



**CONTRALORÍA  
GENERAL DE CALDAS**  
*Si todos vigilamos todos ganamos*

AUDITORIA DE  
CUMPLIMIENTO  
MODELO 18B-AC  
INFORME FINAL

CODIGO: PRA.3-112.F.7

VERSION: 2.0

FECHA: Febrero 11 de 2022



**CONTRALORÍA  
GENERAL DE CALDAS**

*Si todos vigilamos todos ganamos*

*Si todos vigilamos todos ganamos*

☎ 8831229- ☎(Fax) 8840869 - ☎ 018000968908- 📍 Edificio Gobernación Piso 2 Manizales Caldas  
🌐 [www.contraloriageneraldecaldas.gov.co](http://www.contraloriageneraldecaldas.gov.co) - ✉ [info@contraloriageneraldecaldas.gov.co](mailto:info@contraloriageneraldecaldas.gov.co)



**CONTRALORÍA  
GENERAL DE CALDAS**  
*Si todos vigilamos todos ganamos*

**AUDITORIA DE  
CUMPLIMIENTO  
MODELO 18B-AC  
INFORME FINAL**

**CODIGO: PRA.3-112.F.7**

**VERSION: 2.0**

**FECHA: Febrero 11 de 2022**

## INFORME FINAL DE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

**INFORME FINAL APROBADO  
ACTA No 019 DEL 24-02-2022  
Comité Técnico de Auditorias**


Auditoria de Cumplimiento en Virtud de la denuncia con radicado EI-00002430 del 19 de octubre de 2021, referente a unos predios adjudicados a INFICALDAS producto de la liquidación de la Zona Franca Andina.

Instituto de Financiamiento y Promoción del Desarrollo de Caldas - INFICALDAS

VIGENCIA 2018 - 2021

No MMA.2.2.  
enero 12 de 2022

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	<b>CODIGO: PRA.3-112.F.7</b>
		<b>VERSION: 2.0</b>
		<b>FECHA: Febrero 11 de 2022</b>

## INFORME FINAL DE AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO

**DIEGO ALEJANDRO TAPASCO LÓPEZ**  
 Contralor General de Caldas (E)


**ANDRÉS FELIPE TABARES ÁLVAREZ**  
 Director técnico

**ANDRÉS FELIPE TABARES ÁLVAREZ**  
 Supervisor

**VALENTINA HIDALGO MONTOYA**  
 Líder de Auditoría

**LINA ALEJANDRA GOMÉZ SUAREZ**  
 Auditora

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

## TABLA DE CONTENIDO

1.	HECHOS RELEVANTES AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO .....	5
2.	CARTA DE CONCLUSIONES .....	12
2.1.	OBJETIVO DE LA AUDITORÍA.....	13
2.1.1.	Objetivo General.....	13
2.2.	FUENTES DE CRITERIO .....	14
2.3.	ALCANCE DE LA AUDITORÍA .....	15
2.4.	LIMITACIONES DEL PROCESO .....	15
2.5.	RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL FISCAL INTERNO.....	15
2.6.	CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA.....	15
2.7.	RELACIÓN DE HALLAZGOS .....	16
2.8.	PLAN DE MEJORAMIENTO.....	16
3.	RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.....	17
3.1.	RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA.....	17
3.1.1.	RESULTADOS DE SEGUIMIENTO A RESULTADOS DE AUDITORÍAS ANTERIORES.....	17
3.2.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1 17	17
3.2.1.	Control Fiscal Interno.....	17
3.3.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2 20	20
3.3.1.	Verificación y análisis de las gestiones realizadas frente a los lotes adjudicados producto de la liquidación de la sociedad ZFA. ....	20
3.4.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 3 33	33
3.4.1.	Obstaculización y obstrucción del proceso auditor.....	33
4.	CUADRO RESUMEN DE HALLAZGOS.....	42

*Si todos vigilamos todos ganamos*



## **1. HECHOS RELEVANTES AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO**

En desarrollo del Plan de Vigilancia de Control Fiscal Territorial de la vigencia 2022, la Contraloría General de Caldas programó la presente auditoría de cumplimiento (breve y sumaria) al Instituto de Financiamiento y Promoción del Desarrollo de Caldas – INFICALDAS, con el fin de atender la denuncia anónima recibida el 19 de octubre de 2021 con radicado EI-00002430. Dicha denuncia hace referencia a unos predios adjudicados a INFICALDAS, posterior a la liquidación de la zona franca Andina, así pues, con radicado 113-2862 del 30 de noviembre se activa la solicitud para activación del GERI.

En relación con lo anterior, es relevante destacar los diversos ejercicios de control fiscal efectuados por la Contraloría General de Caldas en relación con la liquidación de la Zona Franca Andina S.A.S.

En la vigencia 2018 se llevó a cabo Auditoría Exprés a Zona Franca Andina S.A.S. la cual ya se encontraba en proceso de liquidación, esta auditoría se ejecutó desde el momento de su creación hasta la fecha de la auditoría. Los objetivos de esta auditoría se exponen a continuación:

- 1. Determinar el valor total de los aportes realizados por INFICALDAS en el proyecto Zona Franca Andina, especificando fuentes de financiación de los recursos desde su creación hasta la fecha. (Según fuentes de información ascienden a \$10.250.000.000).*
- 2. Evaluar el cumplimiento del cronograma de ejecución presentado por el Agente Liquidador de ZONA FRANCA ANDINA.*
- 3. Verificar el cumplimiento de las normas con respecto a la contabilidad, además de los documentos que conforman el archivo y los bienes entregados en el proceso de liquidación de la Zona Franca Andina.*
- 4. Cual fue el aporte en la sociedad (SAS), por parte de la Industria Licorera de Caldas, socio con el 22%.*
- 5. A cuánto asciende el avalúo comercial actual de la Zona Franca Andina (Aproximadamente \$22.000.000.000).*
- 6. Del total del área del predio que porcentaje de terrenos han sido desglobados y enajenados (vendidos) a la fecha (aproximadamente 6000 metros cuadrados), determinando el valor ingresado por estas ventas, quienes han sido los adquirientes, además, determinando en qué cuentas bancarias se encuentran los remanentes de estos recursos.*
- 7. Determinar la finalidad o destinación que se le ha dado a estos recursos recaudados por venta de los lotes; verificando el pago de pasivos ciertos u otros; es decir, estado de cuentas con acreedores y proveedores a la*

*Si todos vigilamos todos ganamos*



*fecha y, que otras novedades a favor o en contra han sido relevantes, donde se destaca la indexación deuda crédito Bancolombia, además de verificar y revisar los Actos Administrativos mediante los cuales se realizaron los pagos a los acreedores.*

8. *Determinar el porcentaje de avance de la liquidación de la Zona Franca Andina.*
9. *Enumerar los principales factores: políticos, financieros (iliquidez, falta de aportes de capital), o vencimiento de la licencia por parte del Ministerio de Industria y Comercio (5 años), lo cual conlleva a la pérdida de declaratoria de zona franca y verificar si se ha emitido acto administrativo por la Autoridad competente referente a la pérdida de la declaratoria de Zona Franca Andina.*
10. *Verificar y evaluar el cumplimiento de los requisitos legales de la muestra aleatoria tomada de los Contratos celebrados en la vigencia 2017.*
11. *Verificar y evaluar el cumplimiento de los requisitos legales de la venta de los lotes.*

Cuadro resumen de hallazgos producto de la auditoría:

Nº	DESCRIPCIÓN	ADTVO	DISCP	FISCAL (Cuantía \$)	PENAL	SANC
1	<b>Hallazgo Administrativo No. 1</b> Incumplimiento de las actas de Junta Directiva en cuanto a su Capitalización y omisión de los estatutos en el aumento en su capital autorizado con presunto efecto administrativo y disciplinarios.	X	X			
2	<b>Hallazgo Administrativo No. 2</b> Cancelación de multa por no presentación de informe trimestral del plan maestro en el año 2013 con presunto efecto fiscal cuantificado en \$18.480.000	X		\$18.480.000		
3	<b>Hallazgo Administrativo No. 3</b> Cancelación de multa por no instalación de un programa de sistematización de operaciones para el manejo de los inventarios, tanto de la entrada como salida de las mercancías en la entidad con presunto efecto fiscal cuantificado en \$18.480.000	X		\$18.480.000		
4	<b>Hallazgo Administrativo No. 4</b> Cancelación de intereses de mora por no pago de multas oportunamente a la DIAN con presunto efecto fiscal cuantificado en la suma de \$1.301.000	X		\$1.301.000		
5	<b>Hallazgo Administrativo No. 5</b>	X		\$7.521.000		

*Si todos vigilamos todos ganamos*



**CONTRALORÍA  
GENERAL DE CALDAS**  
*Si todos vigilamos todos ganamos*

**AUDITORIA DE  
CUMPLIMIENTO  
MODELO 18B-AC  
INFORME FINAL**

CODIGO: PRA.3-112.F.7

VERSION: 2.0

FECHA: Febrero 11 de 2022

Nº	DESCRIPCIÓN	ADTVO	DISCP	FISCAL (Cuantía \$)	PENAL	SANC
	Cancelación de intereses de mora por no pago oportuno del impuesto a la Riqueza en el año 2016 con presunto efecto fiscal cuantificado en la suma de \$7.521.000					
6	<b>Hallazgo Administrativo No. 6</b> Registro inadecuado de cuenta inventarios a diciembre 31 de 2017.	X				
7	<b>Observación de auditoría No. 7 (Desvirtuada)</b> Ausencia de causación de las cuentas correspondientes a la cuenta Propiedades Planta y Equipo a diciembre 31 de 2018.	DESVIRTUADA				
8	<b>Hallazgo Administrativo No. 7</b> Pago de intereses moratorios a diferentes entidades en los años 2013, 2014, 2016 con presunto efecto fiscal cuantificado en la suma de \$2.219.872	X		\$2.219.872		
9	<b>Hallazgo Administrativo No. 8</b> Presunto detrimento patrimonial por el pago de una sanción económica a favor de la Gobernación de Caldas por valor de \$ 5.767.465 con presunto efecto fiscal cuantificado en la suma de \$5.767.465	X		\$5.767.465		
10	<b>Hallazgo Administrativo No. 9</b> Presunto detrimento patrimonial por el no pago a tiempo de las obligaciones suscritas con Carlos Alberto García Alzate, cuantificado en \$114.999.187	X		\$114.999.187		
11	<b>Hallazgo Administrativo No. 10</b> Presunto detrimento patrimonial por el no pago a tiempo de las obligaciones suscritas con Antonio Paredes, Ana Yamile Duque, Diego Fernando Torres, Sandra Milena Paredes, cuantificado en \$26.601.976	X		\$26.601.976		
12	<b>Hallazgo Administrativo No. 11</b> Presunto detrimento patrimonial por el no pago a tiempo de las obligaciones suscritas con Luis Javier López Franco Francisco Javier Echeverri Mejía, cuantificado en \$18.840.931	X		\$18.840.931		
13	<b>Hallazgo Administrativo No. 12</b> Posible detrimento patrimonial al no pagar a tiempo de las obligaciones suscritas con la entidad bancaria BANCOLOMBIA SA por valor de \$477.140.630.	X		\$477.140.630		
14	<b>Hallazgo Administrativo No. 13</b> Presunto detrimento patrimonial por el no pago a	X		\$149.077.973		

