

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ALIADOS FINDETER PARA LA ASISTENCIA TÉCNICA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FIDUAGRARIA S.A.**

**PROGRAMA: AT - MUNICIPIO DE PALMIRA - VALLE DEL CAUCA**

**CONVOCATORIA No. PAF-ATPALMIRA-I-123-2023**

**OBJETO: CONTRATAR LA “LA INTERVENTORIA INTEGRAL (ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE, AMBIENTAL, SOCIAL, JURÍDICA Y TÉCNICA) A LOS “ESTUDIOS Y DISEÑOS FASE III, LICENCIAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE LA CENTRAL INTERMODAL DE TRANSPORTE DE PALMIRA CIT SUR EN EL MUNIICIO DE PALMIRA – VALLE DEL CAUCA”.**

**ACTA DE CANCELACIÓN**

FINDETER en calidad de Fideicomitente del PATRIMONIO AUTÓNOMO ALIADOS FINDETER PARA LA ASISTENCIA TÉCNICA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, **CANCELA** a partir de la fecha la convocatoria **PAF-ATPALMIRA-I-123-2023**, con sustento en lo previsto en el numeral 1.26 del Subcapítulo I GENERALIDADES, del Capítulo II DISPOSICIONES GENERALES de los Términos de Referencia, que establece:

**“1.26. SUSPENSIÓN Y/O CANCELACIÓN DE LA CONVOCATORIA.**

*Findeter en calidad de Fideicomitente de la CONTRATANTE se reserva el derecho de suspender o cancelar en cualquier etapa del proceso la convocatoria que se halle en curso, inclusive hasta antes de la firma del contrato, cuando se presenten o sobrevengan circunstancias que impidan el curso normal de la misma o que amenacen la selección objetiva o transparente que rigen las actuaciones del mismo o de conveniencia o reputacional para Findeter.*

*En este se emitirá acta de suspensión y/o cancelación según corresponda, que se publicará en la página web de Findeter [www.findeter.gov.co](http://www.findeter.gov.co)”.*

Lo anterior, con sustento en el oficio No. TDR 2024 – 181.7.1.1, allegado el día 13 de febrero de 2024 suscrito por DIEGO FERNANDO SAAVEDRA PAZ, Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda de la Alcaldía Municipal de Palmira – Valle del Cauca, a través del cual solicita la cancelación de la convocatoria PAF-ATPALMIRA-O-124-2023, siendo esta la obra de la presente interventoría, y en donde el Municipio argumenta lo siguiente

(...)

*Como se puede concluir, los principales aspectos aquí enunciados de forma sucinta, nos llevan a toma la decisión responsable de proponer replantear el alcance del contrato MO-2168-2023, de tal modo que siendo nuestro interés atender la urgente necesidad de darle solución a la materialización de una Central Intermodal de Transporte, incluir en los análisis preliminares el sector aledaño a uno de los lotes analizados para la Central Norte, ubicado sobre la avenida la Carbonera, contiguo calle 60 de por medio con la localización 23 analizada en los estudios anteriormente mencionados, por considerar que por el grado de desarrollo del mismo y la ocupación del suelo colindante, los impactos negativos anteriormente mencionados, serán de más fácil mitigación especialmente en lo social y lo ambiental (...)*

(...)

*Por lo tanto, le solicitamos se estudie la posibilidad de Cancelar el Proceso Contractual de conformidad con el numeral 1.26 de los términos de referencia del proceso que se adelanta FINDETER, para adelantar un nuevo proceso que soluciones las situaciones presentadas anteriormente (...)*

Dicha solicitud de Cancelación fue presentada en sesión del Comité de Contratación No. 045 del 12 de marzo de 2024.

Para todos los efectos, se expide la presente a los doce (12) días del mes de marzo dos mil veinticuatro (2024).

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ALIADOS FINDETER PARA LA ASISTENCIA TÉCNICA Y ADMINISTRACIÓN  
DE RECURSOS  
FIDUAGRARIA S.A**



Alcaldía de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
Alcaldía Municipal de Palmira  
**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA,  
RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA**

**INFORME**

TRD 2024-181.7.1.1

Doctor  
**JUAN CARLOS MUÑOZ PACHECO**  
Presidente  
Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter  
Calle 103 # 19-20  
Bogotá D.C.



