

INFORME FINAL DE AUDITORÍA DE DESEMPEÑO

CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR- CVP

PROYECTOS DE VIVIENDA PARQUE ATAHUALPA Y
PARQUE METROPOLITANO

CODIGO DE AUDITORÍA 57

Período Auditado 2017

PAD 2018

DIRECCIÓN SECTORIAL HABITAT Y AMBIENTE

Bogotá, D.C., septiembre de 2018

Una Contraloría aliada con Bogotá

Juan Carlos Granados Becerra
Contralor de Bogotá D.C.

Andrés Castro Franco
Contralor Auxiliar de Bogotá D.C.

Mercedes Yunda Monroy
Directora Técnica Sectorial de Hábitat y Ambiente

Sugey Oliva Ramírez Murillo
Subdirectora de Fiscalización Hábitat

Jhon Jairo Cifuentes Díaz
Asesor
Martha Cecilia Mikan Cruz
Asesor

Equipo de Auditoría:

Luis Eduardo Chiquiza Arévalo

Gerente 039-01

Carolina I. Torres Martín

Prof. Universitario 219-03

Nelly Leal Olmos

Prof. Universitario 219-03

María Paola Torres Obando

Prof. Universitario 219-03

Ginna Paola Rincón Alvarado

Prof. Especializado 222-05

Pedro Antonio Ramírez Ochoa

Prof. Especializado 222-07

Jairo H. Zambrano Ortega

Prof. Especializado 222-07

Alfonso Pedraza Pinzón

Prof. Especializado 222-07

Jorge Yibe Marín

Prof. Especializado 222-05

TABLA DE CONTENIDO

NUMERAL	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
1.	CARTA DE CONCLUSIONES	4
2.	ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORIA	8
2.1.	MUESTRA DE AUDITORÍA	11
3.	RESULTADOS DE LA AUDITORIA	12
3.1.	MARCO NORMATIVO	12
3.2.	PROYECTO DE VIVIENDA PARQUE ATAHUALPA II	12
3.2.1.	Actuaciones jurídicas desarrolladas respecto del predio 1 A del proyecto Parque Atahualpa	19
3.2.1.1.	<i>Hallazgo administrativo con presunta incidencia fiscal y disciplinaria por valor de \$5.428.589.000 por pérdida de predio 1A del proyecto de vivienda PARQUE ATAHUALPA II.</i>	31
3.2.2.	Verificación financiera – presupuestal y contable	40
3.3.	PROYECTO DE VIVIENDA PARQUE METROPOLITANO	43
4.	OTROS TEMAS A EVALUAR	45
4.1.	PROPOSICIÓN NO. 284 DE 2018	45
4.2.	DERECHO DE PETICIÓN. 1065-18	45
4.3.	DERECHO DE PETICIÓN AZ-299-18	45
4.4.	DERECHO DE PETICIÓN No. 1489-18	45
5.	ANEXOS	47
5.1.	ANEXO No. 1. CUADRO DE TIPIFICACIÓN DE HALLAZGOS	47

**1. CARTA DE CONCLUSIONES
CÓDIGO DE AUDITORÍA 57**

Bogotá, D.C.

Doctor:
LINO ROBERTO POMBO TORRES
Director General
Caja de la Vivienda Popular
Calle 54 # 13-30
Código Postal: 110231
Bogotá D.C.

Doctor:
GUILLERMO ANTONIO HERRERA CASTAÑO
Secretario
Secretaría Distrital del Hábitat
Calle 52 # 13 - 64
Código Postal: 110231
Bogotá D.C.

Asunto: Carta de Conclusiones Auditoría de Desempeño Proyectos de Vivienda Parque Atahualpa y Parque Metropolitano

La Contraloría de Bogotá D.C., con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, el Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 42 de 1993 y la Ley 1474 de 2011, practicó auditoría de desempeño a la Caja de la Vivienda Popular - CVP, vigencia 2017, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia y eficacia, con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión, respecto a la ejecución de Proyectos de Vivienda PARQUE ATAHUALPA – ATAHUALPA II Y PARQUE METROPOLITANO en cuanto a su evaluación de la gestión financiera, administrativa, legal y contable de las Fiducias de los proyectos de vivienda denominados.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la entidad y analizada por la Contraloría de Bogotá D.C. La responsabilidad de la Contraloría consiste en producir un Informe de auditoría de desempeño que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la

Una Contraloría aliada con Bogotá

Contraloría, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría de Bogotá D.C.

CONCEPTO DE GESTIÓN SOBRE EL ASPECTO EVALUADO

La Contraloría de Bogotá D.C. como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión fiscal de la Caja de la Vivienda Popular – CVP, en el desarrollo de los proyectos de vivienda, Parque Atahualpa y Parque Metropolitano, no cumplen con los principios evaluados de economía, eficiencia y eficacia, por las siguientes evidencias encontradas:

CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR - CVP:

Revisados los informes de ejecución del proyecto de vivienda Parque Atahualpa, presentados por la administración, evidencian que en los mismos no reportan un seguimiento cronológico, técnico, administrativo y financiero detallado del desarrollo del proyecto de vivienda, no dan cuenta del porque no se desarrolló el predio 1A y se permitió su ocupación con construcciones ilegales.

La carencia de informes del interventor sobre la ejecución de cada etapa no permite verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de construcción, actuaciones que tampoco se pudieron confrontar con los informes presentados por la Fiducia.

En relación con la supervisión técnica y social ejercidas por la Caja de la Vivienda Popular, fueron insuficientes y no aportaban información completa sobre el desarrollo del proyecto e invasión del lote 1A, no se encontró para la época constructiva ningún informe que evidenciara un seguimiento técnico de las actuaciones de la Caja de la Vivienda Popular, para evitar la ocupación ilegal del predio en mención.

Se pudo determinar que no se ha interrumpido la prescripción de cualquier acción de diferentes ocupantes del predio que pretendan adquirir este bien por prescripción adquisitiva de dominio, conforme a lo establecido en el artículo 2539 del Código Civil. De otra parte, las acciones policivas tendientes a la recuperación del predio no fueron efectivas, pues ni la acción administrativa de la Alcaldía Local

Una Contraloría aliada con Bogotá

de Fontibón ni las querellas adelantadas en las inspecciones de policía de la Localidad han producido efecto alguno. Adicionalmente los ocupantes ilegales del predio han obtenido del mismo distrito la inscripción de mejoras en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, lo que conlleva a que paguen impuestos sobre las edificaciones o las mejoras allí construidas, la instalación de servicios públicos, todo esto amparados en un supuesto justo título constituido sobre el total del terreno según escritura pública No. 2408 del 15 de agosto de 2007 de la Notaria 56 del Circulo de Bogotá.

De otra parte, se evidenció el incumplimiento o exigencia de la Caja de la Vivienda Popular del parágrafo de la cláusula decima octava del contrato de Fiducia, que establecía *“en el evento en que el proyecto se adelante por etapas y que por cualquier circunstancia se dé por terminado el contrato quedando pendiente la construcción de determinada área de los lotes fideicomitidos, estos serán traditados nuevamente en su totalidad al fideicomitente, (...).”* Lo anterior, muestra la desidia de parte de la administración, teniendo en cuenta que era de público conocimiento las restricciones que pesaban sobre el predio para el desarrollo de viviendas, lo que hacía imposible la continuidad del proyecto urbanístico en el Lote 1A Parque Atahualpa II desde el año 1999, luego debió haberse dado aplicación a la cláusula citada, reintegrando el inmueble a la CVP evitando invasiones y usos no permitidos como efectivamente ocurrió.

Los anteriores hechos permiten concluir que este terreno es de difícil recuperación pues las actuaciones policivas que se pudiesen haber adelantado por parte de los propietarios del terreno han caducado y que por ende la única vía para la recuperación de este es la jurisdicción ordinaria, de la cual si bien es cierto se ha hecho uso, esta ha sido tardía y a la fecha no se ha admitido demanda por parte de ningún despacho judicial en este sentido.

En visita realizada por la Contraloría de Bogotá y la Caja de la Vivienda Popular, se encontró que el lote 1A del predio Atahualpa II, se encuentra ocupado por edificaciones ilegales de 3 y 5 niveles y se continúa la construcción de nuevas viviendas, pese a que hay restricción de este uso para el sector. Conforme a lo observado, se puede concluir que existieron falencias en el ejercicio de los deberes de la Caja de la Vivienda Popular, por no haber tomado las acciones correspondientes para conminar al constructor y la fiducia al cumplimiento cabal de sus obligaciones.

Por lo anterior, las acciones de Control Fiscal Interno de la Caja de la Vivienda Popular no han sido confiables para garantizar la adecuada administración de los predios destinados para la ejecución de los proyectos de vivienda.

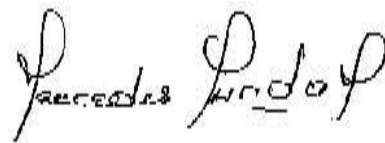
PRESENTACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO

A fin de lograr que la labor de control fiscal conduzca a que los sujetos de vigilancia y control fiscal emprendan acciones de mejoramiento de la gestión pública, respecto de cada uno de los hallazgos comunicados en este informe, la entidad a su cargo, debe elaborar y presentar un plan de mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas en el menor tiempo posible y atender los principios de la gestión fiscal; documento que debe ser presentado a la Contraloría de Bogotá, D.C., a través del Sistema de Vigilancia y Control Fiscal – SIVICOF- dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la radicación de este informe, en la forma, términos y contenido previsto en la normatividad vigente, cuyo incumplimiento dará origen a las sanciones previstas en los artículos 99 y siguientes de la ley 42 de 1993.

Corresponde, igualmente al sujeto de vigilancia y control fiscal, realizar seguimiento periódico al plan de mejoramiento para establecer el cumplimiento y la efectividad de las acciones para subsanar las causas de los hallazgos, el cual deberá mantenerse disponible para consulta de la Contraloría de Bogotá, D.C., y presentarse en la forma, términos y contenido establecido por este Organismo de Control.

El anexo a la presente Carta de Conclusiones contiene los resultados y hallazgos detectados por este órgano de Control.

Atentamente,



MERCEDES YUNDA MONROY
Directora Técnica Sector Hábitat y Ambiente

Revisó: Luis Eduardo Chiquiza Arévalo – Gerente 039 - 01.
Sugey Oliva Ramírez Murillo – Subdirectora Fiscalización Hábitat
Elaboró: Equipo Auditor.

Una Contraloría aliada con Bogotá

2. ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORIA

La Caja de la Vivienda Popular es un establecimiento público del Distrito Capital, adscrito a la Secretaría Distrital del Hábitat, dotado de personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa, *Artículo 1º “Naturaleza Jurídica”* del Acuerdo 003 de mayo 09 de 2008 del Junta Directiva de la CVP, el cual modifica el Acuerdo 002 de 2001 *“Estatutos de la Caja de la Vivienda Popular”*.

Dentro de su Misión se encuentra la de ejecutar las políticas de la Secretaría Distrital del Hábitat en los programas de Titulación de Predios, Mejoramiento de Vivienda, Mejoramiento de Barrios y Reasentamientos Humanos, mediante la aplicación de instrumentos técnicos, jurídicos, financieros y sociales con el propósito de elevar la calidad de vida de la población de estratos 1 y 2 que habita en barrios de origen informal o en zonas de riesgo, buscando incrementar el bienestar de sus habitantes, generando confianza en la ciudadanía, en la capacidad de ser mejores y vivir mejor.

Parque Atahualpa – Atahualpa II

El 11 de agosto de 1993 se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado Parque Atahualpa - Atahualpa II. El objeto del este contrato hace referencia a que el fiduciario mantenga la propiedad del predio, ejerza las acciones y derechos derivados de tal calidad exclusivamente de la manera y en la oportunidad en que se lo señale el fideicomitente y/o el constructor, y en caso en que se den las condiciones que se establecen en este contrato, permita la estructuración y desarrollo en el predio fideicomitado de un proyecto habitacional que deberá presentar para dichos efectos el constructor y una vez construido debe transferir las unidades resultantes a las personas que el constructor le señale a cada una. El término o plazo para esta transferencia está sujeto a las condiciones que dará el constructor y al cumplimiento de sus obligaciones según el contrato.

El Fideicomitente transfirió a título de Fiducia Mercantil e irrevocable a la Fiduciaria el derecho del dominio y la posesión plena que tiene y ejerce sobre el lote denominado Parque Atahualpa - Atahualpa II, con un área útil de 46.019.15 m², el cual hizo parte de otro predio en mayor extensión denominado El Prado, el predio transferido se encuentra debidamente demarcado en los planos arquitectónicos aprobados F116/4-1, el cual se está ubicado entre la Carrera 113 y la Avenida Versalles y la calle 34 y la calle 36 de la ciudad de Bogotá de conformidad con la constancia de nomenclatura expedida por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital y el Registro Catastral FB-R3517 y el folio de matrícula inmobiliaria No. 050-0202118.