*Si todos vigilamos todos ganamos*



Nº	DESCRIPCIÓN	ADTVO	DISCP	FISCAL (Cuantía \$)	PENAL	SANC
	tiempo de las obligaciones suscritas con DESCAFEINADORA DE COLOMBIA S.A.S. –DESCAFECOL cuantificado en \$149.077.973					
15	<b>Hallazgo Administrativo No. 14</b> Presunto detrimento patrimonial por el no pago a tiempo de las obligaciones suscritas con SMART ENERGY TECHNOLOGIES S.A.S. cuantificado en \$25.533.400	X		\$25.533.400		
16	<b>Hallazgo Administrativo No. 15</b> Presunto detrimento patrimonial por el no pago a tiempo de las obligaciones suscritas con SYS INGENIERIA Y CIA EN C.A cuantificado en \$9.758.677	X		\$9.758.677		
17	<b>Hallazgo Administrativo No. 16</b> inexistencia de documentos publicados en el SECOP.	X				
	<b>TOTAL HALLAZGOS</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>\$875.722.111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Posteriormente, en la vigencia 2021 se desarrolló Auditoría Financiera y de Gestión al Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Caldas – INFICALDAS-, esta auditoría se ejecutó a la vigencia 2020 y su objetivo general consistió en evaluar la gestión fiscal de la administración de la entidad durante la vigencia 2020, donde el ejercicio auditor culminó con el Fenecimiento o no de la Cuenta, el cual se basó en los resultados de la Evaluación de la Inversión y del Gasto (inversión, operación y funcionamiento; gestión contractual y recepción de bienes y servicios), los resultados de la Opinión sobre los Estados Financieros y sobre el Presupuesto. Los objetivos específicos fueron los siguientes:

1. **CONCEPTUAR SOBRE LA INVERSIÓN Y EL GASTO.** *El equipo auditor debe considerar si los proyectos y contratos examinados cumplen con los principios de la gestión fiscal frente a las normas que las reglan según su naturaleza jurídica.*
2. **CONCEPTUAR SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO.** *Verificar mediante pruebas de recorrido la calidad y eficiencia de los mecanismos de control dispuestos en los diferentes procesos o temas evaluados inversión y gasto, gestión contractual, recepción de bienes y servicios, presupuesto y estados contables; incluyendo el control interno contable tomando como base los procedimientos aplicados a las muestras de auditoría en el análisis financiero y de los estados contables, dando aplicabilidad a la Resolución 193 de 2016; para esto se deberán tomar por muestreo y previa*

*Si todos vigilamos todos ganamos*



*evaluación de riesgos, aquellos que indiquen mayor grado de incertidumbre en su eficiencia; con el fin de determinar la calidad de los mismos, y si son eficaces y eficientes en el cumplimiento de sus objetivos.*

3. Emitir **PRONUNCIAMIENTO Y CALIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE LA RENDICIÓN DE LA CUENTA**, enfocando la revisión en la oportunidad, suficiencia y calidad de la información rendida de la vigencia 2020 y que se haya cumplido con los parámetros establecidos en la Resolución 002 y 005 del 7 de enero de 2020 emitida por esta Contraloría.
4. Emitir **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS PLANES DE MEJORAMIENTO**, suscritos desde en el Informe Final de la auditoría Regular comunicada el 03 de septiembre de 2019 (Rad 3007), tomando como insumos los seguimientos e informes adelantados por las oficinas de control fiscal interno. (Resolución 316 de 2016 y lo contemplado en el artículo 19 y su parágrafo de la Resolución 002 de 2020).
5. **EVALUAR LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL** de la entidad en la vigencia 2020, según muestra tomada del SIA OBSERVA y SECOP, determinando muestras a partir de análisis de riesgos realizados y trazabilidad con las demás líneas evaluadas.
6. **OPINION SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES** con corte a diciembre 31 de 2020 en apego a la Resolución 414 de 2014 y sus Resoluciones modificatorias 426 y 441 de diciembre 26 de 2019 y demás normas, instructivos y directrices aplicadas para la convergencia de normas internacionales emitidas por la Contaduría General de la Nación y sus modificatorios.
7. **OPINIÓN SOBRE EL PRESUPUESTO** de la vigencia 2020, verificando el sistema presupuestal de acuerdo a los artículos que le sean aplicables a los establecimientos públicos, contenidos en la Ordenanza 601 de 2008 y demás normas presupuestales aplicables.
8. **EVALUACION FINANCIERA.**
  - a. *Evaluar y analizar el Estado de la cartera, gestión de cobro y la creación del reglamento interno de recaudo de cartera de la entidad, acorde al Decreto 4473 de diciembre 15 de 2006, reglamentario de la Ley 1066 de 2006.*

*Si todos vigilamos todos ganamos*



b. *Analizar y evaluar el manejo de la tesorería: acciones, portafolio de inversiones, permanencia de recursos en cuentas bancarias y criterios de selección.*

c. *Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC (programación, modificaciones y ejecución).*

9. **FENECIMIENTO DE LA CUENTA** *El pronunciamiento contendrá los resultados de la evaluación de la inversión y del gasto, sumado a los resultados de las opiniones sobre los estados financieros y el presupuesto.*

Cuadro resumen de hallazgos producto de la auditoría:

Nº	DESCRIPCIÓN	ADTVO	DISCP	FISCAL (Cuantía \$)	PENAL	SANC
1	<b>Hallazgo Administrativo No 1 (Observación de Auditoría No 1).</b> Desactualización y debilidades en la aplicación de algunos instrumentos Archivísticos según lo normado en la Ley General de Archivo y sus decretos reglamentarios.	X				
2	<b>Hallazgo Administrativo No 2. (Observación de Auditoría No 2).</b> La ejecución presupuestal relacionada con el rubro de gastos generales “Difusión institucional”, no tuvo impacto económico en los estados financieros a diciembre 31 de 2020. Con presunto alcance fiscal cuantificado en \$274.355.930.	X		\$274.355.930		
3	<b>Hallazgo administrativo No 3 (Observación de Auditoría No 3).</b> Detrimiento al patrimonio público por Inversión accionaria en Zona Franca Andina, contraria a los criterios de eficiencia, seguridad, rentabilidad y liquidez Con presunta incidencia disciplinaria y fiscal cuantificada en \$1.274.372.866	X	X	\$1.274.372.866		
4	<b>Hallazgo Administrativo No 4 (Observación de Auditoría No 4).</b> Aceptación irregular de bien inmueble, Granjas de Villamaría, en dación de pago con situaciones que impiden el uso, goce y disfrute del bien; impidiendo un negocio jurídico que le genere utilidades a INFICALDAS. Con presunto alcance fiscal cuantificado en la suma de \$1.628.388.444.	X		\$1.628.388.444		

*Si todos vigilamos todos ganamos*



**CONTRALORÍA  
GENERAL DE CALDAS**  
*Si todos vigilamos todos ganamos*

**AUDITORIA DE  
CUMPLIMIENTO  
MODELO 18B-AC  
INFORME FINAL**


CODIGO: PRA.3-112.F.7

VERSION: 2.0

FECHA: Febrero 11 de 2022

Nº	DESCRIPCIÓN	ADTVO	DISCP	FISCAL (Cuantía \$)	PENAL	SANC
5	<b>Hallazgo Administrativo No 5 (Observación de Auditoría No 6).</b> Aprobación por parte del Consejo Directivo para la participación accionaria en la constitución de la sociedad PROMUEVE MAS S.A.S, sin la previa autorización para la creación por parte de la Asamblea Departamental de Caldas. Con presunto alcance Disciplinario.	X	X			
6	<b>Hallazgo Administrativo No 6 (Observación de Auditoría No 7).</b> Pago de garantía por incumplimiento de las obligaciones en el proyecto Promotora Energética del Centro. Con presunta incidencia Fiscal cuantificada en \$3.867.917.693	X		\$3.867.917.693		
7	<b>Hallazgo Administrativo No 7. (Observación de Auditoría No 9)</b> Falencia en reporte financiero).	X				
8	<b>Hallazgo Administrativo No 8. (Observación de Auditoría No 10).</b> Falencia en el registro de Cuentas por Cobrar.	X				
9	<b>Hallazgo Administrativo No 9 (Observación de Auditoría No 11).</b> Falencia en reporte por terceros.	X				
10	<b>Hallazgo Administrativo No 10 (Observación de Auditoría No 12).</b> Debilidades en la operación del el Software financiero.	X				
11	<b>Hallazgo Administrativo No 11 (Observación de Auditoría No 13).</b> Debilidades en la Supervisión contractual. Violación al principio de moralidad y responsabilidad administrativa.	x				
	<b>TOTAL HALLAZGOS</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>(4) \$7.045.034.933</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

## 2. CARTA DE CONCLUSIONES

Manizales, 25 de febrero de 2022

Doctor

**JUAN MARTIN ZULUAGA TOBÓN**

Gerente General

**Instituto de Financiamiento y Promoción del Desarrollo de Caldas  
INFICALDAS**

Ciudad

Respetado doctor Zuluaga:

Con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 268 y 272 de la Constitución Política (modificados con el Acto Legislativo 04 de 2019) y de conformidad con lo estipulado en la Resolución 004 de enero 07 de 2020, la Contraloría General de Caldas realizó auditoria de cumplimiento sobre los predios del sector Maltería adjudicados a INFICALDAS, con la liquidación de la Zona Franca Andina S.A.S.

Es responsabilidad de la Administración, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado.


Es obligación de la contraloría expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables en sobre los predios del sector Maltería adjudicados a INFICALDAS, con la liquidación de la zona franca andina, conclusión que debe estar fundamentada en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en los Principios fundamentales de auditoría y las Directrices impartidas para la auditoría de cumplimiento, conforme a lo establecido en la Resolución No 004 de enero de 2020, proferida por la Contraloría General de Caldas, en concordancia con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI<sup>1</sup>), desarrolladas por la Organización Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI<sup>2</sup>) para las Entidades Fiscalizadoras Superiores.

<sup>1</sup> ISSAI: The International Standards of Supreme Audit Institutions.

<sup>2</sup> INTOSAI: International Organisation of Supreme Audit Institutions.

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	<b>CODIGO: PRA.3-112.F.7</b>
		<b>VERSION: 2.0</b>
		<b>FECHA: Febrero 11 de 2022</b>

Estos principios requieren de parte de la Contraloría General de Caldas la observancia de las exigencias profesionales y éticas que requieren de una planificación y ejecución de la auditoría destinadas a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que le es aplicable.