Referencia: Contrato MP-2168-2023 con objeto "ASISTENCIA TÉCNICA Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS PARA IMPLEMENTAR EL FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANO ARQUITECTÓNICA ESPECIALIZADA PARA EL MUNICIPIO DE PALMIRA, VALLE DEL CAUCA, A TRAVÉS DE ACCIONES ORIENTADAS A GENERAR ESPACIOS DEDICADOS A LA INTERMODALIDAD PARA EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO"

Cordial saludo,

La administración municipal de Palmira que inició el pasado 1º de enero de 2024, ante los diferentes interrogantes surgidos sobre la ubicación de la denominada Central Intermodal Sur de que trata el contrato referido, solicitó en comunicación TRD-2024-180.6.13.6 de fecha 19 de enero de 2024 la suspensión por 30 días de la Convocatoria No. PAF -ATPALMIRA-O-124-2023, conformando una mesa técnica para evaluar los diferentes componentes que permitan dilucidar las inquietudes, partiendo de los estudios de prefactibilidad y factibilidad. De esta forma, compartimos las principales conclusiones derivadas del mencionado análisis:

#### 1. ASPECTOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD

Después de un análisis general de las condiciones de funcionalidad para la CIT Sur y la CIT Versalles, a partir de los Estudios de Prefactibilidad y Factibilidad desarrollados por IDOM, encontramos que en ambas localizaciones no se presentan propuestas para mitigar los impactos que unas instalaciones de este tipo puedan generar en los predios vecinos, independiente del uso del suelo que los identifica, lo cual puede afectar notoriamente la funcionalidad de las rutas de ingreso y salida.

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP  
Calle 30 No. 29 - 39: Código Postal 763533  
[www.palmira.gov.co](http://www.palmira.gov.co)  
Teléfono: 2856121

Página 1 de 8





Alcaldía de Palmira

Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
Alcaldía Municipal de Palmira  
**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA,  
RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA**

**INFORME**

## 2. ASPECTOS JURÍDICOS DEL PREDIO

Con relación a este punto, es importante señalar que una vez revisado los documentos de la carpeta de la compra del predio ubicado en la calle 27 No. 34-9 del Municipio de Palmira (V), identificado con Matrícula Inmobiliaria No.378-2605 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira y ficha catastral No.010103580001000, que realizó la Administración Municipal para el desarrollo del proyecto Central Intermodal de Transporte "CIT", se pudo evidenciar lo siguiente:

### 2.1 DE LA FALSA TRADICION.

En esta primera parte analizaremos los estudios previos a la compra del predio anteriormente relacionado la cual se debe de estudiar el título (certificado de tradición) estudio realizado por la empresa GEOVALORES, quien indica que sólo analizó los últimos veinte (20) años de tradición del mismo, es decir, no se incluyó el análisis de antecedentes jurídicos de la anotación No. 01 hasta la No. 21 que reposan en el Certificado de Tradición del predio con matrícula inmobiliaria No.378-2605, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

Cuando era importante incluir en el estudio de títulos el análisis desde la anotación No. 1, lo que permitiría determinar que en el tracto sucesivo de la tradición no se observen inconsistencias frente al modo de adquisición y trasferencia de los derechos de dominio reales, lo que era indispensable analizar para confirmar que no existen gravámenes, limitaciones o falsas tradiciones que por errores involuntarios la oficina de registro de instrumentos públicos no lo evidencie para su posterior saneamiento.

En este orden, en el estudio de títulos realizado para la compra del predio con matrícula inmobiliaria No. 378-2605, se dejó por fuera analizar una presunta falsa tradición que se evidencia en la anotación No. 2, debido a que la señora ECHEVERRY DE OSSA FELISA era propietaria del 100% inmueble y mediante Auto No. 515 del 26 de Julio de 1.965 del Juzgado 1 Civil del Circuito de Palmira, se especifica la intervención de los herederos LUIS OSSA OSSA, transfiriendo el derecho de dominio a ECHEVERRY JORGE. Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que, al fallecer el señor LUIS OSSA OSSA, esposo de la señora FELISA ECHEVERRY DE OSSA se debe tramitar la sucesión y su liquidación de sociedad conyugal respectiva, para que los gananciales del causante, se transfieran a los hijos herederos, toda vez, que es procedimiento legal que se debe de realizar y así tener claridad frente al a traslación del dominio para que esa anotación no se pueda determinar como una falsa tradición. En este caso en especial hay derechos sucesorales inciertos que fueron adjudicados