Una Contraloría aliada con Bogotá

De Igual forma, hacen parte del fideicomiso, las mejoras que realice el constructor en el inmueble fideicomitado, y los demás bienes que con destino o con ocasión del contrato de fiducia llegue a recibir el fiduciario, con el objeto contractual y las instrucciones que se determinan a lo largo del desarrollo del patrimonio autónomo denominado Parque Atahualpa - Atahualpa II.

De conformidad con lo establecido en la cláusula tercera del contrato de fiducia, la tenencia del predio y sus mejoras están a cargo del constructor con el objeto de terminar las obras y demás actividades inherentes a la ejecución del proyecto, así mismo conforme al contrato de construcción, le corresponde al constructor responder por daños a terceros derivados de la tenencia.

El avalúo comercial actualmente registrado sobre el Lote 1A ubicado en la Calle 22J 114^a - 46, corresponde al No. 2015-0175 elaborado por la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital por valor de \$4.643.879.000, el cual debidamente aprobado por la Caja de la Vivienda Popular mediante comunicación radicada con el No.2015EE20556de fecha noviembre 23 de 2015.

Se requiere determinar con claridad la calidad en que actúa la Caja de la Vivienda Popular – CVP, en el desarrollo de estos proyectos de vivienda e identificar que predios que los componían, cuáles se desarrollaron y cuáles quedaron pendientes, a fin de determinar los riesgos jurídicos en que se encuentran los recursos de la CVP por la no culminación de estos proyectos.

Se necesita establecer claridad y confiabilidad en los estados contables presentados por una y otra entidad, para cada uno de los patrimonios autónomos, basados en hechos económicos ciertos.

En relación con el proyecto del Parque Metropolitano, fue evaluado en la Auditoría de Regularidad a la CVP, vigencia 2017, PAD 2018. Código 49. En caso de presentar nuevos hechos jurídicos se realizará la respectiva verificación.

Parque Metropolitano

El proyecto Parque Metropolitano inicia en el año 1993, con el objeto de construir 1.580 unidades de vivienda, en la Localidad de San Cristóbal, suscribiendo contrato de fiducia mercantil entre la Fiduciaria Tequendama S.A y la CVP, para lo cual la CVP aportó un predio por valor de \$844.944.000, con un área de 105.617,70 m², dividido en tres supermanzanas (SM) y una zona de cesión.

Las condiciones contractuales en que fue constituido el Patrimonio Autónomo se dieron en el año de 1993, no se previeron ningún tipo de sanciones en contra del

Una Contraloría aliada con Bogotá

constructor o de la fiduciaria; además en el contrato de fiducia mercantil y de obra no se incluyeron cláusulas para que la administración impusiera multas al constructor.

En las rendiciones de cuentas presentadas por la Fiduciaria, se manifiesta que en la ejecución del contrato fiduciario y de obra, no se adelantaron procesos sancionatorios o de incumplimiento; señalando que, desde el 29 de septiembre de 2006 los contratos se encuentran terminados judicialmente.

Ante la imposibilidad, de iniciar nuevas acciones judiciales y administrativas de los contratos fiduciarios y de obra, dada su improcedencia debido a que la acción judicial ha fenecido o caducado, desde hace más de 10 años.

El urbanismo del parque Metropolitano se encuentra incompleto y abandonado por más de veinte años, lo que genera incertidumbre en las obras que están pendientes por desarrollar.

En ejecución del proyecto, la Constructora Normandía incumplió con el desarrollo de este, quedando por construir apartamentos, garajes y obras de urbanismo, afectando de manera directa a la comunidad. Las discrepancias presentadas entre la CVP, Fiduciaria Tequendama y la Constructora Normandía se resolvieron mediante un Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá en el año 2007, el cual falló a favor de la CVP, obligando a la Constructora a restituir los predios y pagar las deudas pendientes que a la fecha tienen un valor de \$1.759.920.210, sin embargo, esta decisión nunca se pudo materializar, toda vez que dicha constructora se encuentra en liquidación por insolvencia.

En el año 2014, la comunidad de la Supermanzana dos (SM2) demandó a la CVP mediante una Acción de Grupo, la cual se encuentra en etapa probatoria y el monto de las pretensiones indexadas son de \$4.425.312.812. Por otra parte, algunos predios de la SM3 se encuentran embargados por concepto de la deuda con INTERBANCO, la cual a la fecha alcanza un valor de \$3.501.469.987.

Estas situaciones descritas con anterioridad generan un alto riesgo patrimonial, siendo que estos procesos jurídicos pueden finalizar con elevadas condenas para el Distrito Capital.

En razón a que el proyecto Parque Metropolitano, fue evaluado en la Auditoría de Regularidad a la CVP, vigencia 2017, PAD 2018. Código 49, en esta Auditoría de Desempeño se analizarán aquellos hechos jurídicos nuevos que se generen.

Una Contraloría aliada con Bogotá

2.1. MUESTRA DE AUDITORÍA

La muestra se estableció en la ejecución del Patrimonio Autónomo denominado Parque Atahualpa - Atahualpa II, constituido mediante Escritura Pública No.1.353 del 11 de agosto de 1993, otorgada por la Notaria Diecisiete del Círculo de Bogotá.

Para el proyecto Parque Atahualpa - Atahualpa II, la CVP realizó un aporte en suelo por valor de \$690.300.000, mediante Fiducia Mercantil.

Cuadro No. 1: Contrato de Fiducia Mercantil Atahualpa - Atahualpa II

Valor en pesos

Tipo de contrato	Objeto	Valor en pesos	Alcance	Justificación de la selección del contrato
Fiducia Mercantil	El objeto del contrato hace referencia a que el fiduciario mantenga la propiedad del predio, ejerza las acciones y derechos derivados de tal calidad exclusivamente de la manera y en la oportunidad en que se lo señale el fideicomitente y/o el constructor, y en caso en que se den las condiciones que se establecen en este contrato, permitan la estructuración y desarrollo en el predio fideicomitado de un proyecto habitacional que deberá presentar para dichos efectos el constructor y una vez construido debe transferir las unidades resultantes a las personas que el constructor le señale a cada una. El término o plazo para esta transferencia está sujeta a las condiciones que dará el constructor y al cumplimiento de sus obligaciones según el contrato.	690.300.000	Verificar la etapa contractual y de ejecución, así como la parte contable y financiera.	El tiempo transcurrido entre la suscripción del contrato inicial (Fiducia mercantil) para el desarrollo de los proyectos y las presuntas irregularidades presentadas en el desarrollo de los mismos, que han impedido la finalización de los proyectos parque Atahualpa II.

Fuente: Relación de Fiducias Caja de la Vivienda Popular 2017

3. RESULTADOS DE AUDITORIA

3.1. MARCO NORMATIVO

La Caja de la Vivienda Popular es un establecimiento público del Distrito Capital, adscrito a la Secretaría Distrital del Hábitat, dotado de personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa, *Artículo 1º “Naturaleza Jurídica”* del Acuerdo 003 de mayo 09 de 2008 del Junta Directiva de la CVP, el cual modifica el Acuerdo 002 de 2001 *“Estatutos de la Caja de la Vivienda Popular”*.

Dentro de su Misión se encuentra la de ejecutar las políticas de la Secretaría Distrital del Hábitat en los programas de Titulación de Predios, Mejoramiento de Vivienda, Mejoramiento de Barrios y Reasentamientos Humanos, mediante la aplicación de instrumentos técnicos, jurídicos, financieros y sociales con el propósito de elevar la calidad de vida de la población de estratos 1 y 2 que habita en barrios de origen informal o en zonas de riesgo, buscando incrementar el bienestar de sus habitantes, generando confianza en la ciudadanía, en la capacidad de ser mejores y vivir mejor.

3.2. PROYECTO DE VIVIENDA PARQUE ATAHUALPA II

Antecedentes

Mediante ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1353 DE 11 DE AGOSTO DE 1993 – se suscribió el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL celebrado entre la CAJA DE VIVIENDA POPULAR (Fideicomitente) y FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A., (Fiduciario).

EL FIDEICOMITENTE transfirió a título de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE a FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. el derecho de dominio y la posesión plena que tiene y ejerce sobre el inmueble que se denominará ATAHUALPA II, ubicado entre la Carrera 113, la Avenida Versalles y la Calle 34 y la Calle 36 de la ciudad de Bogotá, D.C. (Dirección antigua). Con una extensión aproximada de 46.019.15. m2.

De conformidad con lo señalado en la Cláusula Décima del Contrato de Fiducia, el valor se pactó de acuerdo con el avalúo comercial practicado por el DACD, que se protocolizó con este Instrumento, el bien que en la Cláusula Primera transfiere EL FIDEICOMITENTE, tiene un valor de \$690.287.250.

De acuerdo con lo señalado en la Cláusula Tercera del Fideicomiso, la custodia y tenencia del bien fideicomitado la conservará la Caja de la Vivienda Popular hasta la designación del CONSTRUCTOR, en ese momento la Fiduciaria, autorizará, la custodia del predio ATAHUALPA II al CONSTRUCTOR.

Una Contraloría aliada con Bogotá

Según la Cláusula séptima del Contrato de Fiducia, el desarrollo del Fideicomiso se debía adelantar en dos etapas:

1. FASE PREVIA: El Constructor tenía las siguientes obligaciones:
 - a) Presentar la resolución de Urbanismo y asumir los costos que demande la elaboración y aprobación ante las autoridades competentes, del respectivo proyecto urbanístico.
 - b) Las demás que a juicio de la JUNTA DEL FIDEICOMISO se requieran.

2. FASE DE EJECUCIÓN: Se dividió en:
 - a) Periodo de Estudios
 - b) Periodo de construcción.
 - c) Periodo de Liquidación.

Construcción del Proyecto

La Junta del Fideicomiso seleccionó al contratista CONSTRUCCIONAR Y CIA LTDA., para desarrollar el proyecto de construcción del predio denominado ATAHUALPA II.

La FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. poseedora del predio, firma contrato con CONSTRUCCIONAR Y CIA LTDA., con fecha 21 de marzo de 1.995. cuyo objeto consistió en desarrollar el proyecto de construcción de qué trata el citado contrato, y en virtud de él a recibir y conservar la tenencia del inmueble denominado ATAHUALPA II, localizado en la carrera 119 entre calles 34 y 36, con un área total de 46.019,15 m².

De acuerdo con la Cláusula Tercera del citado contrato, relacionadas con las Obligaciones Especiales del Contratista establece en el Numeral 21, *“Recibir el inmueble fideicomitado de porte de LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL DISTRITO, de tal suerte que las acciones sobre perturbaciones de la tenencia que deba abocar EL CONTRATANTE estarán supeditadas a la información que EL CONTRATISTA le suministre, haciéndose responsable por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o del mal uso que se le dé al predio.”*

Así mismo, en el numeral 22, se establece que *“Cuando se den las circunstancias estipuladas en la cláusula tercera del Contrato de Fiducia, el CONTRATISTA deberá entregar el predio junto con las mejoras en él construidas sin derecho a retención o reclamación por perjuicios, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la comunicación en que se le solicite la entrega del inmueble, previa instrucción recibida por EL CONTRATANTE de parte de la Junta del Fideicomiso”.*

En cumplimiento de sus obligaciones establecidas el contratista presenta:

www.contraloriabogota.gov.co
Cra. 32 A No. 26 A - 10
Código Postal 111321
PBX 3358888

Una Contraloría aliada con Bogotá

-Resolución No. 0535 de 25 de abril de 1996, el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, concedió a FIDUCIARIA TEQUENDAMA, Licencia de urbanización para el predio denominado ATAHUALPA II. El término de la presente licencia fue de 24 meses contados a partir de la ejecutoria de la Resolución, (25 de abril de 1996).

-Licencia de Construcción CP0282 de 18 de septiembre de 1996, El Curador Urbano Provisional, expidió Licencia de Construcción para el proyecto Atahualpa II, uso principal: vivienda de interés social, 920 unidades de vivienda y 24 unidades de locales comerciales, altura aprobada: cinco (5) pisos. Fecha de ejecutoria: 18 de septiembre de 1996. La licencia tiene una duración de 24 meses prorrogables a 36 meses contados a partir de la fecha de su entrega.

-Licencia de Construcción L.C. 97-3-0079 de 24 de septiembre de 1997. El Curador Urbano No.3, expidió modificación Licencia de Construcción para proyecto denominado Atahualpa II, uso principal: vivienda de interés social, 920 unidades de vivienda y 24 unidades de locales comerciales, altura aprobada: cinco (5) pisos.

La modificación consiste en el cambio de la estructura utilizada, la licencia quedó ejecutoriada el 25 de septiembre de 1997; esta modificación no amplía el plazo original.

-Resolución No. 40064 de 17 de abril de 1998. Por la cual el Curador Urbano concedió una prórroga a la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución No. 0535 del 25 de abril de 1996, por el término de 12 meses a partir de la fecha de ejecutoria de la presente Resolución (17 de abril de 1998).

-Modificación Licencia de Construcción L.C. 97-3-0079 de 24 de septiembre de 1997. El Curador Urbano No. 4, expidió modificación Licencia de Construcción para el proyecto PARQUE ATAHUALPA II, uso principal: vivienda de interés social, 920 unidades de vivienda y 24 unidades de locales comerciales, altura aprobada: cinco (5) pisos. Se solicitó revisión de cálculo estructural y el diseño únicamente. El diseño urbano y arquitectónico no se modificó y fue aprobado por la Curaduría No. 3, LC 97-3-0079.

-Resolución No. 40333 de 9 de abril de 1999, por la cual se concedió una prórroga a la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución No. 0535 del 25 de abril de 1996, por el término de 12 meses a partir de la fecha de ejecutoria de la presente Resolución (9 de abril de 1999).

Una Contraloría aliada con Bogotá

-Resolución No. 40878 de 28 de septiembre de 2000. Mediante la cual el Curador Urbano concedió Licencia de Urbanismo para el predio denominado URBANIZACIÓN ATAHUALPA II, ubicado en la Calle 34 No. 114 A – 41 y otras, LOTE 1 A, por el termino de 24 meses a partir de entrega de la presente Resolución (28 de septiembre de 2000) plazo en el cual deben ejecutarse las obras y será prorrogable en los términos descritos en el Decreto 1052 de 1998.

Entrega del Predio a la FIDUCIA MERCANTIL

La Caja de la Vivienda Popular mediante Acta No. 1 de 24 de junio de 1997, entregó el predio ATAHUALPA II, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones y en cualquier acto saldrá al saneamiento del mismo, conforme a la Ley. Determinó que los que se causen durante el tiempo en que la Fiduciaria Tequendama S.A. mantenga el dominio del inmueble para los fines de la FIDUCIA MERCANTIL, serán a cargo del CONSTRUCTOR que será elegido por el FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO, para llevar a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario en el predio ATAHUALPA II.

De acuerdo con lo señalado en la Cláusula Tercera del Fideicomiso, la custodia y tenencia del bien fideicomitado la conservará la Caja de la Vivienda Popular hasta la designación del CONSTRUCTOR, en ese momento La Fiduciaria, autorizará, la custodia del predio ATAHUALPA II al CONSTRUCTOR.

Mediante Acta No. 2 con fecha 24 de junio de 1997, la FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A., hace entrega real y material de los bienes ya identificados en el acta No. 1, a la constructora CONSTRUCCIONAR LTDA, quien a su vez declara recibirlos materialmente y a partir de la fecha será el titular de la custodia y tenencia de los citados predios. El CONSTRUCTOR igualmente declara que a partir de la fecha de la presente acta será de su exclusiva responsabilidad la vigilancia y seguridad de los predios al igual que los impuestos tasas y contribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia.

Cesión de Contrato de Construcción:

Mediante Acta No. 7 de la Junta del Fideicomiso celebrada el día 25 de agosto de 1.997, se aprobó la cesión del Contrato de CONSTRUCCIONAR Y CIA LTDA a DESARROLLOS INMOBILIARIOS ATAHUALPA LTDA., acto que se legalizó mediante Contrato de Cesión de fecha 04 de septiembre de 1997.

Una Contraloría aliada con Bogotá

Contrato de Interventoría

El 14 de noviembre de 1997, la Fiduciaria Tequendama, contrata la interventoría con GUTIÉRREZ FACCINI Y CIA. S., para el proyecto “PARQUES ATAHUALPA”, el INTERVENTOR se obliga a verificar la ejecución y cumplimiento de los trabajos y actividades que adelante el constructor, DESARROLLOS INMOBILIARIOS ATAHUALPA LTDA.

El objeto era: la interventoría técnica y administrativa durante la construcción del proyecto PARQUES DE ATAHUALPA. Dicho proyecto se sujetó a los parámetros contenidos en el proyecto de construcción, en tal virtud el Interventor estaba obligado a verificar la ejecución y cumplimiento de los trabajos y actividades adelantadas por el Constructor en el desarrollo de cuatro (4) lotes del proyecto PARQUES DE ATAHUALPA.

Solicitados los informes de interventoría por esta auditoría, la Caja de la Vivienda Popular, presentó tres (3) informes, donde el interventor expone el desarrollo de los proyectos de vivienda de los lotes 2A, 3A y 4A, sin hacer mención al desarrollo del lote 1A.

Mediante Acta de Liquidación del Contrato de Interventoría Parques de Atahualpa, Lotes 4, 3 Y 2 de fecha 22 de octubre de 2001 el contratista Gutiérrez Faccini y Cía. S. en C., realizó acta con el fin de liquidar el contrato suscrito entre las partes, informando que: *“dicho proyecto se sujetó a los parámetros contenidos en el proyecto de construcción, en tal virtud el Interventor estaba obligado a verificar la ejecución y cumplimiento de los trabajos y actividades adelantadas por el Constructor en el desarrollo de cuatro (4) lotes del proyecto PARQUE ATAHUALPA, de los cuales por las difíciles condiciones del sector de la construcción, el Constructor finalmente solo pudo ejecutar los Lotes 4, 3, y 2., el lote 1 no se desarrolló”*.

Restricción Normativa para Construcción del Predio

Mediante el Decreto 765 del 10 de noviembre de 1999 por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990, mediante la expedición para la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado, correspondientes a los polígonos de reglamentación asignados por los Decretos 735, 736 y 737 de 1993.

Mediante este Decreto se restringen algunos usos en especial el residencial en el área de influencia aeroportuaria y se incentiva la aparición de otros usos que apoyen las actividades del aeropuerto.

Una Contraloría aliada con Bogotá

El Lote 1 A, del proyecto Parque de Atahualpa II, se encuentra localizado dentro del área de influencia aeroportuaria, determinada en el plano anexo al Decreto.

Visita administrativa proyecto Parques de Atahualpa II - Lotes 1, 2, 3 y 4

Se efectuó visita al proyecto encontrando que fueron construidos los lotes 2, 3 y 4 con construcciones de 5 pisos, conforme fueron aprobadas en la licencia de construcción y sus respectivas modificaciones.

Respecto al Lote 1A, (CLL 22J 114A - 46) se observó que éste no fue desarrollado por el Constructor, se encuentra invadido por terceros, loteado y construido en su totalidad, con edificaciones ilegales, destinadas a usos de vivienda, comercio y servicios de parqueadero. Las construcciones levantadas oscilan entre 1 a 4 pisos, como se evidencia en el siguiente registro fotográfico.

Cuadro No. 2. Registro fotográfico visita lote 1A, del predio Parque Atahualpa II, (CLL 22J 114A - 46)



Una Contraloría aliada con Bogotá



Fuente: Registro fotográfico Equipo auditor - CLL 22J 114A - 46.

De acuerdo con lo anterior, se observa la ineficiencia por parte de la Caja de la Vivienda Popular en la formulación de este proyecto de vivienda y en la gestión realizada para salvaguardar sus bienes, lo que ocasionó que se dejaran de construir 230 unidades de vivienda, se permitiera la invasión del lote 1 A, y además se estén generando costos adicionales para la defensa del patrimonio y recuperación del lote. Por consiguiente, considera este Ente de Control que se presenta un posible detrimento al patrimonio público.

Las deficiencias enunciadas, ocasionaron que la Caja de la Vivienda Popular, no diera cumplimiento a su objeto social, al no mejorar las oportunidades de la

Una Contraloría aliada con Bogotá

ciudadanía en el acceso a un hábitat humano, mediante la generación de nuevas ofertas de unidades habitacionales accesibles a los hogares de más bajos ingresos.

3.2.1 Actuaciones jurídicas desarrolladas respecto del predio 1A del proyecto Parque Atahualpa.

Procesos Administrativos

Una vez verificados los procesos administrativos relacionados con el predio 1A del proyecto Parque Atahualpa se encontraron los siguientes trámites:

Proceso Administrativo Alcaldía Local de Fontibón No. 244-2010

Una vez realizada la visita administrativa a la Alcaldía Local de Fontibón se encontró el expediente administrativo No. 244-2010 a cargo del Grupo de Gestión Policiva el cual está activo y en curso, siendo el único expediente relacionado con el proyecto Parque Atahualpa que existe en esta dependencia.

El trámite administrativo inicia en el año 2010 con un concepto técnico del 29 de octubre del mismo año, emitido por el Grupo de Gestión Jurídica, Asesoría de obras y Urbanismo que registra construcciones sin licencia de urbanismo y de construcción en el predio ubicado en la calle 22 J No. 114A - 46 que corresponde al predio del Proyecto de Vivienda Parque Atahualpa, con fundamento en el cual el día 10 de noviembre de 2010 la Alcaldesa Local de Fontibón de la época impone medida preventiva de suspensión y sellamiento de todo tipo de construcción en el inmueble antes referido, oficiando a la Estación de Policía de la respectiva Localidad para la imposición del sello y los controles correspondientes.

El día 12 de diciembre de 2010 la Estación de Policía de la Localidad mediante oficio radicado 2010-092-101815-2 informa a la Alcaldía la imposibilidad de materializar la orden de los sellos toda vez que no se está realizando ninguna obra y en el predio funciona un parqueadero citando a su propietario, anexando la constancia de la visita realizada el 26 de noviembre de 2010. No obstante, lo anterior, dentro del expediente no se encuentra actuación alguna hasta el año 2014.

El 24 de abril de 2014 la Policía Nacional de la localidad presenta informe dirigido a la Alcaldía Local de Fontibón en donde informa las novedades presentadas en el predio en cuanto a la venta de lotes y cerramiento con tejas o poli sombra verde para todo tipo de usos; bodegas, vivienda familiar, establecimiento de ornamentación sin ningún tipo de licencia, además de la realización de excavaciones en el predio para el inicio de nuevas construcciones.

Una Contraloría aliada con Bogotá

De acuerdo con el informe presentado la Alcaldía Local retoma las actuaciones solicitando las certificaciones catastrales del predio, folio de matrícula inmobiliaria, así como acta de visita al predio realizada el día 18 de septiembre de 2014, en donde se observan desde el exterior construcciones de hasta 2 plantas que infieren tienen más de 4 años, así mismo existen quejas de la comunidad de venta de lotes y construcciones sin licencia. Sin embargo, en el informe se describe no poder determinar el tipo de infracción por imposibilidad de ingreso al predio, en tanto la totalidad del predio se encontraba cerrado.

Para el 24 de septiembre de 2014 se realizan unas reuniones con la participación de la Caja de la Vivienda Popular, la Fiduciaria Servitrust GNB Sudameris y la Alcaldía Local, en donde se puso en conocimiento las novedades sobre el predio partiendo del entendido que el predio se encuentra bajo la propiedad de la Fiduciaria, siendo la Caja de la Vivienda Popular el fideicomitente, razón por la cual la Alcaldía solicita al propietario ejercer las acciones de dominio y tenencia para evitar más hechos relacionados con construcciones ilegales y estafas a la comunidad. Adicionalmente se solicita acompañamiento de la Policía para realizar las visitas ya que no fue posible acceder al predio.

Mediante Resolución No.320 del 30 de septiembre del 2014, la Alcaldía Local de Fontibón nuevamente ordena preventivamente suspensión de obra, loteo y imposición de sellos, siendo esta decisión trasladada a la Policía Nacional para su materialización.

Adicionalmente reposa oficio radicado 2014-624-031339-2 de fecha 24 de septiembre de 2014, la Directora Jurídica de la Caja de Vivienda Popular informa sobre los hechos a la Alcaldía Local de Fontibón, que el predio pertenece al Patrimonio Autónomo Parques de Atahualpa II de Fiduciaria Tequendama hoy Servitrust GNB Sudameris en donde la Caja de la Vivienda Popular es el fideicomitente, así como también reposa un oficio en donde informa de visitas realizadas al predio en donde distingue los nombre de los ocupantes, identificación, estado del predio y dirección.

En oficio radicado 2014-092-011601-2 la Policía Nacional de la localidad certifica el adelantamiento de la diligencia de imposición de multas y sellamiento del inmueble relacionado, siendo atendido por uno de los ocupantes de los predios.

En el expediente también se encuentra la documentación remitida por la Secretaria Distrital del Hábitat en donde le corre traslado de los informes y las actuaciones adelantadas por esta dependencia con ocasión de la enajenación ilegal de lotes del predio Atahualpa, con el fin que se adelanten las actuaciones de competencia de la Alcaldía.

Una Contraloría aliada con Bogotá

El día 30 de diciembre de 2014 la Alcaldía Local mediante el grupo de gestión jurídica y control urbanístico realiza nueva visita con el fin de verificar el cumplimiento de la orden de sellamiento y se determina que al interior del lote se siguen adelantando obras en diferentes lotes sin tener en cuenta los sellos que en el exterior del predio se encuentran rotos o eliminados.

El día 02 de febrero de 2015 conforme los informes allegados la Alcaldía Local de Fontibón decreta pruebas en el trámite, ordenando la práctica de una nueva visita de verificación al predio, la emisión de un concepto técnico que determine la existencia de infracción urbanística o no, la citación de las personas relacionadas en oficios de la CVP como ocupantes del predio y oficiar a Secretaria Distrital de Planeación para que conceptuara sobre la norma de edificabilidad aplicable al predio.

En respuesta a la anterior solicitud la Secretaria Distrital de Planeación (SDP) mediante radicado 2015-092-004669-2 del 17 de abril de 2015 aclara entre otras cosas que el concepto de uso no es el documento idóneo para acreditar la actividad a realizar dentro de determinado predio, el único documento que permite el desarrollo de los usos es la licencia de construcción competencia de las Curadurías Urbanas. Menciona que el predio se encuentra en la UPZ No. 75 – Fontibón, la cual no se encuentra reglamentada, de forma tal que le será aplicable el Acuerdo 6 de 1990. Informa que el predio no cuenta con ningún proceso de desarrollo por urbanización. Por último, la SDP aclara que el predio se encuentra localizado en el área de influencia del Aeropuerto El Dorado, luego el Decreto 765 del 9 de noviembre de 1999 estableció como usos permitidos únicamente uso industrial y uso comercial.

El día 13 de abril de 2015 se realiza la diligencia de recuperación del espacio público invadido, de acuerdo con la resolución 034 de 05 de marzo de 2014 emitida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP realizando la recuperación de la zona de protección ambiental, indebidamente invadida con cerramiento en latas de zinc, muro y parqueadero, cuyos elementos son tomados por la comunidad e ingresados a los inmuebles, quedando a cargo de la comunidad estos materiales.

Según oficio radicado 2015ER9359 del 22 de mayo de 2015 la Alcaldía Local de Fontibón requiere al Director general de la Caja de la Vivienda Popular poniéndolo en contexto de todo lo ocurrido hasta la fecha, manifestando el cumplimiento de los compromisos adquiridos en diferentes mesas de trabajo con el fin de conjurar la problemática, para lo cual le solicita mayor presencia en el predio, la designación de vigilancia en el predio.

Una Contraloría aliada con Bogotá

De otra parte, mediante oficio radicado 2015-092-006707-2 del 01 de junio de 2015 la Caja de la Vivienda Popular mediante oficio dirigido a la Alcaldía Local de Fontibón manifiesta que están demostrando sus actos de señorío mediante la instauración del proceso ordinario de reivindicación de dominio en el Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá. Se hace referencia al operativo de restitución del espacio público por hechos notorios del 13 de abril de 2015 (no se hace referencia al resto del predio) y dentro de los compromisos la obligación de la Fiduciaria Servitrust GNB Sudameris de instaurar la querrela por cerramiento ilegal y para la CVP su obligación de contratar vigilancia para prevenir futuros invasores, sin embargo esta misma entidad manifiesta que los invasores volvieron a levantar el cerramiento utilizado sin contar con la licencia de construcción, razón por la cual no era necesaria la vigilancia sino las acciones policivas que era un compromiso adquirido por el constructor.

Mediante oficio radicado 2015-092-007518-2 del 18 de junio de 2015, la Policía continúa informando que persisten las actuaciones ilegales en el predio, en tanto los ocupantes continúan incumplimiento la orden de sellamiento impuesta y materializada utilizando medidas evasivas de la acción de la Policía como trabajar de noche y ocultarse en los predios. Informa adicionalmente que la última adecuación es la excavación con maquinaria para la instalación de una tubería para la recolección de las aguas negras, realizando también dentro del espacio público y la conexión de acueducto y alcantarillado sin ninguna autorización.

Aunado a lo anterior, el día 19 de junio de 2015 fue programado el operativo de régimen urbanístico del proyecto Atahualpa, sin embargo, solo se presentó el Ministerio Público y el representante de Gas Natural, sin que existiera representación de la Fiduciaria, el Constructor, la CVP y la Policía Nacional, razón por la cual se canceló el operativo por falta de garantías.

Mediante oficio radicado 2015-092-012479-2 la Fiduciaria Servitrust GNB Sudameris da respuesta a la convocatoria al operativo del 19 de junio de 2015, manifestando no haber recibido los documentos y respecto a la solicitud de vigilancia permanente en el inmueble manifiesta remitir comunicación al fideicomitente y constructor para las instrucciones.

Por otro lado, la Fiduciaria Servitrust GNB Sudameris de acuerdo con el oficio radicado 2015-02-010504-2 del 26 de agosto de 2015 manifiesta estar realizando acciones sobre el predio mediante una acción reivindicatoria para la recuperación del bien que cursa en el Juzgado 43 Circuito de Bogotá, manifiesta tener conocimiento de la existencia de una investigación administrativa en la Secretaria Distrital del Hábitat, para lo cual refiere que como son actuaciones de Entes Distritales se sugiere se requiera a estas. Por último, informa que la calidad de vocera del patrimonio autónomo propietario del inmueble que debe ser restituido a la CVP se citó a una

Una Contraloría aliada con Bogotá

reunión para el recibió de instrucciones sin obtener la participación de la entidad antes aludida, en consecuencia, remitirá los oficios al constructor, el fideicomitente y el apoderado para adelantar las gestiones.

Llama la atención lo manifestado mediante oficio 2015EE15844 del 11 de septiembre de 2015 en el cual el Director Jurídico de la Caja de la Vivienda Popular, informa que teniendo en cuenta que inmediatamente se retiró la Policía del predio, luego del operativo del 13 de abril de 2015 los invasores volvieron a levantar el cerramiento, razón por la cual se hace inane la contratación de la vigilancia privada por parte de la CVP, al violar el compromiso de no hacer uso de las tejas de zinc dejadas en custodia, da lugar a que sea la Alcaldía Local la que adelante acciones administrativas a buscar la suspensión de las obras ordenando la imposición de sellos de las construcciones sin licencia de construcción. Lo anterior, evidencia total desidia por parte de la CVP sobre la recuperación del predio invadido descargando su responsabilidad en la Alcaldía Local, en contraposición con su calidad de fideicomitente con interés en el predio en conflicto.

El informe técnico realizado el 07 de enero de 2016 de acuerdo con la visita realizada al predio objeto de invasión por parte del Grupo de Gestión Jurídica – Control Urbanístico evidenció la existencia de diferentes zonas en donde se están realizando obras sin licencia de construcción para uso residencial y comercial, razón por la cual se conceptúa se le debe dar continuidad a los procesos de sellamiento. Posteriormente el 10 de mayo de 2016 se realiza otra acta de visita en donde se informa imposibilidad de entrar por contar con cerramiento y la existencia de obras adelantadas sin licencia de construcción.

Mediante auto del 13 de abril de 2016 la Alcaldía Local de Fontibón ordena la práctica de pruebas dentro del expediente 244-2010 con el fin de realizar una nueva visita técnica y comunicar a la Fiduciaria y a la CVP de la actuación administrativa.

Ahora bien, mediante oficio radicado S-2016-141963 del 13 de junio de 2016 la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá informa que sobre el terreno correspondiente a la urbanización Parque Atahualpa ubicado en la calle 22J No. 114ª-46 se detectó la existencia de un paso directo de acueducto que constituye una conexión no autorizada de este servicio, evidenciándose la existencia de diferentes edificaciones de uso residencial y comercial aun sin finalizar la edificación, surtiendo a diferentes edificaciones tras la solicitud de instalación o formalización del servicio, siendo este negado por no acreditar los requisitos y formalidades legales. Teniendo en cuenta su calidad de fideicomitente la CVP es requerida por la EAAB, con el fin de que se llegue a un acuerdo de pago por concepto del servicio que se ha consumido y no se ha facturado.

Una Contraloría aliada con Bogotá

Así las cosas, se encuentra que el proceso administrativo adelantado por el Grupo de Gestión Policía - Alcaldía Local de Fontibón mediante el Grupo de Gestión Policiva aún no cuenta con decisión de fondo definitiva más allá de las medidas preventivas de sellamiento y suspensión de cualquier tipo de obras en el predio, las cuales se evidencia que no han sido eficaces ya que en el transcurso de los años de trámite ha aumentado el número de viviendas consolidadas y construidas.

Finalmente, es importante anotar que revisados los llamados INFORMES TECNICOS, adelantados por Ingenieros del Grupo de Gestión Policiva de la Alcaldía Local de Fontibón, estos contienen falencias sustanciales. En primer lugar, por tratarse de meras copias entre uno y otro informe y adicionalmente por omitir considerar dentro de los mismos, las normas que restringen la construcción dentro de este predio, por encontrarse dentro del área del icono de sonido del Aeropuerto El Dorado.

Proceso Administrativo Sancionatorio Secretaría Distrital del Hábitat- SDHT Expediente 1-2014-37829

El proceso sancionatorio tiene su origen en la SDHT a solicitud realizada por parte de la Alcaldesa Local de Fontibón realizada en junio del año 2014 en donde se pone en conocimiento la invasión sobre el inmueble ubicado en la calle 22J No. 114-81 terreno de propiedad de Fiduciaria Tequendama S.A., razón por la cual mediante oficio radicado 2-2014-42183 del 01 de julio de 2014 manifiesta se va avocar conocimiento, no sin antes manifestar que los asuntos relacionados con la intervención en proceso de invasión de tierras, licencias urbanísticas, cambios en el uso del suelo y demás aspectos de control urbano, son de conocimiento y atribución de la Alcaldía Local.

Dentro del expediente administrativo se encuentra un acta de visita realizada el día 19 de junio de 2014 por la Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, en donde se informa que en el predio se encuentra desarrollando una actividad de Parquero y en la parte interna se observa construcción de inmuebles y avisos sobre venta de lotes, con lo cual se concluye que hay proceso de construcción y enajenación ilegal.

Mediante Resolución 328 del 30 de septiembre de 2014 expedida por la Alcaldía Local de Fontibón se *“ordena preventiva la suspensión de obra y loteo e imposición de sellos”* del inmueble ubicado en la calle 22J No. 114^a-46

La Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, el día 9 de octubre de 2014 realiza diferentes visitas a diferentes ocupantes de las construcciones de los predios en donde se aportaron algunos

Una Contraloría aliada con Bogotá

documentos de compraventa y cesión de una posesión, así como declaraciones extra juicio que certifican la posesión de algunos ocupantes, planos de los loteos realizados en el predio. Dentro de la visita la entidad realiza un estudio fotográfico del predio, en donde se observa construcciones, bases para construcción, varillas expuestas, y los sellos de cerramiento impuestos por la Alcaldía Local por obras sin licencia de construcción el día 30 de septiembre de 2014. Producto de la visita realizada se identificaron 30 ocupaciones de las cuales 13 están consolidadas, 8 provisionales y 9 en proceso, dicha información es remitida a la Alcaldía Local para lo de su competencia mediante oficio 20140920125022 del 20 de noviembre de 2014.

Dentro del trámite administrativo la SDHT solicitó copia de los documentos mediante los cuales se incorporaron las mejoras al predio para lo cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) remitió 6 boletines de nomenclatura de las mejoras hasta ese momento incorporadas en predio ajeno.

Dentro del expediente reposan diferentes oficios y constancias de la realización de mesas de trabajo interinstitucionales respecto de la ocupación de predio Parque Atahualpa.

Una vez realizado el informe de visita al predio Parque Atahualpa ubicado en la Calle 22J No. 114^a-46 el día 03 de diciembre de 2014 se identificaron 32 ocupaciones, de las cuales habían 14 consolidadas, 10 en proceso y 8 provisionales, dicha información también es remitida a la Alcaldía Local mediante oficio 2-2014-82038 del 13 de diciembre de 2014.

Mediante el expediente 1-2014-37829-1 se inicia la indagación preliminar en contra de Gilberto García Prieto y otros posibles infractores por las enajenaciones ilegales del predio que corresponde al proyecto parque Atahualpa, que sirve de fundamento para la expedición del auto No. 258 del 27 de abril de 2015 mediante el cual se abre la investigación administrativa por parte de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la SDHT, para lo cual no ha operado la caducidad en la facultad sancionatoria al encontrar que se trataba de una actuación continuada.

Mediante documento radicado 1.2015.40586 del 28 de mayo de 2015, el señor Gilberto García Prieto se pronuncia respecto de la apertura de la investigación administrativa, aduciendo desconocimiento respecto de la normatividad de enajenación ilegal de inmuebles y no tener conocimiento de las construcciones y sellamiento de los inmuebles hechos por los compradores de los lotes quienes conocían que la venta del predio sin escritura.

Una vez agotado el procedimiento se expide la Resolución No. 1032 del 23 de julio

Una Contraloría aliada con Bogotá

de 2015 mediante la cual se impone una sanción en contra del señor Gilberto García Prieto teniendo en cuenta que durante el proceso se logró concluir que el mismo realizó la enajenación de más de 5 lotes del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1463995. La sanción se impone sobre la suma correspondiente a \$50.000 que indexado al mes de julio de 2015 representa la suma de \$6.239.010 por desarrollar la actividad de anuncio, promoción de vivienda, así como captación de recursos de la ciudadanía bajo la modalidad de separación de inmueble.

Una vez expedido el respectivo acto administrativo se procedió a notificar a las partes intervinientes mediante oficio del 11 de noviembre de 2015, teniendo dificultades; razón por la cual en el expediente reposa oficio radicado 2-2017-05374 y 2-2017-05378 del 31 de enero de 2017 mediante el cual se pretende adelantar nuevamente la notificación del expediente, actuación que solo se concreta hasta el 01 de febrero de 2017 y el 22 de febrero de 2017, de forma tal que el acto administrativo de imposición de la multa solo quedó ejecutoriada hasta el día 16 de marzo de 2017, según constancia de la Subdirección de investigaciones y control de vivienda del 11 de abril de 2017.

Teniendo en cuenta que el responsable no acreditó el cumplimiento de la multa impuesta se inicia el proceso de cobro coactivo siendo notificado mediante oficio 2-2017-62263 del 04 de agosto de 2017. No obstante, lo anterior la Subdirección de Ejecuciones Fiscales de la Dirección Distrital de Tesorería solicita se sirva aclarar la fecha real de notificación teniendo en cuenta que hay dos actuaciones y no existe constancia de recibo, devolviendo la totalidad del trámite.

La última actuación del expediente es un acta de visita de cobro persuasivo realizada por la misma dependencia de la SDHT, en donde se manifiesta que nadie da razón del responsable Gilberto García Prieto.

Conforme lo anterior a la fecha no se ha realizado el recaudo del valor establecido como multa, ni por cobro persuasivo por parte de la SDHT, ni por parte de la Subdirección de Ejecuciones Fiscales de la Dirección Distrital de Tesorería.

Procesos judiciales

Los procesos judiciales existentes que cursaron o cursan a la fecha son los siguientes:

Procesos de Pertinencia:

Proceso Verbal de Pertinencia 2018-0137

Una Contraloría aliada con Bogotá

Demandado: Servitrust GNB Sudameris S.A.

En el Juzgado 85 Civil Municipal de Bogotá cursa el proceso verbal de pertenencia 2018-0137 iniciado en contra de la Fiduciaria Servitrust GNB Sudameris S.A., mediante el cual se pretende la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio de un predio segregado del predio de mayor extensión 1A identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-146355, descrito de manera individual como calle 22J No. 114 - 46 Mejora 03 del desarrollo urbanístico denominado La Fortaleza Atahualpa e identificado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro como Mejora 03 del lote 002 de la manzana 04, que según el plano del desarrollo correspondería al Lote 10 de la manzana 07.

Dentro de las pruebas que acompañan la demanda, el demandante aporta un contrato de venta y cesión de posesión de fecha 17 de febrero de 2010, respecto del lote 10 de la manzana 7 de terreno Lote 1A, con un área aproximada de 40 metros cuadrados. Dicho contrato hace claridad respecto de la transferencia de la posesión sobre el predio del cual deja constancia de no haber pagado arriendo, haber realizado mejoras, mantenimiento de limpieza y explotación económica como parqueadero sin que hubiese sido perturbada su posesión.

Adicionalmente, el actor aporta certificación catastral del inmueble antes descrito, referenciado con la Cedula catastral 006416040200300000 y el Chip AAA0243KZLW que da cuenta del avalúo catastral del inmueble para el año 2017 establecido en la suma de \$10.512.000 y para el año 2018 correspondiente a la suma de \$840.000, así como también dentro del expediente se encuentran los recibos de pago de impuesto predial desde el año 2015 hasta el 2018.

A la fecha, la demanda se encuentra admitida mediante auto del 09 de mayo de 2018 proferido por el despacho de conocimiento, Juzgado 85 Civil Municipal de Bogotá, sin embargo, esta anotación no se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión 50C-1463595.

De otro lado, llama la atención que a folio 63 del expediente judicial se encuentra oficio radicado 2018EE42202 del 31 de agosto de 2018 expedido por la Unidad Administrativa Catastro Distrital en donde procede a realizar la anotación del proceso judicial antes referido, en donde adicionalmente informa que el predio está en cabeza de un particular a nombre de Fiduciaria Tequendama, sin señalar ningún vínculo como predio del distrito capital o sus entidades, así mismo certifica las mejoras inscritas por el peticionario distinguiendo avalúo sobre terreno y construcción.

En revisión del expediente judicial se pudo constatar que ni la Caja de la Vivienda Popular, la Fiduciaria o el constructor se han hecho parte del proceso en aras de

Una Contraloría aliada con Bogotá

ejercer el derecho de defensa sobre un predio segregado del predio de mayor extensión que no fue desarrollado dentro del proyecto Parque Atahualpa.

Proceso Verbal de Pertenencia 2018-0369

Demandante: Servitrust GNB Sudameris S.A.

En el Juzgado 28 Civil Circuito de Bogotá cursa el proceso verbal de pertenencia 2018-0369 iniciado en contra de la Fiduciaria Servitrust GNB Sudameris S.A., mediante el cual se pretende la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio de diferentes predios para cada uno de los poderdantes debidamente individualizados entre lotes, casas, apartamentos, locales comerciales, inmuebles segregados del predio de mayor extensión 1A de la urbanización La Fortaleza Atahualpa identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1463595.

Cada uno de los inmuebles referenciados cuentan con el respectivo Chip e identificación catastral en donde adicionalmente la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital certifica el uso registrado como Habitacional menor o igual a 3 pisos en la mayoría o enramadas, cobertizos, sin ningún anotación u observación adicional.

Dentro de las pruebas aportadas en la demanda se encuentra la escritura pública No. 2408 del 15 de agosto de 2007 de la Notaria 56 del círculo de Bogotá, mediante la cual se protocoliza la compraventa de derechos posesorios de fecha 22 de junio de 2007 sobre el inmueble ubicado sobre la calle 34 No. 114^a-41 denominado lote 1A de la Urbanización Atahualpa con una extensión superficial de 9.195.83mts, es decir la totalidad del lote de mayor extensión, las cuales a su vez contienen protocolizada declaraciones juramentadas relacionadas con los actos de señor y dueño sobre el inmueble objeto de venta de los derechos de posesión. El referido contrato de compraventa deja constancia que se alindera el inmueble de acuerdo con el contenido de la escritura pública 4729 del 11 de septiembre de 1997, es decir el desenglobe realizado por la Fiduciaria Tequendama vocera del Patrimonio Parque Atahualpa.

Dentro del expediente judicial también reposan 9 contratos de venta y cesión de posesión que en su mayoría cuentan con mínimo más de dos ventas realizadas en su tradición y cuyo antecedente inicial es la transferencia de posesión realizada mediante la escritura pública No. 2408 del 15 de agosto de 2007 de la Notaria 56 del Círculo de Bogotá, contratos que datan desde 2009 hasta 2016, en donde adicionalmente se hace claridad de estar ejerciendo una posesión quieta, ininterrumpida, sin reconocer a otra persona pues ha existido dos querellas falladas por la Inspección de Policía 9E. Como consecuencia de lo anterior la demanda fundamenta su petición en la suma de posesiones de cada uno de los antecesores

Una Contraloría aliada con Bogotá

de los poderdantes y su posesión sin interrupción ni perturbación alguna. Adicionalmente, es de anotar que los demandantes allegan copia de la providencia No. 0222 del 30 de mayo de 2011 expedida por el Consejo de Justicia Sala de Decisión de Contravenciones Civiles dentro del proceso 1664-09 (2010-3477) que resolvía el recurso de apelación presentado por el querellante Sociedad Fiduciaria GNB Sudameris S.A. en contra de la decisión de primera instancia proferida el 9 de diciembre de 2010 por la Inspección 9E Distrital de Policía, que resolvió abstenerse de ordenar el lanzamiento por ocupación de hecho por no cumplir con los requisitos establecidos en el Código de Policía de la época. Dicha providencia de segunda instancia confirma el fallo del a-quo teniendo en cuenta que se determina que el querellante no es quien detenta la tenencia o posesión del inmueble en conflicto sino estaba en cabeza de constructor Desarrollos Inmobiliarios parque Atahualpa Ltda.

Dentro del fallo de segunda instancia se informa que en la revisión de la querrela 311 de 2005 se determinó que en diligencia realizada en el mes de mayo de 2006 el Inspector de Policía 9E de la época dejó constancia del estado de abandono del inmueble, en donde se encontraban 2 cuidadores que desconocían quienes eran los propietarios del predio. Posteriormente el fallo relaciona actuaciones ejercidas sobre el predio por parte de los querrelados de forma tal que para el 14 de enero de 2000 ya estos estaban dentro del inmueble.

A la fecha la demanda del proceso de pertenencia se encuentra admitida mediante auto del 28 de agosto de 2018 expedida por el Despacho de conocimiento, Juzgado 28 Civil Circuito de Bogotá, estando en términos de notificaciones y oficios a las diferentes entidades en donde debe darse inscripción la demanda.

Procesos Reivindicatorios

Proceso Reivindicatorio 2015-047

Demandante: Servitrust GNB Sudameris

En el Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá cursó el proceso reivindicatorio 2015-047 interpuesto por la Fiduciaria GNB Sudameris S.A. en contra de los diferentes ocupantes ilegales del predio. Dicha demanda fue admitida mediante auto de fecha 08 de mayo de 2015. No obstante, lo anterior la demanda es retirada por el abogado de la fiduciaria demandante el 28 de abril de 2018 y con archivo definitivo el 04 de junio de 2018. Se desconocen las razones por las cuales se retiró dicha demanda.

Proceso Reivindicatorio 2017-576

Demandante: Servitrust GNB Sudameris

En el Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá cursa el proceso reivindicatorio 2017-

Una Contraloría aliada con Bogotá

576 interpuesto por la Fiduciaria GNB Sudameris S.A. en contra de los diferentes ocupantes ilegales del predio. Dicha demanda fue inadmitida mediante auto de fecha 09 de noviembre de 2017, sobre el cual se presenta recurso de reposición y en subsidio apelación, siendo la demanda rechazada mediante auto de fecha 01 de diciembre de 2017.

Una vez adelantado el trámite del recurso de apelación se concede el recurso en efecto suspensivo mediante auto de fecha 21 de marzo de 2018, de forma tal que actualmente el proceso se encuentra en el Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil al despacho para iniciar el proceso bajo el radicado 2017-576-01.

De acuerdo con lo anterior se puede evidenciar que, si bien sobre el predio en estudio fueron interpuestas algunas acciones, a la fecha la única demanda reivindicatoria en curso no ha sido admitida y en consecuencia no se ha trabado la litis, lo que dando alcance al artículo 2539 del Código Civil implica la falta de interrupción de la prescripción de cualquier acción de diferentes ocupantes del predio.

Querellas inspección de Policía

Una vez oficiadas las Inspecciones Distritales de Policía de la Localidad de Fontibón, identificadas con los números 9A, 9B, 9C, 9D y 9E, mediante oficios radicados 2018-591-012977-2, 2018-591-012978-2, 2018-591-012981-2, 2018-591-012979-2, 2018-591-012980-2 del 14 de septiembre de 2018, con el fin de identificar y analizar las querellas tramitadas por las diferentes inspecciones y sus decisiones respecto de las ocupaciones ilegales realizadas sobre el predio 1A del predio Atahualpa se encontró:

- Las Inspecciones Distritales de Policía 9B y 9D, informaron que no cuentan con ningún archivo ni documento relacionado con el Proyecto de Vivienda Parque Atahualpa, ni sus partes intervinientes.
- La Inspección Distrital de Policía 9A mediante oficio 1-2018-21690 del 21 de septiembre de 2018 da respuesta al requerimiento de este ente de control y certifica haber tramitado las querellas 3477-2013 (perturbación de tenencia) y 1663-2009 (lanzamiento por ocupación de hecho). Sin embargo, las mismas no fueron objeto de revisión y análisis teniendo en cuenta que no fueron aportados a esta auditoría como fue solicitado.
- Las inspecciones de policía 9C y 9E no dieron respuesta alguna sobre las querellas conocidas en sus despachos.

Una Contraloría aliada con Bogotá

3.2.1.1. *Hallazgo administrativo con presunta incidencia fiscal y disciplinaria por valor de \$5.428.589.000 por pérdida del predio 1A del proyecto de vivienda PARQUE ATAHUALPA II.*

Se encontró que la Caja de la Vivienda Popular con Escritura Pública No. 1353 del 11 de agosto de 1993, suscribió el contrato de Fiducia Mercantil con la Fiduciaria Tequendama (hoy SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A.), cuyo objeto consistía en la entrega del dominio y la posesión plena del lote denominado ATHAUALPA II, localizado entre la carrera 113 y la avenida Versalles y la calle 34 y la calle 36 de la ciudad de Bogotá D.C., (Dirección antigua), con un área útil de 46.019.15 metros cuadrados, a título de fiducia mercantil a la sociedad fiduciaria a fin de que ésta mantuviera la propiedad de los mismos, ejerciera las acciones y derechos (...). En junta de fideicomiso del 18 de noviembre de 1994, se seleccionó como constructor a la firma CONSTRUCCIONAR Y CIA LTDA.

El proyecto consistía en 4 etapas a desarrollar en el predio ATAHUALPA II el cual fue dividido en los lotes 1A, 2A, 3A y 4A, cada una compuesta por 230 apartamentos y seis (6) locales comerciales. Se ejecutaron las etapas que correspondían a los predios 2A, 3A y 4A, es de señalar, que los mismos fueron entregados al constructor en el año 1997, quien declara recibirlos materialmente y a partir de la fecha el titular de la custodia y tenencia de los citados predios. El constructor igualmente declara que a partir de la entrega del predio será de su exclusiva responsabilidad la vigilancia y seguridad de los predios, al igual que los impuestos tasas y contribuciones de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia.

De acuerdo con lo señalado en las actas de Junta del Patrimonio Autónomo, la construcción de las viviendas de las etapas 2, 3 y 4, culminó en 1999. Entre los años 1999 y 2005, no se tomó ninguna decisión respecto a la construcción de la etapa 1A, así como tampoco se adelantaron, actuaciones por las partes para la liquidación del fideicomiso y restitución del bien a la Caja de Vivienda Popular- CVP. Entre los años 2002 y 2010, el constructor propuso la compra del predio, para lo cual la CVP solicitó un avalúo y finalmente nunca se toma la decisión de vender, liquidar o restituir el bien. Únicamente se señala en acta del año 2010, que el predio se encuentra invadido, y que se están adelantado unas querellas en la Alcaldía Local de Fontibón, y se aclara que la tenencia y custodia del bien se encontraba a cargo del constructor a la fecha de la invasión.

De acuerdo a la información señalada por el interventor, el lote 1A, no se pudo construir por las difíciles condiciones del sector de la construcción y porque se encontraba afectado por el límite área de influencia del cono de sonido, producido por la operación del Aeropuerto El Dorado, regulado por el Decreto 765 de 1999; por

Una Contraloría aliada con Bogotá

el cual se reglamentó el Acuerdo 6 de 1990, mediante la expedición para la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado, correspondientes a los polígonos asignados por los Decretos 735, 736 y 737 de 1993. Pese a lo anterior se continúan realizando construcciones ilegales dentro de este predio.

En relación con las actuaciones jurídicas relacionadas con la ocupación ilegal del predio ATAHUALPA II, se evidenció que en cabeza de la Alcaldía Local de Fontibón se abrió un expediente administrativo bajo el radicado No. 244-2010, enfocado a la prevención de construcciones ilegales, pero no a la protección de invasión del terreno por parte de terceros, es por ello que las ordenes dadas a la Policía Nacional en el año 2010 resultan infructuosas pues esta institución manifiesta no poder hacer efectiva las ordenes decretadas por la Alcaldía Local ya que al momento de las visitas en los predios no se encontraban ejecutando obras. Aunado a lo anterior este proceso administrativo adelantado por la Alcaldía Local estuvo inactivo entre los años 2010 a 2014 y posterior a ello los encargados del predio en cuestión como son la Fiduciaria GNB Sudameris, como vocera del patrimonio autónomo Parques de Atahualpa II, el constructor Desarrollos Inmobiliarios y la misma Caja de la Vivienda Popular - CVP, no han asumido con la debida diligencia las acciones tendientes a la recuperación del lote 1A del Proyecto Parques de Atahualpa II, pese a los constantes requerimientos de la Alcaldía Local para ejercer sus acciones de dominio y tenencia.

Por otra parte, se encontraron 2 procesos de pertenencia en curso a la fecha, interpuestos por parte de ocupantes del predio quienes a través de una suma de posesiones pretenden acreditar la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida por el término legal exigido para la declaratoria judicial de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Dentro del acervo probatorio del petitorio se observaron contratos de venta de posesión, protocolización de venta de posesión sobre la totalidad del predio, certificaciones catastrales con inscripción de mejoras y pago de impuestos prediales, así como diferentes actuaciones desde el 2007 hasta la fecha, lo que permite identificar acciones continuadas sobre el predio de parte de particulares con ocupaciones ilegales.

Adicionalmente vale la pena anotar que como parte de las pruebas de la acción de pertenencia se aporta el fallo de segunda instancia No. 0222 del 30 de mayo de 2011 expedida por el Consejo de Justicia Sala de Decisión de Contravenciones Civiles dentro del proceso 1664-09 (2010-3477) que resolvía el recurso de apelación presentado por el querellante Sociedad Fiduciaria GNB Sudameris S.A. en contra de la decisión de primera instancia proferida el 9 de diciembre de 2010 por la Inspección 9E Distrital de Policía, que resolvió abstenerse de ordenar el lanzamiento por ocupación de hecho por no cumplir con los requisitos establecidos en el Código de Policía de la época. Dicha providencia de segunda instancia confirma el fallo del a-

Una Contraloría aliada con Bogotá

quo en donde se determina que la Fiduciaria querellante no es quien detenta la tenencia o posesión del inmueble en conflicto sino estaba en cabeza de constructor Desarrollos Inmobiliarios Parque Atahualpa Ltda.

Los procesos de pertenencia adelantados por terceros ocupantes de los predios, se encuentran admitidos y en etapa de notificación sin que se observe la actuación de la Fiduciaria, el constructor o la Caja de la Vivienda Popular en la contradicción a lo pretendido dentro de estos procesos.

Ahora bien, respecto de las acciones judiciales iniciadas por la Fiduciaria Servitrust GNB Sudameris o la CVP, se encontraron 2 procesos reivindicatorios, uno de los cuales fue tramitado en el año 2015 y retirado posterior a la admisión de la demanda por parte del abogado de la fiduciaria, sin existir justificación alguna para su retiro. El otro proceso, si bien se inicia en el año 2017, en este, la demanda no se encuentra admitida, teniendo en cuenta que se está resolviendo recurso de apelación frente al auto que rechaza la demanda en la Sala Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá.

Todo lo anterior permite determinar que no se ha interrumpido la prescripción de cualquier acción de diferentes ocupantes del predio que pretendan adquirir este bien por prescripción adquisitiva de dominio, conforme a lo establecido en el artículo 2539 del Código Civil. De otra parte, las acciones policivas tendientes a la recuperación del predio no fueron efectivas, pues ni la acción administrativa de la Alcaldía Local de Fontibón ni las querellas adelantadas en las inspecciones de Policía de la Localidad han producido efecto alguno. Adicionalmente, los ocupantes ilegales del predio han obtenido del mismo Distrito la inscripción de mejoras en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, lo que conlleva a que paguen impuestos sobre las edificaciones o las mejoras allí construidas, la instalación de servicios públicos, todo esto amparados en un supuesto justo título constituido sobre el total del terreno según escritura pública No. 2408 del 15 de agosto de 2007 de la Notaría 56 del Circulo de Bogotá.

Estos hechos permiten concluir que este terreno tiene una posesión consolidada por terceros, y las actuaciones policivas que se pudiesen haber adelantado por parte de los propietarios del terreno caducaron.

Este Organismo de Control, realizó visita al proyecto de vivienda Parque Atahualpa II, con el fin de establecer a la fecha, 05 de septiembre de 2018, el estado del lote 1A, encontrando que el mismo está ocupado por construcciones ilegales con edificaciones consolidadas de 3 y 4 pisos que difícilmente podrán ser demolidas, y aún menos legalizadas por la restricción existente para el uso de vivienda en el sector, generando un problema de índole social.

Una Contraloría aliada con Bogotá

Por otra parte, conforme a la información de la Unidad Administrativa Especial de Catastral Distrital (UAECD), el lote 1A del Parque Atahualpa II con Matricula Inmobiliaria No. 050C-01463595, registra un área de 9.195,80 metros cuadrados, presenta un avalúo al año 2018 de \$5.428.589.000 según certificado catastral del 25 de septiembre de 2018.

De otra parte, no se logró evidenciar el cumplimiento o exigencia por la Caja de la Vivienda Popular del parágrafo de la cláusula decima octava del contrato de fiducia inicialmente referido, que establecía *“en el evento en que el proyecto se adelante por etapas y que por cualquier circunstancia se dé por terminado el contrato quedando pendiente la construcción de determinada área de los lotes fideicomitidos, estos serán traditados nuevamente en su totalidad al fideicomitente, (...)”*. Lo anterior denota falta de gestión por parte de la entidad, teniendo en cuenta que era de público conocimiento las restricciones que pesaban sobre el predio para el desarrollo de viviendas, lo que hacia imposible la continuidad del proyecto urbanístico en el Lote 1A Parque Atahualpa II desde el año 1999.

De acuerdo con los anteriores antecedentes, la entidad incumplió lo establecido, en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, que reza: *“Artículo 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad (...)”*.

Debemos tener presente que el daño patrimonial no consiste solamente en que se haya perdido el predio y por tanto recursos, sino que en los términos que lo precisa el artículo 3º de la Ley 80 de 1993, los recursos públicos deben emplearse en conseguir los fines estatales, esto es, que las obras produzcan un beneficio social real, que los dineros no se despilfarren y no sean mal invertidos, como quiera que conforme lo señala el concepto, *“(...) Creemos que esta segunda posición es la que debe primar puesto que los recursos públicos, a diferencia de los privados, **tienen exclusivamente un fin social: servir a la comunidad.** Por lo tanto, de nada le sirve al Estado o a la comunidad tener invertidos recursos en obras que jamás serán aprovechadas o tendrán utilidad alguna.”* (Negrillas fuera de texto).

Ahora bien, con la expedición de la Ley 610 de 2000, es cierto que a las Contralorías les corresponde determinar y derivar responsabilidad con ocasión del daño emergente y en virtud del lucro cesante, lo que implica que se debe proceder al análisis de los hechos *“(...) para examinar si el Estado ha realizado desembolsos que de otra forma no habría tenido que hacer o ha dejado de percibir recursos que de otra forma hubiese percibido. En la medida en que se presente cualquiera de las dos situaciones podemos decir que se ha causado un daño patrimonial al Estado.”*

Una Contraloría aliada con Bogotá

Igualmente, incumplió lo establecido en los artículos 3 y 6 de la ley 610 de 2000, que ordena: “*Artículo 3°. Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado (...) con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, (...) Artículo 6°. Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, e inoportuna, (...) que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público.*”

Finalmente, la CVP contravino lo establecido en la Ley 734 de 2002 Código Único Disciplinario en su artículo 34 que son los deberes de todo servidor público y en especial el numeral 1 que a la letra dice: “*1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, (...) y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente.*” La situación anterior se presentó, por la falta de seguimiento efectivo a la custodia de los bienes, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, e inoportuna, por cuanto el terreno del predio 1A se encuentra actualmente con ocupaciones ilegales, con efectos de tipo social económicos y como consecuencia se presenta un posible detrimento patrimonial por concepto del avalúo de los 9.195,80 metros cuadrados, por la suma de \$5.428.589.000.

Evaluación de la respuesta aportada por la Administración:

Una vez analizada la respuesta dada por el ente auditado y los soportes allegados mediante oficio Radicado No. 1-2018-23020 de fecha 2018-10-04 en la Contraloría de Bogotá, la Caja de la Vivienda Popular – CVP, realiza una descripción de los antecedentes con base en el expediente documental que reposa en la entidad sobre el proyecto Parques de Atahualpa.

En su respuesta la Caja de la Vivienda Popular –CVP manifiesta que el predio 1A del proyecto de vivienda Parque Atahualpa II no se encuentra perdido, toda vez que no hay ejecutoriado fallo judicial que declare un titular del predio distinto al Patrimonio Autónomo. Al respecto es pertinente advertir que si bien es cierto no hay un fallo que así lo indique, existe una serie de hechos concurrentes que permitieron que el predio pasará de ser manejado y estar en posesión de la Fiduciaria y el Contratista Constructor a quedar a merced de terceros ocupantes del mismo. En cuanto a las diversas gestiones administrativas y judiciales, las evidencias muestran que las pocas acciones adelantadas no fueron las acertadas y que en razón a ello permitieron que la ocupación de este terreno se consolidara como está hoy en día.

Una Contraloría aliada con Bogotá

Como bien lo plantea la CVP, sí acepta la inminente pérdida del terreno y no es concebible que apenas en el año 2018 se hayan tomado las decisiones para adelantar las acciones que se tenían contempladas en el contrato y de las cuales se debió haber hecho uso hace más de 15 años, cuando se conoció la restricción para la construcción.

Lo que no puede perder de vista la administración, es que una cosa son las acciones tendientes al cumplimiento del Contrato por parte de la Fiduciaria y a la liquidación de la Fiducia y otra diferente las ocupaciones que se han venido dando respecto del predio en cuestión. En el caso que nos ocupa, no se actuó ni en una ni en otra vía, y si bien es cierto la misma Caja de la Vivienda Popular pretendió adelantar acciones, éstas resultaron totalmente inocuas. Ahora bien, si la CVP no podía adelantarlas, sí contaba con las herramientas jurídicas para exigirle a la Fiduciaria que ejerciera las acciones judiciales del caso.

Con relación a la existencia de los procesos judiciales en los cuales se pretende la prescripción del Lote 1A, se debe expresar que son hechos reales y concretos, los cuales pueden derivar en la declaración extintiva de dominio, viéndose afectado los bienes que se encuentran en el Patrimonio Autónomo.

Gestiones adelantadas por la Caja de la Vivienda Popular

La parálisis del proyecto no es un hecho registrado en el año 2009, sino desde 1999 contrario a lo manifestado por la CVP.

La CVP informa que a través del fideicomiso y del constructor iniciaron acciones infructuosas, lo que demuestra la negligencia de la CVP, en buscar la liquidación del respectivo Contrato de Fiducia y adicionalmente que todas las acciones adelantadas no fueron las adecuadas, pues no se determinó el verdadero legitimado por activa para adelantar las acciones pertinentes, perdiendo una oportunidad importante para recuperar el bien, vía proceso policivo y en tanto se quedara únicamente a merced de la justicia ordinaria.

Sea del caso recordarle a la administración, que el conocimiento de la ocupación al predio en cuestión se dio en razón al proceso administrativo sancionatorio adelantado por la Alcaldía Local de Fontibón desde el año 2010, la cual efectuó varios requerimientos a la CVP para que se hiciera parte en dicho proceso y sobre la que la entidad solo se pronunció hasta el año 2014.

No puede perderse de vista, que una cosa son las actuaciones sancionatorias y otra diferente las actuaciones tendientes a buscar la recuperación de la posesión del predio que estaba siendo invadido, pues la competencia de la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT y la Alcaldía Local de Fontibón es meramente sancionatoria, respecto

Una Contraloría aliada con Bogotá

de los enajenadores y/o constructores ilegales, prueba de ello es la decisión administrativa proferida por la Alcaldía Local, la cual se produjo dentro del marco de un proceso por construcciones ilegales, mas no por la ocupación del predio, por lo que la Policía Nacional no pudo materializar la orden dada por la Alcaldía Local.

El señor que inicialmente invadió el predio, fue declarado responsable por la realización de actividades de enajenación y promoción de inmuebles sin los permisos requeridos para ello.

Actuaciones frente a la Recuperación del Lote 1A en el marco del proceso reivindicatorio.

Las actuaciones adelantadas en el marco del proceso 2015-470 en el Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá, por parte de la Fiduciaria SERVITRUST GNB SUDAMERIS, y dados los requerimientos del mismo Despacho Judicial, dejaron en evidencia una vez más, el desinterés de la Fiduciaria en el impulso del proceso y la falta de control y seguimiento a dichas actividades parte de la CVP.

Como bien lo cita la CVP, en la reunión del Comité Fiduciario efectuada el 09 de noviembre de 2016, la representante de la Fiduciaria, acepta que el fideicomiso no tiene recursos para asumir ningún pago, así como el abogado haber sufrido amenazas y retiró la demanda. De igual manera se dice que los últimos actos para evitar la caducidad datan del año 2008. En esa misma reunión quedó consignado, por parte del representante del constructor, quien realiza un resumen desde la fecha de entrega y recepción del inmueble de mayor extensión recordando que desde tal época el inmueble se encontraba invadido por los inquilinos de Atahualpa y que la gestión de liberación se realizó conjuntamente entre la Caja de la Vivienda Popular y por el Constructor.

Si bien es cierto la respuesta de la Caja de la Vivienda Popular contempla varias comunicaciones cruzadas entre esta entidad y la Fiduciaria, lo único cierto es que dichas comunicaciones dejan en evidencia la falta de acciones tendientes a la recuperación del bien. Es así como la CVP solo el 31 de enero de 2017 pone en conocimiento de la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia todos los antecedentes y problemática que acontecen en el predio 1A del proyecto de vivienda Atahualpa II, lo cual se considera impertinente e inconducente para alcanzar la recuperación del bien, pues el predio contrario de lo afirmado por la CVP no es propiedad de la entidad ni del Distrito Capital, pues dicho predio estaba en cabeza del Patrimonio Autónomo.

Gestiones adelantadas para la Solución de la Problemática y Liquidación del Fideicomiso

Una Contraloría aliada con Bogotá

Apenas para el 06 de enero de 2017 la Dirección Jurídica de la CVP, manifiesta no poder obtener una decisión favorable dentro del proceso de negociación, por lo que será menester acudir a la Cláusula Compromisoria pactada por las partes en la Cláusula Vigésima Segunda del contrato fiduciario convocando un Tribunal de Arbitramento.

Si bien es cierto en el mismo año 2017, se contrató un abogado para agotar la etapa de negociación directa, dicha gestión resultó infructuosa, lo cual en nada cambia el panorama del predio, ni de la liquidación del fideicomiso. Esto demuestra que la entidad ha esperado más de 18 años, para tomar la decisión de convocar este mecanismo, el cual estaba pactado desde el contrato inicial. Aunado a lo anterior, la Convocatoria de dicho mecanismo no coloca a salvo el bien, pues a través de dicho Tribunal, solo se busca la liquidación del Contrato Fiduciario y del Contrato de Obra.

Como consta en la respuesta dada por la CVP con fecha 29 de junio de 2018, se radicó la demanda arbitral y dentro de las pretensiones de la misma se contemplaron entre otras, unas pretensiones del siguiente tenor:

"PRIMERA. *Que se declare que las sociedades Desarrollos Inmobiliarios Atahualpa Ltda. y la Fiduciaria GNB Sudameris S.A. incumplieron con las obligaciones adquiridas en virtud del contrato de fiducia suscrito entre las partes.*

QUINTA. *Que se condene a Desarrollos Inmobiliarios Atahualpa Ltda. y la Fiduciaria GNB Sudameris S.A. a asumir el costo integral del inmueble denominado Lote 1 A."*

En esta demanda, está aceptando abiertamente la pérdida del terreno, pues en la pretensión Quinta de la misma, pide que *Desarrollos Inmobiliarios Atahualpa Ltda. y la Fiduciaria GNB Sudameris S.A.*, asuman el costo del Lote 1A, lo que denota una aceptación a la pérdida del terreno.

Proceso Reivindicatorio del Lote 1A del Proyecto Atahualpa II.

Si bien es cierto existe un proceso reivindicatorio incoado por la Fiduciaria SERVITRUST GNB SUDAMERIS, dicha demanda se encuentra en su trámite inicial y la misma aún no ha sido admitida por el Juzgado de Conocimiento.

Respecto de los procesos de pertenencia, hay que manifestar que los mismos fueron advertidos por este Ente de Control, pues el equipo auditor en su visita realizada al predio pudo visualizar los avisos fijados en algunos predios lo cual demostraban la existencia de estos procesos.

Una Contraloría aliada con Bogotá

Respecto de este Proyecto de Vivienda denominado Parque Atahualpa II y especialmente respecto del predio denominado Lote 1A - , se puede concluir lo siguiente:

- Se debe diferenciar el tema relacionado con la liquidación del contrato de Fiducia y el Contrato de Obra, del asunto concerniente a la invasión del Lote 1A, pues se tratan de dos temas diferentes.
- Ha existido tardanza, desconocimiento y poco interés de todos los involucrados (CVP, FIDUCIARIA Y CONTRATISTA), para adoptar las decisiones administrativas necesarias que impidieran la consolidación de las ocupaciones que hoy se registran. Esta situación queda evidenciada a la fecha de ejecución de esta auditoría, por cuanto no se logró adelantar ninguna acción policiva que impidiera la invasión del Lote 1A y por ende se esté a merced de una acción ordinaria que no ha sido admitida.
- No existe claridad desde cuando el propietario del predio Lote 1A no tiene la posesión del bien, y por ende no se tiene certeza de la fecha exacta desde cuando dicho inmueble está siendo ocupado por terceros, y por el contrario los ocupantes o supuestos poseedores han aportado en sus demandas pruebas testimoniales y documentales de su posesión, han ejercido actos de señor y dueño (declaración de mejoras, servicios públicos), así como aparentemente, cuentan con justo título.
- Se evidencia un conflicto entre Constructor, Fiduciaria y CVP, lo cual ha llevado a la entidad a acudir en forma tardía a un Tribunal de Arbitramento, que si bien es cierto puede resolverse favorablemente a la CVP, su decisión puede resultar inejecutable, pues el Constructor se encuentra en liquidación.
- Las anteriores situaciones dejan en evidencia que si bien es cierto no existe un fallo judicial declarando la prescripción adquisitiva de dominio por parte de terceros, también lo es que en razón a la consolidación de las construcciones en este terreno, va a resultar muy difícil su demolición, y en el mejor de los casos, se deberá indemnizar a los ocupantes por dichas construcciones.

Esto nos lleva a concluir que contrario a lo manifestado por la entidad en su respuesta al informe preliminar, sí existe un detrimento patrimonial, pues el bien hoy en día es irrecuperable.

Por lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta que no existen argumentos de fondo que logren desvirtuar los hechos generados de la observación, esta se ratifica a título de hallazgo Administrativo con presunta incidencia fiscal y disciplinaria, por la

Una Contraloría aliada con Bogotá

pérdida del predio 1A del proyecto de vivienda PARQUE ATAHUALPA II, por valor de \$5.428.589.000.

3.2.2. Verificación financiera – presupuestal y contable

Verificada la información financiera suministrada por la CVP con el oficio radicado No.2018EE15511 del 13 de agosto de 2018, se establece que se constituyó el patrimonio Autónomo denominado Atahualpa II, mediante escritura pública No.1353 del 11 de agosto de 1993, de la Notaría diecisiete del Círculo de Bogotá, donde la Caja de Vivienda Popular- CVP, como Fideicomitente transfirió a título de Fiducia Mercantil e irrevocable a la Fiduciaria TEQUENDAMA hoy SERVITRUS GNB SUDAMERIS S.A. el derecho del dominio y la posesión plena que tiene y ejerce sobre el lote denominado ATAHUALPA II, con un área útil de cuarenta y seis mil diecinueve metros cuadrados con quince centímetros cuadrados (46.019.15 M2), para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés.

En la Junta provisional del fideicomiso celebrada el 18/11/1994, la CVP y seleccionó la propuesta de Construcción y Cía. Ltda., en la cual el porcentaje de beneficio ofrecido para la CVP fue del 8.5% de las ventas.

El constructor ejecutó las etapas 2, 3 y 4 del proyecto, construyendo 230 unidades por etapa, donde el total de los recursos entregados a la Caja de la Vivienda Popular- CVP por parte de la constructora, como beneficio correspondiente al valor de las ventas, ascendió a la suma de MIL CUATROSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$1.429.803.359), valor que fue cotejado con cada uno de los certificados de tradición y libertad de las unidades construidas.

Se evidenció que los valores abonados a la Caja de Vivienda Popular - CVP por concepto del Beneficio por ventas del 8.5% fueron totalmente cancelados durante las vigencias 1999 y 2000, como se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 3. Pagos del Beneficio a la CVP de las ETAPAS II, III y IV Parque Atahualpa

Valor en pesos

FECHA	VALOR PAGADO	CONCEPTO
29/01/1999	17.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO
29/01/1999	137.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
05/02/1999	49.230.482,00	ABONO PAGO BENEFICIO
16/02/1999	104.132.429,00	ABONO PAGO BENEFICIO
10/03/1999	84.182.115,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
08/04/1999	53.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
24/05/1999	85.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
10/06/1999	30.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A - 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

Una Contraloría aliada con Bogotá

FECHA	VALOR PAGADO	CONCEPTO
01/07/1999	50.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
06/07/1999	51.100.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
03/08/1999	24.900.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
03/08/1999	20.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
26/08/1999	23.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
11/10/1999	43.300.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
27/10/1999	43.800.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
19/11/1999	31.600.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
02/12/1999	26.100.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
28/12/1999	51.100.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
17/01/2000	29.200.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
08/02/2000	43.800.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
07/03/2000	36.500.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
27/03/2000	62.050.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
15/05/2000	73.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
30/06/2000	65.700.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
31/07/2000	9.355.483,00	AB.BENEFICIO POR APTOS.CON CREDITO AH
27/09/2000	35.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
23/10/2000	45.000.000,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
08/11/2000	105.434.031,00	ABONO PAGO BENEFICIO LOTE
30/12/2000	318.818,52	AJUSTE FINAL DEL BENEFICIO ET.24
TOTAL	1.429.803.358,52	

Fuente: Rendición de cuentas de SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. a 30-06-2018

Operaciones presupuestales.

De la información reportada por la CVP se determinó que desde 1993, cuando se constituyó el patrimonio autónomo ATAHUALPA II, la CVP sólo ha realizado una operación presupuestal, al transferir al FIDEICOMISO SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. en la vigencia 2017 la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$247.920.652).

Esta operación se realizó para “ADICIONAR EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL SUSCRITO CON LA FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A. HOY FIDUCIARIA GNB SUDAMERIS S.A., -PATRIMONIO AUTÓNOMO ATAHUALPA II EN LIQUIDACIÓN- DE ACUDERO CON EL ACTA DE JUNTA ORDINARIA No. 2/2017 DE JUNIO 1 DE 2017...”, como quedó definido en el registro presupuestal No. 2837 del 26 de julio de 2017, operación que se realizó a través del rubro de inversión 3-3-1-15-02-14-0471-134 denominado “Titulación de predios y gestión de urbanizaciones”.

Una Contraloría aliada con Bogotá

Además, el traslado de los recursos se justificó desde la formulación del proyecto de inversión 471 así: “Con ocasión de la parálisis del proyecto, y desde aproximadamente el año 2009 el lote 1A fue ocupado por terceros sin autorización de Fideicomiso ni la CVP. La CVP a través del Fideicomiso y del Constructor asignado iniciaron infructuosas acciones policivas para la recuperación del inmueble. Por lo anterior, la Junta Directiva del Fideicomiso se encuentra gestionando la representación judicial que permita obtener la reivindicación del lote, para lo cual es necesario realizar el traslado de recursos al Patrimonio Autónomo Atahualpa II.”

Por lo anterior, la gestión presupuestal realizada, cumplió con los lineamientos del estatuto orgánico de presupuesto distrital, encontrándose debidamente sustentada desde la formulación del proyecto de inversión 471.

Estados Financieros del 1 al 30 de junio de 2018

De acuerdo con lo reportado en el informe de rendición de cuentas de la Fiduciaria SERVITRUST GNB SUDAMERIS los saldos presentados en los estados financieros del fideicomiso Patrimonio Autónomo Parques de Atahualpa II correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2018 y confrontados con lo registrado en contabilidad no presentan diferencias.

Las cifras presentadas en los estados financieros a junio 30 de 2018 se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 4. Balance General Detallado a Junio 31 de 2018

Valor en pesos

CODIGO CUENTA	NOMBRE CUENTA	VALOR
1	ACTIVO	
1.3	Inversiones y operaciones con deriv.	173.828.877,74
1.7	Activos no corrientes-terrenos	433.898.335,00
TOTAL ACTIVO		607.727.212,74
2	PASIVO	
2.5	CUENTAS POR PAGAR	46.136.363,31
2.8	PROVISIONES	4.959.362.000,00
TOTAL PASIVO		5.005.498.363,31
3	PATRIMONIO	
3.5	PATRIMONIO ESPECIALES (APORTES DINERO Y ESPECIE)	429.470.941,82
3.8	SUPERAVIT O DEFICIT	453.520.691,19
3.9	GANANCIAS O PERDIDAS	-5.280.762.783,58
TOTAL PATRIMONIO		-4.397.771.150,57

Fuente: Balance General a junio 30 de 2018 Servitrust GNB Sudameris S.A.

Como se observa en el cuadro anterior, el valor de las “Inversiones” y conforme lo establecido en el Contrato de fiducia mercantil los recursos monetarios Fideicomisitos, han sido invertidos por el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Sin Pacto de Permanencia Cash No.4097-0501955-5 vinculada el patrimonio autónomo,

Una Contraloría aliada con Bogotá

el saldo a 30 de junio de 2018 es de Ciento Setenta y Tres Millones Ochocientos Veintiocho Mil Ochocientos Setenta y Siete Pesos con 74/100 Mcte. (\$173.828.877,74), presenta una diferencia de (\$3.543.420,29) con respecto al saldo reflejado en los estados financieros a 31 de diciembre de 2017 por (\$170.285.457,45), diferencia que obedece a ingresos por rendimientos netos obtenidos en el Fondo del 1 de enero al 30 de junio de 2018.

Con respecto a las “**Cuentas por pagar diversas**”, corresponden a las unidades construidas en desarrollo del fideicomiso y que son parte del beneficio del constructor, a junio 30 de 2018 registran deudas a cargo del Constructor “Desarrollos Inmobiliarios Atahualpa” con Nit.830.034.181-2 por concepto de cuotas de administración y servicio de energía eléctrica, cuyo saldo asciende a la suma de Cuarenta y Seis Millones Ciento Veinticinco Mil Ochocientos Setenta y Tres Pesos con 31/100 Mcte. (\$46.125.873,31).

En la cuenta “**Pasivos estimados y provisiones**” presenta el valor de \$4.959.362.000 correspondiente a la contingencia generada del proceso reivindicatorio que adelanta el patrimonio autónomo contra Alejandro Calderón Vargas y otros, que cursa en el juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá, para la recuperación del Lote 1 A.

3.3. PROYECTO DE VIVIENDA PARQUE METROPOLITANO

En la Auditoria de Desempeño a la CVP, PAD 2018 vigencia 2017 se realizó el seguimiento a las actuaciones por parte de la Entidad determinando el estado del Proyecto Parque Metropolitano; referente a los decretos de embargo y secuestro de los inmuebles proferido por los juzgados Civil de Circuito y Municipal de Bogotá, el estado jurídico de las certificaciones expedidas por la Superintendencia de Notariado y el registro de los mismos, el sistema de los procesos judiciales del Distrito y el estado actual de la Acción de Grupo que a continuación se describen:

El Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá, mediante auto del 23 de agosto de 2018, notificado por anotación en el estado del 24 del mismo mes y año, fijó diligencia de secuestro para el 10 de octubre de 2018 a las 9:00 am.

El juez de Segunda Instancia ordenó la venta en pública subasta de los bienes embargados y secuestrados. Una vez se surta la medida de secuestro sobre los bienes embargados, los mismos serán rematados en cumplimiento de la citada decisión.

Los inmuebles sobre los cuales recaen las medidas cautelares son las siguientes:

Una Contraloría aliada con Bogotá

- El 20 de abril de 2006 se embargó y secuestró de 80 inmuebles hipotecados por Fiduciaria Tequendama a favor de Interbanco, se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- El 2 de mayo de 2008 se embargó el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No 50 S – 40323452 de propiedad de Fiduciaria Tequendama y se encuentra inscrito en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos.
- El 18 de octubre de 2011 se embargó y secuestró los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria No 50 S – 40202756 y 50 S-40202757, inscritos en la Oficina de Instrumentos Públicos.

Es de anotar que la diligencia de secuestro está fijada para el 10 de octubre de 2018 a las 9:00 AM, posteriormente el juez de segunda instancia ordenará la venta en subasta pública de los bienes embargados y secuestrados, que serán rematados en cumplimiento de la decisión.

De acuerdo, con el informe de la firma Ciatel S.A. las obras faltantes actualmente tienen un costo de \$3.587.632.072 y de ejecutarse el proyecto queda con un área remanente de 20.604,01 m² por un valor de \$20.971.032.109, sin embargo, es importante resaltar que el lote indicado está dentro de una propiedad horizontal y no cuenta con folio de matrícula independiente, por lo que es necesario la aprobación del 70% de los coeficientes de la propiedad horizontal para disponer del mismo.

ACCION DE GRUPO

Acción de grupo: - Rad. 2014-00028-000, presentada por la Corporación Pro damnificados de Obra Social Metropolitano II, Cormetro II copropietarios del desarrollo de la SM2 contra la CVP y la sociedad Servitrust GNB Sudameris S.A. dado que la CVP desconoció el derecho a la vivienda digna.

Cursa en el Juzgado 33 Administrativo del Circuito de Bogotá, la demanda tiene como origen el incumplimiento de la entrega de las obras de urbanismo y por consiguiente es una obra inconclusa de la SM2, las pretensiones económicas al mes de agosto de 2018 ascienden a la suma de \$4.502.599.682; el litigio se encuentra en periodo probatorio.

El urbanismo del parque Metropolitano se encuentra incompleto y abandonado por más de veinte años, lo que genera incertidumbre en las obras que están pendientes por desarrollar.

Una Contraloría aliada con Bogotá

Es de anotar que en el proyecto Parque Metropolitano, se encuentran pendientes la terminación de las obras de urbanismo y equipamiento público y privado del proyecto existente; entrega de zonas de cesión (definidas con plano aprobado y folio de matrícula independiente); modelación y estructuración que determinen el potencial de desarrollo de los lotes remanentes; conceptualización de las normas aplicables para la reurbanización de los lotes; nuevos licenciamientos de urbanismo y construcción; liberación de los lotes remanentes de la afectación por los regímenes de propiedad horizontal de la Súper Manzana 1 y 2 entre otras.

Transcurridos más de 20 años desde que se celebró el contrato de fiducia mercantil entre la Fiduciaria Tequendama S.A. y la CVP, a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo, se han proferido decisiones judiciales que ya han hecho tránsito a cosa juzgada, y en consecuencia no es posible impugnar, o solicitar adición, aclaración o complementación.

4. OTROS TEMAS A EVALUAR

En desarrollo de la auditoria de desempeño se le dio respuesta a

4.1. PROPOSICIÓN NO. 284 DE 2018

Con relación a la Proposición No. 284 de 2018- Radicado N°1022457- Tema: "Avances cupo de Endeudamiento del Distrito Capital" Teniendo en cuenta la naturaleza de la Caja de la Vivienda Popular (CVP), esta entidad no es sujeta de endeudamiento.

4.2. DERECHO DE PETICIÓN No. 1065-18

Respecto del derecho de petición DPC No. 1065-18 Radicado Nos.2018EE0084536/2018 - 140470-82111-NC presentado por el señor Luis Alberto Rubiano López, remitido a este Ente de Control con No. 1-2018-16020 de fecha 23 de julio de 2018, se le dio respuesta definitiva al mismo en desarrollo de la ejecución de la presente auditoria, mediante los radicados 2-2018-19830 del 25 de septiembre de 2018 Proceso # 1028209.

4.3. DERECHO DE PETICIÓN AZ-299-18

El derecho de petición AZ—299-18 radicado a este Ente de Control mediante el oficio No. 1-2018-19471 del 31 de agosto de 2018 presentado por la señora Gloria Liliana Pabón Morales remitido de la Contralora General de la República, fue objeto de respuesta definitiva mediante el oficio radicado 2-2018-19831 del 25 de septiembre de 2018, Proceso # 1041486.

4.4. DERECHO DE PETICIÓN No. 1489-18

El derecho de petición DPC No. 1489-18 radicado en este Ente de Control bajo el oficio No. 1-2018-20571 del 12 de septiembre de 2018, fue objeto de respuesta definitiva con el oficio con radicado 2-2018-20723 de 03 de octubre de 2018, proceso # 1051789.

5. ANEXOS

5.1. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR – CVP.

TIPO DE OBSERVACIÓN	CANTIDAD	VALOR (En Pesos)	REFERENCIACIÓN
1.ADMINISTRATIVOS	1	N.A	3.2.1.1.
2. DISCIPLINARIOS	1	N.A	3.2.1.1.
3. PENALES	0	N.A	
4. FISCALES	1	\$5.428.589.000	3.2.1.1.
TOTAL	1	\$5.428.589.000	

N.A.: No Aplica