La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron remitidos por la entidad consultada, que para ésta auditoría fue principalmente INFICALDAS, del mismo modo se contó con la colaboración del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC-. Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en el Sistema de información de Auditorías establecido para tal efecto y los archivos del proceso auditor.

La auditoría se adelantó por la Contraloría General de Caldas en el Instituto de Financiamiento y Promoción del Desarrollo de Caldas –INFICALDAS-. El período auditado tuvo como fecha de corte 31 de diciembre de 2021 y abarcó el período comprendido entre las vigencias 2018-2021. Los hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas fueron analizadas y en este informe se incluyen los hallazgos que la Contraloría General de Caldas consideró pertinentes.

## **2.1. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA**


### **2.1.1. Objetivo General**

Analizar y evaluar la Legalidad en lo relacionado con el requerimiento radicado bajo el N° EI-00002430 del 19 de octubre del 2021; teniendo como referente los principios fiscales de eficiencia, eficacia, equidad y economía en el proceso de adjudicación de algunos lotes a INFICALDAS, producto de la liquidación de la sociedad Zona Franca Andina, con el fin de atender la denuncia mencionada.

### **2.1.2 Objetivos Específicos**

- Evaluar el control fiscal interno en relación con el requerimiento N° EI-00002430 del 19 de octubre del 2021, en concordancia con la nueva Guía de Auditoría Territorial - GAT 2.1.
- Verificar si se encuentran legalizados y saneados los lotes adjudicados a INFICALDAS, producto de la liquidación de la sociedad Zona Franca Andina, analizando las gestiones realizadas en caso de haberse presentado alguna inconsistencia, con el fin de atender la denuncia N° EI-00002430 del 19 de

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

octubre del 2021 y determinar presuntos detrimentos patrimoniales en la adjudicación a INFICALDAS de los bienes remanentes según el porcentaje de participación accionaria en la entidad liquidada, teniendo como insumo la información solicitada de forma previa por Participación Ciudadana.

- Analizar y evaluar si al momento de haber sido adjudicados los lotes a INFICALDAS, producto de la liquidación de la sociedad Zona Franca Andina, contaban con alguna modificación en su ficha catastral o si esta fue modificada antes de haber sido adquirida por la sociedad Zona Franca Andina o de forma posterior a la adjudicación a INFICALDAS, con el fin de determinar la existencia de presuntos detrimentos patrimoniales en la adjudicación a INFICALDAS de los bienes remanentes según el porcentaje de participación accionaria en la entidad liquidada, en relación con lo denunciado en el requerimiento N° EI-00002430 del 19 de octubre del 2021 y teniendo como insumo la información solicitada de forma previa por Participación Ciudadana.

## 2.2. FUENTES DE CRITERIO

De acuerdo con el objeto de la evaluación, el marco legal sujeto a verificación fue:

- Constitución Política de Colombia “Principios de la Función Administrativa”.
- Decreto 410 de 1971 “por el cual se expide el código de comercio”.
- Ley 84 de 1873 “Código civil”.
- Decreto 254 de 2000 “Por el cual se expide el régimen para la liquidación de las entidades públicas del orden nacional”.
- Ley 1105 de 2006 “Por medio de la cual se modifica el Decreto-ley 254 de 2000, sobre procedimiento de liquidación de entidades públicas de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional y se dictan otras disposiciones.
- Resolución 070 de 2011 “Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”.
- Decreto 403 de 2020 “Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal”.
- Acuerdo 039 de 2009 “Planta de personal y requisitos instituto de promoción y desarrollo de caldas INFICALDAS”.
- Ley 1564 de 2012 “Por el cual se expide el código general del proceso y se dictan otras disposiciones”.
- Ley 1561 de 2012 “Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles

*Si todos vigilamos todos ganamos*



**CONTRALORÍA  
GENERAL DE CALDAS**  
*Si todos vigilamos todos ganamos*

**AUDITORIA DE  
CUMPLIMIENTO  
MODELO 18B-AC  
INFORME FINAL**

**CODIGO: PRA.3-112.F.7**

**VERSION: 2.0**

**FECHA: Febrero 11 de 2022**

urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones”.

- Resolución 1732 de 2018 “Por la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles”.

### **2.3. ALCANCE DE LA AUDITORÍA**

La presente auditoria apunta a clarificar el requerimiento planteado de forma anónima, con el radicado N° EI-00002430 del 19 de octubre del 2021, con el fin de analizar el proceso de adjudicación de algunos lotes al Instituto de Financiamiento y Promoción del Desarrollo de Caldas – INFICALDAS, producto de la liquidación de la sociedad Zona Franca Andina.

### **2.4. LIMITACIONES DEL PROCESO**

Durante las fases de planeación y ejecución de la auditoría se presentó como limitación al proceso, la entrega extemporánea e incompleta de la información solicitada a la entidad.


### **2.5. RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL FISCAL INTERNO**

La entidad no ha ejecutado auditorías internas frente al asunto a auditar, ésta manifiesta que no se incluyó durante la vigencia 2019 debido al seguimiento realizado a través de las acciones de mejora presentadas a la Contraloría General de Caldas. Mediante la técnica de la encuesta se pudo determinar que en la actualidad la entidad no cuenta con jefe de control interno debidamente posesionado, INFICALDAS aclara que se encuentra en proceso de vinculación para el periodo 2022 - 2025. Según los resultados de la encuesta, en el diligenciamiento de la matriz de Riesgos y Controles, respecto a los componentes evaluados de control interno se obtuvo como resultado: “Adecuado” y, finalmente; la matriz realizó el cruce con los riesgos identificados, arrojando la calificación final del control interno con un puntaje de 2.21 que corresponde a “Ineficiente”.

### **2.6. CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA**

Como resultado de la auditoría realizada, la Contraloría General de Caldas, considera que el cumplimiento de la normatividad relacionada con la materia a auditar no resulta conforme, en todos los aspectos significativos, frente a los

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

criterios aplicados toda vez que se detectaron algunas observaciones de incumplimiento normativo y procedimental contenidas en el cuerpo del informe. Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en el Sistema de información de Auditorías establecido para tal efecto y los archivos del proceso auditor.

## **2.7. RELACIÓN DE HALLAZGOS**

Como resultado de la auditoría, la Contraloría General de Caldas constituyó tres (3) hallazgos administrativos de los cuales uno (1) tiene presunta incidencia disciplinaria.

## **2.8. PLAN DE MEJORAMIENTO**

La entidad deberá elaborar y/o ajustar el Plan de Mejoramiento que se encuentra vigente, con acciones y metas de tipo correctivo y/o preventivo, dirigidas a subsanar las causas administrativas que dieron origen a los hallazgos identificados por la Contraloría General de Caldas como resultado del proceso auditor y que hacen parte de este informe. Tanto el Plan de Mejoramiento como los avances de este, deberán ser reportadas en total apego al oficio de comunicación del informe final de auditoría.

Quien debe garantizar la efectividad y cumplimiento de los planes de mejoramiento serán las oficinas de control interno, quienes reportarán de forma semestral el seguimiento y evaluación a este órgano de control.


La Contraloría General de Caldas evaluará la efectividad de las acciones emprendidas por las entidades para eliminar las causas de los hallazgos detectados en esta auditoría, según lo establecido en la Guía de auditoría aplicable vigente.

Atentamente,

*Diego Tapasco*

**DIEGO ALEJANDRO TAPASCO LÓPEZ**  
 Contralor General de Caldas (E)

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

### 3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

#### 3.1. RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA

La auditoría de cumplimiento (Breve y Sumaria) ejecutada a INFICALDAS, presentó falencias relacionadas con la ausencia de jefe de control interno, ausencia de gestión con el fin de subsanar las inconsistencias catastrales y gráficas existentes en el predio con ficha catastral No. 17-001-01-08-00-00-0081-0001-0-00-00-0000 y obstrucción y obstaculización del proceso auditor. El período auditado tuvo como fecha de corte 31 de diciembre de 2021 y abarcó el período comprendido entre las vigencias 2018 y 2021.

##### 3.1.1. RESULTADOS DE SEGUIMIENTO A RESULTADOS DE AUDITORÍAS ANTERIORES

Durante la ejecución de la presente Auditoria de Cumplimiento, no se calificó, ni se hizo seguimiento a los planes de mejoramiento de anteriores auditorias, no obstante, dichos resultados fueron tenidos en cuenta para determinar la materialidad de la auditoria.

#### 3.2. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1


OBJETIVO ESPECÍFICO 1
Evaluar el control fiscal interno en relación con el requerimiento N° EI-00002430 del 19 de octubre del 2021, en concordancia con la nueva Guía de Auditoria Territorial - GAT 2.1.

##### 3.2.1. Control Fiscal Interno

Con base en las verificaciones realizadas en la Auditoria de Cumplimiento; el control fiscal interno de la entidad presenta falencias, específicamente en lo relacionado a la vinculación del jefe de control interno, la programación de auditorías de la entidad relacionadas con el asunto o materia auditar cuyo tema es identificado como riesgo para la entidad en el mapa de riesgos enviado por la entidad.

Ahora bien, al aplicar el papel de trabajo PARA.3-112. F.2 “Matriz de Riesgos y Controles” en los tres componentes se obtuvo una calificación de 2.21 es decir un puntaje “Ineficiente”.

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

Calificación final del control interno	2,21
	Ineficiente

Evaluación de la efectividad de los controles:

Calificación total del diseño mas la efectividad	2,10
	Ineficiente

Valores de referencia	
Rango	Calificación
De 1 a <1,5	Eficiente
De =>1,5 a <2	Con deficiencias
De =>2 a 3	Ineficiente

Como resultado de la auditoría se detectaron las siguientes situaciones de incumplimiento que fueron validadas como hallazgos de auditoría.

**HALLAZGO ADMINISTRATIVO No 1.** (Observación de Auditoria No 1). Ausencia de jefe de control interno.


CRITERIOS:

- Art 209, 269 Constitución Política de Colombia.
- Art 2, 11 Ley 87 de 1993.
- Art 8 Ley 1474 de 2011.
- Art 51 Decreto 403 de 2019.

CONDICIÓN

Acorde a la encuesta diligenciada por INFICALDAS, la entidad manifiesta que no cuenta con jefe de control interno, dicho cargo se encuentra vacante y en proceso de selección, así mismo se observa que siendo el asunto a auditar un tema que genera riesgos para la entidad y que por ende se determina en el mapa de riesgos, se observa que no se programó auditoría frente a ello, y que los seguimientos realizados fueron basados en los planes de mejoramiento realizados por la entidad y presentados a la Contraloría General de Caldas en auditorías anteriores, situación que podría generar riesgos de daños antijurídicos.