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP

Calle 30 No. 29 - 39: Código Postal 763533

[www.palmira.gov.co](http://www.palmira.gov.co)

Teléfono: 2856121

Página 2 de 8





Alcaldía de Palmira

Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
Alcaldía Municipal de Palmira  
**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA,  
RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA**

## INFORME

mediante una diligencia de remate, sin el respectivo procedimiento para que esos derechos se convirtieran en reales.

Es por ello, que en la anotación No. 05 del Certificado de Tradición del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 378-2605, se observa una inconsistencia en la transferencia del dominio del predio, la cual debe ser corregida ante la Superintendencia de Notariado y Registro con el formato respectivo para correcciones de folios de matrículas inmobiliarias en el cual se debe de corregir quienes transfieren y quienes adquieren por que como esta genera confusión.

### 2.2 ACLARACION DE AREA DEL PREDIO CON MATRICULA INMOBILIARIA No.378-2605

Al respecto, se debe indicar, que mediante Escritura Pública No. 647 del 28 de abril de 2023 de la Notaria Cuarta de Palmira (V), se realizó la Compraventa, Modalidad (Novis) Bien Inmueble Declarado de Utilidad Pública, Organización Empresarial NRC S.A., como mandataria de la Fiduciaria de Occidente S.A. en calidad de Administradora del Patrimonio Autónomo. Dicho acto se registró con la Anotación No. 36, a través del cual se transfirió el derecho real de dominio a favor del Municipio de Palmira (V).

Por ello, en la Anotación No. 39, se indica que mediante la Resolución No.1023-1678 del 22 de Junio de 2023, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, rectifica el Área y linderos quedando el Área del predio en 12.085,6 Mtrs<sup>2</sup>.

En el análisis jurídico con relación a la aclaración de Área que en este caso en especial se realiza por medio del precitado Acto Administrativo, se hace traslapando el predio de mayor extensión del barrio Olímpico la cual le corresponde la Matrícula Inmobiliaria No.378-9810, es decir, que este predio del CAI DE POLICIA Y SUS ZONAS VERDES, no hacía parte de ninguna manera al predio identificado con matrícula No.378-2605.

Visto lo anterior, se denota que no era viable jurídicamente realizar la aclaración de área mediante acto administrativo ya que se trataba de dos (2) matrículas inmobiliarias diferentes. Por tanto, para adicionar estos 2.085,6 mtrs<sup>2</sup> al lote donde se proyectaba la realización de la Central Intermodal de Transporte, era necesario realizar un levantamiento topográfico para demarcar su área y linderos y segregarlo del predio de mayor extensión, aclarando que dicha segregación sería para el lote correspondiente al CAI OLIMPICO Y SUS ZONAS VERDE, una vez segregados estos 2.085,6 mtrs<sup>2</sup> de la matrícula No.378-9810, se viabiliza jurídicamente la posibilidad de ser englobados en la matrícula No. 378-2605.

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP

Calle 30 No. 29 - 39: Código Postal 763533

[www.palmira.gov.co](http://www.palmira.gov.co)

Teléfono: 2856121







Alcaldía de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
Alcaldía Municipal de Palmira  
**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA,  
RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA**

**INFORME**



Por último, queda analizar las actuaciones registradas en el Certificado de tradición No.378-2605 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira (V), así:

