



CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DEL META

Unidos por la transparencia en el control de la gestión fiscal

Villavicencio, 29 Nov 2013

Al contestar cite este No.: 330.03.04. 275

Señor
EDGAR ALFONSO AROCA CAMPO
Director
Noticias Villavicencio
Calle 41b N° 36-11 Barrio La grama
Oficina 207
Villavicencio - Meta



SECRETARÍA

11:18 am

02-Dic. 2013

Asunto.: Resultados Denuncia 088 de 2013

Respetado Señor Aroca:

Atentamente le informo que la Denuncia 088 de 2013, relacionada con "Presunto sobrecosto en la adquisición de un predio donde operará la refinería de petróleo del departamento del Meta", la cual fue publicada el día 8 de julio de 2013 en el noticiero Usted dirige tuvo el siguiente desarrollo:

El 9 de julio de 2013 la Contralora Auxiliar de Auditoría y Control Fiscal Participativo informó al despacho de la Contralora Departamental del Meta la difusión de noticias por RCN en donde manifiestan que al parecer habría sobrecostos en la adquisición de un predio donde operará la refinería de petróleo del departamento del Meta, allegando igualmente copia de un artículo de Noticias Villavicencio copia que hace referencia al mismo asunto, razón por la cual se abrió la denuncia N° 088 de julio de 2013.

Mediante oficio 330.03.05.116 del 17 de julio de 2013 se informó al Gerente de Llanopetrol sobre la apertura de la denuncia identificada con el número 88 de 2013 y se solicitó allegar copia del expediente que contiene el proceso contractual del predio adquirido por el Departamento del Meta, denominado Bosques de Cajuy ubicado en la Vereda Pompeya.

En virtud de la solicitud con oficio EPPLL-GER-2013-243 del 24 de julio de 2013, el Gerente de Llanopetrol remitió la documentación solicitada.

Analizados los documentos recibidos, se observó lo siguiente:

-1-



CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DEL META

Unidos por la transparencia en el control de la gestión fiscal

Según certificación del Director Administrativo de Planeación Departamental de fecha 15 de enero de 2013, el proyecto "Adquisición Terreno del Departamento del Meta", el proyecto se encuentra registrado en el Banco de Programas y proyectos de Inversión Departamental del Área de Inversión Pública bajo el No. 001/2013 del 4 de enero de 2013.

Los componentes del proyecto se referencia así:

Fase 1:	Adquisición Terreno pago anticipo	900.000.000
Fase 2:	Entrega Terreno	3.300.000.000
	Total del proyecto	4.200.000.000

En cuanto a los Estudios Previos para la Celebración de contrato de Compraventa de predio rural Municipio de Villavicencio – Vereda Pompeya, se observó lo siguiente:

Dentro de la descripción de la necesidad, se señala que la Gobernación del Meta protocolizará a título gratuito y mediante escritura pública la cesión a favor de LLANOPETROL la propiedad que ostenta, desde hace varios años, sobre los predios denominados:

- Lote 01 con una extensión de 18 hás y 2.203 m2
 - Lote 02 con 15 hás y 962.61 m2
 - Lote 03 con 23 hás y 1.576.45 m2,
- Total: 56 hás.**

Dichos predios se denominan San Antonio, ubicados en el área rural del municipio de Villavicencio, Vereda Pompeya o Santa Rosa, exactamente en el kilómetro 22 de la vía que conduce desde Villavicencio a Puerto López y destinados al proyecto de construcción y puesta en funcionamiento de la Refinería del Meta.

También, el estudio señala que el globo de terreno que cederá la Gobernación a favor de Llanopetrol está afectado en 20 hectáreas por varias servidumbres de tránsito y ocupación, además, tiene una zona de reserva claramente delimitada y cursa el caño Cajuy. Esto indica que solo quedarían 36 hás hábiles para la construcción de la infraestructura.

Por ello, surge la necesidad de comprar un terreno de aproximadamente 30 hás inevitablemente colindante, puesto que el proyecto de ninguna manera sería viable si no contara con el espacio necesario para desarrollarse y que el terreno debe aprovecharse en su conjunto porque el proyecto no puede realizarse de manera separada.

Primer avalúo



CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DEL META

Unidos por la transparencia en el control de la gestión fiscal

Se evidenció que Llanopetrol, previa autorización de la sociedad Hurtado Acosta y Compañía S. en C., propietaria del predio Bosques de Cajuy, matrícula inmobiliaria N° 230-85849, procedió a solicitar un estudio de títulos y el avalúo comercial para determinar el precio final de negociación y demás condiciones del acuerdo comercial.

Dicho avalúo fue elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Villavicencio el 26 de noviembre de 2012, el cual arrojó que el predio tenía 25 hectáreas 8.326 metros cuadrados y un valor por hectárea de \$175 millones, para un total de \$4.219.000.000, documento que acompaña el referido Estudio.

Posteriormente, se llegó a un preacuerdo comercial entre Llanopetrol y Wilson Hurtado Acosta, Representante Legal de la sociedad antes referida, donde se estableció un precio de venta final del predio de \$4.200 millones. Como forma de pago se pactó: \$900 millones en calidad de arras del negocio a la firma de la promesa de venta y \$3.300 millones una vez cumplidos los requisitos preestablecidos y se dé por finalizado y liquidado el contrato.

El 29 de enero de 2013, se celebró promesa de venta N° 006 entre Llanopetrol y Wilson Hurtado Acosta, Representante Legal de la sociedad Hurtado Acosta y Compañía S. en C. Se protocolizó Escritura Pública N° 1841 del 20 de mayo de 2013 de la Notaría Tercera de Villavicencio por 25 hectáreas 8.326 metros cuadrados por \$4.200.000.000. Adjunta Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria N° 230-85849 expedido el 13 de junio de 2013, donde la última anotación N° 16 registra la venta que hace Hurtado Acosta y Compañía S. en C. a Llanopetrol.

En el mencionado certificado de tradición y libertad se observa que en la anotación N° 14 del 31 de enero de 2012, con escritura N° 274 del 25 de enero de 2012 de la Notaría Segunda de Villavicencio se registra la venta que hacen Martha Lucía Mosquera de Plata, Jorge Enrique Plata Mosquera, Adriana Lucía Plata Mosquera y Carlos Andrés Plata Mosquera a Hurtado Acosta y Compañía S. en C, por valor registrado de \$326.061.000.

Segundo avalúo

El 23 de octubre de 2013, Llanopetrol allega un segundo avalúo realizado el 26 de septiembre del 2013 por la empresa Inversiones Gómez Botero & Cía. sobre el predio Bosques de Cajuy con matrícula inmobiliaria número 230-85849, ubicado en la vereda Pompeya del municipio de Villavicencio.

Del anterior avalúo se resalta algunos de los apartes, así:

"Se clasifica según certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio N° DPT-2020-CUS-1398-2013 Capítulo II uso industrial clase 2 art.22, actividad permanente al uso industrial clase 2 grupo 3 INDUSTRIA PESADA, FABRICACION DE



CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DEL META

Unidos por la transparencia en el control de la gestión fiscal

PRODUCTOS DE LA REFINACION DEL PETROLEO. El certificado se anexa y hace parte integral del avalúo.

Nota: En Cornacarena el lote surtió exitosamente el trámite respectivo.

La licencia ambiental para la construcción de la refinería se encuentra en trámite en la Agencia Nacional de Licencias Ambientales ANLA.

Con respecto al valor comercial del lote denominado Bosques de Cajuy, el ente de Control resalta el método utilizado por la empresa evaluadora para determinarlo, así:

8. MÉTODO DE AVALÚO

El método utilizado es el siguiente:

- a. *investigación directa de mercado: Se acudió a la consulta telefónica directa a profesionales de la valuación de diferentes lonjas, advirtiendo: ubicación del predio; servidumbre existente; certificado de uso del suelo actividad petrolera); trámite de licencia ambiental en la ANLA, que constituyen valores agregados. Método utilizado; comparativo de mercado.*

*Investigación de mercado agosto 31- septiembre 1-2 de 2013, inmueble lote Bosques de Cajuy
Llanopetrol.
Vereda Pompeya- Villavicencio*

Avaluador	Profesión	Lonja	Teléfono	Valor hectárea
Antonio Jaime	Avaluador	SCA	3153209797	250.000.000.
Gustavo Naranjo	Arquitecto		3005530770	270.000.000
Luis Fernando Toblan	Ing. Civil	Lonjallanos	3115734119	250.000.000.
Gustavo Gómez	Economista	SCA	3152206202	300.000.000.
Hernán Gómez	Avaluador	SCA	3158003882	270.000.000
Ruben Dario Reina	M. Veterinario	SCA	3123758386	250.000.000
Pablo Rubio.	M. Veterinario			250.000.000

Cálculo de la desviación estándar, la media aritmética y coeficientes con respecto a la media para lote de terreno

Consultado	Valor M2	Desviación Estándar	Media Aritmética	Coeficiente Variación	Coeficiente Asimetría
Antonio Jaime	250.000.000.				
Gustavo Naranjo	270.000.000				
Luis Fernando Toblan	250.000.000.				

-4-



CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DEL META

Unidos por la transparencia en el control de la gestión fiscal

Gustavo Gómez	300.000.000.				
Hernán Gómez	270.000.000				
Ruben Dario Reina	250.000.000				
Pablo Rubio.	250.000.000				
Total		18.898.223.65	262.857.143	7.190	13.909

"Cuando el coeficiente de variación es inferior al 7.5% la media aritmética se podrá adoptar como el mas probable valor asignable al bien por unidad. Si es mayor al 7,5% no es conveniente utilizarla. Se debe reforzar la muestra"

"Se tiene asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo, en este caso el valor asignable es superior a la media aritmética. Si la asimétrica es negativa, la tendencia del valor es menor que la media aritmética."

Valor Ajustado por hectárea. \$263.000.000.
Valor Asignado por los Avaluadores 263.000.000. Ha.

Método comparativo de Mercado.

Para profundizar más en la investigación y a título de información para el comparativo del mercado, encontramos dos ventas reales en efectivo a \$ 299.745.216 y \$390.000.000. por hectárea. Anexamos fotocopias de las escrituras públicas N° 00696 de abril 15 de 2011 Notaria 10 de Bogotá y 02343 de diciembre 21 de 2011 notaria 10 de Bogotá que contiene precios reales de negocios como se observa a continuación:

Escritura N° 00696
Vendedor: Alirio Ramírez C.
Comprador: Schulerberger Surenco S.A. Sucursal Colombia
Cantidad: 4 Has 0034 m2
Valor: \$1.200.000.000.
Valor Ha: \$299.745.216.
Avalúo Catastral: \$10.475.213. por Ha.

Escritura N° 023434
Vendedor: Alirio Ramírez C.
Comprador: Schulerberger Surenco S.A. Sucursal Colombia
Comprador: 2 Has 3050 m2
Valor: \$900.000.000.
Valor Ha: \$390.000.000.
Avalúo Catastral: \$10.475.213. por Ha.

-5-



CONTRALORÍA DEPARTAMENTAL DEL META

Unidos por la transparencia en el control de la gestión fiscal

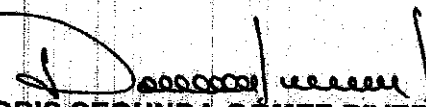
Análisis de la Contraloría Departamental

Este Órgano de Control considera que existen elementos suficientes para resolver la denuncia relacionada con presunto sobrecosto por la adquisición de predios para la construcción de la refinería del Meta, inquietud difundida por los medios de comunicación local y nacional que surgió de comparar el valor de adquisición del predio entre Hurtado Acosta y Compañía S. en C. y la familia Plata Mosquera por \$326.061.000 y el precio de venta a Llanopetrol \$4.200.000.000.

Este Ente de Control estima que existe concordancia entre los dos avalúos efectuados por diferentes lonjas inmobiliarias, pues mientras el avalúo de la Corporación Lonja Inmobiliaria de Villavicencio del 26 de noviembre de 2012, arrojó precio de \$4.219.000.000, es decir \$175.000.000 por hectárea, el segundo avalúo de Lonja Inversiones Gómez Botero y Cía. efectuado el 26 de septiembre de 2013 arroja un precio de \$6.829.970.463, es decir, \$263.000.000 por hectárea. Este avalúo fue corroborado con los precios de venta en 2011 de dos predios del mismo sector cuyo valor por hectárea oscila entre \$299.000.000 y \$300.000.000, tal como se evidencia en las escrituras números 0696 y 023434, adjuntas en el avalúo.

Lo anterior permite inferir que no existió sobrecosto en la adquisición del predio denominado Bosques de Cajuy por parte de Llanopetrol con destino a la construcción de la refinería del Meta. No obstante, llama la atención de este Organismo de Control la marcada diferencia entre el precio de compra del predio Bosques de Cajuy por \$13.042.440 por hectárea, por parte de Hurtado Acosta y Compañía S. en C. a la familia Plata Mosquera y los precios del mercado analizados anteriormente por \$175.000.000, razón por la cual esta situación se pondrá en conocimiento de la DIAN.

Cordialmente,


DORIS SEGUNDA GÓMEZ RIVEROS
Contralora Departamental del Meta

Elaborado:	Revisado:	Aprobado:
Blanca Nidia Sepúlveda Profesional Universitario	Yolanda Cardona Avila Contralora Auxiliar participativo	Ana Caneth Leal Barón Asesora Jurídica
Fecha: 27/11/2013	Fecha: 27-11-13	Fecha: 28-11-13

-6-