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

### CAUSAS:

- Desconocimiento de normatividad aplicable.
- Deficiencias en la comunicación entre dependencias.
- Debilidades en los controles.
- Poco compromiso de la Alta Dirección.

### EFFECTOS:

- Incumplimientos normativos.
- Posible materialización de riesgos de gestión y de corrupción.


Se configura como una observación administrativa.

### RESPUESTA DEL AUDITADO:

*“Si bien es cierto que cuando se efectuó el proceso auditor INFICALDAS no contaba con Jefe de Control Interno, es importante manifestar que el Gobernador de Caldas, que es quien cuenta con la facultad nominadora para su selección y designación, estableció un procedimiento meritocrático para la provisión definitiva del empleo de Jefe de Oficina de Control Interno de INFICALDAS, atendiendo los requisitos del perfil del cargo señalados en la Ley 1474 de 2011, asegurando el adecuado cumplimiento a lo establecido en el Decreto 989 de 2020 y evaluación en los términos y condiciones de que tratan los incisos 2 y 3 del artículo 2.2.21.8.3 del citado Decreto 989 de 2020, compilado en el Decreto 1083 de 2015, proceso que se dio por terminado finalizando el mes de enero del presente año. Por lo tanto esta observación se encuentra subsanada para INFICALDAS desde el día 28 de enero cuando tomó posesión del cargo la nueva Asesora de Control Interno.*

*Adicionalmente es importante advertir que el proceso auditor la oficina de control interno no priorizo en sus planes de auditorías efectuar una revisión a Zona Franca en liquidación, dado que esta liquidación se efectuó entre 2016 y 2018, año en el que fue finalizado el proceso por el liquidador, el cual fue sometido a revisiones exhaustivas por parte de la Contraloría General de Caldas e incluso de la Contraloría General de Manizales. Por estas razones, los procesos auditores desarrollados por parte de la oficina de control interno fueron enmarcados en los procesos vigentes de la entidad y que eran objeto por mayor seguimiento y mayor aversión al riesgo”.*

***Si todos vigilamos todos ganamos***

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

### PRONUNCIAMIENTO DE LA CONTRALORIA:

Una vez analizados los argumentos de defensa del sujeto auditado, ciertamente este órgano de control acepta parcialmente lo expuesto, en el sentido en que la Jefe de Control Interno tomó posesión del cargo el día 28 de enero de la vigencia, acogiendo lo señalado en la norma para el efecto. Sin embargo, se requiere aún más el fortalecimiento de las acciones de control de la Entidad, en aras de minimizar riesgos en los procesos vigentes; en el caso específico se precisa un seguimiento por parte de la Oficina de Control Interno, con el fin de tomar acciones tendientes a subsanar inconsistencias que pueden generar un riesgo de daño antijurídico.

Por lo expuesto se confirma la observación configurándose como hallazgo a fines de concretar acciones de mejora que permitan estructurar un plan de mejoramiento.

### **3.3. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2**


OBJETIVO ESPECÍFICO 2
<p>Verificar si se encuentran legalizados y saneados los lotes adjudicados a INFICALDAS, producto de la liquidación de la sociedad Zona Franca Andina, analizando las gestiones realizadas en caso de haberse presentado alguna inconsistencia, con el fin de atender la denuncia N° EI-00002430 del 19 de octubre del 2021 y determinar presuntos detrimentos patrimoniales en la adjudicación a INFICALDAS de los bienes remanentes según el porcentaje de participación accionaria en la entidad liquidada, teniendo como insumo la información solicitada de forma previa por Participación Ciudadana.</p>

#### **3.3.1. Verificación y análisis de las gestiones realizadas frente a los lotes adjudicados producto de la liquidación de la sociedad ZFA.**

La liquidación de la Sociedad Zona Franca Andina presentó falencias en el proceso de estudio de títulos efectuado por el agente liquidador, en el cual no se evidenciaron las inconsistencias existentes en los linderos entre el predio de un tercero y uno de los predios que actualmente pertenece a INFICALDAS.

Como resultado de la auditoría se detectaron las siguientes situaciones de incumplimiento que fueron validadas como hallazgos de auditoría.

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

**HALLAZGO ADMINISTRATIVO No 2.** (Observación de Auditoria No 2). Ausencia de gestión con el fin de subsanar las inconsistencias catastrales y gráficas existentes en el predio con ficha catastral No. 17-001-01-08-00-00-0081-0001-0-00-00-0000. Con presunta incidencia disciplinaria.

**CRITERIOS:**

- Constitución Política de Colombia. Artículo 209.
- Ley 1105 de 2006. Artículo 19. *Estudio de títulos.*
- Ley 734 de 2000 “Código único disciplinario”. Artículo 34 Numeral 1 y 35 Numeral 1.

**CONDICIÓN:**

La Resolución 070 del 04 de febrero de 2011 expedida por el IGAC establece que “El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”; así pues, uno de los grandes fines del catastro es la identificación física, jurídica y económica de los predios, en otras palabras una representación gráfica de una realidad jurídica con el fin de valorar los impuestos del predio.

Teniendo en cuenta lo anterior, durante la ejecución de la presente auditoría se encontró que para el año 2011 la Sociedad Zona Franca Andina S.A.S., cuyo representante legal para dicha vigencia era el señor Gabriel Arango Vélez, actualizó mediante escritura pública 1613 del 12 de agosto de 2011 de la notaria tercera de Manizales, el área y los linderos, conforme a la cláusula segunda, cuya justificación según la escritura es una certificación del instituto geográfico Agustín Codazzi –IGAC-, así:

inmobiliaria número 100-31676.- **SEGUNDO:** Que la compareciente por medio del presente instrumento procede a **ACTUALIZAR EL AREA Y LINDEROS** del anterior inmueble, de acuerdo al certificado del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI “IGAC” No.00542868 de fecha 19-07-2011 que se adjunta para su protocolización y se describe: -----

En ese sentido, la Resolución 070 de 2011 en su artículo 42 y la Resolución 1149 de 2021 en su artículo 29 establecen que la información catastral no tiene la facultad de sanear las inconsistencias de los títulos así “*Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral*”. *La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que*

***Si todos vigilamos todos ganamos***



*pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio”, por consiguiente, tenemos que la corrección de linderos efectuada en la notaría tercera de Manizales con una certificación del IGAC, se encuentra en contravía de los postulados de ambas resoluciones.*

Ahora bien, con la entrada en operación de la liquidación de la Zona Franca Andina S.A.S. el agente liquidador realizó el inventario de bienes activos y pasivos, documento que no se pudo evidenciar ni verificar en el proceso de auditoría debido a que no fue allegado por la entidad; así mismo, el agente liquidador solicitó licencia de urbanización en la curaduría cuarta de Manizales, con el cual se aportan las escrituras públicas 1278 de 2011 y 1613 de 2011.

Así pues, se encuentra que tanto el agente liquidador como la junta directiva de INFICALDAS, debieron realizar los estudios de títulos correspondientes a sus bienes activos, de tal forma que se pudiera avizorar que los linderos de uno de sus predios no correspondían a la realidad jurídica y física protocolizada mediante escritura pública número 2956 de 1994, así mismo se recalca que la información emitida por el IGAC referente a linderos es un aproximación a la realidad y no sana vicios de titulación. Según los cuadros de áreas incluidos en la resolución de modificación de la licencia de urbanización, dichas áreas de cesión corresponden en su totalidad a 43.036,02 m2, de los cuales 11.316,69 m2 hacen parte del área total de cesión mínima a entregar del lote denominado Saboya y 31.719,33 m2 conforman el área total de cesión mínima a entregar del predio denominado Lote 2.

**AVISO DE PRENSA  
MODIFICACIÓN A UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE  
RESOLUCION No. 18-1-0655-MD  
QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN:  
N° 18-1-0218-LU del 3 de Mayo de 2018**



CUADRO DE ÁREAS LOTE SABOYA			
<b>AREA BRUTA DEL LOTE (según información contenidas en el certificado de tradición)</b>		<b>49415,00 m2</b>	
Afectaciones áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos	10028,97 m2		
Afectaciones áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal	0,00 m2		
Afectaciones redes primarias de servicios públicos	0,00 m2		
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>39386,03 m2</b>	
<b>(ver tabla 8 del Anexo Normas Generales Acuerdo 0958 de 2017)</b>			
AREA NETA URBANIZABLE - ANU		39386,03 m2	
OTROS USOS (INDUSTRIAL)		20%	
<b>TOTAL CESION REQUERIDA PARA ESP. PUBLICO Y EQUIP. COLECT.</b>		<b>7877,21 m2</b>	<b>CESIÓN DISPUESTA</b>
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS (30% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)	30%	2363,16 m2	2494,23 m2
CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO (70% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)	70%	5514,04 m2	5514,04 m2
<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO + EQUIPAMIENTO</b>	<b>100%</b>	<b>7877,21 m2</b>	<b>8008,27 m2</b>
<b>CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO</b>			
<b>PORCENTAJE MAXIMO EN SUELO DE PROTECCIÓN (30% del área requerida para espacio público)</b>	<b>30%</b>	<b>1654,21 m2</b>	<b>1654,21 m2</b>
Equivalencia entre suelo de protección y suelo efectivo (3 a 1)	3	4962,83 m2	4962,83 m2
<b>PORCENTAJE MINIMO EN SUELO EFECTIVO (70% del área requerida para espacio público)</b>	<b>70%</b>	<b>3859,83 m2</b>	<b>3859,83 m2</b>
<b>TOTAL REQUERIDO PARA ESPACIO PUBLICO</b>		<b>5514,04 m2</b>	<b>5514,04 m2</b>
<b>TOTAL CESIÓN MINIMA A ENTREGAR</b>			
<b>[ESPACIO PÚBLICO (SUELO EFECTIVO+SUELO DE PROTECCIÓN) + EQUIPAMIENTO]</b>		<b>11185,62 m2</b>	<b>11316,69 m2</b>

*Si todos vigilamos todos ganamos*



**AVISO DE PRENSA  
MODIFICACIÓN A UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE  
RESOLUCION No. 18-1-0655-MD  
QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN:  
N° 18-1-0218-LU del 3 de Mayo de 2018**