ANOTACIÓN	OBSERVACIÓN
No. 36 de fecha 12 de Mayo de 2023	Mediante Escritura Pública No. 647 del 28 de Abril de 2023 de la Notaria Cuarta de Palmira, se realiza una compraventa <b><u>sin determinar Área y Linderos.</u></b>
No. 39 del 19 de Julio de 2023	La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, mediante Resolución No. 1023-1678 del 22 de Junio de 2023, <b><u>rectifica el Área y linderos adicionándole al predio 2.085,6 mtrs2 quedando el Área del predio en 12.085,6 Mtrs2</u></b>
No. 40 del 25 de Octubre de 2023	Mediante Escritura Pública No. 1.557 del 05 de Octubre de 2023, <b><u>se inscribe una aclaración de Área y Linderos donde especifica en el contexto de la escritura numeral TERCERO, que no fueron incluidos en la escritura objeto de Aclaración, donde mencionan un área de 10.246.79 mtrs2,</u></b> Área que no coincide con la del certificado de tradición cuando se compró el predio, lo anterior se concluye que la escritura de compraventa no debió ser registrada por que no tenía Área y linderos, rectifican el área sin tener claro el área del predio que se adquirió.

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP  
Calle 30 No. 29 - 39: Código Postal 763533  
[www.palmira.gov.co](http://www.palmira.gov.co)  
Teléfono: 2856121





Alcaldía de Palmira

Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
Alcaldía Municipal de Palmira  
**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA,  
RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA**

**INFORME**

### 3. ASPECTOS FINANCIEROS

La CITS Sur – La Estación es un proyecto que por sí solo no cuenta con viabilidad financiera y por el contrario es apalancado por la CITS Norte – Terminal Versalles, sustentado en el hecho de la imposibilidad de realizar economías de escala, es decir, la CITS Sur – La Estación tiene el 30% de la demanda de rutas de la ciudad, sin embargo requiere una inversión del 40% de la inversión total en ambas infraestructuras a la vez que exige pagos en vigilancia, servicios públicos y mantenimientos que no pueden tener comportamientos de economías de escala como por ejemplo podrían ocurrir si se tuviese una única infraestructura; finalmente la CITS Sur- La Estación, aunque opera rutas no cobra tasa de uso, lo que debilita también la bondad financiera de esta infraestructura.

Así mismo, la CITS-Sur, tiene valores negativos durante toda la fase de la operación lo que implica que no es rentable; sin embargo, si se replantea la explotación del comercio y la accesibilidad al servicio asegurando la participación de las empresas prestadoras de servicio de una manera eficiente, puede que este resultado cambie. Se realiza un modelamiento de negocio en el que la inversión inicial o CAPEX (Gasto de Capital en contra posición a los operativos), del proyecto es asumido por la entidad territorial y la operación y mantenimiento de las infraestructuras es entregado a un privado

Por otro lado, la valorización se obtiene creando una oportunidad de mejorar las condiciones comerciales de los predios, sin embargo, el impacto de tráfico, el ruido y las emisiones de CO<sub>2</sub> de los vehículos deterioran la calidad de vida de los residentes en los sectores aledaños. Los mismos estudios recomiendan tener en cuenta como factor importante cuando empiece el funcionamiento el tren de cercanías del Valle - TCV, que la demanda de transporte se va a reducir en un 54% por ende se deben replantear las estrategias financieras para que el proyecto sea viable; hasta el momento se observa que si no se tiene una estrategia financiera para ese tiempo el proyecto se verá comprometido en su equilibrio financiero operativo.

### 4. ASPECTOS AMBIENTALES

En la prefactibilidad solo manejan el tema de conteo arbóreo, sin que exista exclusivos para el proyecto monitoreo de calidad del aire, de emisiones de gases contaminantes atmosféricos, o no se han documentado dentro de este informe de plan de manejo ambiental y se usaron informes o documentos referentes.

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP  
Calle 30 No. 29 - 39: Código Postal 763533

[www.palmira.gov.co](http://www.palmira.gov.co)

Teléfono: 2856121

Página 6 de 8





Alcaldía de Palmira  
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
Alcaldía Municipal de Palmira  
**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA,  
RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA**

## INFORME

Solo se encontró un estudio de Ruido en Palmira, no específico para la zona de la CITS zona sur, estudio del 2021, que no está incluido ni analizado en el PMA (Plan de Mejoramiento Ambiental) presentado.

