienda comercio, vivienda industria, o vivienda parcela. Estas áreas corresponden al territorio de las cabeceras de corregimientos y núcleos urbanos de las veredas delimitadas al interior de sus respectivos perímetros, demarcados en el plano No.1, los cuales se definen por los vértices y coordenadas allí señaladas. PARAGRAFO : Los sistemas de ocupación residencial que se deben desarrollar en el área rural, donde es permitida la vivienda como uso será el de vivienda aislada, en parcelas individuales (o parcela productiva), vivienda concentrada predio a predio y sistema de parcelación en conjunto.</p> <p>A su vez el Art. 132 ibídem determina lo siguiente : Adóptese el área de actividad residencial para las cabeceras de los corregimientos de Villagorgona, El Carmelo, San Joaquín, El Tiple, El Cabuyal y Buchitolo, El Lauro, Madre Vieja y La Regina. La ocupación residencial permitida en estas cabeceras será de tipo concentrado en desarrollo de vivienda predio a predio.</p> <p>El Proyecto urbanístico La Germania para la época en que se expidió este estatuto de Usos del Suelo constituía un área consolidada para vivienda ; tan es así que el 20 de Octubre de 1998 la Secretaría de Planeación Municipal de Candelaria, teniendo en cuenta que el solicitante había cumplido con los requisitos previos, aprobó el USO DEL</p>	declarado y se conserva la observación proferida inicialmente.					



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>SUELO para el predio 000100010068000, denominado Urbanización La Germania, válido este documento para tramitar Licencia de Construcción ; la misma Secretaria de Planeación Municipal de Candelaria certifica el 8 de Octubre de 1999 que el programa de Vivienda Lotes con servicios denominado LA GERMANIA, ubicado en el corregimiento de Villagorgona, predio No. 000100010068000, adelantado por el Instituto Municipal de Vivienda Imvicandelaria- tiene en trámite la Licencia de Construcción. A su vez, el Jefe del Grupo de Licencias y Permisos Ambientales de la CVC José Antonio Sierra Clemente mediante comunicación de Febrero 1 de 1996 informa al Ingeniero José Luis Trujillo López de la Urbanización La Germania, en respuesta a su solicitud de Licencia ambiental ordinaria, que después de estudiadas las características específicas del proyecto la Urbanización La Germania, localizada en el corregimiento de Villagorgona del Municipio de Candelaria NO REQUIERE DE LICENCIA AMBIENTAL . De otro lado, Planeación Municipal de Candelaria certifica el 27 de Mayo de 1999 que el Programa de Vivienda de Interés Social LA GERMANIA, ubicada en el corregimiento de Villagorgona y otros, se encuentran inscritos en ese Departamento, los cuales cumplen con los requisitos exigidos para tal fin e igualmente serán incorporados dentro del proceso de elaboración del Plan Básico de</p>						



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		Ordenamiento Territorial (PBOT) Ley 388 de 1997. Por último, ha de anotarse que desde el 2 de Agosto de 1995 Zepolt S en C mediante Resolución No. 369 emanada de la Alcaldía Municipal de la época, tiene autorización para iniciar la venta de lotes con servicios de interés social en la Urbanización La Germania de Villagorgona, jurisdicción de este Municipio. De esta forma se está acreditando que este proyecto de vivienda si figuraba como zona para adecuación urbanística conforme se acredita con copia del Decreto Extraordinario No. 002 del 6 de Septiembre de 1994 y demás documentos que en este acápite se menciona.						
14	No se conoce informes o actas de interventoría que muestre el resultado de las actividades ejecutadas hasta la fecha, incumpliendo las disposiciones consagradas en la ley 9 de 1989, ley 136 de 1994, ley 388 de 1997, ley 400 de 1997, decreto 33 de 1998, ley 734 de 2002, num.1.	No se acepta este hallazgo. En acápites anteriores hemos señalado que el Convenio Asociativo de Vivienda de Interés social No. 01-03 celebrado entre el Municipio de Candelaria y ZEPOLT S en C., por sus características es un CONVENIO MARCO y que para su ejecución, esto es, para la realización de las obras de infraestructura en la Urbanización La Germania de Villagorgona, etapas II y III a cargo del Municipio de Candelaria, se requería de la celebración de contrato (s) o convenio (s) derivados del primero, o sea del 01-03, y esto durante el periodo 2003 a Abril 10 2005 fecha en que culminó el plazo de este, La Administración Municipal no realizó ninguna obra, razón por la que no se conocen informes o actas de interventoría, pues no existen resultados	Esta declaración de contradicción se acepta por las observaciones proferidas, pero en la adecuación del terreno para la venta en el año 2007 cuando se hicieron las escrituras de los lotes vendidos, se debió que incurrir en obras de infraestructura ocasionadas para los ofrecimientos y ventas de lotes para lo cual se dispuso en propaganda de venta de lotes con servicios los cuales constarían de infraestructura de alcantarillado o los pozos sépticos equivocadamente pasados como alcantarillado y acueducto, para lo cual como se puede observar no hubo cumplimiento total del objeto contractual. En el año 2008 se generaron	X				



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		<p>que mostrar ; OTRA COSA es que a partir de Enero de 2008 cuando empezó a funcionar</p> <p>esta Administración se haya dispuesto lo necesario para dar cumplimiento a la Sentencia de primera instancia 023 de 2007 y la proferida por el Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca que confirma la primera, disponiéndose la ejecución de unas obras que están plasmadas en un Cronograma de Actividades el cual fue aprobado por el Tribunal Contencioso Administrativo mediante Auto No. 077 de 2008, obras estas QUE SI TIENEN INFORMES O ACTAS DE INTERVENTORIA QUE MUESTRAN EL RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES QUE EN CUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA DE OBRAS SE HAN EJECUTADO HASTA LA FECHA, mismas que se anexan a este informe. Dejo de esta forma plasmados las objeciones mediante las cuales impugno los hallazgos derivados del informe preliminar de la Auditoria Especial articulada a planes de Vivienda de Interés Social.</p> <p>ANEXOS: Decreto 009 de Enero 14 de 2009, Decreto Extraordinario No. 002, Resolución No. 45 de 28 de Enero de 2005, Informe de visita No. 001 de 2009, Acta No. 001, 02, 0, 3, 04, 05, 06,07, Informe general de interventoria de 28 de Noviembre de 2008, Informe de interventoria No. 2, 3, 4, 5, 6,7 y 8 de 2008. El resto de soportes, fueron entregados en carpetas en su debida oportunidad en el mes de Diciembre de 2008 durante la visita de</p>	<p>contratos que debieron ser controlados con las interventorias y hacer el respectivo seguimiento minucioso, solo se trasladaron algunos informes de interventoria en el derecho de contradicción de forma apócrifa de visitas de revisión de obras del 2008., En consecuencia hubo incumplimiento de la cláusula segunda de los contratos de promesa de compraventa de lotes. Por otra parte no existen documentos de esa época 2007 trasladados a la contraloría que digan de la interventoria. Lo anterior se acepta con las observaciones respectivas.</p>					



	OBSERVACION AUDITORIA	DERECHO DE CONTRADICCIÓN DE LA ENTIDAD AUDITADA	CONCLUSION AUDITORIA	TIPO DE HALLAZGO				
				A	D	P	F	VALOR DAÑO PATRIMONIAL
		Contraloría.						
	TOTAL HALLAZGOS Y PRESUNTO VALOR DAÑO PATRIMONIAL			14	9			