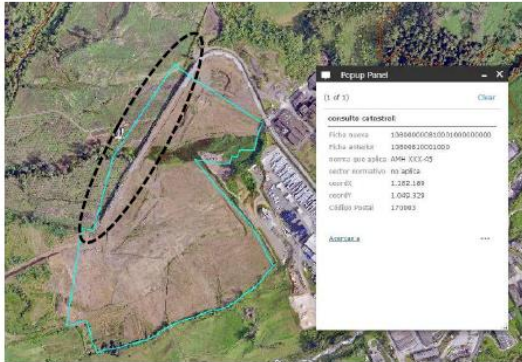
<b>CUADRO DE AREAS LOTE 2</b>			
<b>AREA BRUTA DEL LOTE (según información contenidas en el certificado de tradición)</b>		<b>161067,00 m2</b>	
Afectaciones áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos		<b>5284,00 m2</b>	
A.I.A.1		1642,00 m2	
A.I.A.2		3642,00 m2	
Afectaciones áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal		<b>0,00 m2</b>	
Afectaciones redes primarias de servicios públicos		<b>0,00 m2</b>	
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>155783,00 m2</b>	
(ver tabla 8 del Anexo Normas Generales Acuerdo 0958 de 2017)			
AREA NETA URBANIZABLE - ANU		155783,00 m2	
OTROS USOS (INDUSTRIAL)		20%	
<b>TOTAL CESION REQUERIDA PARA ESP. PUBLICO Y EQUIP. COLECT.</b>		<b>31156,60 m2</b>	<b>CESIÓN DISPUESTA</b>
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS (30% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)		30%	9346,98 m2
CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO (70% DEL ÁREA TOTAL DE CESIÓN)		70%	21809,62 m2
<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO + EQUIPAMIENTO</b>		<b>100%</b>	<b>31156,60 m2</b>
<b>CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO</b>			<b>CESIÓN DISPUESTA</b>
<b>PORCENTAJE MAXIMO EN SUELO DE PROTECCIÓN (30% del área requerida para espacio público)</b>		<b>30%</b>	<b>5284,00 m2</b>
<b>Equivalencia entre suelo de protección y suelo efectivo (3 a 1)</b>		<b>3</b>	<b>1761,33 m2</b>
<b>PORCENTAJE MINIMO EN SUELO EFECTIVO (70% del área requerida para espacio público)</b>		<b>70%</b>	<b>20048,62 m2</b>
<b>TOTAL REQUERIDO PARA ESPACIO PUBLICO</b>			<b>21809,95 m2</b>
<b>TOTAL CESION MINIMA A ENTREGAR (ESPACIO PÚBLICO (SUELO EFECTIVO+SUELO DE PROTECCIÓN) + EQUIPAMIENTO)</b>			<b>31719,33 m2</b>

Un porcentaje de dichas áreas de cesión naturalmente se encuentra en los predios pertenecientes a INFICALDAS, más precisamente al predio que colinda con el lote cuya ficha catastral es la No. 17-001-01-08-00-00-0083-0001-0-00-00-0000 el cual pertenece a GUJAR y CIA, y cuyos linderos fueron modificados a la realidad jurídica y física protocolizada mediante escritura pública número 2956 de 1994.

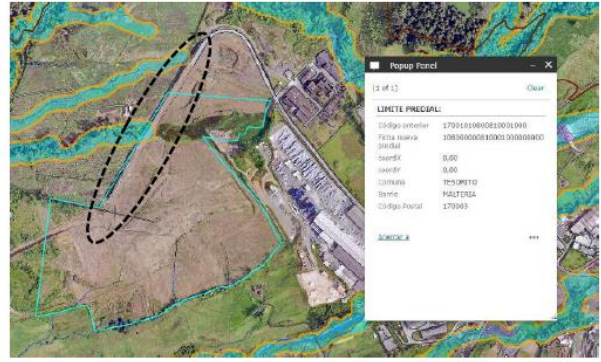
Es de ahí que nacen las discrepancias que el ciudadano expresó en la denuncia anónima interpuesta ante esta Contraloría; debido a que una porción de una de las zonas a ceder se encuentra evidentemente ubicada sobre dicho predio como se puede observar en las siguientes imágenes comparativas allegadas por INFICALDAS, en las cuales se observan los linderos entre los dos predios antes y después del ajuste digital cartográfico efectuado por el IGAC a petición de GUJAR y CIA en el año 2019.

*Si todos vigilamos todos ganamos*

Sistema de Información Geográfica - 2018

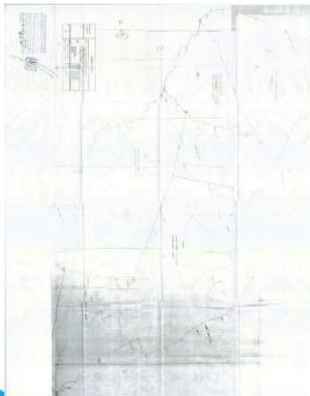


Sistema de Información Geográfica - 2021

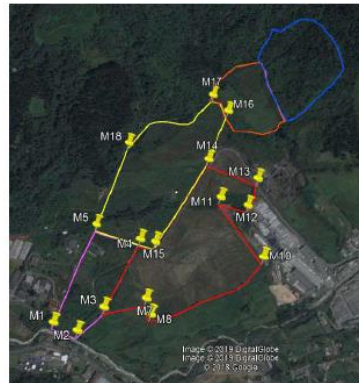


Fuente: Super de Alimentos

Escritura 2954 de 1994



Análisis realizado por el propietario en 2019 - Gujar y Cia S en C.A.



Portal de Georeferenciación 2021  
<https://sigmzl.manizales.gov.co>



*Si todos vigilamos todos ganamos*

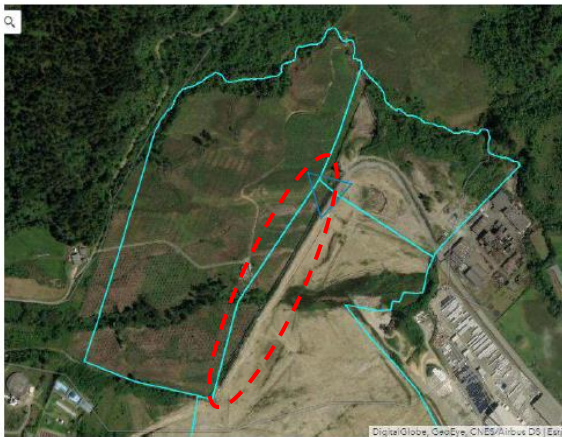


El área a ceder objeto de la presente situación corresponde con el área de cesión No. 1 cuya extensión es de 16.996 m2 según la Escritura Pública 8303 de 2018, ésta se encuentra claramente identificada en uno de los planos que hace parte de la licencia de urbanización, el cual se adjunta a continuación junto con el fragmento de la escritura en el cual se describe esta área de cesión.

PA52 o punto de partida y cierra. INMUEBLE DENOMINADO **AREA DE CESION No 1**, Destinado a Espacio Público-Zona verde, con un área de 16.996 M2, ubicado en la ciudad de Manizales, en la Vereda LA ENEA y linda: ### Partiendo del punto PA58, al borde de la vía pública existente, que da acceso al inmueble, en dirección Nord Oeste en 37,58 metros limitando con el inmueble denominado SABOYA hasta llegar al punto PA20, de este punto girando en dirección Sur Oeste en línea recta que limita con el predio propiedad de HEREDEROS DE CLEMENTINA DUQUE en 17,25 metros hasta llegar al punto PA57, desde el punto denominado PA57 va en línea curva bordeando la ZONA DE INTERES AMBIENTAL 1, en 19,17 metros hasta

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10751A6A8993AK9H 04-09-18 Codifera S.a. No. 479993349

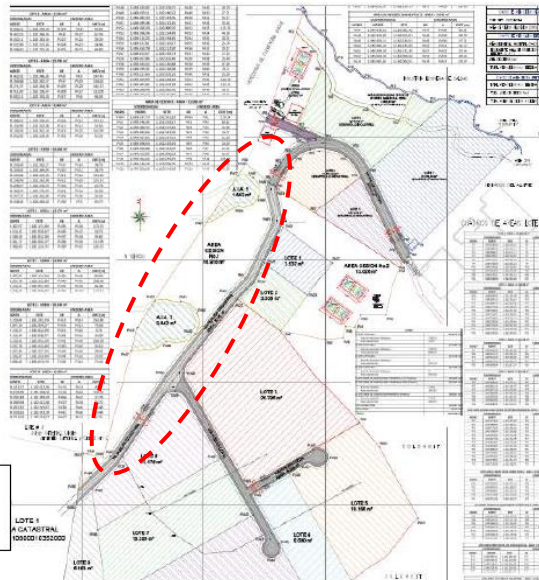


Página Web Agustín Codazzi

Fuente: Gujar y Cia S en C.A.

LICENCIA DE URBANIZACIÓN  
MODALIDAD DESARROLLO  
RESOLUCIÓN N°. 18-1-0218-LU  
2018

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS  
Primer Curador Urbano



**Si todos vigilamos todos ganamos**



En consecuencia, es muy importante vislumbrar el riesgo antijurídico y económico que se podría llegar a materializar en el momento en el que se realice la entrega material de las áreas de cesión (Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015) que hacen parte de la licencia de urbanización modalidad desarrollo Resolución 18-1-0218-LU, lo anterior por las áreas de cesión que se harían efectivas y que corresponderían eventualmente al municipio de Manizales.

En conclusión, se avizora una posible falta disciplinaria de INFICALDAS, al estar omitiendo en la actualidad la debida, pronta diligencia a efectos de salvaguardar los intereses patrimoniales y jurídicos que le asisten sobre el denominado predio objeto de la auditoría y que se evidenciaron como consecuencia de diferentes actuaciones solicitadas por INFICALDAS ante el IGAC y de la misma forma por los propietarios del predio con ficha catastral No. 17-001-01-08-00-00-0083-0001-0-00-00-0000.

#### CAUSAS:

- Falta de conocimiento de requisitos.
- Desconocimiento de normatividad aplicable.
- Debilidades de control que no permiten advertir oportunamente el problema.
- Incumplimiento e inobservancia de deberes.

#### EFFECTOS:

- Incumplimiento de disposiciones generales.
- Inefectividad en el trabajo (no se están realizando como fueron planeados).
- Posible materialización de riesgos de gestión.

#### RESPUESTA DEL AUDITADO:

*“Los lotes adjudicados a INFICALDAS, producto de la liquidación de la Sociedad ZONA FRANCA ANDINA S.A.S. EN LIQUIDACION se encuentran a este momento, legalizados y saneados, lo cual se puede evidenciar en el concepto emitido por el doctor NELSON URIBE RAMIREZ.*

*INFICALDAS desconoce si el liquidador de Zona Franca Andina SAS EN LIQUIDACION llevó a cabo o no los estudios de títulos de los tres (3) predios que eran de propiedad de la sociedad liquidada. Tampoco estos estudios se evidencian en la documentación de ZONA FRANCA ANDINA S.A.S. EN LIQUIDACION que reposa en los archivos de INFICALDAS. La Contraloría no indica cuál es la norma que obliga al liquidador a hacer el respectivo estudio de*

***Si todos vigilamos todos ganamos***



*títulos o cuál es la norma que obliga a la Junta Directiva o Consejo Directivo de INFICALDAS a realizar el estudio de títulos de unos bienes inmuebles que no eran de su propiedad. Sin embargo, consideramos que así se hubieran hechos los estudios de títulos de los tres (3) predios que eran de propiedad de ZONA FRANCA ANDINA S.A.S. EN LIQUIDACION, no se hubieran evidenciado las inconsistencias existentes en los linderos con el predio de un tercero, pues estas surgen de los planos del IGAC utilizados en el trámite de las licencias urbanísticas, que dieron lugar al alinderamiento contenido en la partición o división, venta y adjudicación de los predios.*

*No es cierta la afirmación de la Contraloría sobre las inconsistencias existentes en los linderos entre el predio de un tercero y uno de los predios que actualmente pertenece a INFICALDAS. Las inconsistencias se dan respecto de zonas de terreno cedidas al MUNICIPIO DE MANIZALES y no respecto de predios pertenecientes a INFICALDAS.*


*La Contraloría confunde las inconsistencias catastrales, con las gráficas y las legales que constan en los títulos de propiedad. Esa fue precisamente la tarea que ocupó la mayor parte del tiempo de estudio de los propietarios de los predios que fueron de ZONA FRANCA ANDINA SAS EN LIQUIDACION, para entender si había un problema, dónde estaba el problema, en qué consistía, a quiénes afectaba, cuáles eran sus efectos y cuáles las posibles acciones a emprender en la búsqueda de una solución.*

*De las conclusiones dadas por el ente de control al análisis de la problemática de los predios de Zona Franca Andina S.A.S. vemos que aún no tiene un debido entendimiento del problema, ni de las situaciones de hecho y de derecho inmersas en el mismo, ni a quién o a quiénes afecta y en qué medida, y menos aún de las acciones que debe seguir INFICALDAS.*

*Si lo que se debía hacer era una solicitud ante el IGAC oponiéndonos al trámite realizado con la sociedad GUJAR, este se hizo por parte del liquidador, único responsable en los tramites de liquidación de la sociedad ZONA FRANCA ANDINA SAS EN LIQUIDACION, y de venta y adjudicación de los inmuebles, y de la que no conocemos respuesta hasta la fecha.*

*Llama la atención que la autoridad concluya la ausencia de gestión para subsanar las inconsistencias catastrales y gráficas, a pesar de haberle informado que INFICALDAS e INFI-MANIZALES desde el mes de marzo de 2021 han venido adelantando análisis técnico jurídicos con su propio personal en torno al estado de los predios desde el año 1994 hasta el año 2018; las modificaciones a*

***Si todos vigilamos todos ganamos***


 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

*los planos del IGAC a través de estos mismos años; las modificaciones a los planos que han formen parte de las diferentes licencias urbanísticas otorgadas a través de los años a ZONA FRANCA ANDINA SAS (2011 – 2018); las modificaciones a los linderos de los predios desde el año 1994 hasta las ocurridas en el año 2018 con motivo de la división de los predios; las funciones del IGAC; el contenido de las resoluciones del IGAC para la corrección de áreas, linderos y planos catastrales y sus efectos jurídicos; el contenido de la normatividad aplicable a la corrección de escrituras públicas relacionadas con inmuebles; el contenido de la normatividad aplicable a la corrección de licencias de urbanismo; los efectos jurídicos frente al vencimiento del plazo concedido en la licencia para las obras de urbanismo; la nueva legislación que las prorroga y sus efectos; el contenido de la nueva legislación que regula el catastro multipropósito adaptado a las nuevas tecnologías desarrolladas por el ser humano y las resoluciones que las regulan, así como los efectos jurídicos de las mismas frente a las oficinas de registro de instrumentos públicos; las reuniones con la Primera Curaduría Urbana de Manizales, con el IGAC, con MASORA y con los demás propietarios titulares de la licencia urbanística, abordando las diferentes acciones a emprender, referidas no solo a esta problemática sino también a la determinación de las obras de urbanismo y equipamiento que deben ejecutarse de común acuerdo y a costa de cada uno, en los predios que fueron objeto de la licencia; la contratación de un experto en POT y en licencias de urbanismo, y finalmente la contratación de un levantamiento topográfico, que es la acción que se está adelantando en la actualidad.*

*Si bien el problema surge de inconsistencias gráficas por haber utilizado un plano catastral que no coincidía con los linderos tomados de los títulos de propiedad, que eran los correctos, nuestras conclusiones nos llevan a que esas inconsistencias no se subsanan con unos simples trámites ante la autoridad catastral, sino con un nuevo levantamiento topográfico que seguramente nos permitirá abordar de manera cierta las acciones a seguir por los propietarios de los predios que fueron objeto de la licencia urbanística.*

*Es clara la conclusión de la entidad de control sobre que el catastro es “una representación gráfica de una realidad jurídica con el fin de valorar los impuestos del predio”, en concordancia con la conclusión de que “La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio”, pero no entendemos cómo inciden en el presente asunto que las actuaciones adelantadas por el doctor Gabriel Arango Vélez mediante la escritura pública No. 1613 del 12 de agosto de 2011 de la Notaría Tercera de*

***Si todos vigilamos todos ganamos***

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022


*Manizales “se encuentren en contravía de los postulados de ambas resoluciones”. Lo que si puede concluirse de lo anterior, y así lo hemos llegado a entender, al menos hasta ahora, es que la problemática de la zona de cesión al MUNICIPIO DE MANIZALES, no se corrige simplemente con una actuación ante catastro.*

*Reiteramos lo dicho atrás de que INFICALDAS, persona jurídica totalmente diferente a ZONA FRANCA ANDINA SAS EN LIQUIDACION, desconoce si el liquidador de esta sociedad llevó a cabo o no los estudios de títulos de los 3 predios que eran de propiedad de la sociedad liquidada. Tampoco estos estudios se evidencian en la documentación de ZONA FRANCA ANDINA S.A.S. EN LIQUIDACION que reposa en los archivos de INFICALDAS, ni en la cuenta final de liquidación entregada a ustedes que contiene una relación del archivo. La Contraloría no indica cuál es la norma que obliga al liquidador a hacer el respectivo estudio de títulos o cuál es la norma que obliga a la Junta Directiva o Consejo Directivo de INFICALDAS a realizar el estudio de títulos de unos bienes inmuebles que no eran de su propiedad. No compartimos la conclusión de que los linderos de uno de los predios no correspondían a la realidad jurídica y física, porque no entendemos a qué predio se refiere el ente de control, y porque el problema que nos ha ocupado surge de la utilización de un plano por parte del liquidador, que no correspondía a la realidad jurídica de los linderos contenidos en los títulos de propiedad de los predios de propiedad de Zona Franca. Los estudios de títulos se refieren a títulos y no a planos. El problema acá surge de la utilización de un plano para dividir unos predios, que no concordaba con la realidad de los títulos originarios.*

*Tampoco compartimos la conclusión del ente de control, que el porcentaje de “dichas áreas de cesión naturalmente se encuentra en los predios pertenecientes a INFICALDAS, más precisamente al predio que colinda con el lote cuya ficha catastral es la No. 17-001-01-08-00-00-0083-0001-0-00-00- 0000 el cual pertenece a GUJAR y CIA, y cuyos linderos fueron modificados a la realidad jurídica y física protocolizada mediante escritura pública número 2956 de 1994”. Las áreas de cesión al MUNICIPIO DE MANIZALES no se encuentran en los predios adjudicados a INFICALDAS en la liquidación.*

*Se comparte la conclusión del ente de control de que se vislumbra un riesgo antijurídico y económico que se podría llegar a materializar en el momento en el que se realice la entrega material de las áreas de cesión (Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015) que hacen parte de la licencia de urbanización modalidad desarrollo Resolución 18-1-0218-LU, lo anterior por las áreas de cesión que se harían efectivas y que corresponderían eventualmente al municipio de Manizales.*

***Si todos vigilamos todos ganamos***

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

*Es claro que riesgo antijurídico y económico no se vislumbra en cabeza de los titulares de la licencia urbanística o simplemente en cabeza de INFICALDAS o de INFI-MANIZALES, como lo quiere hacer ver el denunciante, sino que como lo dice el ente de control recaería directamente en el MUNICIPIO DE MANIZALES. También es claro advertir de acuerdo con nuestros análisis que la problemática no afecta la totalidad de las áreas cedidas al MUNICIPIO DE MANIZALES por ZONA FRANCA ANDINA SAS EN LIQUIDACION.*

*No se comparte la conclusión de que se avizora una posible falta disciplinaria para INFICALDAS, en una problemática que es común a todos los titulares de la licencia urbanística, cuyo entendimiento y solución ha sido liderado por INFICALDAS e INFI-MANIZALES en compañía de todos los involucrados, con las acciones que se dejaron ya expuestas en este mismo documento, y cuya posible afectación recae hasta el momento, en zonas de cesión en cabeza del MUNICIPIO DE MANIZALES.*

*No se entiende la consideración que hace la Contraloría con relación a la modificación de fichas catastrales para determinar la existencia de posibles detrimentos patrimoniales para INFICALDAS, teniendo en cuenta lo dicho por ella de que “la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio”.*


*De igual forma y con todo lo expuesto anteriormente, se solicita al ente de control levantar la connotación de la observación esgrimida en el informe de auditoría respectivo, porque las actuaciones diligentes de INFICALDAS frente a una aparente problemática y/o aparente daño patrimonial en cabeza del MUNICIPIO DE MANIZALES, NO constituyen falta disciplinaria”.*

#### PRONUNCIAMIENTO DE LA CONTRALORIA:

Después de analizar el derecho de contradicción, la Contraloría General de Caldas considera relevante referirse a los siguientes aspectos traídos a colación por INFICALDAS:

La entidad auditada menciona que la Contraloría no indica cuál es la norma que obliga al liquidador a hacer el respectivo estudio de títulos, frente a esta afirmación es preciso resaltar, que desde el informe preliminar la norma en cuestión fue incluida en el criterio de la observación, dicha norma es la Ley 1105 de 2006, la cual establece en su Artículo 19, la responsabilidad del agente

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

liquidador frente a la realización del respectivo estudio de títulos de los bienes inmuebles propiedad de la entidad que se encuentre en liquidación así:

**“Durante la etapa de inventarios, el liquidador dispondrá la realización de un estudio de títulos de los bienes inmuebles de propiedad de la entidad, con el fin de sanear cualquier irregularidad que pueda afectar su posterior enajenación y de identificar los gravámenes y limitaciones al derecho de dominio existentes. Los bienes que tengan estudios de títulos realizados durante el semestre anterior a la fecha de inicio de los inventarios, o anteriores que sean satisfactorios, no requerirán nuevo estudio de títulos ...”.**

Aclarado lo anterior, el sujeto de control menciona en segundo lugar que “desconoce si el liquidador de Zona Franca Andina SAS EN LIQUIDACION llevó a cabo o no los estudios de títulos de los tres (3) predios que eran de propiedad de la sociedad liquidada. Tampoco estos estudios se evidencian en la documentación de ZONA FRANCA ANDINA S.A.S. EN LIQUIDACION que reposa en los archivos de INFICALDAS”.

En relación con lo anterior, y teniendo en cuenta el informe final de liquidación de la Zona Franca Andina S.A.S. para el manejo y conservación de los archivos y memorias institucionales se dispuso la entrega del archivo de la entidad en liquidación a INFICALDAS, conforme a la resolución 53 del 26 de junio de 2018; adicionalmente, el agente liquidador comunicó al equipo de auditoría el 26 de enero de 2022 mediante correo electrónico que “se entregó la totalidad del archivo a INFICALDAS, esta entidad, según lo acordó la Asamblea General de accionistas fue designada como custodia y responsable del archivo de la empresa liquidada, cumpliéndose con ello un mandato expreso del Decreto Ley 254 de 2000”.

Por consiguiente, es claro para el equipo de auditoría que la entidad no posee en la actualidad un conocimiento claro y completo de los documentos que hacen parte del archivo de 1370 carpetas entregadas por el agente liquidador, las cuales fueron recibidas en su momento por el sujeto de control. Lo anterior no le permite a INFICALDAS salvaguardar adecuada e integralmente los intereses de la entidad.


Respecto al riesgo antijurídico y económico mencionado en el informe preliminar, INFICALDAS manifiesta que “Se comparte la conclusión del ente de control de que se vislumbra un riesgo antijurídico y económico que se podría llegar a materializar en el momento en el que se realice la entrega material de las áreas

*Si todos vigilamos todos ganamos*

*de cesión (Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015) que hacen parte de la licencia de urbanización modalidad desarrollo Resolución 18-1-0218-LU, lo anterior por las áreas de cesión que se harían efectivas y que corresponderían eventualmente al municipio de Manizales”, a juicio de esta contraloría dicha responsabilidad recaería en cabeza de los titulares de la licencia de urbanización y del municipio de Manizales, y no únicamente en el Municipio como lo afirma el sujeto de control en su respuesta. Además, vale la pena reiterar que esta situación afecta únicamente el área de cesión No. 1, tal como se manifestó en el informe preliminar.*

Frente a la problemática central de la presente observación la entidad expuso que “... Si bien el problema surge de inconsistencias gráficas por haber utilizado un plano catastral que no coincidía con los linderos tomados de los títulos de propiedad, que eran los correctos, nuestras conclusiones nos llevan a que esas inconsistencias no se subsanan con unos simples trámites ante la autoridad catastral, sino con un nuevo levantamiento topográfico que seguramente nos permitirá abordar de manera cierta las acciones a seguir por los propietarios de los predios que fueron objeto de la licencia urbanística”; en este sentido, tal como lo confirma INFICALDAS en reiteradas oportunidades en su respuesta el problema objeto de auditoría surge del uso de un plano que no correspondía con la realidad jurídica de los linderos contenidos en los títulos de propiedad de los predios de Zona Franca Andina, por consiguiente la entidad está en mora de proceder con el trámite correspondiente que le permita seguir abordando el proceso de subsanación de las inconsistencias cartográficas contenidas en la licencia de urbanización de la mejor manera posible, con el fin de salvaguardar los intereses patrimoniales y jurídicos que le asisten.

Se reconoce que INFICALDAS ha llevado a cabo gestiones en aras de visualizar el contexto general y comprender la situación, para así definir las acciones a llevar a cabo; pero tal como lo establece el sujeto auditado en la respuesta de contradicción, la acción a seguir consiste en realizar el levantamiento topográfico, y este no ha sido ejecutado a la fecha. Por todos los motivos expuestos, se mantiene la observación configurándose como hallazgo administrativo con presunto alcance disciplinario con el fin de suscribir el debido plan de mejoramiento.

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

### 3.4. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 3

OBJETIVO ESPECÍFICO 3
<p>Analizar y evaluar si al momento de haber sido adjudicados los lotes a INFICALDAS, producto de la liquidación de la sociedad Zona Franca Andina, contaban con alguna modificación en su ficha catastral o si esta fue modificada antes de haber sido adquirida por la sociedad Zona Franca Andina o de forma posterior a la adjudicación a INFICALDAS, con el fin de determinar la existencia de presuntos detrimentos patrimoniales en la adjudicación a INFICALDAS de los bienes remanentes según el porcentaje de participación accionaria en la entidad liquidada, en relación con lo denunciado en el requerimiento N° EI-00002430 del 19 de octubre del 2021 y teniendo como insumo la información solicitada de forma previa por Participación Ciudadana.</p>

#### 3.4.1. Obstaculización y obstrucción del proceso auditor

Durante el desarrollo de las fases de planeación y ejecución de la presente auditoría de cumplimiento se presentó obstaculización y obstrucción del normal desarrollo del proceso auditor por no entregar toda la información solicitada en relación con el asunto o materia a auditar.


Como resultado de la auditoría se detectaron las siguientes situaciones de incumplimiento que fueron validadas como hallazgos de auditoría.

**HALLAZGO ADMINISTRATIVO No 3.** (Observación de Auditoria No 3). Obstrucción y obstaculización del proceso auditor. Con presunta incidencia sancionatoria.

#### CRITERIOS:

- Decreto 403 de 2020 “Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal”.
- Decreto 403 de 2020. Artículo 81 literal h, literal k y literal m.
- Resolución 439 del 11 de noviembre del 2016. Por medio de la cual se actualiza la graduación de la sanción del procedimiento administrativo sancionatorio de la Contraloría General de Caldas.

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022


**CONDICIÓN:**

La etapa de planeación de la auditoría es una de las etapas más importante del proceso auditor, es en ella en donde se plasma el querer de la Contraloría General de Caldas en el ejercicio de su labor misional de control fiscal frente a sus entes vigilados. En cuanto a esta fase, el memorando de asignación de la presente auditoría estableció las siguientes fechas para su desarrollo: *Inicia 17 de enero y termina el 21 de enero del año 2022.*

El 19 de enero de 2022 el equipo auditor envió la siguiente solicitud a la entidad, en la cual se solicitaba expresamente “Aportar el estudio de títulos realizado por el agente liquidador”.

Solicitud de información No. 1 del 19 de enero de 2022

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022



19 de enero de 2022  
Manizales, Caldas

Señor:  
Juan Manuel Lodoño Jaramillo  
Gerente General INFICALDAS  
[Juan.londoño@inficaldas.com](mailto:Juan.londoño@inficaldas.com)  
[controlinterno@inficaldas.com](mailto:controlinterno@inficaldas.com)

**ASUNTO:** primera solicitud de información

Cordial saludo, en atención a la auditoria de cumplimiento que se adelanta en la entidad, me permito solicitar la siguiente información:

- Certificación de la planta de personal actual, así como los cambios ocurridos desde el inicio del proceso de liquidación de la zona franca andina.
- Certificar los bienes inmuebles adquiridos por INFICALDAS en el proceso de liquidación de la zona franca andina.
- Certificar si a la fecha se encuentran litigios pendientes en los inmuebles adquiridos en el proceso de liquidación de la zona franca andina.
- Certificar y enviar las fichas catastrales y matriculas inmobiliarias de los predios inmuebles adquiridos por la zona franca liquidada; y los bienes inmuebles posteriormente adjudicados a INFICALDAS.
- Aportar certificado de tradición de las matriculas inmobiliarias 100-123703, 100-31676, 100-225396, 100-228613, 100-228614, 100-228608, a la fecha de hoy.
- Certificar las matriculas inmobiliarias de los bienes inmuebles adjudicados en el proceso de liquidación de la zona franca.
- Aportar el informe final de liquidación de la zona franca andina.
- Aportar el acto administrativo de designación del liquidador y revisor fiscal.
- Certificar el inventario de bienes activos y pasivos al momento de iniciar la liquidación de la zona franca andina.
- Aportar el estudio de títulos realizado por el agente liquidador.

Se solicitó a la entidad que dicha información fuera enviada a más tardar el día 21 de enero antes de las 11:45 am. Respecto al estudio de títulos la entidad no allegó ningún documento, pero envió copia de un correo dirigido al agente liquidador de la Sociedad Zona Franca Andina en el cual INFICALDAS le traslada por competencia el requerimiento enviado por la Contraloría General de Caldas.

*Si todos vigilamos todos ganamos*



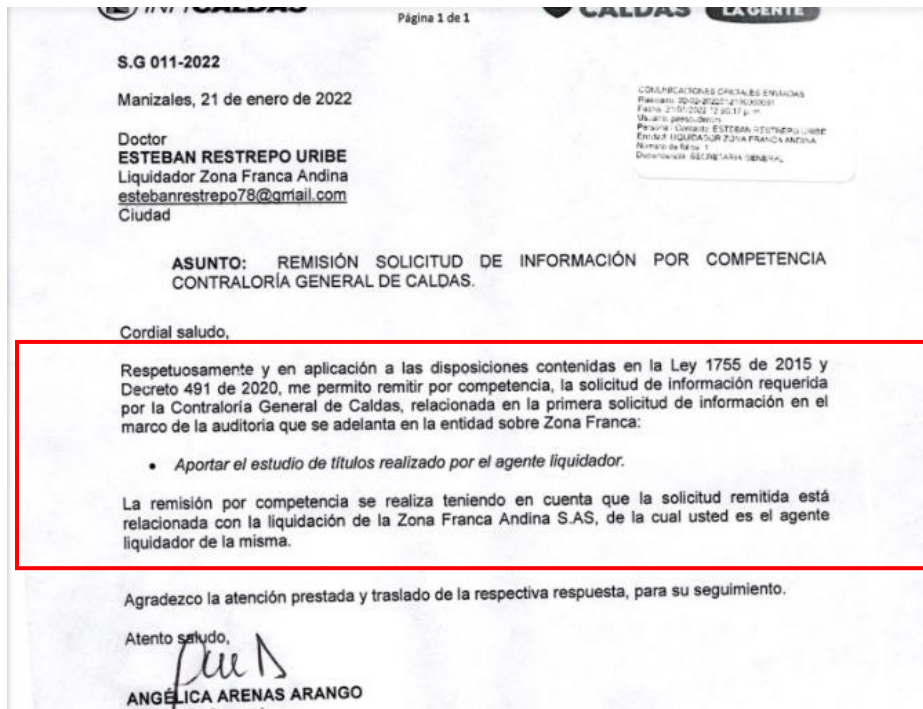
**CONTRALORÍA  
GENERAL DE CALDAS**  
*Si todos vigilamos todos ganamos*

**AUDITORIA DE  
CUMPLIMIENTO  
MODELO 18B-AC  
INFORME FINAL**

**CODIGO: PRA.3-112.F.7**

**VERSION: 2.0**

**FECHA: Febrero 11 de 2022**



Finalizó la etapa de planeación y el equipo de auditoría no recibió respuesta alguna que allegara el estudio de títulos solicitado, lo que nos presenta una obstrucción al proceso auditor por parte de INFICALDAS si se tiene en cuenta que parte del punto de partida para planear una auditoría es la información

*Si todos vigilamos todos ganamos*

☎ 8831229- ☎(Fax) 8840869 -☎ 018000968908- 📍 Edificio Gobernación Piso 2 Manizales Caldas  
🌐 www.contraloriageneraldecaldas.gov.co - ✉ info@contraloriageneraldecaldas.gov.co

directamente relacionada con el asunto o materia a auditar, que para este caso específico lo era el mencionado estudio de títulos.

Posteriormente, en la fase de ejecución, cuyas fechas según el memorando de asignación fueron: *Inicia 24 de enero y termina el 27 de enero del año 2022*; el equipo de auditoría decidió comunicarse directamente con el agente liquidador de la Sociedad Zona Franca Andina con la intención de obtener la información faltante. Dicha comunicación se llevó a cabo el día miércoles 26 de enero de 2022 vía correo electrónico solicitándole el estudio de títulos, a lo que el agente liquidador respondió ese mismo día lo siguiente:




Cómo se logra evidenciar, el agente liquidador informa que entregó la totalidad del archivo a INFICALDAS, entidad que fue designada por la Asamblea General de accionistas como custodia y responsable del archivo de la empresa liquidada.

Finalmente, transcurrieron todos los días asignados para el desarrollo de la fase de ejecución y el equipo auditor nunca recibió información relacionada con el estudio de títulos de los bienes inmuebles que hacen parte de la Licencia de Urbanización expedida mediante Resolución 18-1-0218-LU.

Después de todos los argumentos expuestos, se puede concluir que el sujeto de control no aportó la documentación necesaria e indispensable en el tiempo establecido para tal fin, o por el contrario entregó información incompleta al equipo auditor, obstaculizando el desarrollo de la planeación y ejecución de la auditoría.

***Si todos vigilamos todos ganamos***

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

Así las cosas, se considera que la actuación de los funcionarios y las dilaciones en la entrega de información por parte de la entidad obstruyó y obstaculizó el proceso auditor en INFICALDAS; situación que podría ser fundamento válido para apertura de proceso administrativo sancionatorio y con presunto efecto disciplinario.

#### CAUSAS:

- Renuencia a la entrega de la información por parte de la entidad.
- Deficiencias en la comunicación entre dependencias y funcionarios.

#### EFFECTOS:

- Obstruir y obstaculizar el normal desarrollo del proceso auditor con la no entrega oportuna, de la información.
- Incumplimiento de disposiciones generales.
- Información poco útil, poco significativa e inexacta.

#### RESPUESTA DEL AUDITADO:

*“No compartimos la conclusión de obstaculización y obstrucción del proceso auditor. Por el contrario, INFICALDAS ha estado presto a entregar la información de la cual tiene conocimiento, al equipo auditor de la Contraloría, incluso de aquella no solicitada por este, para permitirle un mejor conocimiento de la problemática auditada.*

*INFICALDAS es un simple depositario de los archivos de la sociedad ZONA FRANCA ANDINA SAS EN LIQUIDACION. La información entregada por el liquidador a INFICALDAS, para la guarda y conservación de la misma, corresponde a las gestiones desarrolladas por dicha sociedad y por el propio liquidador, quien debe responder por su gestión durante un plazo de 5 años, contados a partir del acta de aprobación de la cuenta final de liquidación. Así lo ha entendido INFICALDAS y por ello ha dado traslado por competencia al liquidador de los diferentes oficios que hacen relación a información que no ha podido ser ubicada en los archivos entregados o porque no se encontraron en la relación entregada por el liquidador que consta en la cuenta final de liquidación entregada a esa Contraloría o porque no pudieron ser ubicados oportunamente por la persona encargada del archivo en INFICALDAS, debido a una licencia de luto que coincidió con el plazo otorgado por el ente de control para la entrega de la misma.*

***Si todos vigilamos todos ganamos***



*Finalmente, revisada la cuenta final de liquidación entregada al ente de control como parte de la información objeto de esta auditoria, encontramos referenciada la Resolución No. 003-2017 que trata del inventario de los bienes objeto de la liquidación. Una vez reintegrada a INFICALDAS la funcionaria encargada del archivo, que se encontraba en una licencia de luto, ubicó el documento que hacia parte de las Resoluciones expedidas por el liquidador, el cual anexamos a esta respuesta, pero que pocas luces arroja a este asunto.*

*A continuación nos permitimos hacer un recuento de las dificultades que impidieron el suministro de documentos, que reiteramos no fueron originadas en INFICALDAS:*

- 1. El archivo de ZONA FRANCA ANDINA SAS se encuentra administrado por la empresa Data 3000 SAS. El día 21 de enero de 2022 esta empresa envió los documentos que encontró en el inventario documental vía correo electrónico y fueron entregados a la Contraloría.*
- 2. En una reunión en la instalaciones de INFICALDAS se le manifestó verbalmente al equipo auditor que para los días en que se estaba desarrollando la auditoría, la entidad presentaba dificultades con la técnico administrativo de gestión documental, porque la funcionaria tenía a su mama gravemente enferma, quien falleció posteriormente (se anexa certificado de defunción de la madre de la funcionaria). Por este este motivo se dificultó más a la entidad la búsqueda del documento denominado “estudio de títulos”.*
- 3. Como el custodio de la información es DATA 3000, y no encontraba el documento, se le solicitó que trasladara todo el archivo físico a las Instalaciones de INFICALDAS. El día 25 de enero efectuaron el traslado de los archivos de ZONA FRANCA ANDINA a las instalaciones de la sede central de INFICALDAS, el cual contenía:
  - a) 134 cajas de archivo*
  - b) 1.465 carpetas (expedientes)*
  - c) 155.911 folios*
  - d) 231 planos**
- 4. El día 21 de enero, la secretaria General del Instituto, trasladó por competencia mediante un correo electrónico, la solicitud al Dr. Esteban Restrepo, quien fue el liquidador de Zona franca, con el fin que indicara dónde se podría encontrar el documento denominado “Estudio de Títulos”. Se*

***Si todos vigilamos todos ganamos***



*anexa la respuesta del agente liquidador que no facilitó la búsqueda del documento requerido.*


5. *El día 25 de enero, se trasladó desde data 3000 el archivo completo de Zona Franca Andina.*
6. *Revisado el inventario documental aportado por Data 3000, se puede evidenciar que no está registrado ningún documento con el nombre de ESTUDIO DE TITULOS.(se anexa inventario documental data 3000), igualmente se revisó en informe final donde se relacionó el inventario definitivo del archivo entregado por el agente liquidador para la custodia de INFICALDAS y en el listado tampoco se ubica dicho documento “Estudio de Títulos” (se anexa informe de Archivo entregado en el informe final del ente liquidador)*
7. *Una vez recibidos los archivos físicos y reintegrada la funcionaria responsable Técnico administrativo en gestión Documental, se procedió con la búsqueda manual en los 155.911 folios que componen el fondo documental de Zona Franca, y no se pudo encontrar el documento solicitado por el ente de control “Estudio de Títulos” (se anexa certificación de la Técnico Administrativo en gestión documental donde indica que no se encuentra el documento en mención solicitado por el ente de Control).*

*Por lo anterior consideramos que la observación comunicada debe retirarse del informe definitivo pues no está fundamentada en los hechos como se pudo evidenciar en los argumentos expuestos. Darle un alcance sancionatorio a la resulta desproporcionado y carente de sindéresis pues los hechos evidenciados por la Contraloría en manera alguna vulneran claros mandatos. Las conclusiones del organismo de control no cuentan con el respaldo fáctico, ya que INFICALDAS realizó todas las acciones tendientes a suministrar la información completa al ente de control y en ningún momento mostró renuencia a presentar documentos, por lo que estas actuaciones no se pueden enmarcar en el actuar descrito en el artículo 51 de la Ley 1437 de 2011.*

#### PRONUNCIAMIENTO DE LA CONTRALORIA;

Posterior a la revisión de los argumentos expuestos por el sujeto de control, es preciso aclarar que el objeto de reproche de este Ente de control corresponde a que la Entidad no suministró un documento de suma importancia para el adecuado desarrollo del ejercicio auditor, consistente en el estudio de títulos, ni se hizo referencia a la imposibilidad de entregarlo.


*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

No son de recibo las manifestaciones de la Entidad, dónde asegura que INFICALDAS “*es un simple depositario de los archivos de la sociedad ZONA FRANCA ANDINA SAS EN LIQUIDACION*”, pues es preciso reiterar que la Entidad es titular de varios predios incluidos en el proceso, por esta razón, es responsable de salvaguardar los intereses de manera integral y no solo velar por los documentos que hacen parte del proceso y fueron entregados por el agente liquidador.

No obstante, a pesar de que es evidente que a la fecha de ejecución de la auditoría, el sujeto auditado no tenía claridad respecto a los documentos que fueron entregados por el agente liquidador como resultado del proceso, se advierte que analizados los argumentos se desvirtúa el alcance sancionatorio por la ausencia del personal encargado para la fecha de ejecución y la evidencia aportada de la búsqueda del documento. Sin embargo, es necesario configurar el hallazgo administrativo en aras de formular plan de mejoramiento en el sentido de identificar la documentación allegada por el agente liquidador e indagar respecto al estudio de títulos, documento que tiene suma importancia para el proceso y que debió aportarse de acuerdo a las obligaciones del agente liquidador de acuerdo a la normativa.

*Si todos vigilamos todos ganamos*

 <b>CONTRALORÍA GENERAL DE CALDAS</b> <i>Si todos vigilamos todos ganamos</i>	<b>AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MODELO 18B-AC INFORME FINAL</b>	CODIGO: PRA.3-112.F.7
		VERSION: 2.0
		FECHA: Febrero 11 de 2022

#### 4. CUADRO RESUMEN DE HALLAZGOS

##### INFICALDAS

##### AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO

##### VIGENCIA 2018 - 2021

**ADTIVO:** Administrativo **DISC:** Disciplinario **FISCAL:** Fiscal **PENAL:** Penal  
**SANC:** Sancionatorio

Nº	DESCRIPCIÓN	ADTVO	DISCP	FISCAL (Cuantía \$)	PENAL	SANC
1	<b>HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 1</b> (Observación de Auditoría No 1). Ausencia de jefe de control interno.	X				
2	<b>HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 2</b> (Observación de Auditoría No 2). Ausencia de gestión con el fin de subsanan las inconsistencias catastrales y gráficas existentes en el predio con ficha catastral No. 17-001- 01-08-00-00-0081-0001-0-00-00-0000. Con presunta incidencia disciplinaria.	X	X			
3	<b>HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 3</b> (Observación de Auditoría No 3). Obstrucción y obstaculización del proceso auditor.	X				
	<b>TOTAL HALLAZGOS</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0 (\$)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Si todos vigilamos todos ganamos*