### 5. ASPECTOS SOCIALES

Como se muestra en el estudio de prefactibilidad, la evaluación del impacto social en lo referente a la afectación al bienestar y la salud de los habitantes, visitantes y transeúntes en el área de influencia del proyecto tanto en las etapas de construcción como de operación son impactantes, así como la accidentabilidad vial. Por su parte, la afectación a equipamientos educativos, institucionales, recreativos y deportivos se califica como muy significativo en la etapa de construcción y significativo en la operación.

Sobre este componente social es claro el impacto que la nueva infraestructura tendrá, pues se deja consignado que *"La dinámica residencial de estos sectores podrá verse afectada con la llegada y puesta en marcha de la nueva infraestructura, estos barrios tienen un uso de suelo residencial y comercial, y la intervención urbana y el mejoramiento de las condiciones de estas zonas pueden producir una mayor demanda y procesos graduales de densificación y compra de predios e inmuebles"*, lo que podría además generar un proceso de gentrificación que produciría un *"...proceso injusto de desplazamiento de habitantes con menores ingresos, que, con la subida de los valores de servicios y arrendamientos, se sentirán intimidados e inclinados a dejar el lugar, con la consiguiente pérdida de identidad de los barrios del área de influencia"*.

En línea con lo anterior, se manifiesta que se *"...podría generar riesgos y restricciones a los habitantes (niños y adultos) que hacen uso de estos equipamientos, dado que en la zona podría aumentar el flujo vehicular y el tránsito de personas buscando transporte público (suburbano e intermunicipal), incluyendo la posibilidad de hacer conexión con el futuro TCV"*

Es menester aclarar que en reunión del pasado 30 de enero del presente año, diferentes voceros de las comunidades vecinas y del sector del transporte reiteraron sus observaciones sobre la ubicación propuesta para la Central Intermodal Sur.

Como se puede concluir, los principales aspectos aquí enunciados en forma sucinta, nos llevan a tomar la decisión responsable de proponer replantear el alcance del contrato MP-2168-2023, de tal modo que siendo de nuestro interés atender la urgente necesidad de darle solución a la materialización de una Central Intermodal de Transporte, incluir en los análisis preliminares el sector aledaño a uno de los lotes analizados para la Central Norte, ubicado sobre la avenida la Carbonera, contiguo calle 60 de por medio con la localización 23 analizada en los estudios anteriormente mencionados, por

Centro Administrativo Municipal de Palmira – CAMP  
Calle 30 No. 29 - 39: Código Postal 763533

[www.palmira.gov.co](http://www.palmira.gov.co)

Teléfono: 2856121





Alcaldía de Palmira

Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
Alcaldía Municipal de Palmira  
**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA,  
RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA**

**INFORME**

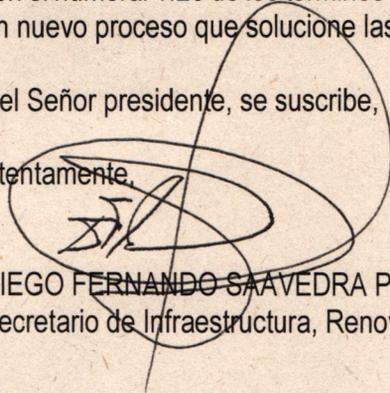
considerar que por el grado de desarrollo del mismo y la ocupación del suelo colindante, los impactos negativos anteriormente mencionados, serán de más fácil mitigación especialmente en lo social y lo ambiental.

En virtud de lo expuesto, el pasado 19 de enero de 2024 con oficio TRD-2024-180.6.13.6, el Municipio de Palmira, solicitó la suspensión del proceso correspondiente a la Convocatoria No. PAF-AT Palmira-O-124-2023 adelantada por FINDETER, el cual fue suspendido el citado día. Es necesario advertir, que el proceso se suspendió sin que se hubiese realizado el cierre de propuestas, lo que mitiga cualquier riesgo frente a futuras reclamaciones del mismo.

Por lo tanto, le solicitamos se estudie la posibilidad de Cancelar el Proceso Contractual de conformidad con el numeral 1.26 de los términos de referencia del proceso que adelanta FINDETER, para adelantar un nuevo proceso que solucione las situaciones presentadas anteriormente.

Del Señor presidente, se suscribe,

Atentamente,

  
DIEGO FERNANDO SAAVEDRA PAZ  
Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda