



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Control fiscal de todos y para todos”.

INFORME FINAL DE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

Código de Auditoría N° 56

Fecha: junio de 2022



Pacto Global
Red Colombia

11 CIUDADES Y
COMUNIDADES
SOSTENIBLES





CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

INFORME FINAL DE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR – CVP-

Evaluar el cumplimiento de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario - VIP denominados La Casona y Manzanas 54 y 55.

CÓDIGO DE AUDITORÍA N°: 56

Período Auditado: Vigencias durante las que se desarrollaron los proyectos con corte a marzo del 2022

PAD 2022

DIRECCIÓN SECTORIAL HÁBITAT Y AMBIENTE

Bogotá D.C., junio de 2022

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Julián Mauricio Rodríguez Ruíz
Contralor de Bogotá, D.C.

Carlos Orlando Acuña Ruíz
Contralor Auxiliar

Javier Alexander Rubiano Cárdenas
Director Sectorial de Hábitat y Ambiente (E.F.)

Lizzete Andrea Sánchez Bernal
Subdirectora de Fiscalización Hábitat (E)

Fabián López Umana
Edgar Avella Díaz
Asesores

Equipo de Auditoría:

Andrés Ricardo Martínez Gómez

Ángel Emilio Niño Alonso

Rosaura Martínez Rey

Luis Raúl Morales Bohórquez

Jorge Arbey Martínez Baquero

Carlos Enrique Rojas Cortés

Olga Yolanda Pinzón Zapata

Juan Pablo Ramírez Palacio

Natalia Buitrago Clavijo

Flavio Augusto Rodríguez Gutiérrez

María Cristina Romero

Gerente 039-01

Profesional Especializado 222-08 (E)

Profesional Especializado 222-07(E)

Profesional Especializado 222-07

Profesional Universitario 219-03 (E)

Profesional Universitario 219-03

Profesional Universitario 219-03

Contratista de apoyo

Contratista de apoyo

Contratista de apoyo

Contratista de apoyo

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE CONCLUSIONES	8
2. ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORÍA	17
2.1 ALCANCE.....	17
2.2 MUESTRA DE AUDITORÍA	20
2.2.1 Factor Control Fiscal Interno	20
2.2.2 Factor de Gasto Público	22
2.2.3 Plan de mejoramiento	26
2.2.4 Seguimiento DPC.....	33
3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	34
3.1 CONCEPTO DEL CONTROL FISCAL INTERNO	34
3.1.1 <i>Hallazgo administrativo por la inexistencia de procedimientos e identificación de controles dentro del programa de Vivienda de Interés Prioritario - VIP y Contratos de Fiducias ejecutados por la Caja de la Vivienda Popular – CVP-.....</i>	<i>34</i>
3.1.2 <i>Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por no establecer en el Manual Operativo, Contable y de Contratación Derivada el procedimiento para la liquidación de los contratos derivados del contrato de Fiducia 3-1-30589.....</i>	<i>37</i>
3.2 SEGUIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO	43
3.2.1 <i>Hallazgo Administrativo por diferencias encontradas entre la información presentada en el Balance General Detallado del Patrimonio Autónomo Parque Atahualpa de SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. a diciembre 31 de 2021 y el Estado de Situación Financiera de la CVP a la misma fecha.</i>	<i>56</i>
3.2.2 <i>Hallazgo Administrativo por Sobrestimación de \$7.531.384.770 en el saldo de la Cuenta 192603-02 Fiducia Mercantil-Parque Atahualpa-Terreno, al efectuar el reconocimiento de un terreno que no cumple con los atributos de activo o en su defecto por no constituir la Provisión ocasionada por el Deterioro generado por la ocupación de este, por parte de terceros.....</i>	<i>66</i>
3.2.3 <i>Hallazgo Administrativo por Sobrestimación en \$4.025.609.572,17 en el saldo de la cuenta 1926-03-03-04, Patrimonio Autónomo Derivado (PAD) Fiducia Inmobiliaria, al presentar como propios los rendimientos financieros generados con aportes de la SDHT en los Proyectos La Casona, MZ 54 y 55 y Arboleda Santa Teresita.</i>	<i>77</i>
Conclusión: Cumplida Inefectiva.	84
3.2.4 <i>Hallazgo administrativo por inefectividad de la acción propuesta para corregir las causas que originaron el “Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por no liquidar los contratos CPS-PCVN-3-1-30589-056-2018 y CPS-PCVN-3-130589-059-2019, en los términos previstos para tal fin”.....</i>	<i>84</i>
3.3 RESULTADOS DE LA AUDITORÍA PRACTICADA	85
3.3.1 Gasto Público.....	85
3.3.1.1 <i>Contrato de Fiducia Mercantil No. 3 1 30589 de noviembre 14 de 2012 entre la CVP y FIDUBOGOTÁ S.A.</i>	<i>85</i>
3.3.1.2 <i>Patrimonio Autónomo Derivado – PAD “PORTALES DE ARBORIZADORA”</i>	<i>86</i>
3.3.1.2.1 <i>Hallazgo Administrativo, por no haber aportado al Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Portales de Arborizadora, los recursos pactados en el Convenio 408 de 2013 para este proyecto:</i>	<i>86</i>

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.3.1.2.2 Hallazgo Administrativo, porque en el Acta de Liquidación del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Portales de Arborizadora no se presenta el Balance Económico de la administración de los recursos aportados y por no precisar los términos en que se realizaría el reintegro de los recursos no comprometidos.	97
3.3.1.3 Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-043 de febrero 13 de 2014, suscrito entre Fiduciaria de Bogotá S.A. y el Consorcio "LA ARBORIZADORA NK".....	107
3.3.1.3.1 Observación administrativa con presenta incidencia disciplinaria Desvirtuada, por el no cumplimiento a lo acordado en el acta de liquidación del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-043 de febrero 13 de 2014:.....	112
3.3.1.4 Patrimonio Autónomo Derivado – PAD "CONSORCIO LA CASONA NK (2-1-43543)"	112
3.3.1.4.1 Hallazgo administrativo, por no contar con todos los extractos de los FIC del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD "CONSORCIO LA CASONA NK (2-1-43543)", que le permita a la CVP determinar la ejecución de los recursos aportados:	114
3.3.1.5 Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-041 de febrero 13 de 2014, suscrito entre Fiduciaria Bogotá S.A. y el Consorcio La CASONA NK.	116
3.3.1.5.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por irregularidades en la suscripción del otrosí 9 del Contrato de Obra Civil No. CPS-PVCN-3-1-30589-041-2014.....	120
3.3.1.5.2 Observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria Desvirtuada, por incumplimiento en la forma de pago del otrosí No. 6 del Contrato de Obra Civil No. CPS-PVCN-3-1-30589-041-2014.....	125
3.3.1.6 Verificación técnica a los productos recibidos por la ejecución del Contrato de Obra Civil 041-2014 – Casona y 042-2014".....	127
3.3.1.6.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por deficiencias técnicas en la ejecución de los contratos CPS-PCVN-3-30589-041-2014 y del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-044-2014.....	127
3.3.1.7 CONTRATO DE INTERVENTORÍA N° 044 DE 20 de FEBRERO 2014.....	143
3.3.1.7.1 INFORMES DE INTERVENTORÍA-CONTRATO 044 DE 2014- 27 julio -2020, respecto al contrato de obra civil 041 de 2014, indica:.....	145
3.3.1.7.2 INFORMES DE INTERVENTORÍA-CONTRATO 044 DE 2014- 27 julio -2020, respecto al contrato de obra civil 042 de 2014, indica:.....	146
3.3.1.7.3 INFORMES DE INTERVENTORÍA-CONTRATO 044 DE 2014- 27 julio -2020, respecto al contrato de obra civil 043 de 2014, indica:.....	146
3.3.1.8 Otros ingresos y/o recursos incorporados al Proyecto La Casona.....	147
3.3.1.8.1 Observación administrativa Desvirtuada, por falta gestión de la CVP frente al cobro de dos (2) subsidios VIPA de los hogares beneficiarios del proyecto VIP - La Casona-.....	147
3.3.1.9 Balance Económico de la aplicación de los recursos aportados por la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT en cumplimiento del Convenio 408 de 2013 para la ejecución del Proyecto La Casona:	148
3.3.1.9.1 Hallazgo administrativo por no efectuar la causación del valor adeudado a la SDHT en función a los recursos no aplicados al Proyecto de VIP La Casona o en su defecto el correspondiente a la participación en los aportes realizados por el Gobierno Nacional en cumplimiento de los Subsidios VIPA.....	148
3.3.1.9.2 Hallazgo administrativo por inconsistencias en la determinación y contabilización de los Costos de Venta de las unidades escrituradas del Proyecto de VIP La Casona.	159
3.3.1.10 Proyecto de Vivienda Arborizadora Baja Manzana 54 y 55.	165

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.3.1.10.1 Hallazgo administrativo por suministro de información a la Contraloría de Bogotá D.C. inexacta y sin la confirmación respectiva, en relación con los aportes al Convenio 408 de 2013 destinados a la realización del Proyecto de vivienda arboleda baja manzana 54 y 55.....	167
3.3.1.11 Patrimonio Autónomo Derivado – PAD “Consortio Edificar Bogotá”	169
3.3.1.11.1 Hallazgo administrativo por no suministrar la totalidad de los extractos de los Fondos de inversión Colectiva - FIC del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Consortio Edificar Bogotá, para determinar la ejecución de los recursos aportados.....	170
3.3.1.11.2 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por no gestionar oportunamente ante la Fiduciaria Bogotá, la entrega de la información financiera del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Consortio Edificar Bogotá con corte a 31/12/2021, y adicionalmente, no haber hecho exigible el cumplimiento de las obligaciones de la fiduciaria pactadas en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos.	175
3.3.1.12 Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-042 de 2014.....	179
3.3.1.13 Balance financiero del contrato cedido.....	179
3.3.1.14 Valor actual del contrato.....	180
3.3.1.15 Pagos al Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014.....	181
3.3.1.15.1 Observación administrativa, Desvirtuada por la toma de decisión unilateral de efectuar el proceso de escrituración del proyecto de vivienda manzana 54 y 55, sin evidenciarse documento modificadorio al Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014.....	185
3.3.1.15.2 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por no haberse efectuado la total amortización del primer anticipo, estando aún pendiente la cifra de \$271.547.198.....	186
3.3.1.15.3 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por no liquidar el Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-42-2014 oportunamente.....	189
3.3.1.15.4 Hallazgo administrativo porque no se han actualizado las pólizas del Contrato de Obra Civil CVCN- 3-1-30589-42- 2014.....	192
3.3.1.15.5 Hallazgo administrativo por deficiencias en el suministro de información solicitada a la Caja de la Vivienda Popular en cuanto a su oportunidad y confiabilidad	194
3.3.1.16 Proceso de valoración técnica al contrato No 042	203
3.3.1.16.1 DISEÑOS.....	205
3.3.1.16.1.1 Diseños estructurales.....	205
3.3.1.16.1.2 Diseños arquitectónicos - Diseños urbanísticos.....	206
3.3.1.16.1.3 Diseños redes de suministro e hidrosanitarios.....	207
3.3.1.16.1.4 Diseños eléctricos.....	207
3.3.1.16.2 Verificación in-situ.....	207
3.3.1.16.2.1 Viviendas.....	210
3.3.1.16.3 Resultados de la valoración técnica.	210
3.3.1.16.3.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por deficiencias técnicas y control en la supervisión de las obras y en el seguimiento a la Estabilidad y calidad de la misma en la ejecución del contrato de obra civil 042-2014.....	211
3.3.1.17 Otra contratación financiada con los recursos aportados al patrimonio autónomo derivado PAD “Consortio Edificar Bogotá”	242
3.3.1.18 Recursos del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA asignados al Proyecto de vivienda arborizadora baja manzana 54 y 55.	243
3.3.1.18.1 Hallazgo administrativo por falta de gestión de la CVP frente al cobro de los subsidios VIPA pendientes por girarse del Proyecto de Vivienda Arborizadora baja manzana 54 y 55.	246

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.3.1.18.2 Hallazgo administrativo por el registro de los recursos no aplicados provenientes de la SDHT al proyecto de vivienda arboleda baja manzana 54 y 55, debido a la financiación con recursos de la nación del subsidio del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA).....	248
3.3.1.19 Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-047 de 2015.....	250
3.3.1.19.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$490.213.507 y presunta disciplinaria por el reconocimiento económico de obras (redes hidráulicas, sanitarias, pluviales y diseños) del proyecto VIP "Bosques de arborizadora manzana 102"; sin que se ejecutara la construcción de las 70 unidades habitacionales previstas para este proyecto.	256
Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal.....	262
4. OTROS RESULTADOS	267
4.1 ATENCIÓN DE QUEJAS	267
5. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS	268

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

1. CARTA DE CONCLUSIONES

CÓDIGO DE AUDITORÍA 56

Bogotá D.C., junio 23 de 2022

Doctor

JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ

Director General

Caja de la Vivienda Popular - CVP

Calle 54 No. 13-30

jlopezl@cajadeviviendapopular.gov.co

Código Postal: 110131

Ciudad.

Ref. Carta de Conclusiones Auditoría de Cumplimiento "*Evaluar el cumplimiento de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario - VIP denominados La Casona y Manzanas 54 y 55.*", Código N° 56 PAD 2022.

La Contraloría de Bogotá D.C., con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política modificados por el Acto Legislativo 04 de 2019, Decreto Ley 403 de 2020, Decreto Ley 1421 de 1993 y la Ley 1474 de 2011, practicó auditoría de cumplimiento a la Caja de Vivienda Popular – CVP período auditado vigencias 2014 hasta el 30 de mayo de 2022, 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 en la actividad examinada.

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 el informe de auditoría de cumplimiento que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría de Bogotá, consecuentes con las de general aceptación. Por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo, de manera que el examen proporcionó 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 y reglamentarias, los estudios y análisis

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

están 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 de la Caja de la Vivienda Popular con fundamento en la Auditoría de Cumplimiento "*Evaluar el cumplimiento de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario - VIP denominados La Casona y Manzanas 54 y 55.*", Código N° 56 del PAD 2022, CUMPLE CON RESERVA, teniendo en cuenta lo siguiente:

Si bien en el momento de la auditoría se culminó con la construcción de las viviendas contempladas en cada uno de los proyectos y se podría decir que se cumplió con el objetivo de entregar estas Viviendas VIP a las personas seleccionadas y bajo los parámetros establecidos, se describen en el capítulo 3.3 hallazgos relacionados con deficiencias en la supervisión y la cobertura de ciertos daños persistentes en algunas viviendas, lo cual dio lugar a la formulación de dos hallazgos, uno para el proyecto La Casona y uno para el proyecto Arborizadora baja manzana 54 y 55, los cuales se desarrollan en el capítulo informado.

Adicionalmente es necesario resaltar que se presentan deficiencias a nivel administrativo que NO permiten dar un cierre y una conclusión definitiva respecto a la ejecución financiera y administrativa de los mismos, a continuación, se resumen las situaciones revisadas:

Proyecto de VIP Portales de Arborizadora:

De los aportes a girar por la CVP pactados según el Convenio 408 de 2013 y sus modificaciones por \$3.827.439.000, se dejaron de aportar al PAD \$1.633.888.336, desconociéndose a la fecha la destinación de los mismos.

Frente al contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-043 de febrero 13 de 2014, suscrito entre la Fiduciaria Bogotá S.A. y el Consorcio "LA ARBORIZADORA NK" por valor de \$3.475.472.000, se encontró que este proyecto fue declarado inviable y por productos entregados, se reconoció y pagó la cifra de \$127.029.591.

En el Acta de Liquidación del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Portales de Arborizadora no se presenta el Balance Económico de la administración de los

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



recursos aportados y no se precisan los términos en que se realizará el reintegro de los recursos no comprometidos.

Proyecto de VIP La Casona

Patrimonio Autónomo Derivado – PAD “*CONSORCIO LA CASONA NK (2-1-43543)*”:

No se pudo efectuar la verificación de la ejecución de los recursos en virtud a que no se aportaron todos los extractos de los Fondos de Inversión Colectiva - FIC de este patrimonio autónomo.

El PAD no ha sido liquidado.

Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-041 de febrero 13 de 2014, suscrito entre Fiduciaria Bogotá S.A. y el Consorcio La CASONA NK:

De un valor inicial contratado de \$3.437.280.000, se pasó a un valor final de \$5.668.306.957,2, presentándose adiciones por valor de \$2.231.026.957, lo cual representa un incremento del 64,91% del valor del contrato.

El valor final del contrato 041 de 2014 más los reconocimientos extracontractuales otorgados por el Comité Directivo del Fideicomiso y consignados en el acta de liquidación ascendieron a \$5.668.721.256,28:

Valor Contractual	\$5.668.306.957,28
Reconocimiento Extracontractual	<u>\$ 20.414.299,00</u>
Valor Total	<u>\$5.688.721.256,28</u>

A diciembre 30 de 2021 se reporta la realización del 100% de las actividades a ejecutar.

Se efectuaron pagos por \$5.415.482.822.

El saldo por pagar más los reconocimientos otorgados por parte del Comité Directivo del Fideicomiso no pagados ascendió a \$273.238.434, así:

Saldo Contractual	\$252.824.135
Reconocimiento Extracontractual	<u>\$ 20.414.299</u>



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

Saldo por pagar Total \$273.238.434

En la suscripción del otrosí No. 9 se presenta una irregularidad dado que el Comité Directivo Fiduciario en sesión del 28 de agosto de 2019, aprobó en acta No. 150, la prórroga del plazo de liquidación del contrato, de forma extemporánea para esta decisión, dado que, de conformidad con los soportes documentales, a partir del 11 de abril de 2019 el contrato se encontraba terminado por vencimiento del plazo contractual, por lo que iniciaba la fase de liquidación del mismo, que de conformidad con la cláusula décimo octava del contrato, era de cuatro (4) meses, por lo tanto, la liquidación se extendía hasta el **10 de agosto de 2019**.

En junio 14 de 2022 se suscribió el "ACTA DE LIQUIDACIÓN BILATERAL CONTRATO CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014 CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUBOGOTA S.A. – PROYECTO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA Y CONSORCIO LA CASONA NK".

Este proyecto recibió del Gobierno Nacional Subsidios VIPA para 90 VIP por valor de \$2.097.584.770, los cuales fueron cancelados a la CVP en su totalidad.

No se ha efectuado la causación del valor adeudado a la SDHT en función a los recursos no aplicados al Proyecto de VIP La Casona.

Encontramos como la CVP tiene adquiridos simultáneamente dos (2) compromisos contractuales vigentes frente al proyecto de vivienda La Casona; el primero con la SDHT a través del Convenio 408 de 2013 y el segundo con el Gobierno Nacional a través del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA Convocatoria 121 y teniendo en cuenta que sobre este último la CVP recibió del Gobierno Nacional la suma \$2.097.584.770 con fundamento en que en la escrituración de 90 de las viviendas se aplicaron los recursos VIPA y que de 96 VIP solo en una se aplicó el Subsidio de Vivienda Distrital, se entiende por conducta concluyente que para la CVP prevaleció el compromiso con el Gobierno Nacional, con un aporte residual de la SDHT.

Lo anterior toma mayor importancia, si tenemos en cuenta que a la fecha todos los pagos de los costos y gastos asumidos para el proyecto de VIP La Casona cuentan con la participación del 85,68% de los recursos aportados por la SDHT.

Valor aportado por la SDHT según el Convenio 408 de 2013 \$1.608.297.600,00

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

(+) Rendimientos Financieros a diciembre 31 de 2021	<u>\$ 160.416.502,62</u>
Total Recursos de la SDHT	\$1.768.714.102,62
(-) Aportes efectivos al proyecto	<u>(\$ 16.753.100,00)</u>
Valor por reintegrar a la SDHT	<u>\$1.751.961.002,62</u>

La CVP no ha efectuado los registros contables de causación de la obligación que hoy reconoce a favor de la SDHT por valor de \$1.591.544.500 en función a los aportes, sin considerar los rendimientos financieros.

Inconsistencias en la determinación y contabilización de los Costos de Venta de las unidades escrituradas del Proyecto de VIP La Casona:

Mediante el comprobante No. 32519 de noviembre 30 de 2021, se determinó y contabilizó el Costo de Venta de 90 de las 96 VIP del Proyecto La Casona, cuando ya el proyecto había sido concluido y correspondía determinar este para las 96 VIP.

En consecuencia, antes de expedir el comprobante de contabilidad No. 32519 de noviembre 30 de 2011 mediante el cual se efectuó el registro del costo de venta de 90 VIP, en los registros contables de la CVP se debió considerar el saldo por pagar del contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014 por valor de \$252.824.135, toda vez que este pese a no haber sido pagado ya había sido reconocido como ejecutado. Así mismo, se debieron costear los reconocimientos extracontractuales otorgados mediante el acta 189 de noviembre 26 de 2021 por parte del Comité Directivo del Fideicomiso por valor de \$20.414.299, estos últimos tampoco fueron considerados por la DUT.

De otra parte, se observó, que mientras contabilidad presenta a diciembre 31 de 2021 un costo del proyecto La Casona por \$5.949.379.344, en la DUT este asciende a \$4.690.830.516,79, es decir, que contabilidad presenta un mayor valor por \$1.258.548.827,21, lo cual se traduce en un mayor costo por unidad habitacional de \$13.109.883,62, pese a esto, contabilidad desconoció su costo de ventas y aplicó el determinado por la DUT, situación ajena al marco contable a aplicar.

Esta inconcordancia, además de tener que considerar lo planteado anteriormente, demanda que entre las dos dependencias se efectúe una conciliación detallada de cada uno de los conceptos y cuantías aplicadas al costo, para establecer las diferencias y efectuar los ajustes a que haya lugar, para establecer de manera consistente y confiable los costos de venta reales y de esta forma proceder a realizar los registros contables a que haya lugar.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Mientras esto sucede, para este equipo auditor se presentan serias incertidumbres sobre los valores hoy reflejados en los estados contables.

Se requiere que contabilidad precise que conceptos y cuantías incorporó al valor de los productos en proceso de conformidad con sus políticas de operación vigentes, las cuales debieron servir de base para la determinación y contabilización del costo de ventas.

Para llegar a cifras razonables y consistentes entre las dos fuentes de información, se requiere se concilien los conceptos y valores activados en productos en proceso, toda vez que estos deben ser coincidentes, para tener una misma base al momento de determinar y contabilizar el Costo de Venta.

Proyecto Manzanas 54 y 55

Dentro de la evaluación realizada a este proyecto, se pudo concluir que la información entregada fue inexacta, inoportuna y produjo dudas de su confiabilidad, lo cual dificultó realizar una conclusión definitiva frente a la ejecución del proyecto, esto genera incertidumbre sobre el monto de los recursos aportados, la fuente de estos y el manejo dado a la información del proyecto.

De igual forma, no se anexaron los soportes de las operaciones registradas en los FIC, que permitieran efectuar la verificación de todos los movimientos presentados en cada uno de estos fondos, no se pudieron identificar tampoco los movimientos reportados como ingresos por reclasificación y egresos por reclasificación que se presentan en las cuentas FIC suministradas por la CVP; dificultando al grupo auditor, determinar cuál fue el aporte situado en cada FIC, la verificación de los rendimientos financieros generados, la totalidad de los ingresos y egresos presentados en los extractos del Patrimonio Autónomo Derivado.

También se evidenciaron dificultades para gestionar oportunamente ante la Fiduciaria Bogotá, la entrega de la información financiera y la exigibilidad del cumplimiento de las obligaciones de la fiduciaria pactadas en el Contrato de Fiducia.

Se encuentran aún montos por amortizar del primer anticipo, por valor de \$271.547.198

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

Respecto al Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-42-2014, aún no se encuentra liquidado ni tampoco se han actualizado las pólizas del Contrato de Obra Civil.

Adicionalmente se evidenció falta de gestión de la CVP frente al cobro de los subsidios VIPA pendientes por girarse del Proyecto de Vivienda Arborizadora baja manzana 54 y 55 y el registro de los recursos no aplicados provenientes de la SDHT al proyecto de vivienda Arborizadora baja manzana 54 y 55, debido a la financiación con recursos de la nación mediante el subsidio del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA).

Para finalizar hay que informar que frente al contrato No CPS-PCVN-3-30589-047 de 2015, se evidencio que las obras ejecutadas en la manzana 102, a través del contrato de obra enunciado, fueron construidas sin que a la fecha cumplan con el objeto para el cual se planteó la necesidad de su construcción, que fue ser obra complementaria del proyecto de VIP, el cual no se construyó, lo que dio lugar a que se generara un hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$490.213.507 y presunta disciplinaria, el cual se encuentra relacionado y explicado en el numeral correspondiente.

Todas estas situaciones evidenciadas se desarrollan en el capítulo 3.3 correspondiente a los resultados de la auditoria.

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 comunicadas en el menor tiempo posible y atender los principios de la gestión fiscal.

El documento anterior debe ser presentado a la Contraloría de Bogotá D.C., a través del Sistema de Vigilancia y Control Fiscal –SIVICOF-, en la forma, términos y con el contenido previsto en la Resolución Reglamentaria No. 036 de septiembre 20 de 2019, cuyo incumplimiento dará origen a las sanciones previstas en Decreto Ley 403 de 2020 y procedimiento vigente sobre proceso administrativo sancionatorio de la Contraloría de Bogotá D.C.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Igualmente, corresponde 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 que originaron los hallazgos informados, el cual deberá mantenerse disponible para consulta y presentarse en la forma, términos y contenido establecido por la Contraloría de Bogotá, D.C.

El anexo a la presente carta de conclusiones contiene los resultados y observaciones detectadas por este Órgano de Control.

Atentamente,

JAVIER ALEXANDER RUBIANO
Director Técnico Sectorial de Hábitat y Ambiente (E.F)

	PROYECTÓ	APROBÓ	REVISÓ	
Firma y Fecha	 Luis David Durán Rafael Olga Y. Angón Catalina R. Juan Páramo María E. Fustiel	23-JUN-22	 23-JUN-22	 23-JUN-22

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Nombre E-Mail Cargo	<p>Ángel Emilio Niño Alonso aniño@contraloriabogota.gov.co Profesional especializado 22-08 (E)</p> <p>Luis Raúl Morales Bohórquez lmorales@contraloriabogota.gov.co Profesional especializado 222-07</p> <p>Rosaura Martínez Rey rmartinez@contraloriabogota.gov.co Profesional especializado 222-07 (E)</p> <p>Olga Yolanda Pinzón Zapata opinzonl@contraloriabogota.gov.co Profesional universitario 219-03</p> <p>Carlos Enrique Rojas Cortes rojas@contraloriabogota.gov.co Profesional universitario 219-03</p> <p>Jorge Arbey Martínez Baquero jmartinez@contraloriabogota.gov.co Profesional universitario 219-03 (E)</p> <p>Juan Pablo Ramírez Jpramirez23@hotmail.com Contratista de apoyo.</p> <p>Natalia Buitrago Clavijo natabclavijo@gmail.com Contratista de apoyo</p> <p>Flavio Rodríguez Gutiérrez flaviodrodriguez@gmail.com Contratista de apoyo.</p> <p>María Cristina Romero Mcrm35@hotmail.com Contratista de apoyo.</p>	<p>Lizzete Andrea Sánchez Bernal lizsanchez@contraloriabogota.gov.co o Subdirectora Fiscalización Hábitat (E).</p>	<p>Andrés Ricardo Martínez Gómez armartinez@contraloriabogota.gov.co Gerente 039-01</p>			
Los arriba firmantes declaramos que el presente documento cumple con las disposiciones legales vigentes y bajo nuestra responsabilidad lo pasamos para firma. Lafirma escaneada/digitalizada impuesta, por la contingencia del COVID-19 es válida según la Ley 527 de 1999 y el Decreto 491 de 2021.						

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

2. ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORÍA

2.1 ALCANCE

En esta auditoría se evaluó el cumplimiento de los Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario - VIP denominados La Casona y Manzanas 54 y 55 con corte a 31 de marzo de 2022.

Inicialmente se debe señalar que el 14 de noviembre de 2012 se firmó el contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de administración y pago de recursos, celebrado entre la Caja de la Vivienda Popular y la Fiduciaria FIDUBOGOTÁ S.A. cuyo objeto fue: *"Realizar con cargo al patrimonio autónomo todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación, ejecución, supervisión y control de los procesos relacionados con la administración de los recursos afectos a la construcción de soluciones de vivienda de interés prioritarios destinados a los beneficiarios de la Caja de la Vivienda Popular, entre ellos reasentamientos, víctimas y demás población vulnerable"*.

Posteriormente, el 28 de octubre de 2013 se firmó el Convenio Interadministrativo No. 408 de 2013 entre la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT y la Caja de la Vivienda Popular - CVP con el fin de: *"Aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros con el fin de adelantar el desarrollo y construcción de los proyectos de vivienda que entregara el distrito capital en el marco de la Ley 1537 de 2012 y del Plan de Desarrollo Distrital "Bogotá Humana" para generar vivienda de interés prioritario como subsidio en especie"*.

Este Convenio Interadministrativo consideraba el aporte de \$28.101.465.000, de los cuales \$10.437.687.000 pertenecían a la Secretaría Distrital del Hábitat y \$17.663.778.000 a la Caja de la Vivienda Popular; es de señalar, que los recursos aportados por la CVP \$14.452.182.00 ya se encontraban girados a la Fiduciaria Bogotá y los restantes \$3.211.596.000 corresponden al suelo de los predios en donde se desarrollarían varios proyectos de vivienda.

En el transcurso de ejecución del Convenio Interadministrativo se han presentado 13 otrosíes, principalmente por las adiciones y disminuciones de los recursos aportados, así como, por la prórroga en el plazo de ejecución; por lo tanto, el Convenio asciende según el otrosí modificadorio No. 7 a \$17.829.164.500 de los cuales \$6.583.968.300 fueron aportados por la Secretaría Distrital del Hábitat y \$11.245.196.200 aportados por la Caja de la Vivienda Popular.

Dentro de las obligaciones generales establecidas en el contrato Fiduciario firmado con la Fiduciaria Bogotá se definieron entre otras las de:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Generar patrimonios autónomos diferentes y subordinados de la matriz, destinados a cumplir la finalidad descrita en el contrato fiduciario y que se hayan determinado en cada uno de estos a solicitud y de acuerdo con las indicaciones del Comité Directivo del Fideicomiso, por lo cual, con los recursos incorporados al patrimonio matriz, se constituyeron Patrimonios Autónomos Derivados - PAD por constructor.

Adelantar los procesos de selección de contratistas dando aplicación al procedimiento adoptado por el Comité Directivo del Fideicomiso y a los principios de publicidad, transparencia y selección objetiva y someterse al régimen de inhabilidades e incompatibilidades, por lo cual, la Fiduciaria adelantó los siguientes procesos principales de contratación para el desarrollo de los proyectos de vivienda objeto de auditoría.

Proyecto Manzanas 54 y 55

Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-042-14 de 2014 CONSORCIO EDIFICAR BOGOTÁ, cedido el 03 de septiembre de 2015 al CONSORCIO URBANIZADORA.

Proyecto La Casona

Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-041-14 de 2014 CONSORCIO LA CASONA NK.

Proyectos Portales de Arborizadora

OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-043 DE 2014. FIDUCIARIA BOGOTÁ Y EL CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK.

Interventoría administrativa, legal, financiera, a los diseños y construcción de las obras de urbanismo y construcción de los proyectos de vivienda de interés prioritario VIP. CPS-PCVN-3-1-30589-044-14 de 2014 CONSORCIO INTERVENTORÍAS CVP

Igualmente se efectuó la contratación de otras actividades adicionales o complementarias para la ejecución de los proyectos de vivienda en mención, de los cuales se presenta su detalle en otro aparte de este documento.

En el contrato fiduciario también se estableció la obligación de Fidubogotá de pagar los costos relacionados con el diseño, construcción e interventoría de obras de construcción de vivienda de interés social y urbanismo que estén vinculadas a la

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

finalidad del contrato fiduciario y a cualquiera de los proyectos de vivienda de interés prioritario que la desarrollan.

Como se puede observar, el alcance de la auditoría fue amplio, dada la cantidad de recursos involucrados en los proyectos de vivienda desarrollados, los contratos celebrados para la ejecución de las obras principales y accesorias, la conformación de un patrimonio autónomo con sus respectivos derivados para la administración de los recursos destinados a la construcción de las soluciones de vivienda de interés prioritario y las dificultades que se han presentado en desarrollo de los proyectos de construcción, que han generado retrasos en la entrega de las soluciones de vivienda a los beneficiarios.

La evaluación de la gestión fiscal de la CVP se realizó de manera posterior y selectiva, a partir de una muestra representativa, de los contratos y obligaciones pactadas en cada uno de los contratos y en general de los recursos utilizados en la construcción de los proyectos de vivienda objeto de auditoría.

Para la selección de la muestra a auditar se tuvo en cuenta el nivel de riesgo de control y la materialidad, las cuales fueron establecidas y analizadas por el equipo de auditoría en la fase de planeación en los numerales 1.4 Resultados identificación, valoración de riesgos y evaluación del diseño de controles y 4.2.1.1 Materialidad de este documento.

Se aplicaron las Normas de Auditoría de General Aceptación - NAGA, a las operaciones realizadas con los recursos financieros aportados para determinar la confiabilidad de las cifras, la legalidad de las operaciones, la economía y eficiencia con que actuó el gestor público, con el fin de opinar sobre el manejo efectuado de los recursos financieros, conceptuar sobre la calidad y eficiencia del control fiscal interno.

En la Auditoría de Cumplimiento se examinó de manera integral el Factor de Gasto Público, el Control Fiscal Interno, las acciones del Plan de Mejoramiento relacionadas con el objeto de la auditoría y el DPC – 607-22.

Con relación a la evaluación de las acciones formuladas en el plan de mejoramiento por la Caja de la Vivienda Popular, se incluyeron en esta Auditoría de Cumplimiento, 13 acciones abiertas y 6 incumplidas con fecha de terminación vencidas a 31/03/2022 relacionadas con el asunto a auditar como se relacionan en el numeral No. 3.2 Plan de mejoramiento.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

2.2 MUESTRA DE AUDITORÍA

2.2.1 Factor Control Fiscal Interno

Esta auditoría se enfocó en verificar el cumplimiento de los recursos de los Convenios 408 de 2013, destinados a los Proyectos VIP: Portales de Arborizadora, La Casona y MZ 54 y 55 y los recursos del Convenio 530 de 2013 destinados a los proyectos La Casona y MZ 54 y 55.

Cuadro No. 1
Muestra evaluación del Control Fiscal Interno

Componente / Factor	Proceso/Área Etapa / Aspecto / Actividad / Criterio	Afirmación (Causas de Riesgo)	Riesgo Identificado (Efecto)	Descripción del Control a Evaluar	Resultado de la Calificación del Diseño de Control	Calificación Riesgo Residual	Justificación
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	1. Ejecución del Proyecto VIP	1. Ausencia de controles o no aplicación de los mismos, para la contratación, ejecución y seguimiento por parte de la CVP a los contratos que se suscriben con los recursos aportados a las fiducias en el manejo de los recursos públicos.	Que se cuenta con un procedimiento detallado que indique las actividades, controles y responsables en los aspectos administrativos, financieros y contables dentro de la ejecución en el contrato fiduciario	Manual Operativo - Fidubogota - Manual de Contratación y Supervisión versión 9 Capítulo 7 y Capítulo 2 Numeral 2.4 Etapa Post Contractual	PARCIALMENTE ADECUADO	ALTO	NIVEL DE RIESGO
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	1. Ejecución del Proyecto VIP	2. Falta de control o de aplicación de los mismos, para que los proyectos VIP sean viabilizados técnica, jurídica y financieramente de manera consistente.	Que los proyectos VIP no se ejecuten o que siendo inviables se efectúen inversiones improductivas - Detrimiento Patrimonial	NO EXISTE	INEXISTENTE	ALTO	NIVEL DE RIESGO
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	1. Ejecución del Proyecto VIP	3. Falta de control o de aplicación de los mismos, para que los proyectos VIP sean cancelados ante cambio en la normatividad que inviabilicen técnicamente los proyectos.	Que los proyectos VIP no se ejecuten o que siendo inviables se efectúen inversiones improductivas - Detrimiento Patrimonial	NO EXISTE	INEXISTENTE	ALTO	NIVEL DE RIESGO
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	1. Ejecución del Proyecto VIP	4. Falta de control o de no aplicación de los mismos, para efectuar verificación de que el contratista cumpla a satisfacción con las obligaciones pactadas en los contratos de obra civil y normatividad técnica vigente.	Que no se dé cumplimiento a las especificaciones pactadas o establecidas en la normatividad para las VIP o de las zonas de usos común del proyecto - Detrimiento Patrimonial	Manual Operativo - Fidubogota - Manual de Contratación y Supervisión versión 9 Capítulo 7 y Capítulo 2 Numeral 2.4 Etapa Post Contractual	ADECUADO	BAJO	ASPECTO DE EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Componente / Factor	Proceso/Arrea Etapa / Aspecto / Actividad / Criterio	Afirmación (Causas de Riesgo)	Riesgo Identificado (Efecto)	Descripción del Control a Evaluar	Resultado de la Calificación del Diseño de Control	Calificación Riesgo Residual	Justificación
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	2. Escrituración y Entrega de las VIP	5. Falta de control o de no aplicación de los mismos, para efectuar verificación de que la VIP haya sido asignada a la población objeto del programa de conformidad con la Resolución VUR.	Las VIP sean asignadas a una población que no cumple con las condiciones para ser beneficiarias del Programa de conformidad con la Resolución VUR - Se genere un Detrimiento Patrimonial	Procedimientos VUR	ADECUADO	BAJO	ASPECTO DE EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	2. Escrituración y Entrega de las VIP	6. Falta de control o de no aplicación de los mismos, para efectuar la verificación de que el Contratista cumpla con la obligación contractual de escriturar la VIP al beneficiario del VUR, SDVE o VIPA y/o a la población objeto del programa.	No se logren los objetivos del Programa de VIP - Detrimiento Patrimonial	Manual Operativo - Fidubogota - Manual de Contratación y Supervisión versión 9 Capítulo 7 y Capítulo 2 Numeral 2.4 Etapa Post Contractual	ADECUADO	BAJO	ASPECTO DE EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	2. Escrituración y Entrega de las VIP	7. Falta de control o de no aplicación de los mismos, para garantizar que la VIP sean entregadas al beneficiario del VUR, SDVE o VIPA y/o a la población objeto del programa.	No se logren los objetivos del Programa de VIP - Detrimiento Patrimonial	Manual Operativo	ADECUADO	BAJO	ASPECTO DE EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	3. Liquidación de Convenios y/o Contratos para la ejecución de los proyectos de vivienda.	8. Falta de control o de no aplicación de los mismos, para efectuar verificación de que la CVP, el Comite Fiduciario y/o la Fiduciaria liquiden en oportunidad los convenios y/o contratos de conformidad con los términos pactados o la reglamentación vigente.	Se generen costos adicionales improductivos - Se genere un Detrimiento Patrimonial	NO ESTA BIEN REGLAMENTADO	INADECUADO	ALTO	NIVEL DE RIESGO
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	4. Reintegro de los saldos no comprometidos	9. Falta de control o de no aplicación de los mismos, para efectuar verificación de que sean reintegrados a la CVP los Rendimientos Financieros generados en el contrato de Fiducia y los aportes no comprometidos.	Que se mantengan recursos en la Fiducia sin destinación específica o se destinen a propósitos diferentes a la Construcción de Vivienda Nueva	NO ESTA BIEN REGLAMENTADO	INADECUADO	ALTO	NIVEL DE RIESGO
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	4. Reintegro de los saldos no comprometidos	10. Falta de control o de no aplicación de los mismos, para efectuar verificación de que la CVP haga los Reintegros de aportes y rendimientos no ejecutados.	Que se mantengan recursos en la Fiducia sin destinación específica o se destinen a propósitos diferentes a la	NO ESTA BIEN REGLAMENTADO	INADECUADO	ALTO	NIVEL DE RIESGO

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Componente / Factor	Proceso/Área Etapa / Aspecto / Actividad / Criterio	Afirmación (Causas de Riesgo)	Riesgo Identificado (Efecto)	Descripción del Control a Evaluar	Resultado de la Calificación del Diseño de Control	Calificación Riesgo Residual	Justificación
			Construcción de Vivienda Nueva				
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	5. Cobro y Recaudos de los recursos VIPA	11. Falta de control o de no aplicación de los mismos, para efectuar verificación de que la CVP efectúe el cobro de los derechos por cobrar de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional.	Perder rentabilidad en la administración y manejo de los recursos - Se genere un Detrimiento Patrimonial	NO EXISTE	INEXISTENTE	MEDIO	ASPECTO DE EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO
GESTIÓN DE INVERSIÓN Y GASTO / Gasto Público	5. Cobro y Recaudos de los recursos VIPA	12. Falta de control o de no aplicación de estos, para efectuar las acciones pertinentes para que el Gobierno Nacional cumpla en oportunidad sus compromisos de pago sobre los subsidios asignados.	Perder rentabilidad en la administración y manejo de los recursos - Se genere un Detrimiento Patrimonial	NO EXISTE	INEXISTENTE	MEDIO	ASPECTO DE EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

Fuente: PVCGF-15-11 Matriz de riesgos y controles

2.2.2 Factor de Gasto Público

En los años 2014, 2015, 2018 y 2019 se asignaron recursos por valor total de **\$27.893.461.775,14** para llevar a cabo los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario - VIP denominados La Casona y Arborizadora baja manzanas 54 y 55, así como los reconocimientos otorgados sobre el contrato del proyecto de vivienda no ejecutado denominado Portales de Arborizadora y el correspondiente contrato de interventoría, así:

Cuadro No. 2

Contratos suscritos para la ejecución e interventoría de los Proyectos de Vivienda Portales de Arborizadora, La Casona y Manzanas 54 y 55

En Pesos \$

FECHA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	NUMERO DEL CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	No. VIP	VALOR FINAL	CONVENIO
Febrero 13 de 2014	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-043 DE 2014	FIDUCIARIA BOGOTÁ Y EL CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK	Realizar a precio global fijo los estudios, diseños arquitectónicos, estructurales y de redes domiciliarias y construcción de 91 viviendas de interés prioritario bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado Portales de Arborizadora.	91	3.475.472.000	408/2013
Febrero 13 de 2014	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-041 DE 2014	FIDUCIA BOGOTÁ Y CONSORCIO LA CASONA NK	CONSTRUCCIÓN DE 96 VIP PROYECTO LA CASONA	96	5.668.306.957,28	408/2013

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	NUMERO DEL CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	No. VIP	VALOR FINAL	CONVENIO
Noviembre 28 de 2018	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-057 DE 2018	FIDUCIA BOGOTÁ Y CONSORCIO LA CASONA NK	Ejecución a precio global fijo sin fórmula de reajuste las actividades necesarias para la construcción e instalación de plafones de protección a las tuberías sanitarias y reventilación en baños y cocinas, del proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP, denominado La Casona ubicado en la localidad de ciudad Bolívar de la ciudad de Bogotá D.C.		54.302.117,79	408/2013
SUBTOTAL CASONA					5.722.609.075,07	
Febrero 13 de 2014	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-042 DE 2014	FIDUCIA BOGOTÁ Y CONSORCIO EDIFICAR BOGOTÁ, cedido el 03 de septiembre de 2015 al CONSORCIO URBANIZADORA.	CONSTRUCCIÓN DE 297 VIP PROYECTO MANZANAS 54 Y 55	297	13.861.599.357,31	408/2013
Septiembre 9 de 2015	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-047 DE 2015	OINCO LTDA.	Ejecución a precio global fijo sin fórmula de reajuste las actividades necesarias para la contratación de diseño y construcción de redes hidráulicas, sanitarias y pluviales de los proyectos VIP		2.172.924.073	530/2013
Enero 4 de 2016	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-049 DE 2015	FELD INGENIERÍA S.A.S.	Realizar interventoría Técnica, Administrativa, Financiera, Legal para diseño y construcción de redes externas hidráulicas, sanitarias y Pluviales de los proyectos de vivienda de interés prioritario - VIP, en la ciudad de Bogotá.		186.693.700	530/2013
Mayo 7 de 2018	Contrato de obra No. CPS-PCVN3-1-30589-056-2018	OINCO S.A.S	Realizar por el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste, las actividades necesarias para la reposición y construcción de la red externa hidráulica, del proyecto VIP Arbozadora Baja Manzana 54 , en Bogotá, por el método sin zanja		73.724.521	530/2013
Junio 2 de 2019	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-059 DE 2019	FIDUCIA BOGOTÁ Y CONSORCIO URBANIZADORA	Ejecución a precio global fijo sin fórmula de reajuste las actividades necesarias para la construcción e instalación de plafones (en láminas de fibro cemento) de protección a las tuberías sanitarias y reventilación en baños e instalación de cerraduras antipánico, del proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP, denominado Arbozadora Baja MZ 54 y 55 ubicado en la localidad de ciudad Bolívar de la ciudad de Bogotá D.C.		96.835.133,49	408/2013

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	NUMERO DEL CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	No. VIP	VALOR FINAL	CONVENIO
SUBTOTAL MZ 54 Y 55					16.391.776.784,80	
Febrero 20 de 2014	CPS-PCVN-3-1-044 de 2014	FIDUCIA BOGOTÁ Y CONSORCIO INTERVENTORÍAS	Ejecutar la interventoría técnica, administrativa, legal y Financiera a los contratos de diseño y construcción de las obras de urbanismo y construcción de los proyectos de vivienda Portales de Arborizadora, La Casona y Mz 54 y 55 para garantizar que el objeto contractual y las obligaciones de los contratos de obra se ejecuten en debida forma.		2.303.603.915,27	408/2013
TOTAL					27.893.461.775,14	

Fuente: Contratos relacionados aportados por la CVP mediante oficio No. 202213000060071 de abril 01 de 2022.
Elaboró: Equipo auditor.

2.2.2.1 Muestra

Se programó auditar la totalidad de los 9 contratos suscritos por valor de **\$27.893.461.775,14**, que constituyen el universo o dicho de otra forma se seleccionó una muestra del 100% de los contratos suscritos, como se presenta a continuación:

Cuadro No. 3 **Muestra Factor de Gasto Público – Contratos suscritos para la Ejecución de los Proyecto de VIP**

FECHA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	NUMERO DEL CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR FINAL	Alcance
Febrero 13 de 2014	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-043 DE 2014	FIDUCIARIA BOGOTÁ Y EL CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK	Realizar a precio global fijo los estudios, diseños arquitectónicos, estructurales y de redes domiciliarias y construcción de 91 viviendas de interés prioritario bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado Portales de Arborizadora.	3.475.472.000	Verificación de liquidación y acciones posteriores /consecuencias en caso de pérdida de competencia /Rendimientos financieros/evaluación reconocimiento de reclamaciones por parte de la CVP.
Febrero 13 de 2014	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-041 DE 2014	FIDUCIA BOGOTÁ Y CONSORCIO LA CASONA NK	CONSTRUCCIÓN DE 96 VIP PROYECTO LA CASONA	5.668.306.957,28	Verificación de liquidación y acciones posteriores /consecuencias en caso de pérdida de competencia /Rendimientos financieros/Verificación cumplimiento obligaciones contractuales de orden técnico/Verificación entregas, escrituración y resoluciones de asignación VUR.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	NUMERO DEL CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR FINAL	Alcance
Noviembre 28 de 2018	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-057 DE 2018	FIDUCIA BOGOTÁ Y CONSORCIO LA CASONA NK	Ejecución a precio global fijo sin formula de reajuste las actividades necesarias para la construcción e instalación de plafones de protección a las tuberías sanitarias y reventilación en baños y cocinas, del proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP, denominado La Casona ubicado en la localidad de ciudad Bolívar de la ciudad de Bogotá D.C.	54.302.117,79	Verificación de liquidación y acciones posteriores /consecuencias en caso de pérdida de competencia /Rendimientos financieros/Verificación cumplimiento obligaciones contractuales de orden técnico.
Febrero 13 de 2014	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-042 DE 2014	FIDUCIA BOGOTÁ Y CONSORCIO EDIFICAR BOGOTÁ, cedido el 03 de septiembre de 2015 al CONSORCIO URBANIZADORA.	CONSTRUCCIÓN DE 297 VIP PROYECTO MANZANAS 54 Y 55	13.861.599.357,31	Verificación de liquidación y acciones posteriores /consecuencias en caso de pérdida de competencia /Rendimientos financieros/Verificación cumplimiento obligaciones contractuales de orden técnico Verificación entregas, escrituración y resoluciones de asignación VUR.
Septiembre 9 de 2015	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-047 DE 2015	OINCO LTDA.	Ejecución a precio global fijo sin formula de reajuste las actividades necesarias para la contratación de diseño y construcción de redes hidráulicas, sanitarias y pluviales de los proyectos VIP	2.172.924.073	Verificación de liquidación y acciones posteriores /consecuencias en caso de pérdida de competencia /Rendimientos financieros/Verificación cumplimiento obligaciones contractuales de orden técnico.
Enero 4 de 2016	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-049 DE 2015	FELD INGENIERÍA S.A.S.	Realizar interventoría Técnica, Administrativa, Financiera, Legal para diseño y construcción de redes externas hidráulicas, sanitarias y Pluviales de los proyectos de vivienda de interés prioritario - VIP, en la ciudad de Bogotá.	186.693.700	Verificación de liquidación y acciones posteriores /consecuencias en caso de pérdida de competencia /Rendimientos financieros/Verificación cumplimiento obligaciones contractuales de orden técnico.
Mayo 7 de 2018	Contrato de obra No. CPS-PCVN3-1-30589-056-2018	OINCO S.A.S	Realizar por el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste, las actividades necesarias para la reposición y construcción de la red externa hidráulica, del proyecto VIP Arborizadora Baja Manzanas 54, en Bogotá, por el método sin zanja	73.724.521	Verificación de liquidación y acciones posteriores /consecuencias en caso de pérdida de competencia /Rendimientos financieros/Verificación cumplimiento obligaciones contractuales de orden técnico.
Junio 2 de 2019	OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-059 DE 2019	FIDUCIA BOGOTÁ Y CONSORCIO URBANIZADORA	Ejecución a precio global fijo sin formula de reajuste las actividades necesarias para la construcción e instalación de plafones (en láminas de fibro cemento) de protección a las tuberías sanitarias y reventilación en baños e instalación de cerraduras antipánico, del proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP, denominado Arborizadora Baja MZ 54 y 55 ubicado en la localidad de ciudad Bolívar de la ciudad de Bogotá D.C.	96.835.133,49	Verificación de liquidación y acciones posteriores /consecuencias en caso de pérdida de competencia /Rendimientos financieros/Verificación cumplimiento obligaciones contractuales de orden técnico.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	NUMERO DEL CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR FINAL	Alcance
Febrero 20 de 2014	CPS-PCVN-3-1-044 de 2014	FIDUCIA BOGOTÁ Y CONSORCIO INTERVENTORÍAS	Ejecutar la interventoría técnica, administrativa, legal y Financiera a los contratos de diseño y construcción de las obras de urbanismo y construcción de los proyectos de vivienda Portales de Arborizadora, La Casona y Mz 54 y 55 para garantizar que el objeto contractual y las obligaciones de los contratos de obra se ejecuten en debida forma.	2.303.603.915,27	Verificación de liquidación y acciones posteriores /consecuencias en caso de pérdida de competencia /Rendimientos financieros/Verificación cumplimiento obligaciones contractuales de orden técnico.
TOTAL				27.893.461.775,14	

Fuente: Contratos relacionados aportados por la CVP mediante oficio No. 202213000060071 de abril 01 de 2022.

Elaboró: Equipo auditor

2.2.3 Plan de mejoramiento

La evaluación y seguimiento al cumplimiento de las acciones establecidas en el Plan de Mejoramiento de la CVP, se realizó de conformidad con el Procedimiento PVCGF-07 Procedimiento para la evaluación del Plan de Mejoramiento versión 15.0 adoptado mediante Resolución 036 del 20 de septiembre de 2019, se verificó la eficacia, entendida como el grado de cumplimiento de la acción y la efectividad como la capacidad de la acción implementada por el sujeto de vigilancia y control fiscal para eliminar la causa que originó el hallazgo de auditoría evidenciado por la Contraloría de Bogotá D.C.

Las acciones que fueron evaluadas en desarrollo de esta Auditoría de Cumplimiento corresponden a las acciones abiertas, inefectivas e incumplidas, para las cuales la fecha de terminación fue el 31 de marzo de 2022 relativas al programa de Urbanizaciones y Titulaciones y que no habían sido evaluadas por la Contraloría de Bogotá D.C.

Por lo anterior, con el universo de diecinueve (19) acciones abiertas, inefectivas e incumplidas, el equipo auditor revisó las diecinueve (19) acciones formuladas en el Plan de Mejoramiento de la CVP que corresponden a catorce (14) hallazgos establecidos en anteriores labores de auditoría, de las cuales seis (6) conciernen a acciones incumplidas.

La verificación de la efectividad y cumplimiento de las acciones del plan de mejoramiento corresponden al auditor asignado, como se detalla a continuación:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Cuadro No. 4
Acciones abiertas e Incumplidas a evaluar

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	MODALIDAD	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN
2020	56	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Gestión Contractual	3.1.3.9.1.1.1.1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR NO LIQUIDAR EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO – PAD PORTALES DE ARBORIZADORA Y EL CONTRATO DE OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-043 DE 2014 Y NO SOLICITAR EL REINTEGRO DE LOS APORTES Y RENDIMIENTOS FINANCIEROS DE PROPIEDAD DE LA CVP	1	<ol style="list-style-type: none">1. REQUERIR A LA FIDUCIARIA LA LIQUIDACIÓN DEL PAD;2. REQUERIR A LA INTERVENTORÍA EL ACTA DE LIQUIDACIÓN - CONTRATO 43/14;3. PRESENTAR EL PROYECTO DE LIQUIDACIÓN A LOS COMITÉS FIDUCIARIOS PARA APROBACIÓN Y SI NO HAY LIQUIDACIÓN BILATERAL, LA OPCIÓN DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL;4. REQUERIR EL VALOR DE LOS RENDIMIENTOS DE LA CVP - CONTRATO 43/14;5. PRESENTAR A LOS COMITÉS FIDUCIARIOS EL TEMA DE LA RESTITUCIÓN DE LOS RECURSOS DE LA CVP;6. REQUERIR LA RESTITUCIÓN DE LOS RECURSOS, SI ELLO SE DECIDIÓ.
2020	56	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Gestión Contractual	3.1.3.9.1.1.3.1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR NO LIQUIDAR EL CONTRATO DE OBRA CIVIL CPS-PCVN-330589-041 DE 2014 – CONSORCIO LA CASONA	1	<ol style="list-style-type: none">1. REVISAR POR PARTE DE DUT EL PROYECTO DE LIQUIDACIÓN E INFORME FINAL ELABORADO POR LA INTERVENTORÍA DEL CONTRATO 041 DE 2014;2. EFECTUAR POR PARTE DE DUT LOS REQUERIMIENTOS QUE CORRESPONDAN;3. PRESENTAR EL PROYECTO DE LIQUIDACIÓN DEL

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	MODALIDAD	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO O ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN
							CONTRATO A LOS COMITÉS FIDUCIARIOS PARA SU APROBACIÓN, Y SI NO HAY LIQUIDACIÓN BILATERAL, LA OPCIÓN DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL.
2020	56	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Estados Financieros	3.3.1.1.1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR SUBESTIMACIÓN DE \$1.886.699.430 EN EL SALDO DE LA CUENTA 1316 CUENTAS POR COBRAR - VENTA DE BIENES, POR EL NO REGISTRO DE LOS DERECHOS POR COBRAR CORRESPONDIENTES A LA ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS PARA 81 VIP APORTADOS POR EL GOBIERNO NACIONAL Y POR SUBESTIMACIÓN DE \$1.357.001.100 EN EL SALDO DE LA CUENTA 240101 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS NACIONALES - BIENES Y SERVICIOS, POR EL NO REGISTRO DE LOS COSTOS A REEMBOLSAR A LA SDHT - PROYECTO LA CASONA	1	1. REQUERIR A LA FIDUCIARIA EL REGISTRO CONTABLE DE LAS VIP ESCRITURADAS Y TRANSFERIDAS, 2. REPORTAR A LA SUBDIRECCIÓN FINANCIERA LA INFORMACIÓN DE LA CONVOCATORIA VIPA, QUE SUSTENTA LOS DERECHOS DE LA CVP, PARA SU ANÁLISIS CONTABLE Y FINANCIERO, Y EL PROYECTO DE CUENTA DE COBRO; 3. CONVOCAR COMITÉ DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO 408/13 PARA DEFINIR LOS EFECTOS FINANCIEROS Y CONTABLES DE LA SELECCIÓN DE 90 VIP EN LA CONVOCATORIA VIPA, 4. REPORTAR INFORMACIÓN DEL PASIVO, SI ES EL CASO.
2020	56	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Estados Financieros	3.3.1.1.1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR SUBESTIMACIÓN DE \$1.886.699.430 EN EL SALDO DE LA CUENTA 1316 CUENTAS POR COBRAR - VENTA DE BIENES, POR EL NO REGISTRO DE LOS DERECHOS POR COBRAR CORRESPONDIENTES A LA ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS PARA 81 VIP APORTADOS POR EL	2	REALIZAR EL REGISTRO EN LA CONTABILIDAD DE LA CVP DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN DE LA FIDUCIARIA Y REMITIDA POR LA DUT.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	MODALIDAD	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO O ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN
					GOBIERNO NACIONAL Y POR SUBESTIMACIÓN DE \$1.357.001.100 EN EL SALDO DE LA CUENTA 240101 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS NACIONALES – BIENES Y SERVICIOS, POR EL NO REGISTRO DE LOS COSTOS A REEMBOLSAR A LA SDHT - PROYECTO LA CASONA		
2020	56	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Estados Financieros	3.3.1.2.2.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR SOBRESTIMACIÓN EN \$3.985.511.387,62 DEL SALDO DE LA CUENTA AUXILIAR 1926-03-03-04-03, CONSTRUCTOR PAD CONSORCIO LA CASONA Y SOBRESTIMACIÓN EN \$1.407.260.400 DEL SALDO DE LA CUENTA 9308-04-01 RECURSOS ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE TERCEROS - FIDUCIA MERCANTIL - CONSTRUCTOR PAD CONSORCIO LA CASONA, POR EL NO RECONOCIMIENTO DE LAS 84 VIP ESCRITURADAS Y ENTREGADAS A LOS HOGARES BENEFICIARIOS DEL PROYECTO DE VIVIENDA LA CASONA	1	1. REQUERIR A LA FIDUCIARIA MÍNIMO 2 VECES AL MES PARA QUE REFLEJE EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO LA TRANSFERENCIA A FAVOR DE TERCEROS DE LAS 84 VIP DEL PROYECTO, Y DE AQUELLAS QUE SE VAYAN ESCRITURANDO; 2. REPORTAR A LA SUBDIRECCIÓN FINANCIERA, LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO, Y UNA VEZ SE HAYA REGISTRADO EN LA CONTABILIDAD DEL FIDEICOMISO LA VENTA DE LAS 84 VIP, Y DE LAS QUE SE VAYAN ESCRITURANDO.
2020	56	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Estados Financieros	3.3.1.2.2.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR SOBRESTIMACIÓN EN \$3.985.511.387,62 DEL SALDO DE LA CUENTA AUXILIAR 1926-03-03-04-03, CONSTRUCTOR PAD CONSORCIO LA CASONA Y SOBRESTIMACIÓN EN \$1.407.260.400 DEL SALDO DE LA CUENTA 9308-04-01 RECURSOS ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE TERCEROS - FIDUCIA MERCANTIL - CONSTRUCTOR PAD CONSORCIO LA CASONA, POR EL NO RECONOCIMIENTO DE LAS 84 VIP	2	REGISTRAR LA INFORMACIÓN QUE REPORTE LA FIDUCIARIA REMITIDA POR LA DUT EN LA CONTABILIDAD DE LA CVP

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	MODALIDAD	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN
					ESCRITURADAS Y ENTREGADAS A LOS HOGARES BENEFICIARIOS DEL PROYECTO DE VIVIENDA LA CASONA		
2021	55	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Estados Financieros	3.3.1.4.1.1.3	HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR DIFERENCIAS ENCONTRADAS ENTRE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN EL BALANCE GENERAL DETALLADO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE METROPOLITANO DE SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. A DICIEMBRE 31 DE 2020 Y LOS SOPORTES DEL PROCESO JUDICIAL NO. 110013103038200500476 00 DEL JUZGADO 3 CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS.	1	SOLICITAR A LA FIDUCIARIA AJUSTAR LA RENDICIÓN DE CUENTAS Y BALANCE GENERAL, UNA VEZ SEA APROBADO POR EL JUEZ LA LIQUIDACIÓN Y PAGO REALIZADO POR LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN 2603 DEL 29 DE MAYO DE 2020.
2021	55	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Estados Financieros	3.3.1.4.1.1.3	HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR DIFERENCIAS ENCONTRADAS ENTRE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN EL BALANCE GENERAL DETALLADO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE METROPOLITANO DE SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. A DICIEMBRE 31 DE 2020 Y LOS SOPORTES DEL PROCESO JUDICIAL NO. 110013103038200500476 00 DEL JUZGADO 3 CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS.	2	VERIFICAR QUE LA FIDUCIARIA REALICE EL AJUSTE EN LA RENDICIÓN DE CUENTAS Y BALANCE GENERAL, DE ACUERDO A LA INSTRUCCIÓN DADA EN LA ANTERIOR ACCIÓN.
2021	55	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Estados Financieros	3.3.1.4.1.2.1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR DIFERENCIAS ENCONTRADAS ENTRE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN EL BALANCE GENERAL DETALLADO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE ATAHUALPA DE SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. A DICIEMBRE 31 DE 2020 Y EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	1	DETERMINAR Y COMUNICAR A SUBDIRECCIÓN FINANCIERA LOS SALDOS QUE SE DEBEN REGISTRAR EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA CVP IDENTIFICANDO EL VALOR DE EFECTIVO FIDEICOMISO SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. QUE SE DEBE REGISTRAR CONTABLEMENTE

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	MODALIDAD	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN
					DE LA CVP A LA MISMA FECHA		
2021	55	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Estados Financieros	3.3.1.4.1.2.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR SOBRESTIMACIÓN DE \$7.531.384.770 EN EL SALDO DE LA CUENTA 192603-02 FIDUCIA MERCANTIL-PARQUE ATAHUALPA-TERRENO, AL EFECTUAR EL RECONOCIMIENTO DE UN TERRENO QUE NO CUMPLE CON LOS ATRIBUTOS DE ACTIVO	1	DETERMINAR Y COMUNICAR A LA SUBDIRECCIÓN FINANCIERA, LA CONDICIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DEL PREDIO PARA EVALUAR SU PROCEDENCIA Y SI DEBE CONSIDERARSE COMO ACTIVO DE LA CVP, QUE DEBA REGISTRARSE EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA CVP
2021	55	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Estados Financieros	3.3.1.4.1.3.5	HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR SOBRESTIMACIÓN EN \$4.189.281.404,35 EN EL SALDO DE LA CUENTA 192603-03-04, PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO (PAD) FIDUCIA INMOBILIARIA, AL PRESENTAR COMO PROPIOS LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS GENERADOS CON APORTES DE LA SDHT EN LOS PROYECTOS LA CASONA, MZ 54 Y 55 Y ARBOLEDA SANTA TERESITA.	1	REMITIR LOS EXTRACTOS PENDIENTES SOLICITADOS POR SDHT MEDIANTE COMUNICACIÓN.
2020	244	02 AUDITORIA DE DESEMPEÑO	Gestión Contractual	3.3.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR OMISIÓN EN LA EJECUCIÓN DE LA FASE 6 "ESCRITURACIÓN" EN EL CONTRATO DE OBRA NO. CPS-CPVN-3-1-30589-042 DE 2014 Y SUS MODIFICACIONES	1	DEFINIR MEDIANTE ACTA LOS EQUIPOS INTERDISCIPLINARIOS (JURÍDICO, SOCIAL Y TÉCNICO), ESTABLECIENDO COMPROMISOS PARA EL ACOMPAÑAMIENTO FOCALIZADO Y CONTINUO A LOS HOGARES CON SELECCIÓN DE VIVIENDA EN PROYECTOS PROPIOS, DE ACUERDO CON LA MAGNITUD DE ÉSTOS.
2020	244	02 AUDITORIA DE DESEMPEÑO	Gestión Contractual	3.3.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR OMISIÓN EN LA	2	ESTABLECER UN CRONOGRAMA ENTRE DIRECCIÓN DE URBANIZACIONES Y

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	MODALIDAD	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO O ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN
					EJECUCIÓN DE LA FASE 6 "ESCRITURACIÓN" EN EL CONTRATO DE OBRA NO. CPS-CPVN-3-1-30589-042 DE 2014 Y SUS MODIFICACIONES		TITULACIÓN Y LA DIRECCIÓN DE REASENTAMIENTOS PARA EL SEGUIMIENTO AL DESARROLLO DEL PROYECTO PROPIO.
2020	244	02 AUDITORIA DE DESEMPEÑO	Gestión Contractual	3.3.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR OMISIÓN EN LA EJECUCIÓN DE LA FASE 6 "ESCRITURACIÓN" EN EL CONTRATO DE OBRA NO. CPS-CPVN-3-1-30589-042 DE 2014 Y SUS MODIFICACIONES	3	ESTABLECER UN CRONOGRAMA PARA REALIZAR LA FASE DE TRANSFERENCIA DE DERECHO DE DOMINIO A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS DE SU BIEN INMUEBLE EN PROYECTOS PROPIOS
2020	56	01 AUDITORIA DE REGULARIDAD	Control Interno Contable	3.3.2.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR DEFICIENCIAS EN LA INFORMACIÓN REPORTADA EN LA NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES A LA CUENTA 19260303-02-04 EFECTIVO FI 200003835/ PLUSVALÍA 69 (1221), AL NO IDENTIFICAR EL ORIGEN, COMPOSICIÓN Y DESTINACIÓN DE ESTOS RECURSOS	1	REQUERIR TRIMESTRALMENTE A LAS ÁREAS INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO 208SFIN-PR-10 "PARA EL RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN POSTERIOR Y REVELACIÓN DE LOS HECHOS ECONÓMICOS", LA INFORMACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA DE LOS HECHOS ECONÓMICOS PARA LA EMISIÓN DE LAS NOTAS Y REVELACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CON LAS CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES DE RELEVANCIA SEGÚN LA RES 533-2015 Y SU MODIFICATORIA DADA POR LA RES 425-2019; Y EL INSTRUCTIVO 001 DE 2019 EMITIDO POR LA CGN.
2020	244	02 AUDITORIA DE DESEMPEÑO	Gestión Contractual	3.3.3	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR INICIAR EL CONTRATO DE OBRA CIVIL CPS-CPVN-3-1-30589-047-2015 SIN CONTAR CON LA DEBIDA INTERVENTORÍA TÉCNICA	1	ESTABLECER QUE ANTES DEL INICIO DE LA EJECUCIÓN DE AQUELLAS OBRAS QUE REQUIEREN INTERVENTORÍA, SE ENCUENTRE PREVIAMENTE CONTRATADA SU INTERVENTORÍA, Y ÉSTA CUMPLA LOS

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888

**CONTRALORÍA**

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	MODALIDAD	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO O ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN
							REQUISITOS PARA EL INICIO DE SU LABOR.
2020	244	02 AUDITORIA DE DESEMPEÑO	Gestión Contractual	3.3.4	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR EJECUTAR OBRAS COMPLEMENTARIAS (REDES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y PLUVIALES) EN EL LOTE DESTINADO PARA EL PROYECTO DE VIP "BOSQUES DE ARBORIZADORA MANZANAS 102" Y NO EJECUTAR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS 70 UNIDADES HABITACIONALES PREVISTAS PARA ESTE PROYECTO	1	HACER SEGUIMIENTO A LOS PROYECTOS DE OBRA EN CURSO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE SITUACIONES QUE PUEDAN EVENTUALMENTE IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE SU FINALIDAD, Y SI ES EL CASO, PROPONER LA SOLUCIÓN A LAS MISMAS.
2020	244	02 AUDITORIA DE DESEMPEÑO	Gestión Contractual	3.3.5	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR DAR INICIO AL CONTRATO CPS-PCVN-3-130589-059-2019, SIN CONTAR CON LAS GARANTÍAS DEL MISMO	1	HACER SEGUIMIENTO PARA EVITAR EL INICIO DE LA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS, SIN QUE LAS GARANTÍAS HAYAN SIDO EFECTIVAMENTE EXPEDIDAS Y ENTREGADAS POR LOS CONTRATISTAS.
2020	244	02 AUDITORIA DE DESEMPEÑO	Gestión Contractual	3.3.6	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR NO LIQUIDAR LOS CONTRATOS CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015, CPS-PCVN-3-1-30589-056-2018 Y CPS-PCVN-3-130589-059-2019, EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS PARA TAL FIN.	1	ELABORAR UN CRONOGRAMA CON SEGUIMIENTO QUE CONTEMPLE LAS ACTIVIDADES PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS TERMINADOS QUE SEAN DIFERENTES A PRESTACIÓN DE SERVICIOS PERSONALES.

Fuente: Reporte SIVICOF "Consolidado Estado de las Acciones" del plan de mejoramiento con corte a 31 de marzo de 2022.
Elaboró: Equipo auditor.

2.2.4 Seguimiento DPC.

En el desarrollo de la presente Auditoria de Cumplimiento, durante la fase de ejecución se presentó el DPC – 629-22. El cual se desarrolla en el numeral 4.2.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

3.1 CONCEPTO DEL CONTROL FISCAL INTERNO

De conformidad con la evaluación del sistema de Control Fiscal Interno del asunto evaluado, se obtuvieron los siguientes resultados a marzo 31 de 2022: Valoración del Diseño de los controles con una calificación de 1,40 categorizado como INADECUADO y una efectividad de los controles con 1,51 calificación INEFECTIVO, lo cual nos arroja una calificación del Control Fiscal Interno de 1,51 con el que se determina que este es INEFICIENTE.

Esta situación dio lugar a que se formularan las siguientes observaciones:

3.1.1 Hallazgo administrativo por la inexistencia de procedimientos e identificación de controles dentro del programa de Vivienda de Interés Prioritario - VIP y Contratos de Fiducias ejecutados por la Caja de la Vivienda Popular – CVP-

Frente a la gestión de riesgos y definición de controles en el diligenciamiento y calificación de la Matriz de Riesgos y Controles dentro del proceso auditor, se evidencia que en las siguientes actividades la CVP no cuenta con procedimientos y controles dentro del programa de Vivienda de Interés Prioritario - VIP y Contratos de Fiducias como son: Riesgos 2 y 3 - Ejecución del Proyecto VIP, cuyo riesgo identificado por el Equipo Auditor es "Que los proyectos VIP no se ejecuten o que siendo inviables se efectúen inversiones improductivas - Detrimento Patrimonial" y Riesgos 11 y 12- Cobro y Recaudos de los recursos VIPA, cuyo riesgo identificado por el Equipo Auditor es: "Perder rentabilidad en la administración y manejo de los recursos - Se genere un Detrimento Patrimonial", debido a que no se tiene establecido controles con el propósito de disminuir la probabilidad de ocurrencia de riesgo o mitigar su impacto.

La Ley 87 de 1993 Art. 1º, señala que se entiende por control interno: "El sistema integrado por el esquema de organización y el conjunto de los planes, métodos, principios, normas, procedimientos y mecanismos de verificación y evaluación adoptados por una organización, con el fin de procurar que todas las actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos, se realicen de acuerdo con las normas constitucionales y legales vigentes dentro de las políticas trazadas por la dirección y en atención a las metas u objetivos previstos"

Por otra parte, el Decreto 1537 de 2001 Art. 2. Establece: "Manuales de Procedimientos como instrumento que garantice el cumplimiento del control interno en las organizaciones públicas, éstas elaborarán, adoptarán y aplicarán manuales a través de los



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

cuales se documentarán y formalizarán los procedimientos a partir de la identificación de los procesos institucionales."

Es importante que la entidad realice las actualizaciones a sus procedimientos, si se tiene presente que el Gobierno Nacional determinó la actualización del Modelo Estándar de Control Interno, a través del Decreto 943 de 2014 Art. 1°

"Adoptase la actualización del Modelo Estándar de Control Interno para el Estado colombiano (MECI), en el cual se determinan las generalidades y estructura necesaria para establecer, implementar y fortalecer un Sistema de Control Interno en las entidades y organismos obligados a su implementación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley 87 de 1993".

Las evidencias encontradas advierten falencias en la identificación y diseño de controles para mitigar los riesgos en los programas de Vivienda de Interés Prioritario - VIP y Contratos de Fiducias, en concordancia con las políticas y metodologías definidas por la Entidad para la identificación y gestión de riesgos.

En este sentido, es importante tener en cuenta que la falta de riesgos identificados por parte de la CVP y por consiguiente la no aplicación de controles puede redundar en inadecuada gestión de los recursos asignados a dichos programas.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022, el equipo auditor se permite manifestar:

El artículo 269 de la Constitución Política dispone que, en las entidades públicas, las autoridades correspondientes están obligadas a diseñar y aplicar, según la naturaleza de sus funciones, métodos y procedimientos de control interno, de conformidad con lo que disponga la ley.

La Ley 87 de 1993 establece las normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y dispone que el diseño y el desarrollo del Sistema de Control Interno se orientará, entre otros aspectos, a la protección de los recursos de la organización y a la adecuada administración ante posibles riesgos que los afecten y a la aplicación de medidas para prevenir, detectar y corregir las desviaciones que se presenten al interior y que puedan afectar el logro de sus objetivos.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



La Ley 87 de 1993, define el Control Interno, así:

“Artículo 1º.- *Definición del control interno. Se entiende por control interno el sistema integrado por el esquema de organización y el conjunto de los planes, métodos, principios, normas, procedimientos y mecanismos de verificación y evaluación adoptados por una entidad, con el fin de procurar que todas las actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos, se realicen de acuerdo con las normas constitucionales y legales vigentes dentro de las políticas trazadas por la dirección y en atención a las metas u objetivos previstos.”*

(...)

El Decreto 1083 de 2015 que compila el Decreto 1537 de 2001, establece:

“ARTÍCULO 2.2.21.5.1 Racionalización de la gestión institucional. *Las entidades y organismos del Estado implementarán acciones para el desarrollo racional de su gestión. Para tal efecto, identificarán los procesos institucionales, de tal manera que la gestión de las diferentes dependencias de la organización, se desarrollen articuladamente en torno a dichos procesos, los cuales se racionalizarán cuando sea necesario.*

ARTÍCULO 2.2.21.5.2 Manuales de procedimientos. *Como instrumento que garantice el cumplimiento del control interno en las organizaciones públicas, éstas elaborarán, adoptarán y aplicarán manuales a través de los cuales se documentarán y formalizarán los procedimientos a partir de la identificación de los procesos institucionales.*

ARTÍCULO 2.2.21.5.4 Administración de riesgos. *Como parte integral del fortalecimiento de los sistemas de control interno en las entidades públicas las autoridades correspondientes establecerán y aplicarán políticas de administración del riesgo. Para tal efecto, la identificación y análisis del riesgo debe ser un proceso permanente e interactivo entre la administración y las oficinas de control interno o quien haga sus veces, evaluando los aspectos tanto internos como externos que pueden llegar a representar amenaza para la consecución de los objetivos organizacionales, con miras a establecer acciones efectivas, representadas en actividades de control, acordadas entre los responsables de las áreas o procesos y las oficinas de control interno e integradas de manera inherente a los procedimientos.*

ARTÍCULO 2.2.21.5.5 Políticas de control interno diseñadas por el Departamento Administrativo de la Función Pública. *Las guías, circulares, instructivos y demás documentos técnicos elaborados por el Departamento Administrativo de la Función Pública constituirán directrices generales a través de las cuales se diseñan las políticas en materia*



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

de control interno, las cuales deberán ser implementadas al interior de cada organismo y entidad del Estado".

La identificación, administración de riesgos y sus respectivos controles, ayudan a los directivos y funcionarios de la entidad pública a tener control sobre aquellos eventos que, en caso de materializarse, puedan afectar el desarrollo y funcionamiento de los procesos para alcanzar los objetivos que persigue la institución.

Por lo cual, la Entidad debe establecer unos procedimientos e identificar sus riesgos y controles dentro del programa de Vivienda de Interés Prioritario - VIP y Contratos de Fiducia ejecutados por la Caja de la Vivienda Popular - CVP, donde se establezcan actividades, cómo se controla, con qué frecuencia, quién lo controla y sus registros pertinentes

El Equipo Auditor dentro de los procesos auditores sobre este tema ha evidenciado la ocurrencia de diferentes hallazgos por falta de medidas para prevenir los riesgos y de esta forma detectar y corregir las posibles desviaciones que se presentan en la Entidad y que puedan afectar el logro de los objetivos.

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.1.2 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por no establecer en el Manual Operativo, Contable y de Contratación Derivada el procedimiento para la liquidación de los contratos derivados del contrato de Fiducia 3-1-30589.

El 14 de noviembre de 2012, la CVP suscribió el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de administración y pago de recursos celebrado con la Fiduciaria FIDUBOGOTA S.A., cuyo objeto es: *"Realizar con cargo al patrimonio autónomo todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación, ejecución, supervisión y control de los procesos relacionados con la administración de los recursos afectos a la construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario destinadas a los beneficiarios de la CAJA DE LA VIVIENDA, entre ellos reasentamientos, víctimas y demás población vulnerable"*.

En virtud del contrato de fiducia se elaboró el Manual Operativo, Contable y de Contratación Derivada cuyo documento *"regula los términos y las condiciones operativas y de contratación derivada en ejecución del fideicomiso, elaborado por la FIDUCIARIA y aprobado por el Comité Directivo del Fideicomiso y el cual, una vez*

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

aprobado, hará parte integral del contrato de fiducia mercantil" (Subrayado fuera de texto).

Dentro del numeral 1.2.1 del Manual, se establece que el objetivo de este, es: "Documentar los procedimientos que se requieren para cumplir con los aspectos operativos y las obligaciones contractuales y reglamentarias que se derivan del contrato de fiducia No. 3-1-30589 que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTA S.A. – PROYECTO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA, en especial se adoptan las modalidades de contratación así como los procedimientos aplicables, atendiendo lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012". (Subrayado fuera de texto).

Así mismo, indica el numeral 1.2. que: "los procedimientos hacen referencia a las diferentes actividades que realizan cada uno de los participantes en el desarrollo del Macro-proyecto para dar cumplimiento del objeto del contrato fiduciario". (Subrayado fuera de texto). En concordancia con lo anterior, el alcance del manual "está orientado a la descripción detallada de los procesos, donde se establece el responsable de cada actividad, el flujo de la documentación, tiempo estimado de ejecución, y se precisan los controles incorporados dentro del proceso". (Subrayado fuera de texto).

Durante las diferentes auditorías efectuadas a los proyectos de vivienda realizados por la CVP en virtud del Fideicomiso FIDUBOGOTA S.A. – Proyecto Construcción de Vivienda Nueva 3-1-30589, este Órgano de Control ha observado que no existe un procedimiento en el Manual Operativo relacionado con la liquidación de los contratos. Se ha encontrado que la liquidación se extiende en el tiempo, sin tener un intervalo de tiempo límite para esta actividad, como ocurrió en el contrato de obra civil CPS-PCVN-3-1-30589-043-2014, donde el Comité Directivo Fiduciario aprobó la terminación anticipada por mutuo acuerdo y la liquidación del contrato desde el 27 de mayo de 2016, situación que avaló también la interventoría el 19 de julio de 2016, sin embargo, la liquidación del contrato se materializó 5 años y 8 meses después de la decisión del Comité Directivo, es decir, el 22 de abril de 2022.

Aunque el Manual Operativo plantea que, en este, se reglamentarán aspectos relacionados con "la descripción detallada de los procesos, donde se establece el responsable de cada actividad, el flujo de la documentación, tiempo estimado de ejecución, y se precisan los controles incorporados dentro del proceso". En este caso, para la etapa post contractual no se detalla el proceso de liquidación, no se identifica el responsable de la actividad, no se incorporan tiempos estimados y no se evidencian controles. El único aspecto formal encontrado en el manual, relacionado con la liquidación del contrato, se establece en el numeral 4.2.6 donde se reporta "la

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

liquidación procederá de conformidad a lo expuesto en los Términos de Referencia o en el contrato"

Al revisar el contrato de obra civil CPS-PCVN-3-1-30589-043-2014, se observa que en la cláusula decima octava, se estableció para la liquidación: *"Al producirse cualquiera de las causales de terminación del contrato, se procederá a su liquidación en un plazo máximo de cuatro (4) meses contados a partir de la ocurrencia del hecho o acto que genera la terminación. La liquidación por mutuo acuerdo se hará por acta firmada por las partes, en el cual deben constar los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar y los acuerdos, transacciones y conciliaciones que alcancen las partes para poner fin a las posibles divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo"*.

Los términos de referencia reportan que para la *"FASE 7: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO DE OBRA. Una vez realizada la entrega del proyecto y suscrita el acta de recibo por parte de la interventoría, las partes procederán a la liquidación del contrato de obra, en los eventos en que así lo requiera el contratante, previa instrucción de la supervisión. Para la liquidación del proyecto se tendrá un plazo de un (1) mes después de ejecutada la fase 6"*.

Nótese que el contrato únicamente establece un plazo máximo de cuatro (4) meses para la liquidación, sin embargo, el contrato y el manual no establecen responsables para esta actividad, no es claro, por ejemplo, cual es la responsabilidad del interventor y de la supervisión de los contratos en la etapa de liquidación. Así mismo, no se precisa que documentos deben hacer parte de la liquidación y quienes deben suministrar tal información.

Adicional a lo anterior, no se establece el procedimiento y las actividades necesarias para lograr la liquidación, no se regula frente al tiempo de cada actividad y cuál es el tiempo máximo para la etapa de liquidación. En conclusión, en el Manual Operativo no se tiene establecido un procedimiento para la etapa de liquidación.

La responsabilidad de reglamentar el Manual Operativo está en cabeza del Comité Directivo del Fideicomiso, el cual, es el *"máximo órgano de dirección del patrimonio autónomo y sus actividades siempre deben estar encaminadas al adecuado cumplimiento del objeto del presente contrato"*. El Comité es quién da las instrucciones necesarias a la Fiduciaria en materia precontractual, contractual y postcontractual.

Se observa la ausencia de un procedimiento frente a la situación de cómo actuar, cuando el plazo de la liquidación ha superado el período establecido en el contrato, términos de referencia y/o en el Manual Operativo y de Contratación Derivada del

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Fideicomiso FIDUBOGOTA S.A.- Proyecto Construcción de Vivienda Nueva 3-1-30589-versión 2; surge la inquietud de cuál es el plazo máximo para liquidar el contrato, una vez este ha terminado o expirado su plazo. Lo anterior se traduce en este caso, en un presunto incumplimiento de las funciones del Comité Directivo del Fideicomiso¹, dado que una de sus funciones, es: *"Impartir instrucciones a la FIDUCIARIA sobre la ejecución del contrato, cuando dentro del mismo o del manual operativo no exista disposición necesaria para la ejecución del referido contrato"*.

La situación descrita se presenta por falta de medidas para prevenir los riesgos y de esta forma detectar y corregir las posibles desviaciones que se presenten en la Entidad y que puedan afectar el logro de los objetivos. El no contar con un procedimiento específico y claro para la liquidación de los contratos suscritos en el marco del Fideicomiso puede traer consecuencias administrativas y económicas a la administración.

Lo anteriormente descrito, conlleva al incumplimiento de lo señalado en los literales b), c), d), e) y f) del artículo segundo de la Ley 87 de 1993, así como el Manual Operativo, Contable y de Contratación Derivada para la Fiducia 3-1-30589, versión 2. De igual forma, puede estar incurso en las causales disciplinables de la Ley 1952 de 2019.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022, el equipo auditor se permite manifestar:

El artículo 269 de la Constitución Política dispone que, en las entidades públicas, las autoridades correspondientes están obligadas a diseñar y aplicar, según la naturaleza de sus funciones, métodos y procedimientos de control interno, de conformidad con lo que disponga la ley.

La Ley 87 de 1993 establece las normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y dispone que el diseño y el desarrollo del Sistema de Control Interno se orientará, entre otros aspectos, a la protección de los

¹ De conformidad con el Manual Operativo y de Contratación Derivada del Fideicomiso FIDUBOGOTA S.A.- Proyecto Construcción de Vivienda Nueva 3-1-30589-versión 2, la conformación del comité es la siguiente: Director General de la CVP o su delegado (con voz y voto), Director Técnico de Reasentamientos Humanos de la CVP (con voz y voto), Director Jurídico de la CVP (con voz y voto), Subdirector Financiero de la CVP (con voz y voto), Director de Urbanizaciones y Titulación de la CVP (con voz pero sin voto) y la Fiduciaria que comparece a través del Coordinador aprobado por el Comité Directivo (con voz pero sin voto).

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

recursos de la organización y a la adecuada administración ante posibles riesgos que los afecten y a la aplicación de medidas para prevenir, detectar y corregir las desviaciones que se presenten al interior y que puedan afectar el logro de sus objetivos.

La Ley 87 de 1993, define el control interno, así:

“Artículo 1º.- Definición del control interno. Se entiende por control interno el sistema integrado por el esquema de organización y el conjunto de los planes, métodos, principios, normas, procedimientos y mecanismos de verificación y evaluación adoptados por una entidad, con el fin de procurar que todas las actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos, se realicen de acuerdo con las normas constitucionales y legales vigentes dentro de las políticas trazadas por la dirección y en atención a las metas u objetivos previstos.”

(...)

El Decreto 1083 de 2015 que compila el Decreto 1537 de 2001, establece:

“ARTÍCULO 2.2.21.5.1 Racionalización de la gestión institucional. Las entidades y organismos del Estado implementarán acciones para el desarrollo racional de su gestión. Para tal efecto, identificarán los procesos institucionales, de tal manera que la gestión de las diferentes dependencias de la organización, se desarrollen articuladamente en torno a dichos procesos, los cuales se racionalizarán cuando sea necesario.

ARTÍCULO 2.2.21.5.2 Manuales de procedimientos. Como instrumento que garantice el cumplimiento del control interno en las organizaciones públicas, éstas elaborarán, adoptarán y aplicarán manuales a través de los cuales se documentarán y formalizarán los procedimientos a partir de la identificación de los procesos institucionales.

ARTÍCULO 2.2.21.5.4 Administración de riesgos. Como parte integral del fortalecimiento de los sistemas de control interno en las entidades públicas las autoridades correspondientes establecerán y aplicarán políticas de administración del riesgo. Para tal efecto, la identificación y análisis del riesgo debe ser un proceso permanente e interactivo entre la administración y las oficinas de control interno o quien haga sus veces, evaluando los aspectos tanto internos como externos que pueden llegar a representar amenaza para la consecución de los objetivos organizaciones, con miras a establecer acciones efectivas, representadas en actividades de control, acordadas entre los responsables de las áreas o procesos y las oficinas de control interno e integradas de manera inherente a los procedimientos.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

ARTÍCULO 2.2.21.5.5 Políticas de control interno diseñadas por el Departamento Administrativo de la Función Pública. Las guías, circulares, instructivos y demás documentos técnicos elaborados por el Departamento Administrativo de la Función Pública constituirán directrices generales a través de las cuales se diseñan las políticas en materia de control interno, las cuales deberán ser implementadas al interior de cada organismo y entidad del Estado".

Igualmente, es preciso tener en cuenta lo establecido en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 que establece:

"Los actos y contratos que se realicen en desarrollo de un contrato de fiducia pública o encargo fiduciario cumplirán estrictamente con las normas previstas en este estatuto, así como las disposiciones fiscales, presupuestales, de interventoría y de control a las cuales esté sujeta la entidad estatal fideicomitente".

"A la fiducia pública le serán aplicables las normas del código de comercio sobre fiducia mercantil, en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en esta ley"

Teniendo en cuenta que la observación se enmarca en las funciones que se le asignan al Comité Directivo Fiduciario.

La responsabilidad de reglamentar el Manual Operativo está en cabeza del Comité Directivo del Fideicomiso, el cual es el *"máximo órgano de dirección del patrimonio autónomo y sus actividades siempre deben estar encaminadas al adecuado cumplimiento del objeto del presente contrato"*. El Comité es quien da las instrucciones necesarias a la Fiduciaria en materia precontractual, contractual y postcontractual.

Lo anterior, se traduce en este caso, en un presunto incumplimiento de las funciones del Comité Directivo del Fideicomiso, dado que una de sus funciones es: *"Impartir instrucciones a la FIDUCIARIA sobre la ejecución del contrato, cuando dentro del mismo o del manual operativo no exista disposición necesaria para la ejecución del referido contrato"*.

La identificación, administración de riesgos y sus respectivos controles, ayudan a los directivos y funcionarios operativos de la entidad pública a tener control sobre aquellos eventos que, en caso de materializarse, puedan afectar el desarrollo y funcionamiento de los procesos para alcanzar los objetivos que persigue la institución.

Durante las diferentes auditorías efectuados a los proyectos de vivienda realizados por la CVP en virtud del Fideicomiso FIDUBOGOTA S.A. – Proyecto Construcción

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

de Vivienda Nueva 3-1-30589, este Órgano de Control ha observado que no existe un procedimiento en el Manual Operativo relacionado con la liquidación de los contratos, se ha encontrado que la liquidación se extiende en el tiempo, sin tener un período estimado para esta actividad y para la etapa post contractual no se detalla el proceso de liquidación, no se identifica el responsable de la actividad, no se incorporan tiempos estimados y no se evidencian controles.

Por lo cual la Entidad debe establecer unos procedimientos e identificar sus riesgos y controles dentro del programa de Vivienda de Interés Prioritario - VIP y Contratos de Fiducias ejecutados por la Caja de la Vivienda Popular – CVP, donde se establezcan actividades, cómo se controla, con qué frecuencia, quién lo controla y sus registros pertinentes

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.2 SEGUIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO

Las acciones que fueron evaluadas en desarrollo de esta Auditoría de Cumplimiento corresponden a las acciones abiertas para las cuales la fecha de terminación ya venció con corte a 31 de marzo de 2022, relativas al programa de Urbanizaciones y Titulaciones, que no habían sido evaluadas por la Contraloría de Bogotá D.C. o que habían sido calificadas anteriormente como cumplidas inefectivas o incumplidas

Por lo anterior, el grupo auditor revisó diecinueve (19) acciones formuladas en el Plan de Mejoramiento de la Caja de la Vivienda Popular - CVP que corresponden a catorce (14) hallazgos establecidos en anteriores auditorías, las cuales representan el 100% de las acciones de mejora.

Los resultados de la verificación del cumplimiento y efectividad de las acciones del Plan de Mejoramiento evaluadas se detallan a continuación:

Cuadro No. 5 Acciones Incumplidas objeto de segundo seguimiento

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
2020	56	Gestión Contractual	3.1.3.9.1.1.1.1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR NO LIQUIDAR EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO – PAD PORTALES DE ARBORIZADORA Y EL CONTRATO DE OBRA CIVIL CPS-PCVN-3-30589-043 DE 2014 Y NO SOLICITAR EL REINTEGRO DE LOS APORTES Y RENDIMIENTOS FINANCIEROS DE PROPIEDAD DE LA CVP	1	<ol style="list-style-type: none"> 1. REQUERIR A LA FIDUCIARIA LA LIQUIDACIÓN DEL PAD; 2. REQUERIR A LA INTERVENTORÍA EL ACTA DE LIQUIDACIÓN - CONTRATO 43/14; 3. PRESENTAR EL PROYECTO DE LIQUIDACIÓN A LOS COMITÉS FIDUCIARIOS PARA APROBACIÓN Y SI NO HAY LIQUIDACIÓN BILATERAL, LA OPCIÓN DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL; 4. REQUERIR EL VALOR DE LOS RENDIMIENTOS DE LA CVP - CONTRATO 43/14; 5. PRESENTAR A LOS COMITÉS FIDUCIARIOS EL TEMA DE LA RESTITUCIÓN DE LOS RECURSOS DE LA CVP; 6. REQUERIR LA RESTITUCIÓN DE LOS RECURSOS, SI ELLO SE DECIDIÓ. 	Se dio cumplimiento a todas las actividades, pero la efectividad de las acciones 1 y 5 se dio parcialmente, y como consecuencia de ello surgió una observación con nuevos elementos.	100%	92%	CUMPLIDA EFECTIVA	2021-05-15
2020	56	Gestión Contractual	3.1.3.9.1.1.3.1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR NO LIQUIDAR EL CONTRATO DE OBRA CIVIL CPS-PCVN-330589-041 DE 2014 – CONSORCIO LA CASONA	1	<ol style="list-style-type: none"> 1. REVISAR POR PARTE DE DUT EL PROYECTO DE LIQUIDACIÓN E INFORME FINAL ELABORADO POR LA INTERVENTORÍA DEL CONTRATO 041 DE 2014; 2. EFECTUAR POR PARTE DE DUT LOS REQUERIMIENTOS QUE CORRESPONDAN; 3. PRESENTAR EL PROYECTO DE LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO A LOS COMITÉS FIDUCIARIOS PARA SU APROBACIÓN, Y SI NO HAY LIQUIDACIÓN BILATERAL, LA OPCIÓN DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL. 	Se dio cumplimiento a todas las actividades y se anexó el Acta de Liquidación del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014 – Consorcio La Casona.	100%	100%	CUMPLIDA EFECTIVA	2021-05-15

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
2020	56	Estados Financieros	3.3.1.1.1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR SUBESTIMACIÓN DE \$1.886.699.430 EN EL SALDO DE LA CUENTA 1316 CUENTAS POR COBRAR - VENTA DE BIENES, POR EL NO REGISTRO DE LOS DERECHOS POR COBRAR CORRESPONDIENTES A LA ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS PARA 81 VIP APORTADOS POR EL GOBIERNO NACIONAL Y POR SUBESTIMACIÓN DE \$1.357.001.100 EN EL SALDO DE LA CUENTA 240101 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS NACIONALES - BIENES Y SERVICIOS, POR EL NO REGISTRO DE LOS COSTOS A REEMBOLSAR A LA SDHT - PROYECTO LA CASONA	1	1. REQUERIR A LA FIDUCIARIA EL REGISTRO CONTABLE DE LAS VIP ESCRITURADAS Y TRANSFERIDAS, 2. REPORTAR A LA SUBDIRECCIÓN FINANCIERA LA INFORMACIÓN DE LA CONVOCATORIA VIPA, QUE SUSTENTA LOS DERECHOS DE LA CVP, PARA SU ANÁLISIS CONTABLE Y FINANCIERO, Y EL PROYECTO DE CUENTA DE COBRO; 3. CONVOCAR COMITÉ DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO 408/13 PARA DEFINIR LOS EFECTOS FINANCIEROS Y CONTABLES DE LA SELECCIÓN DE 90 VIP EN LA CONVOCATORIA VIPA, 4. REPORTAR INFORMACIÓN DEL PASIVO, SI ES EL CASO.	Se efectuó el registro contable de las VIP escrituras y entregadas. Se efectuó el registro Contable de los Costos de Ventas. Pero la actividad 4 no se ejecutó. La efectividad fue parcial.	100%	75%	CUMPLIDA EFECTIVA	2021-05-15
2020	56	Estados Financieros	3.3.1.1.1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR SUBESTIMACIÓN DE \$1.886.699.430 EN EL SALDO DE LA CUENTA 1316 CUENTAS POR COBRAR - VENTA DE BIENES, POR EL NO REGISTRO DE LOS DERECHOS POR COBRAR CORRESPONDIENTES A LA ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS PARA 81 VIP APORTADOS POR EL GOBIERNO NACIONAL Y POR SUBESTIMACIÓN DE \$1.357.001.100 EN EL SALDO DE LA CUENTA 240101 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS NACIONALES - BIENES Y SERVICIOS, POR EL NO REGISTRO DE LOS COSTOS A REEMBOLSAR A LA SDHT - PROYECTO LA CASONA	2	REALIZAR EL REGISTRO EN LA CONTABILIDAD DE LA CVP DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN DE LA FIDUCIARIA Y REMITIDA POR LA DUT.	Se efectuó el registro contable de las VIP escrituras y entregadas. Se efectuó el registro Contable de los Costos de Ventas.	100%	100%	CUMPLIDA EFECTIVA	2021-05-15

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
2020	56	Estados Financieros	3.3.1.2.2.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR SOBRESTIMACIÓN EN \$3.985.511.387,62 DEL SALDO DE LA CUENTA AUXILIAR 1926-03-03-04-03, CONSTRUCTOR PAD CONSORCIO LA CASONA Y SOBRESTIMACIÓN EN \$1.407.260.400 DEL SALDO DE LA CUENTA 9308-04-01 RECURSOS ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE TERCEROS - FIDUCIA MERCANTIL - CONSTRUCTOR PAD CONSORCIO LA CASONA, POR EL NO RECONOCIMIENTO DE LAS 84 VIP ESCRITURADAS Y ENTREGADAS A LOS HOGARES BENEFICIARIOS DEL PROYECTO DE VIVIENDA LA CASONA	1	1. REQUERIR A LA FIDUCIARIA MÍNIMO 2 VECES AL MES PARA QUE REFLEJE EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO LA TRANSFERENCIA A FAVOR DE TERCEROS DE LAS 84 VIP DEL PROYECTO, Y DE AQUELLAS QUE SE VAYAN ESCRITURANDO; 2. REPORTAR A LA SUBDIRECCIÓN FINANCIERA, LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO, Y UNA VEZ SE HAYA REGISTRADO EN LA CONTABILIDAD DEL FIDEICOMISO LA VENTA DE LAS 84 VIP, Y DE LAS QUE SE VAYAN ESCRITURANDO.	Se efectuó el registro contable de las VIP escrituradas y entregadas. Se efectuó el registro Contable de los Costos de Ventas. Así mismo se reportó el registro contable efectuado por la Fiduciaria.	100%	100%	CUMPLIDA EFECTIVA	2021-05-15
2020	56	Estados Financieros	3.3.1.2.2.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR SOBRESTIMACIÓN EN \$3.985.511.387,62 DEL SALDO DE LA CUENTA AUXILIAR 1926-03-03-04-03, CONSTRUCTOR PAD CONSORCIO LA CASONA Y SOBRESTIMACIÓN EN \$1.407.260.400 DEL SALDO DE LA CUENTA 9308-04-01 RECURSOS ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE TERCEROS - FIDUCIA MERCANTIL - CONSTRUCTOR PAD CONSORCIO LA CASONA, POR EL NO RECONOCIMIENTO DE LAS 84 VIP ESCRITURADAS Y ENTREGADAS A LOS HOGARES BENEFICIARIOS DEL PROYECTO DE VIVIENDA LA CASONA	2	REGISTRAR LA INFORMACIÓN QUE REPORTE LA FIDUCIARIA REMITIDA POR LA DUT EN LA CONTABILIDAD DE LA CVP	El registro contable de las VIP escrituradas y entregadas. Se efectuó el registro Contable de los Costos de Ventas. Así mismo se reportó el registro contable efectuado por la Fiduciaria	100%	100%	CUMPLIDA EFECTIVA	2021-05-15

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Fuente: Reporte SIVICOF "Consolidado Estado de las Acciones" del plan de mejoramiento con corte a 31 de marzo de 2022.

Cuadro No. 6.
Acciones abiertas a evaluar

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
2021	55	Estados Financieros	3.3.1.4.1.1.3	HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR DIFERENCIAS ENCONTRADAS ENTRE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN EL BALANCE GENERAL DETALLADO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE METROPOLITANO DE SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. A DICIEMBRE 31 DE 2020 Y LOS SOPORTES DEL PROCESO JUDICIAL NO. 11001310303820050 047600 DEL JUZGADO 3 CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS.	1	SOLICITAR A LA FIDUCIARIA AJUSTAR LA RENDICIÓN DE CUENTAS Y BALANCE GENERAL, UNA VEZ SEA APROBADO POR EL JUEZ LA LIQUIDACIÓN Y PAGO REALIZADO POR LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN 2603 DEL 29 DE MAYO DE 2020.	La Fiduciaria efectuó el registro contable de la cancelación del proceso ejecutivo por parte de la CVP.	100%	100%	CUMPLIDA EFECTIVA	2021-08-23
2021	55	Estados Financieros	3.3.1.4.1.1.3	HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR DIFERENCIAS ENCONTRADAS ENTRE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN EL BALANCE GENERAL DETALLADO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE METROPOLITANO DE SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. A DICIEMBRE 31 DE 2020 Y LOS SOPORTES DEL PROCESO JUDICIAL NO. 11001310303820050 047600 DEL JUZGADO 3 CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS.	2	VERIFICAR QUE LA FIDUCIARIA REALICE EL AJUSTE EN LA RENDICIÓN DE CUENTAS Y BALANCE GENERAL, DE ACUERDO A LA INSTRUCCIÓN DADA EN LA ANTERIOR ACCIÓN.	La Fiduciaria efectuó el registro contable de la cancelación del proceso ejecutivo por parte de la CVP.	100%	100%	CUMPLIDA EFECTIVA	2022-03-30
2021	55	Estados Financieros	3.3.1.4.1.2.1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR DIFERENCIAS ENCONTRADAS ENTRE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN EL BALANCE GENERAL DETALLADO DEL PATRIMONIO		DETERMINAR Y COMUNICAR A SUBDIRECCIÓN FINANCIERA LOS SALDOS QUE SE DEBEN REGISTRAR EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA CVP IDENTIFICANDO EL VALOR DE	Se ajustó el saldo de la cuenta de efectivo, pero quedó pendiente lo relativo al saldo del costo y valorización del terreno.	100%	50%	CUMPLIDA INEFECTIVA	2021-12-31

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
				AUTÓNOMO PARQUE ATAHUALPA DE SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. A DICIEMBRE 31 DE 2020 Y EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA CVP A LA MISMA FECHA		EFFECTIVO FIDEICOMISO SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. QUE SE DEBE REGISTRAR CONTABLEMENTE					
2021	55	Estados Financieros	3.3.1.4.1.2.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR SOBRESTIMACIÓN DE \$7.531.384.770 EN EL SALDO DE LA CUENTA 192603-02 FIDUCIA MERCANTIL-PARQUE ATAHUALPA-TERRENO, AL EFECTUAR EL RECONOCIMIENTO DE UN TERRENO QUE NO CUMPLE CON LOS ATRIBUTOS DE ACTIVO	1	DETERMINAR Y COMUNICAR A LA SUBDIRECCIÓN FINANCIERA, LA CONDICIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DEL PREDIO PARA EVALUAR SU PROCEDENCIA Y SI DEBE CONSIDERARSE COMO ACTIVO DE LA CVP, QUE DEBA REGISTRARSE EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA CVP	Se cumplió con la acción, pero no se realizó el estudio respectivo para determinar si el suelo cumplía la condición de activo y en consecuencia la acción fue inefectiva.	100%	0%	INCLUIDA	2021-12-31
2021	55	Estados Financieros	3.3.1.4.1.3.5	HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR SOBRESTIMACIÓN EN \$4.189.281.404,35 EN EL SALDO DE LA CUENTA 192603-03-04, PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO (PAD) FIDUCIA INMOBILIARIA, AL PRESENTAR COMO PROPIOS LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS GENERADOS CON APORTES DE LA SDHT EN LOS PROYECTOS LA CASONA, MZ 54 Y 55 Y ARBOLEDA SANTA TERESITA.	1	REMITIR LOS EXTRACTOS PENDIENTES SOLICITADOS POR SDHT MEDIANTE COMUNICACIÓN.	Se cumplió la acción con el aporte de los extractos bancarios.	100%	75%	CUMPLIDA	2021-12-31
2020	56	Control Interno	3.3.2.2.	ADMINISTRATIVO, POR DEFICIENCIAS EN LA INFORMACIÓN REPORTADA EN LA NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES A LA CUENTA 19260303-02-04 EFFECTIVO FI 200003835/	1	REQUERIR TRIMESTRALMENTE A LAS ÁREAS INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO 208SFIN-PR-10 "PARA EL RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN POSTERIOR Y REVELACIÓN	Se efectuaron los requerimientos planteados, sin embargo, aún se presentan deficiencias menores en las notas	100%	75%	CUMPLIDA EFECTIVA	2021-10-06

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
				PLUSVALÍA 69 (1221), AL NO IDENTIFICAR EL ORIGEN, COMPOSICIÓN Y DESTINACIÓN DE ESTOS RECURSOS		DE LOS HECHOS ECONÓMICOS", LA INFORMACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA DE LOS HECHOS ECONÓMICOS PARA LA EMISIÓN DE LAS NOTAS Y REVELACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CON LAS CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES DE RELEVANCIA SEGÚN LA RES 533-2015 Y SU MODIFICATORIA DADA POR LA RES 425-2019; Y EL INSTRUCTIVO 001 DE 2019 EMITIDO POR LA CGN.					
2020	Código 244	Gasto Publico	3.3.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR OMISIÓN EN LA EJECUCIÓN DE LA FASE 6 "ESCRITURACIÓN" EN EL CONTRATO DE OBRA NO. CPS-CPVN-3-1-30589-042 DE 2014 Y SUS MODIFICACIONES	1	DEFINIR MEDIANTE ACTA LOS EQUIPOS INTERDISCIPLINARIOS (JURÍDICO, SOCIAL Y TÉCNICO), ESTABLECIENDO COMPROMISOS PARA EL ACOMPAÑAMIENTO FOCALIZADO Y CONTINUO A LOS HOGARES CON SELECCIÓN DE VIVIENDA EN PROYECTOS PROPIOS, DE ACUERDO CON LA MAGNITUD DE ÉSTOS.	Con ejecución de más del 90% de las unidades de vivienda con escritura pública. La CVP, en la Rta.2022130000600071, señaló: "En lo relacionado con la escrituración del proyecto a corte 28 de febrero de 2022 se han escriturado doscientos ochenta y siete (287) unidades de viviendas, así: Noventa y cuatro (94) viviendas escrituradas por parte de Manzana 54 y Ciento noventa y tres (193) viviendas escrituradas por parte de Manzana 55. A corte del presente informe las viviendas que se encuentran pendientes por escriturar son: De la Manzana 54, un apto y de la manzana 55 dos aptos. Las restantes siete (7) escrituras fueron presentadas a la Notaría para su otorgamiento y posterior registro". Por lo tanto, la fase 6 de "escrituración" está en	100%	90%	CUMPLIDA EFECTIVA	2022-05-15

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
							ejecución, pero con más de un 90% de cumplimiento				
2020	Código 244	Gasto Publico	3.3.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR OMISIÓN EN LA EJECUCIÓN DE LA FASE 6 "ESCRITURACIÓN" EN EL CONTRATO DE OBRA NO. CPS-CPVN-3-1-30589-042 DE 2014 Y SUS MODIFICACIONES		ESTABLECER UN CRONOGRAMA ENTRE DIRECCIÓN DE URBANIZACIONES Y TITULACIÓN Y LA DIRECCIÓN DE REASENTAMIENTOS PARA EL SEGUIMIENTO AL DESARROLLO DEL PROYECTO PROPIO.	De las 297 unidades de vivienda se encuentran 287 con escritura pública, faltado solo diez del total, así: Tres (3) aptos sin escrituración, uno (1) Mz 54 y dos (2) sin escritura de la Mz 55. Radicadas ante la Notaría para el trámite correspondiente y posterior registro siete (7) de la manzana 55. Por lo tanto, la fase 6 de "escrituración" está en ejecución, pero con más de un 90% de cumplimiento.	100%	90%	CUMPLIDA EFECTIVA	2022-05-15
2020	Código 244	Gasto Publico	3.3.2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR OMISIÓN EN LA EJECUCIÓN DE LA FASE 6 "ESCRITURACIÓN" EN EL CONTRATO DE OBRA NO. CPS-CPVN-3-1-30589-042 DE 2014 Y SUS MODIFICACIONES		ESTABLECER UN CRONOGRAMA PARA REALIZAR LA FASE DE TRANSFERENCIA DE DERECHO DE DOMINIO A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS DE SU BIEN INMUEBLE EN PROYECTOS PROPIOS	La fase 6 está en ejecución, pero más del 90% de las unidades de vivienda con escritura pública a marzo de 2022.	100%	90%	CUMPLIDA EFECTIVA	2022-05-15
2020	/ Código 244	Gasto Publico	3.3.3	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR INICIAR EL CONTRATO DE OBRA CIVIL CPS-PVCN-3-1-30589-047-2015 SIN CONTAR CON LA DEBIDA INTERVENTORÍA TÉCNICA		ESTABLECER QUE ANTES DEL INICIO DE LA EJECUCIÓN DE AQUELLAS OBRAS QUE REQUIEREN INTERVENTORÍA, SE ENCUENTRE PREVIAMENTE CONTRATADA SU INTERVENTORÍA, Y ÉSTA CUMPLA LOS REQUISITOS PARA EL INICIO DE SU LABOR.	Se adjuntó en la comunicación remitida por la Caja de la Vivienda Popular mediante el oficio No. 202213000060071 del 1 de abril de 2022, para el punto 10, dos comunicaciones con radicados 202013000113841 del 25/11/2020 y 20211300006791 del 20/01/2021 con directrices dirigidas a los profesionales de apoyo a la supervisión - Proyectos construcción vivienda nueva de la Dirección de Urbanizaciones para que se suscriban simultáneamente las actas de inicio de los contratos de obra y de los de interventoría con el fin de que ambos contratos inicien al mismo tiempo y se evite que se presenten tiempos de ejecución del contrato de obra sin seguimiento y control por parte de la interventoría. Adicionalmente se enviaron como soportes el	100%	100%	CUMPLIDA EFECTIVA	2022-05-15

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
							Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-063 de 2020 y el Contrato de Interventoría No. CPS-PCVN-3-1-30589-064 de 2020, suscritos el día 26/01/2021, como evidencia de cumplimiento de las directriz impartida por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación.				
2020	Código 244	Gasto Publico	3.3.4	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA POR EJECUTAR OBRAS COMPLEMENTARIAS (REDES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y PLUVIALES) EN EL LOTE DESTINADO PARA EL PROYECTO DE VIP "BOSQUES DE ARBORIZADORA MANZANAS 102" Y NO EJECUTAR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS 70 UNIDADES HABITACIONALES PREVISTAS PARA ESTE PROYECTO		HACER SEGUIMIENTO A LOS PROYECTOS DE OBRA EN CURSO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE SITUACIONES QUE PUEDAN EVENTUALMENTE IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE SU FINALIDAD, Y SI ES EL CASO, PROPONER LA SOLUCIÓN A LAS MISMAS.	Se verificó el plan de mejoramiento en el punto 3.3.4 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por ejecutar obras complementarias /redes hidráulicas, sanitarias y pluviales) en el lote destinado para el proyecto de VIP "Bosques de Arborizadora manzana 102 y no ejecutar la construcción de las 70 unidades habitacionales previstas pata el proyecto. Se concluye que está cumplida efectiva, porque de los contratos posteriores se establecieron las acciones a través del supervisor revisar periódicamente e interventor, contrato que debe iniciar de forma simultánea con el contrato objeto de revisión.	100%	100%	Cumplida efectiva	2022-05-15
2020	Código 244	Gasto Publico	3.3.5	HALLAZGO ADMINISTRATIVO, POR DAR INICIO AL CONTRATO CPS-PCVN-3-130589-059-2019, SIN CONTAR CON LAS GARANTÍAS DEL MISMO		HACER SEGUIMIENTO PARA EVITAR EL INICIO DE LA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS, SIN QUE LAS GARANTÍAS HAYAN SIDO EFECTIVAMENTE ENTREGADAS POR LOS CONTRATISTAS	La CVP para cumplir con la descripción de la acción tendiente a subsanar la causa del hallazgo mediante oficio con radicado 202013000113841 de 25-11-20, impartió instrucciones a los profesionales de apoyo a la supervisión y a los de las interventorías para que exijan las garantías al inicio de los contratos. Como ejemplo se citaron los contratos CPS- PCVN-3-1-30589-062 DE 2020, CPS- PCVN-3-1-30589-06-2020, y CPS- PCVN-3-1-30589-065-2021, en los cuales se exigió el cumplimiento de los requisitos de presentar las pólizas en oportunidad al inicio de los contratos y que cubrieran los períodos de ejecución de los mismos. Por lo tanto las garantías fueron aprobadas por la CVP en oportunidad.	100%	100%	CUMPLIDA EFECTIVA	2022-05-15

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
2020	Código 244	Gasto Publico	3.3.6	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA, POR NO LIQUIDAR LOS CONTRATOS CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015, CPS-PCVN-3-1-30589056-2018 Y CPS-PCVN-3-130589-059-2019, EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS PARA TAL FIN.		ELABORAR UN CRONOGRAMA CON SEGUIMIENTO QUE CONTEMPLE LAS ACTIVIDADES PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS TERMINADOS QUE SEAN DIFERENTES A PRESTACIÓN DE SERVICIOS PERSONALES.	<p>Se debe señalar inicialmente, que para fue suministrada información no relacionada con las acciones propuestas para corregir este hallazgo denominados Acta de reunión seguimiento 10-09-2021, acta de seguimiento 24-05-21, acta seguimiento 27-07-21. Información relacionada con los contratos 041,042, 043 y044.</p> <p>• Con relación al Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015,</p> <p>Se encuentra que fue suministrada a la Contraloría de Bogotá D.C. cronograma de liquidación del Contrato 047 de 2015 sin especificarse el año de ejecución de la actividad; concepto jurídico del Director Jurídico de la CVP, emitido el 20/10/2020, en el sentido de la procedencia favorable de adelantar la liquidación del Contrato de Obra No. 047 de 2015, a pesar del fallo condenatorio de primera instancia proferido en contra de la entidad y copia del acta de liquidación bilateral del Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015.</p> <p>No obstante, esta acta de liquidación no tiene fecha de diligenciamiento, ni está firmada por parte de la representante legal de la Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso Fidubogotá S.A. - Proyecto construcción vivienda nueva. El acta de liquidación presenta las firmas del representante legal del contratista, OINCO S.A.S.; del representante legal de la Interventoría, Feld Ingeniería S.A.S., y al finalizar presenta unas salvedades efectuadas por el contratista, la interventoría y una respuesta dada por la</p>	100%	0%	CUMPLIDA INEFECTIVA	2022-05-15

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
							<p>supervisión del contrato (Directora de Urbanización y Titulación)</p> <p>• Con relación a la liquidación del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-056-2018</p> <p>Mediante comunicación No. 2-2022-09005 del 09 de mayo de 2022, la CVP manifestó: "Será expuesto al Comité Técnico Directivo Fiduciario para su aprobación, una vez se surta dicho trámite, se remitirá la respectiva acta de liquidación a las partes que intervienen, esto es la Fiduciaria, La interventoría y el Contratista para que presenten sus observaciones; una vez se cuente con el acta de liquidación aprobada y suscrita por las partes, se remitirá al Ente de Control para lo pertinente."</p> <p>En la comunicación CVP 2022130000600071 del 01/04/2022 se adjuntó cronograma de liquidación del Contrato 056 de 2018 y 059 de 2019, sin especificarse el año de ejecución de la actividad; además de una copia de la liquidación bilateral remitida a la fiduciaria, sin embargo esta no se encuentra firmada ni tiene fecha de realización.</p> <p>• Del otro contrato que hace parte de este hallazgo el CPS-PCVN-3-130589-059-2019</p> <p>En el mismo sentido, mediante comunicación No. 2-2022-09005 de Mayo 9 de 2022, la CVP, manifiesta lo siguiente: "Respecto del proceso de liquidación del Contrato 059 de 2019, se expuso al Comité Técnico Fiduciario en sesión No. 188, el cual fue aprobado. En consecuencia, la minuta del acta de liquidación se remitió a las partes que intervienen, esto es, la Fiduciaria y el Contratista, la cual fue aprobada. Actualmente, se encuentra</p>				

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PAD DE LA VIGENCIA	FACTOR	No. HALLAZGO	DESCRIPCIÓN HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	DESCRIPCIÓN ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA	EFFECTIVIDAD	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR	Fecha terminación según plan de mejoramiento
							en proceso de suscripción, una vez sea suscrita por las partes, se remitirá al Ente de Control para lo pertinente.				

Fuente: Reporte SIVICOF "Consolidado Estado de las Acciones" del plan de mejoramiento con corte a 31 de marzo de 2022.

Acciones calificadas como Inefectivas:

A continuación, se presentan de manera detallada, los resultados de las evaluaciones realizadas por el equipo auditor de las 4 acciones calificadas como "Inefectivas", las cuales se efectuaron basadas en las evidencias suministradas por la Administración de la Caja de la Vivienda Popular.

De conformidad con el numeral 4. Definiciones, del "PROCEDIMIENTO PARA LA EVALUACIÓN DEL PLAN DE MEJORAMIENTO", se estableció: "**Cumplida inefectiva:** Cuando la acción implementada es calificada con una eficacia del 100% pero la situación detectada no es corregida, es decir persiste la causa que originó el hallazgo, por lo cual la calificación de la efectividad es menor al 75%, el auditor debe calificar las acciones como inefectivas y formular un nuevo hallazgo, trámite que debe surtirse en los términos de ejecución de la misma auditoría en la cual se realiza evaluación al plan de mejoramiento. La(s) acción(es) planteada(s) para el nuevo hallazgo deberán eliminar la causa que originó el hallazgo, en caso contrario en el seguimiento respectivo se deben calificar como incumplidas (en ningún caso la acción se calificará dos veces como cumplida inefectiva)."

Se evidenciaron 3 acciones inefectivas que corresponden a los hallazgos 3.3.1.4.1.2.1, 3.3.1.4.1.2.2, 3.3.1.4.1.3.5 y 3.3.6.

"3.3.1.4.1.2.1 Hallazgo administrativo por diferencias encontradas entre la información presentada en el Balance General Detallado del Patrimonio Autónomo Parque Atahualpa de SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. a diciembre 31 de 2020 y el Estado de Situación Financiera de la CVP a la misma fecha."

Evaluación del cumplimiento:

En el seguimiento realizado en la presente auditoría, se consideraron las gestiones reportadas por la oficina de Asesora de Control Interno mediante los archivos contenidos en la carpeta: "Hallazgo 3.3.1.4.1.2.1.-1 Cod 56" la cual a su vez contenida

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

en la carpeta magnética "Punto 10. Plan de Mejoramiento" remitida mediante el oficio con radicado 202211200034963 del 1 de abril de 2022.

Con base en los anteriores soportes, se procedió a verificar el cumplimiento y efectividad de las actividades de la acción correctiva propuesta, así:

Acción Correctiva No. 1:

"DETERMINAR Y COMUNICAR A SUBDIRECCIÓN FINANCIERA LOS SALDOS QUE SE DEBEN REGISTRAR EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA CVP IDENTIFICANDO EL VALOR DE EFECTIVO FIDEICOMISO SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. QUE SE DEBE REGISTRAR CONTABLEMENTE".

De conformidad con el memorando No. 202113000120473 de diciembre 21 de 2021, la Directora de Urbanización y Titulación de la CVP solicitó al Subdirector Financiero:

"Con el fin de dar cumplimiento al Plan de Mejoramiento de la Contraloría de Bogotá, D.C., vigencia de la Auditoría 2021, código Auditoría PAD 55: me permito solicitar se realice el registro contable del valor del efectivo, conforme a las razones que a continuación se detallan:

Acerca del Plan de mejoramiento presentado a la Contraloría de Bogotá, D. C.

El Hallazgo número 3.3.1.4.1.2.1, describe lo siguiente:

"HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR DIFERENCIAS ENCONTRADAS ENTRE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN EL BALANCE GENERAL DETALLADO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE ATAHUALPA DE SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. A DICIEMBRE 31 DE 2020 Y EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA CVP A LA MISMA FECHA"

Según el Ente de Control la causa del hallazgo es:

"LA NO REALIZACIÓN DE LAS CONCILIACIONES ENTRE LA INFORMACIÓN REPORTADA POR ESTAS DOS ENTIDADES Y LA REALIZACIÓN DE SUS RESPECTIVOS AJUSTES, LO CUAL GENERA INEXACTITUDES, FALTA DE RAZONABILIDAD Y DE CREDIBILIDAD POR PARTE DE LOS USUARIOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, MÁS AÚN CUANDO ESTAMOS FRENTE A UN PATRIMONIO AUTÓNOMO EN ESTADO DE LIQUIDACIÓN."

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

La Dirección de Urbanizaciones y Titulación de la Caja de la Vivienda Popular conforme a lo mencionado con anterioridad solicita realizar el ajuste contable en la cuenta del efectivo; registrando el 100% del mismo, según los extractos bancarios del Fondo No 409705019555 FIDEICOMISOS SERVITRUS GNB SUDAMERIS, P.A. ATAHUALPA.

Lo anterior con el fin de coincidir con la información reportada por el PATRIMONIO AUTÓNOMO ATAHUALPA II – EN LIQUIDACIÓN en los informes de rendición de cuentas.”.

De conformidad con el comprobante de transacciones manuales No. 33314 de diciembre 31 de 2021, la CVP “REGISTRO RECONOCIMIENTO RENDIMIENTOS FINANCIEROS SERVITRUST GNB - PARQUE ATAHUALPA SEGÚN MEMORANDO DE DUT CON RADICADO No. 202113000120473 DE FECHA 21-12-2021”, dentro del cual incrementó el saldo de la cuenta 1-9-26-03-02-01 Efectivo - Fondo de inversión 409705019555 por \$1.255.214,93, ajustando de esta manera el saldo de esta cuenta de conformidad con el saldo presentado por la Fiduciaria.

Con base en lo anterior, se encuentra que la administración dio cumplimiento a la acción No. 1.

Cumplimiento 100%.

Pese a lo anterior, la efectividad de la acción fue parcial, en virtud a que se ajustó adecuadamente el saldo del efectivo, pero las diferencias que se presentan en cuanto al costo y valorización del suelo persisten.

Efectividad: 50%.

Conclusión: CUMPLIDA INEFECTIVA.

Nuevo hallazgo formulado con ocasión a la calificación de la acción No. 1 del hallazgo 3.3.1.4.1.2.1 como inefectiva:

A continuación, se formula la nueva observación actualizada a diciembre 31 de 2021.

3.2.1 Hallazgo Administrativo por diferencias encontradas entre la información presentada en el Balance General Detallado del Patrimonio Autónomo Parque Atahualpa de SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. a diciembre 31 de 2021 y el Estado de Situación Financiera de la CVP a la misma fecha.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



Al confrontar el saldo de la Cuenta Auxiliar 19260302 Parque Atahualpa presentado en el Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2021 de la CVP y el Balance General consolidado de la Fiducia inmobiliaria de SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. a diciembre 31 de 2021, se encontró:

Cuadro No. 7. Diferencias presentadas entre el Estado de Situación Financiera de la CVP a diciembre 31 de 2021 y el Balance General Detallado del Patrimonio Autónomo Parque Atahualpa de SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. a diciembre 31 de 2021

Valor en Pesos

SEGÚN BALANCE DE LA CVP A DICIEMBRE 31 DE 2021			SEGÚN BALANCE FIDUCIARIA A DICIEMBRE 31 DE 2021		DIFERENCIAS
CÓDIGO CONTABLE	NOMBRE DE CUENTA	SALDO A DIC 31 DE 2021	NOMBRE DE CUENTA	SALDO A DIC 31 DE 2021	
1-9-26-03	FIDUCIA MERCANTIL-CONSTITUCIÓN		FIDUCIA MERCANTIL-CONSTITUCIÓN		
1-9-26-03-02	Parque Atahualpa	7.726.033.244,86	Parque Atahualpa	8.006.319.362,15	-280.286.117,29
19260302-01	Efectivo - Fondo de Inversión 409705019555 (1215)	194.648.474,86	1302-05 Inversiones y operaciones con Derivados - Efectivo - Fondo de Inversión 409705019555 (1215)	194.648.474,86	0,00
19260302-02	Vr. TERRENO	7.531.384.770	Vr. TERRENO	7.811.670.887,29	-280.286.117,29
	Costo Histórico	690.287.000	170505 Vr. TERRENO	433.898.335,00	256.388.665,00
	VALORIZACIONES	6.841.097.770	819595 VALORIZACIONES	7.377.772.552,29	-536.674.782,29

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2021 de la CVP y Balance de la Fiduciaria

Tal como se puede observar en el cuadro anterior, mientras la CVP presenta en la cuenta 192603-02 Fiducia Mercantil-Parque Atahualpa de su Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2021 la suma de \$7.726.033.244,86, en el Balance General Detallado del Patrimonio Autónomo Parque Atahualpa de SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. es reconocido este derecho en \$8.006.319,362,15, estableciéndose una diferencia de (\$280.286.117,29); de los cuales \$256.388.665 corresponden al costo del terreno y \$-536.674.782,29 al reconocimiento de su valorización.

Esta situación se origina por la no realización de las conciliaciones entre la información reportada por estas dos entidades y la realización de sus respectivos ajustes, lo cual genera inexactitudes, falta de razonabilidad y de credibilidad por



parte de los usuarios de los Estados Financieros, más aún cuando estamos frente a un Patrimonio Autónomo en proceso de liquidación.

Con base en lo anterior, se evidencia la transgresión a lo establecido en el numeral 1.2.1.3, del artículo 5 de la Resolución 386 de 2018 emitida por la CGN, mediante el cual se incorpora, en el Marco Normativo para Entidades de Gobierno, el Procedimiento contable para el registro de los recursos entregados en administración. En dicho numeral se establece:

"1.2.1.3. Actualización de los derechos fiduciarios

Los derechos en fideicomiso se actualizarán con la información que suministre la sociedad fiduciaria."

En consecuencia, se encuentra que el marco normativo parte de la premisa que la información presentada por la Fiduciaria prima sobre la expedida, en este caso, por la CVP, con lo cual estaríamos frente a una sobrestimación de la cuenta 192603-02 Fiducia Mercantil-Parque Atahualpa de \$280.286.117,29. Ahora bien, si se determina que la inexactitud corresponde a la Fiduciaria, se deberán efectuar las conciliaciones y acciones a que haya lugar.

Estos hechos contravienen igualmente lo establecido en el literal e) del Artículo 2 y literal e) del Artículo 3 de la Ley 87 de 1993.

En adición a las diferencias presentadas entre la CVP y la Fiduciaria, se encuentra la consistencia del documento fuente, utilizado para presentar el valor actual del suelo y su futura actualización, para tal efecto encontramos, que:

Mediante memorando No. 202113000118713 de diciembre 20 de 2021, la Directora de Urbanizaciones y Titulación de la CVP informó entre otros aspectos al subdirector financiero, que:

"ANTECEDENTES:

Primero: El día 3 de enero de 2020 la Directora Urbanizaciones y Titulación de la CVP, Dra. Natalia Andrea Hincapié Cardona, mediante radicado No. 2020EE37, remitió a la fiduciaria SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., el avalúo técnico comercial No. 2019-1690 RT No. 2019-09-20465 del Lote Atahualpa II Lote 1ª, elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital – UAECD-, por la de suma de SIETE MIL



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

QUINIENTOS TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS (\$7.531.384.770,00) Moneda legal.

Segundo: En respuesta la Fiduciaria SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., el día 9 de enero de 2020, mediante comunicación GG-002-2020 SOLICITÓ A LA Caja de la Vivienda Popular que por parte del evaluador se aclarara o se complementara el avalúo, considerando los posibles indicios de deterioro, correspondientes a los procesos judiciales de recuperación de la propiedad y la tenencia que pesan sobre el inmueble.

Tercero: Con radicado No. 20208EE2045 de fecha febrero 19 de 2020, la Dra. Natalia Andrea Hincapié Cardona – Directora Urbanizaciones y Titulación, reiteró la instrucción tendiente a que se efectúe la actualización del avalúo del inmueble del registro del avalúo remitido y aportó a la Fiduciaria copia del Oficio No. 2020EE3297 de fecha febrero 7 de 2020 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. En el referido oficio expedido por la UAECD, se menciona que:

"(...) el valor del terreno no incluye los costos que se deriven de los procesos reivindicatorios o de pertenencia, y que estos deberán considerarse en el momento de factibilidad de un proyecto o en el caso que se determine alguna intervención en dicho predio".

Tal como se puede observar, este avalúo no consideró los efectos financieros del deterioro causado por las ocupaciones de terceros, con lo cual se encuentra que el saldo no refleja la situación física y jurídica del predio.

Adicionalmente encontramos que, para una posible actualización de los saldos, la CVP aportó el "AVALÚO COMERCIAL CL 22J 114A 46 (antes: CALLE 34 #114A-41 (LOTE 1A). DESARROLLO ATAHUALPA - LOCALIDAD FONTIBÓN", realizado por la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – A.N.A., en abril 30 de 2022.

El avalúo se determinó por el método (técnica) residual, método de comparación o de mercado, para un área de 9.195,83 m² obteniendo un valor de \$1.340.000 por m², arrojando un avalúo de \$12.322.412.200.

En este avalúo se registra entre otros aspectos, que:

"Se presenta Avalúo Comercial de los terrenos de un predio identificado en la nomenclatura urbana de Bogotá con la dirección: CL 22J 114A 46 (antes: CALLE 34 #114A-41 LOTE 1A) de la urbanización ATAHUALPA, Localidad de Fontibón, Solicitado por la CAJA DE LA

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VIVIENDA POPULAR, identificada con NIT 899.999.074-4, Sobre los cuales se produjo una ocupación ilegal hace más de 10 años. Siendo los ocupantes los que construyeron a sus expensas las mejoras de las viviendas de interés social que hoy se observan."

"6.4 METODOLOGÍA"

"COMO INFORMACIÓN ADICIONAL Y A TÍTULO INFORMATIVO, EN EL PRESENTE AVALÚO SE ANEXA UN ESTUDIO NORMATIVO GENERAL SOBRE PREDIO, EL CUAL SERÍA PLENAMENTE APLICABLE SÍ SE ENCONTRARA LIBRE DE TODO TIPO DE AFECTACIONES O LIMITACIONES, COMO LO ES LA OCUPACIÓN DEL LOTE POR TERCEROS, QUIÉNES ADEMÁS HAN INSCRITO MEJORAS ANTE EL CATASTRO DISTRITAL."

"6.5 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA CASO ESPECIAL ATAHUALPA"

Se tiene en cuenta que el terreno se encuentra ocupado por terceros desde hace más de 10 años y que la posibilidad de adelantar un proyecto o desarrollo constructivo es prácticamente inviable.

Una vez establecido el área del lote tomada de los títulos de propiedad y comparada con el área obtenida de Planeación Distrital, se procedió a aplicar el Método de la Técnica Residual donde se plantea desarrollar un proyecto de venta de lotes urbanizados, con servicios públicos, para el desarrollo de vivienda con características similares a los barrios del sector inmediato."

"7. OBSERVACIONES"

El predio avaluado, se encuentra dentro del desarrollo ATAHUALPA, observándose sobre dichos predios con Viviendas construcciones entre 1 y 4 pisos, construidas todas a expensas de los ocupantes."

"A fin de determinar el avalúo final de los terrenos objeto de dictamen, se han tenido en cuenta diversos factores técnicos y jurídicos, tales como:

El legítimo propietario de la tierra no detenta el derecho de uso y goce de la propiedad, en razón a que la misma se encuentra en posesión de terceros desde hace muchos años, hecho que limita la disposición sobre el mismo, desmejorando notoriamente su valor al momento de llevar a cabo una posible negociación tendiente a transferir el dominio.

Desde hace aproximadamente 10 años, los terceros poseedores de predios han efectuado inscripción de mejoras ante Catastro Distrital y a la par de lo anterior, también han instaurado diversas demandas de pertenencia, las cuales no han prosperado, y aún se encuentran varias vigentes inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, situación

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

que hace más difícil la comercialización del predio, pues hay derechos de terceros en litigio, que afectan la plena y libre disponibilidad del bien.

Debe considerarse que el propietario debería incurrir en gastos legales y procesales para obtener la recuperación del bien, si quisiera vender el predio libre y sin ocupaciones. Igualmente, el impacto económico para el propietario, en el evento que una vez fallado a su favor la restitución de los bienes, debería pagar a cada poseedor las mejoras adelantadas en el terreno; mejoras que en muchos casos pueden duplicar o triplicar el valor del lote sobre el cual se construyó dicha mejora.

También se debe considerar que, si el propietario recuperase la plena posesión del bien, y quisiera llevar a cabo el desarrollo urbanístico y constructivo de un proyecto de vivienda o de parcelación o reloteo del predio en mayor extensión, debería hacerlo en legal forma, incurriendo en gastos como: obras de urbanismo, conexión de servicios públicos, trámites legales como licencias de urbanismo, de parcelación, de construcción, gastos legales de ventas y escrituración, etc.

En la visita técnica de caracterización efectuada en el mes de marzo de 2022, por el personal Técnico de la Caja de Vivienda Popular, se estableció que se aprecian aparentemente 119 "predios", producto de un loteo informal. Igualmente revisada la base de datos de Catastro Distrital figuran actualmente inscritas 82 mejoras efectuadas por terceros ocupantes del predio.

También se expresa que no se tienen en cuenta acreencias legales, como gravámenes, embargos, prendas, hipotecas, asuntos o litigios de cualquier orden, deudas de impuestos, valorizaciones, etc. Salvo los que se encuentran inscritos en el folio de matrícula en mayor extensión."

Tal como se puede observar, aunque en el avalúo realizado, se enunciaron las afectaciones e implicaciones que actualmente tiene el suelo, al momento de determinar su valor, este se realizó como si se tratara de un suelo libre de ocupaciones, lo cual exige que la CVP efectúe un análisis profundo al respecto, para de esta forma establecer el valor actualizado real, es decir, considerando los beneficios y costos potenciales, de otra forma, estaríamos considerando el valor de este suelo bajo situaciones físicas y jurídicas que no le aplican.

Este estudio a su vez permitirá que se revise el valor presentado en los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2021 y podrá servir de base para efectos de tomar las decisiones a que haya lugar sobre el mismo.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Para ilustrar lo efectos de la ocupación, nos permitimos extraer del avalúo los siguientes textos:

- *"...la posibilidad de adelantar un proyecto o desarrollo constructivo es prácticamente inviable".*
- *"...desmejorando notoriamente su valor al momento de llevar a cabo una posible negociación tendiente a transferir el dominio".*
- *"...situación que hace más difícil la comercialización del predio, pues hay derechos de terceros en litigio, que afectan la plena y libre disponibilidad del bien".*
- *"...Igualmente, el impacto económico para el propietario, en el evento que una vez fallado a su favor la restitución de los bienes, debería pagar a cada poseedor las mejoras adelantas en el terreno; mejoras que en muchos casos pueden duplicar o triplicar el valor del lote sobre el cual se construyó dicha mejora".*

Por lo anterior, se requiere considerar para todos los efectos, el artículo 2 del Decreto 1420 de 1998, en el cual se estableció:

"Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien."

En conclusión: el valor del avalúo del lote no tiene en cuenta la situación física y jurídica del predio

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró que:

De conformidad con la cláusula primera y décima de la Escritura Pública No. 1.353 de agosto 11 de 1993 de la Notaría 17 de Bogotá se protocolizó el Contrato de Fiducia y se acordó aportar un suelo de 46.019,15 m² por valor de \$690.807.250 para la ejecución del Proyecto Atahualpa. De este suelo quedó pendiente de desarrollarse un área de 9.195,83 m² que es el suelo contabilizado por cuantías diferentes entre las dos fuentes de información y que dio origen al presente hallazgo.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Manifiesta la CVP que mediante el Contrato fiduciario suscrito con SERVITRUST GNB SUDAMERIS fue trasladado como aporte en especie el lote de terreno denominado ATAHUALPA avaluado en \$690.287.000 y que el valor de \$433.898.335 no puede adquirir el rótulo de valor histórico porque no fue reportado por la Fiduciaria.

La afirmación de la CVP no corresponde a la realidad, toda vez que como se informó, el área del suelo aportado al momento de la suscripción de la escritura del contrato de fiducia no es la misma con la que se cuenta actualmente, por lo cual no sería dable manifestar que el referente actual sea el valor citado en la escritura.

Igualmente, es inexacto manifestar que el valor de \$433.898.335 no fue reportado por la Fiducia como costo histórico, cuando esto es todo lo contrario.

En virtud de que la CVP no informó ni aportó el soporte utilizado por la CVP y el utilizado por la Fiduciaria con base en el cual efectuaron el registro del costo histórico de este suelo por \$690.287.000 y \$433.898.335 respectivamente, no fue posible convalidar la procedencia de estos saldos, para de esta manera considerar la procedencia y las razones de la diferencia de \$256.388.665.

De otra parte, en uno u otro caso, el valor acumulado del costo más la valorización con corte a diciembre 31 de 2021 de conformidad con el avalúo técnico comercial No. 2019-1690 RT No. 2019-09-20465 del Lote Atahualpa II Lote 1ª, elaborado en enero 3 de 2020 por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital – UAECD, debe corresponder a \$7.531.384.770, el cual si refleja la contabilidad de la CVP más no la de la Fiduciaria.

En consecuencia, en cuanto a las diferencias presentadas, se deben realizar las conciliaciones y confrontar los soportes respectivos, para presentar saldos confiables.

Ahora bien, con respecto al método utilizado, así como las consideraciones físicas y jurídicas del inmueble contempladas dentro de los avalúos realizados y tomados como soporte de los registros contables, se deben valorar igualmente los impactos de las ocupaciones, para de esta forma presentar saldos contables acordes a los hechos económicos.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

"3.3.1.4.1.2.2 Hallazgo administrativo por Sobrestimación de \$7.531.384.770 en el saldo de la Cuenta 192603-02 Fiducia Mercantil-Parque Atahualpa-Terreno, al efectuar el reconocimiento de un terreno que no cumple con los atributos de activo."

Evaluación del cumplimiento:

En el seguimiento realizado en la presente auditoría, se consideraron las gestiones reportadas por la oficina de Asesora de Control mediante los archivos contenidos en la carpeta: "Hallazgo 3.3.1.4.1.2.2.-1 cod 56" la cual a su vez contenida en la carpeta magnética "Punto 10. Plan de Mejoramiento" remitida mediante el oficio con radicado 202211200034963 del 1 de abril de 2022.

Con base en los anteriores soportes, se procedió a verificar el cumplimiento y efectividad de las actividades de la acción correctiva propuesta, así:

Acción Correctiva No. 1:

"DETERMINAR Y COMUNICAR A LA SUBDIRECCIÓN FINANCIERA, LA CONDICIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DEL PREDIO PARA EVALUAR SU PROCEDENCIA Y SI DEBE CONSIDERARSE COMO ACTIVO DE LA CVP, QUE DEBA REGISTRARSE EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA CVP"

Mediante memorando No. 202113000118713 de diciembre 20 de 2021, la Directora de Urbanizaciones y Titulación de la CVP informó entre otros aspectos al subdirector financiero, que:

"Según el Ente de Control la causa del hallazgo es:

"AL MOMENTO DE EFECTUAR LA MEDICIÓN POSTERIOR Y ELABORAR LOS ESTADOS FINANCIEROS, NO SE CONSIDERÓ LA SITUACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DEL PREDIO, LO CUAL TRAE COMO CONSECUENCIA QUE SE PRESENTEN CUENTAS CON SALDOS NO RAZONABLES."

Conforme a lo anterior, para realizar el reconocimiento contable de los activos y del avalúo del lote de terreno que se encuentra en la fiducia, el sistema de gestión contable de la Caja de la Vivienda Popular, prevé que lo realiza de conformidad con la información recibida por el área misional en este caso la Dirección Técnica de

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Urbanizaciones y Titulación, de conformidad con lo establecido en las Políticas de Operaciones Nos. 3 y 27 del procedimiento identificado bajo el código 208-SFIN-Pr-10 PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN POSTERIOR Y REVELACIÓN DE LOS HECHOS ECONÓMICOS, así:

"3. El reconocimiento contable se realiza con base en la información generada y reportada por cada una de las diferentes áreas de gestión de la CVP."

(...)

"27. El contenido de la información remitida por las diferentes áreas de gestión, para ser analizada y reconocida en la contabilidad, es responsabilidad de cada una de ellas."."

"RESPECTO DE LA PROCEDENCIA Y SI DEBE CONSIDERARSE COMO ACTIVO DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, el predio ubicado en la Calle 22 J No. 114 A – 46 Atahualpa II Lote 1 A, chip AAA0080JCYN.

Consultada la base de datos de inventarios de la Caja de la Vivienda Popular, formato 208-GA-Ft-37 CARACTERÍSTICAS DE BIENES INMUEBLES, por medio del cual se determina el control y la calidad del activo para cada uno de los bienes inmuebles de la Entidad, se observa que el predio identificado con CHIP AAA0080JCYN, ubicado en la Calle 22 J No. 114 A – 46 Atahualpa II Lote 1 A, se pudo determinar que la Caja de la Vivienda Popular tiene el control y tiene la calidad de bien activo.

Así mismo, según consulta al folio de matrícula No. 50C-01342140, se observa que, por transferencia realizada a título de fiducia mercantil irrevocable, contrato celebrado por la Caja de la Vivienda Popular y la Fiducia Tequendama S.A. HOY Servitrust GNB Sudameris S.A., según Escritura Pública No. 1.353 de fecha 11 de agosto de 1,993 otorgada por la Notaría 17 del Círculo Nacional de Bogotá, D.C.

Igualmente, se observa en la cláusula sexta del referido Contrato de Fiducia, "Es objeto de este contrato la tradición a título de fiducia mercantil del predio ATAHUALPA II, efectuada por El Fideicomitente a Él Fiduciario para que el primero mantenga la propiedad de los predios descritos en la cláusula primera de este contrato 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 (...)"."

"Respecto de la procedencia de realizar el registro contable del predio denominado ATAHUALPA EL PRADO II, LOTE 1 A, y sobre el cual la Caja de la Vivienda Popular tiene actualmente el control financiero y en cumplimiento con los lineamientos citados en la Resolución 533 de 2015 emitida por la Contaduría General de la Nación; aunado a que el predio en mención se encuentra registrado en el formato 208-GA-Ft-37



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

CARACTERÍSTICAS DE BIENES INMUEBLES, (inventarios de la CVP), la Dirección de Urbanizaciones y Titulación de la Caja de la Vivienda Popular conforme a lo mencionado con anterioridad, solicita realizar el registro contable para el predio ubicado en la Calle 22 J No. 114 A – 46 Atahualpa II Lote 1 A, conforme al avalúo técnico comercial No. 2019-1690 RT No. 2019-09-20465, en el saldo de la cuenta 192603-02 FIDUCIA MERCANTIL-PARQUE ATAHUALPA-TERRENO."

En consecuencia, el Subdirector Financiero de la CVP mediante memorando No. 202117100119373 de diciembre 20 de 2021 informa a la Directora Técnica de Urbanizaciones y Titulación que en los Estados Financieros de la entidad se encuentra registrado el terreno del Parque Atahualpa por un valor de \$7.531.384.770.

En los términos en que fue adoptada la acción, se encuentra que la CVP dio cumplimiento a esta.

Cumplimiento: 100%.

En cuanto a la efectividad, se encuentra que no existe aceptación del hallazgo por parte de la CVP, toda vez que esta considera que no hay lugar a retirar de los Estados Financieros el predio Atahualpa y considera que este predio cumple con los atributos para ser un activo.

Por lo anterior, la efectividad es del 0% y en la nueva observación formulada se ratificarán y detallarán las razones por la cuales no se considera un activo de la CVP.

Nuevo hallazgo formulado con ocasión a la calificación de la acción No. 1 del hallazgo 3.3.1.4.1.2.2 como inefectiva:

A continuación, se formula la nueva observación actualizada a diciembre 31 de 2021.

3.2.2 Hallazgo Administrativo por Sobrestimación de \$7.531.384.770 en el saldo de la Cuenta 192603-02 Fiducia Mercantil-Parque Atahualpa-Terreno, al efectuar el reconocimiento de un terreno que no cumple con los atributos de activo o en su defecto por no constituir la Provisión ocasionada por el Deterioro generado por la ocupación de este, por parte de terceros.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

De conformidad con las Notas a los Estados Financieros de Propósito Especial al 31 de diciembre de 2020 y 2019 del Balance General Detallado del Patrimonio Autónomo Parque Atahualpa en Liquidación elaborado por SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. se informó:

"1. Entidad Reportante"

"A la fecha de los presentes estados financieros, el negocio no se ha liquidado debido a que están pendientes los siguientes trámites:"

"Restitución de la tenencia del Lote 1A, por parte del Constructor a favor de la Caja de la Vivienda Popular, para proceder a la escrituración y restitución del inmueble. Se adelanta proceso reivindicatorio por parte del Patrimonio Autónomo en contra de terceros, ante la jurisdicción ordinaria."

Mediante oficio No. 202111200055661 de abril 21 de 2021, la CVP informó entre otros, que:

"3. El día 21 de marzo de 1995, se suscribe el contrato de Construcción entre la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Atahualpa II y la sociedad CONSTRUCCIONAR y CIA LTDA., con el fin de llevar a cabo el desarrollo del proyecto habitacional de interés social por él presentado y formar parte del contrato de fiducia mercantil a título de beneficiario (en el entendido que de acuerdo a la cláusula décima séptima del contrato fiduciario, le corresponderían los rendimientos que pueden rendir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo fideicomiso al momento de su liquidación).

4. El 4 de septiembre de 1997, se suscribe contrato de cesión entre CONSTRUCCIONAR y CIA LTDA. como Cedente y DESARROLLOS INMOBILIARIOS ATAHUALPA LTDA., como Cesionario; y la Fiduciaria como contratante cedido."

"6. El día 31 de enero del 2000, se suscribe acta final de recibo de obra entre el Interventor, el Constructor y la Fiduciaria."

"8. La Fiduciaria presenta rendición de cuentas, a corte diciembre de 2004, donde expone que para la liquidación del fideicomiso se encuentran pendientes las siguientes actividades, que hasta la fecha no se han cumplido: i) cancelación total de impuestos prediales y de valorización, incluyendo el Lote 1A; ii) Escrituración de las zonas de cesión a favor de la Defensoría del Espacio Público; iii) Saneamiento del Fideicomiso por concepto de comisiones fiduciarias; iv) restitución del Lote 1A a favor de la CVP; v) restitución de los

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

inmuebles del fideicomiso al constructor a título de beneficio; vi) Liquidación de contrato de construcción; y vii) Reporte final a la Súper Bancaria.

9. Con ocasión de la indicada parálisis del proyecto, y desde aproximadamente el año 2009 el lote 1A ya referido fue ocupado por terceros sin autorización del Fideicomiso ni de la CVP, estando bajo la tenencia y custodia del Constructor asignado al proyecto de acuerdo con las obligaciones del contrato Fiduciario.

10. Por lo anterior la CVP a través del Fideicomiso y del Constructor asignado al proyecto iniciaron infructuosas acciones policivas (por perturbación a la posesión), para la recuperación del inmueble. Sin embargo y bajo la premisa de falencias procedimentales en los trámites, se negó el lanzamiento final de los invasores, los cuales acreditan posesiones con documentación espuria.

11. De acuerdo a lo hasta aquí expuesto y con el propósito de emprender acciones concretas que permitan la recuperación del bien en comento, previniendo la consumación de un eventual Daño Antijurídico que afecte al erario Distrital, toda vez que en la actualidad se sigue evidenciando la existencia de alrededor de treinta y seis (36) ocupaciones y actividades al interior del predio que permiten inferir su explotación económica y urbanización por parte de terceros distintos a su titular, a pesar de la existencia de múltiples órdenes Administrativas y Policivas que dispusieron la suspensión de cualquier actividad constructiva, siendo susceptible de nuevas invasiones (lo cual haría más gravosa la recuperación del inmueble), la CVP consideró necesario y prioritario, adelantar con recursos de la Entidad, las respectivas acciones judiciales tendientes a la recuperación del inmueble, iniciar los respectivos procesos judiciales reivindicatorios y debido a la complejidad del proceso que involucra temas de seguridad y de relaciones con la comunidad, anteriores apoderados han sido reticentes a adelantar el proceso, iniciando la contratación de un profesional del derecho que cumpla con el perfil y especialidad requerido para llevar a cabo el proceso reivindicatorio, proceso No. 2017-00576, dentro del cual se han surtido las siguientes actuaciones y estado procesal así:

- La demanda se presentó el día 23 de octubre de 2017, y por auto notificado en el estado del 10 de noviembre de 2017 el despacho la inadmitió con el argumento que en los procesos reivindicatorios no procede la medida cautelar de "inscripción de demanda", entendiéndose en consecuencia que habría que agotar la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad de la acción.
- Mediante escrito radicado el día 18 de noviembre de 2017 la Fiduciaria a través de su apoderado judicial interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, en relación con la parte del auto que negó la aludida

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

cautela, pues conforme al artículo 321 numeral 8º del C.G.P., el proveído que resuelve sobre una solicitud de medidas cautelares es pasible de tales medios de impugnación.

- *Por auto notificado en el estado del 04 de diciembre de 2017 el Juez rechazó la demanda, porque a su juicio "...el auto inadmisorio no es susceptible de ningún recurso en forma directa" y, al no haber sido subsanado el líbelo (aportando la constancia de agotamiento de la mencionada conciliación), la consecuencia tiene que ser la indicada.*
- *De acuerdo con el numeral 1 del artículo 321 del C.G.P. este tipo de decisiones es recurrible por vía de apelación, en escrito radicado ante el juzgado el 05 de diciembre de 2017 se interpuso el recurso de apelación.*
- *El 21 de marzo de 2018 el Juzgado concedió el recurso de apelación en efecto suspensivo y ordena remitir el expediente al Tribunal Superior del Distrito judicial.*
- *Se continua en etapa de notificación e integración del contradictorio."*

Para este mismo Patrimonio Autónomo la fiduciaria en el informe de rendición de cuentas del 1 al 31 de diciembre del 2021 registró:

"4.1 TENENCIA

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."

"4.2. AVALÚO COMERCIAL

Al 29 de febrero de 2020 el fideicomiso registra contablemente el avalúo técnico comercial No. 2019-1690 RT No. 2019-09-20465 del Lote Atahualpa II Lote 1A, elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital-UAECD-, por la suma de SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS MCTE (\$7.531.384.770,00), aportado por la Caja de la Vivienda Popular mediante oficio No.2020EE37 del 3 de enero de 2020, emitido por la Dra. Natalia Andrea Hincapié Cardona - Directora Urbanizaciones y Titulación.

En frente del avalúo en mención, mediante comunicación GG-002-2020 del 9 de enero de 2020 la Fiduciaria solicitó a la Caja de la Vivienda Popular que por

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

parte del evaluador se aclarara o se complementara el avalúo, considerando los posibles indicios de deterioro, correspondientes a los procesos judiciales de recuperación de la propiedad y la tenencia que pesan sobre el inmueble.

Al respecto, en comunicación No.20208EE2045 de fecha febrero 19 de 2020, la Dra. Natalia Andrea Hincapié Cardona - Directora Urbanizaciones y Titulación de la Caja de la Vivienda Popular, aportó a la Fiduciaria copia del Oficio No.2020EE3297 de fecha febrero 7 de 2020 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el cual se indicó:

Las afectaciones por los procesos judiciales de recuperación de la propiedad y la tenencia que puedan recaer sobre el inmueble, se constituyen como un "INTANGIBLE ESPECIAL", de acuerdo con Decreto 556 de 2014 en el que se definen las categorías o especialidades de los avalúos, que los define como "Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigios y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios o cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores", lo cual para este caso puntual se encuentra fuera de las competencias de la UAECD, puesto que se trata de una condición que no es inherente al inmueble.

Teniendo en cuenta lo anterior, La Dra. Hincapié Cardona - Directora Urbanizaciones y Titulación de la Caja de la Vivienda Popular, manifestó:

"En virtud de lo anterior, se concluye que el valor del terreno no incluye los costos que se deriven de los procesos reivindicatorios o de pertenencia, y que estos deberán considerarse en el momento de factibilidad de un proyecto o en el caso que se determinen alguna intervención en dicho predio".

"6.2.3. Provisiones-Multas sanciones litigios y demandas

Por este concepto se registra la suma de Cuatro Mil Novecientos Cincuenta y Nueve Millones Trescientos sesenta y Dos Mil Pesos Mcte (\$4.959.362.000), correspondiente a la provisión estimada 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 1A.

Lo anterior en consideración al concepto emitido por el apoderado de proceso, quien estimó remota la posibilidad de éxito."

"7. LITIGIOS, DEMANDAS Y PROCESOS EJECUTIVOS

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

7.1. PROCESO REIVINDICATORIO LOTE 1A- FMI 050-1463595

Demandante: SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A., actuando como vocera del patrimonio autónomo "ATAHUALPA II"

Demandados: ALEJANDRO CALDERÓN VARGAS y OTROS

Tipo de proceso: Verbal (reivindicatorio) Lote 1 A, Calle 22J No. 114 A - 46

Radicado: 11001310301420170057600

Oficina Judicial: Juzgado Catorce Civil del Circuito de Bogotá

Valor estimado de las Pretensiones: \$4.959.362.000 (correspondiente al avalúo catastral del Lote 1 A, liquidado al año 2017).

Apoderado: Gabriel Hernández Villarreal Abogados S.A.S

Calificación: Remota

Estado actual: Proceso en primera instancia.

El expediente estuvo al despacho desde el 15 de agosto de 2019, y sólo hasta el día 5 marzo de 2020 se profirió un auto en el que, entre otras determinaciones, el juzgado dispuso: no acceder a la solicitud elevada por el apoderado en el sentido de oficiar al comandante de la policía para que se hiciera el acompañamiento a la hora de realizar las notificaciones; proceder por secretaría a la inclusión de algunos emplazamientos en el registro nacional de personas emplazadas; no dar trámite a otros avisos que se enviaron, por no haber sido allegados a direcciones aportadas con la demanda; e instar a la parte actora a que se enviaran los avisos del artículo 292 de los demandados Ludi Mejía Álvarez y Saúl Mateus.

El día 18 de junio de 2020, el apoderado remitió dichos avisos, pese a la situación que atraviesa la ciudad ante la crisis por cuenta de la pandemia Covi19, a la fecha no se ha obtenido respuesta por parte de la empresa de mensajería autorizada, y será necesario esperar un tiempo para conocer el resultado."

"Mediante informe de fecha diciembre 9 de 2021, el Dr. Dr. Gabriel Hernández señaló:

" Probabilidades de éxito: Tal como se los expuse en mis conceptos jurídicos enviados los días 03 de agosto y 06 de octubre de 2017, las probabilidades de recuperación no son muy altas debido a que, de un lado, a primera vista da la impresión de que ya operó la prescripción extintiva (puesto que la Inspección de Policía fue diáfana al decir que la fiduciaria querellante había acreditado

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

posesión hasta diciembre de 2006 -y en el mejor de los casos hasta marzo de 2017-, con lo cual la prescripción se habría consumado el 7 de marzo de 2017); y, del otro, porque dada la naturaleza del predio es prácticamente seguro que los demandados van a argüir que se trata de vivienda de interés social y que por tanto el término de prescripción extraordinaria es de solo cinco (5) años.

Obviamente que sin perjuicio de lo dicho en precedencia, en el marco del proceso trataremos de demostrar por todos los medios lícitos que nos ofrece el ordenamiento jurídico, que dicha prescripción no operó debido a que a pesar de la constitución del patrimonio autónomo aun así el bien continuó ostentando la calidad de fiscal y por ende imprescriptible; y que dicha prescripción fue interrumpida con la interposición de las querellas policivas y la tramitación de las actuaciones administrativas a las que se refieren los capítulos de los hechos de la demanda.

Adicionalmente, parece ser que un gran número de personas se han establecido dentro del predio, sin que se tenga un censo exacto de cuántos ni quiénes son. Esto hace más problemático sacar adelante el proceso, pues resulta necesario notificar a todos los ocupantes actuales, y si el trámite para hacerlo con aquellos que ya están identificados ha sido sumamente complejo, al punto de que incluso han recurrido a amenazas físicas en contra del personal de la empresa de mensajería postal autorizada para evitar ser notificados, es previsible que con los nuevos ocupantes suceda lo mismo.

De otro lado, se debe tener en cuenta como un elemento problemático el hecho de que, aunque algunas personas manifiestan que el señor Carlos David Ávila Sánchez es su "abogado", lo cierto es que ha sido imposible coordinar una reunión con él y no existe certeza de que represente a la totalidad de quienes en este momento habitan el predio."

En resumen, el predio 1 A hace aproximadamente 13 años se encuentra ocupado por terceros, las acciones policivas adelantadas han sido infructuosas, el 23 de octubre de 2017 la fiduciaria presentó demanda de proceso reivindicatorio cuyo apoderado califica que las probabilidades de éxito no son muy altas y la categoriza como REMOTA.

Para el caso que nos ocupa, de determinar si la CVP tiene o no el Control del predio parque Atahualpa, se hace necesario recordar el propósito de un proceso reivindicatorio, que de conformidad con el artículo 946 del Código Civil establece:

"La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla."

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Por todo lo expuesto, es indudable que, a la fecha, ni el Patrimonio Autónomo, ni el Constructor, ni la CVP tiene la posesión del predio y como consecuencia de ello no gozan de los beneficios de su uso, ni están percibiendo beneficio alguno del mismo.

La Directora de Urbanizaciones y Titulación por su parte, mediante el memorando No. 202113000118713 de diciembre 20 de 2021, en posición contraria, asevera que la CVP tiene el control del predio y su control financiero, informando entre otros aspectos al Subdirector Financiero, que:

"Consultada la base de datos de inventarios de la Caja de la Vivienda Popular, formato 208-GA-Ft-37 CARACTERÍSTICAS DE BIENES INMUEBLES, por medio del cual se determina el control y la calidad del activo para cada uno de los bienes inmuebles de la Entidad, se observa que el predio identificado con CHIP AAA0080JCYN, ubicado en la Calle 22 J No. 114 A – 46 Atahualpa II Lote 1 A, se pudo determinar que la Caja de la Vivienda Popular tiene el control y tiene la calidad de bien activo."

"Respecto de la procedencia de realizar el registro contable del predio denominado ATAHUALPA EL PRADO II, LOTE 1 A, y sobre el cual la Caja de la Vivienda Popular tiene actualmente el control financiero y en cumplimiento con los lineamientos citados en la Resolución 533 de 2015 emitida por la Contaduría General de la Nación; aunado a que el predio en mención se encuentra registrado en el formato 208-GA-Ft-37 CARACTERÍSTICAS DE BIENES INMUEBLES, (inventarios de la CVP), la Dirección de Urbanizaciones y Titulación de la Caja de la Vivienda Popular conforme a lo mencionado con anterioridad, solicita realizar el registro contable para el predio ubicado en la Calle 22 J No. 114 A – 46 Atahualpa II Lote 1 A, conforme al avalúo técnico comercial No. 2019-1690 RT No. 2019-09-20465, en el saldo de la cuenta 192603-02 FIDUCIA MERCANTIL-PARQUE ATAHUALPA-TERRENO."

Pese a la afirmación realizada, la Dirección de Urbanizaciones y Titulación - DUT no aportó los análisis efectuados a través del formato 208-GA-Ft-37 CARACTERÍSTICAS DE BIENES INMUEBLES, que la llevaron a realizar las afirmaciones citadas.

Para puntualizar en el análisis que nos ocupa, citaremos los contenidos de los subnumerales 48 al 50 del numeral 6.1.1. Activos, 6.1. Definición de los elementos de los estados financieros, del título 6. Definición, Reconocimiento y Medición de los Elementos que constituyen los Estados Financieros, establecidos en el Marco Normativo para Entidades de Gobierno - Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera, adoptado mediante la Resolución 533 de 2015, así:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

"6.1.1. Activos

48. Los activos son recursos controlados por la entidad que resultan de un evento pasado y de los cuales se espera obtener potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros. Un recurso controlado es un elemento que otorga, entre otros, un derecho a: a) usar un bien para prestar servicios, b) ceder el uso para que un tercero preste un servicio, c) convertir el recurso en efectivo a través de su disposición, d) beneficiarse de la revalorización de los recursos, o e) recibir una corriente de flujos de efectivo.

49. El control implica la capacidad de la entidad para usar un recurso o definir el uso que un tercero debe darle, a fin de obtener potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros. Al evaluar si existe o no control sobre un recurso, la entidad debe tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos: la titularidad legal, los riesgos inherentes al activo que se asumen y que son significativos, el acceso al recurso o la capacidad para negar o restringir su uso, la forma de garantizar que el recurso se use para los fines previstos y la existencia de un derecho exigible sobre el potencial de servicio o sobre la capacidad de generar beneficios económicos derivados del recurso.

50. En algunas circunstancias, el control del activo es concomitante con la titularidad jurídica del recurso; no obstante, esta última no es esencial a efecto de determinar la existencia del activo y el control sobre este. La titularidad jurídica sobre el activo no necesariamente es suficiente para que se cumplan las condiciones de control. Por ejemplo, una entidad puede ser la dueña jurídica del activo, pero si los riesgos y beneficios asociados al activo se han transferido sustancialmente, dicha entidad no puede reconocer el activo así conserve la titularidad jurídica del mismo. Adicionalmente, el control sobre un recurso puede surgir de eventos como la capacidad general de una entidad para establecer un derecho, el ejercicio del poder a través de una ley que le otorga un derecho a una entidad o el suceso que da lugar al derecho a recibir recursos procedentes de un tercero."

El marco normativo citado, frente al caso que nos ocupa, nos lleva a concluir, que el Predio Atahualpa no es un recurso controlado y por ende actualmente, no es un activo de la CVP, en razón, a que:

Si es un recurso controlado, porque:

- ✓ Resulta de un evento pasado.
- ✓ Se cuenta con la titularidad.
- ✓ Se asumen los riesgos inherentes.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

No es un recurso controlado, porque:

- ✓ No genera potencial de servicio.
- ✓ No genera beneficios económicos.
- ✓ No se puede usar para prestar servicios.
- ✓ No se puede ceder a un tercero.
- ✓ No se puede convertir en recursos en efectivo, por lo menos hasta que se obtenga el fallo del proceso de reivindicación.
- ✓ No genera flujo de efectivo.
- ✓ No se puede negar el uso de este.

En aras de la contradicción y en el caso, en el que, en un futuro no lejano, se obtuviera la reivindicación del predio y mientras esto llegare a suceder, lo menos que correspondería a la CVP es constituir como si lo hizo la Fiduciaria, una provisión por el deterioro de que está siendo objeto el terreno Atahualpa con ocasión de la ocupación de terceros.

La Fiduciaria de conformidad con el numeral 6.2.3 y 7 de la rendición de cuenta de la Fiduciaria a diciembre 31 de 2021 constituyó en sus Estados Financieros una provisión estimada, correspondiente al proceso reivindicatorio que adelanta el patrimonio autónomo contra Alejandro Calderón Vargas y otros y por valor de \$4.959.362.000, el cual correspondiente al avalúo catastral del Lote 1 A, liquidado al año 2017.

Claro está, que esta provisión no ha sido actualizada por lo cual se presenta el valor de este suelo por la suma de \$\$7.531.384.770.

Esto se ratifica, si tenemos en cuenta lo afirmado en el numeral "7. OBSERVACIONES" del "AVALÚO COMERCIAL CL 22J 114A 46 (antes: CALLE 34 #114A-41 (LOTE 1A). DESARROLLO ATAHUALPA - LOCALIDAD FONTIBÓN", realizado por la CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – A.N.A., en abril 30 de 2022, en el cual se registró que: *"Igualmente, el impacto económico para el propietario, en el evento que una vez fallado a su favor la restitución de los bienes, debería pagar a cada poseedor las mejoras adelantas en el terreno; mejoras que en muchos casos pueden duplicar o triplicar el valor del lote sobre el cual se construyó dicha mejora."*

Para la adecuada lectura de los recursos aportados a este Fideicomiso, la provisión debe ser contabilizada en la cuenta 192603-02 Fiducia Mercantil-Parque Atahualpa-Terreno.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

En consecuencia, el saldo de la cuenta 192603-02 Fiducia Mercantil-Parque Atahualpa-Terreno se encuentra sobrestimado en \$7.531.384.770 e igualmente se encuentra sobrestimado el saldo de la cuenta 3110 Resultado del ejercicio, al reconocer en sus Estados Financieros un inmueble que no cumple con la definición de activo o en su defecto por el saldo no considerar los efectos del deterioro causado por la ocupación de terceros.

Por todo lo anterior, se están transgrediendo los subnumerales 48 al 50 del numeral 6.1.1. Activos, 6.1. Definición de los elementos de los estados financieros, del título 6. Definición, Reconocimiento y Medición de los Elementos que constituyen los Estados Financieros, establecidos en el Marco Normativo para Entidades de Gobierno - Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera, adoptado mediante la Resolución 533 de 2015 y actualizado según lo dispuesto en la Resolución 167 octubre 14 de 2020.

Estos hechos contravienen igualmente lo establecido en el literal e) del Artículo 2 y literal e) del Artículo 3 de la Ley 87 de 1993.

Esta situación obedece a que al momento de efectuar la medición posterior y elaborar los Estados Financieros, no se consideró la situación física y jurídica del predio, lo cual trae como consecuencia que se presenten cuentas con saldos no razonables.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró que no aportó nuevos argumentos ni soportes que desvirtuaran la observación, más allá de ratificarse en los mismos.

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

"3.3.1.4.1.3.5 HALLAZGO ADMINISTRATIVO POR SOBRESTIMACIÓN EN \$4.189.281.404,35 EN EL SALDO DE LA CUENTA 192603-03-04, PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO (PAD) FIDUCIA INMOBILIARIA, AL PRESENTAR COMO PROPIOS LOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS GENERADOS CON APORTES DE LA

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

SDHT EN LOS PROYECTOS LA CASONA, MZ 54 Y 55 Y ARBOLEDA SANTA TERESITA."

Evaluación del cumplimiento:

En el seguimiento realizado en la presente auditoría, se consideraron las gestiones reportadas por la oficina de Control Interno mediante los archivos contenidos en la carpeta: "Hallazgo 3.3.1.4.1.3.5.-1 cod 56" la cual a su vez contenida en la carpeta magnética "Punto 10. Plan de Mejoramiento" remitida mediante el oficio con radicado 202211200034963 del 1 de abril de 2022.

Con base en los anteriores soportes, se procedió a verificar el cumplimiento y efectividad de las actividades de la acción correctiva propuesta, así:

Acción Correctiva No. 1:

"REMITIR LOS EXTRACTOS PENDIENTES SOLICITADOS POR SDHT MEDIANTE COMUNICACIÓN."

De conformidad con los soportes aportados, se encontró que la CVP remitió a la Secretaría Distrital del Hábitat, los extractos bancarios solicitados, emitidos por el Banco de Bogotá.

En consecuencia, de conformidad con la acción correctiva adoptada se dio cumplimiento a la misma.

Cumplimiento: 100%.

Conclusión Auditoria: Cumplida.

3.2.3 Hallazgo Administrativo por Sobrestimación en \$4.025.609.572,17 en el saldo de la cuenta 1926-03-03-04, Patrimonio Autónomo Derivado (PAD) Fiducia Inmobiliaria, al presentar como propios los rendimientos financieros generados con aportes de la SDHT en los Proyectos La Casona, MZ 54 y 55 y Arboleda Santa Teresita.

Cuenta Auxiliar 1926-03-03-04-03, Constructor PAD Consorcio La Casona - Proyecto La Casona:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Cuadro No. 8. Cuentas que conforman el saldo de los aportes realizados por la CVP y la SDHT según Estados Financieros a diciembre 31 de 2021 - Proyecto La Casona

Valor en Pesos

APORTES CVP			APORTES SDHT			APORTES TOTALES AL PROYECTO
CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021	CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021
1926-03-03-04-03	Constructor PAD Consortio La Casona	2.455.572.582,48	9308-04-01	Recursos administrados en nombre de terceros - Fiducia Mercantil - Constructor PAD Consortio La Casona	1.608.297.600,00	4.063.870.182,48
1926-03-03-04-03-01	Efectivo F.I. 20000990974/ Casona CVP (1240)	18.708.476,86				18.708.476,86
1926-03-03-04-03-02	Efectivo F.I. 200009902231/ Casona SDHT (1241)	160.416.502,62	9308-04-01-01	Efectivo FI 200009902231/ Casona SDHT	230.179.382,00	390.595.884,62
1926-03-03-04-03-03	Efectivo F.I. 20001763708/ Casona Obras de Urbanismo (1242)	19.942.574,22				19.942.574,22
1926-03-03-04-03-04	Terreno / La Casona CVP (1243)	30.928.800,00				30.928.800,00
1926-03-03-04-03-05	ANTICIPO / PROYECTO LA CASONA (1774)	15.266.394,66				15.266.394,66
1926-03-03-04-03-06	PRODUCTOS EN PROCESO / PROYECTO LA CASONA	142.678.716,51	9308-04-01-03	PRODUCTOS EN PROCESO / PROYECTO LA CASONA	1.378.118.218,00	1.520.796.934,51
1926-03-03-04-03-07	Efectivo F.I. 002006134264/ CASONA NK RECURSOS VIPA (1857)	1.622.353.177,61				1.622.353.177,61
19260303-04-03-08	Subsidios VIPA por Cobrar	445.277.940,00				445.277.940,00

Fuente: Libros Auxiliares de Contabilidad de la CVP con corte a diciembre 31 de 2021 y Contrato de Obra Proyecto La Casona y sus modificaciones aportados por la CVP.

Elaboró: Equipo Auditor.

De lo anterior se observa, que la cuenta 1926-03-03-04-03, Constructor PAD Consortio La Casona, se encuentra sobrestimada en la suma de **\$160.416.502,62** por concepto de los rendimientos financieros de propiedad de la SDHT, que

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

debieron ser reconocidos en la cuenta 9308-04-01, Recursos administrados en nombre de terceros - Fiducia Mercantil - Constructor PAD Consorcio La Casona.

Cuenta Auxiliar 1926-03-03-04-05, Constructor PAD Edificar (Manzana 54 y 55)- Proyecto Mz 54 y 55:

Cuadro No. 9. Cuentas que conforman el saldo de los aportes realizados por la CVP y la SDHT según Estados Financieros a diciembre 31 de 2021 - Proyecto MZ 54 y 55

Valor en Pesos

APORTES CVP			APORTES SDHT			APORTES TOTALES AL PROYECTO
CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021	CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021 - SUMATORIA
1926-03-03-04-05	Constructor PAD Edificar (Manzana 54 y 55)	5.271.205.124,43	9308-04-02	Recursos administrados en nombre de terceros - Fiducia Mercantil - Constructor PAD Edificar (Manzana 54 y 55)	4.639.133.290,00	9.910.338.414,43
1926-03-03-04-05-01	Efectivo F.I. 20001243762/ Edificar CVP (1246)	54.667.883,95				54.667.883,95
1926-03-03-04-05-02	Efectivo F.I. 20001286421/ Edificar CVP-SDHT (1247)	527.085.114,28	9308-04-02-01	Efectivo F.I. 20001286421/ Edificar CVP-SDHT (1790)	465.770.696,00	992.855.810,28
1926-03-03-04-05-03	Terreno /Manzana 54 y 55 (1248)	544.690.533,00				544.690.533,00
1926-03-03-04-05-04	ANTICIPO / Arborizadora baja (Manzana 54 y 55) (1776)	0,12	9308-04-02-02	ANTICIPO / Arborizadora baja (Manzana 54 y 55) (1791)	271.547.199,00	271.547.199,12
1926-03-03-04-05-05	PRODUCTOS EN PROCESO / Proyecto Arborizadora Baja Mz 54 y 55 (1777)	785.794.702,00	9308-04-02-03	PRODUCTOS EN PROCESO / Proyecto Arborizadora Baja Mz 54 y 55(1792)	3.901.815.395,00	4.687.610.097,00
19260303-04-05-06	Efectivo F.I. 002007102126/ ARBORIZADORA BAJA MZ 54 Y 55 - RECURSOS VIPA	2.097.274.061,08				2.097.274.061,08

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

APORTES CVP			APORTES SDHT			APORTES TOTALES AL PROYECTO
CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021	CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021 - SUMATORIA
19260303-04-05-07	Subsidios VIPA por Cobrar	1.261.692.830,00				1.261.692.830,00

Fuente: Libros Auxiliares de Contabilidad de la CVP con corte a diciembre 31 de 2021 y Contrato de Obra Proyecto Arborizadora MZ 54 y 55 y sus modificaciones aportadas por la CVP. Elaboró: Equipo Auditor.

En consecuencia, se determinó que la cuenta 1926-03-03-04-05, Constructor PAD Edificar (Manzana 54 y 55) se encuentra sobrestimada en **\$527.085.114,28** por concepto de los rendimientos financieros de propiedad de la SDHT, que debieron ser reconocidos en la cuenta 9308-04-02, Recursos administrados en nombre de terceros - Fiducia Mercantil - Constructor PAD Edificar (Manzana 54 y 55).

Cuenta Auxiliar 1926-03-03-04-06, Constructor PAD ODICCO (Santa Teresita)- Proyecto Arboleda Santa Teresita.

Cuadro No. 10. Cuentas que conforman el saldo de los aportes realizados por la CVP y la SDHT según Estados Financieros a diciembre 31 de 2021 - Proyecto Arboleda Santa Teresita

Valor en Pesos

APORTES CVP			APORTES SDHT			APORTES TOTALES AL PROYECTO
CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021	CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021 - SUMATORIA
1926-03-03-04-06	Constructor PAD ODICO (Santa Teresita)	48.128.803.469,96	9308-04-03	Recursos administrados en nombre de terceros - Fiducia Mercantil - Constructor PAD ODICO (Santa Teresita)	16.560.515.251,89	64.689.318.721,85
1926-03-03-04-06-01	Efectivo F.I. 2001609564/ PAD ODICO CVP (1249)	236.807.926,94				236.807.926,94
1926-03-03-04-06-02	Efectivo F.I. 2001611677/ PAD ODICO SDHT (1250)	3.338.107.955,27	930804-03-01	Efectivo FI 2001611677/ PAD ODICO SDHT (1793)		3.338.107.955,27
1926-03-03-04-06-03	Terreno / Santa Teresita (1665)	733.849.000				733.849.000
1926-03-03-04-06-07	PRODUCTOS EN PROCESO / Proyecto Arboleda Santa Teresita (1778)	41.849.388.822,64	9308-04-03-02	PRODUCTOS EN PROCESO / Proyecto Arboleda	16.016.000.000	57.865.388.822,64

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

APORTES CVP			APORTES SDHT			APORTES TOTALES AL PROYECTO
CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021	CÓDIGO	NOMBRE CUENTA	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021	SALDO SEGÚN CONTABILIDAD A DIC 31 DE 2021 SUMATORIA
				Santa Teresita (1794)		
1926030 3-04-06-08	ANTICIPO / Proyecto Arboleda Santa Teresita (1849)	221.488.721,00				221.488.721,00
1926030 3-04-06-09	Efectivo F.I. 002007147711/ APORTES CVP- OTROSI 7 CONVENIO 234-2014	1.749.161.044,11	930804 -03-03	Efectivo F.I. 2006133693/ PAD ODICO SDHT OTRO SI No. 7	544.515.251,89	2.293.676.296,00
			9-3-08-04-03-03-01	Capital(1861)	546.320.000,00	546.320.000
			9-3-08-04-03-03-02	Rendimientos Financieros (1862)	-1.804.748,11	-1.804.748

Fuente: Libros Auxiliares de Contabilidad de la CVP con corte a diciembre 31 de 2021 y Contrato de Obra Proyecto Arboleda Santa Teresita y sus modificaciones aportadas por la CVP.
Elaboró: Equipo Auditor.

De lo anterior se observa, que la cuenta 1926-03-03-04-06, Constructor PAD ODICCO (Santa Teresita), se encuentra sobrestimada en \$3.338.107.955,27 por concepto de los rendimientos financieros de propiedad de la SDHT, que debieron ser reconocidos en la cuenta 9308-04-03, Recursos administrados en nombre de terceros - Fiducia Mercantil - Constructor PAD ODICCO (Santa Teresita).

En consecuencia, por los tres casos citados, se estableció que la cuenta 1926-03-03-04 Patrimonio Autónomo Derivado (PAD) Fiducia Inmobiliaria, se encuentra sobreestimada en **\$4.025.609.572,17** por reconocer como propios los rendimientos financieros de propiedad de la SDHT e igualmente se encuentra sobrestimado por el mismo valor el saldo de la cuenta 2407-26-04 Cuentas por Pagar-Recursos a Favor de Terceros-Rendimientos Financieros - Fiduciaria.

Esta cuantía puede ser superior, en virtud a los acuerdos a que lleguen las partes del Convenio 408 de 2013, una vez decidan como serán los reconocimientos a que tendrá derecho la SDHT, por la no aplicación de los recursos del Subsidios de

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Vivienda Distrital en las escrituras de propiedad de los beneficiarios de los proyectos de vivienda La Casona y Arborizadora baja manzana 54 y 55.

Con base en lo anterior, se evidenció la transgresión a lo establecido en el numeral 1) y literal a) del numeral 2) del concepto No. 20202300000021 de enero 17 de 2020, expedido por la Contaduría General de la Nación.

Estos hechos contravienen igualmente lo establecido en el literal e) del Artículo 2 y literal e) Artículo 3 de la Ley 87 de 1993.

Lo anterior se debió a la falta de legalización y reconocimiento presupuestal y contractual de los rendimientos financieros de los aportes realizados por la SDHT, a los convenios 408 de 2013 y 234 de 2014, para que estos hubieran sido considerados y utilizados para la ejecución de los proyectos de vivienda, indicando su cuantía, justificación y destinación específica, más aún cuando los recursos aportados ya garantizaban la financiación de estos proyectos y su incorporación procedería en casos excepcionales y no existe una liberalidad para su aplicación, lo cual trae como consecuencia que los Estados Financieros presenten saldos no razonables.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró que la Administración manifestó y aportó:

“Respuesta:

Es del caso informarle al Ente de Control, que con ocasión a la acción No. 1 Hallazgo 3.3.1.4.1.3.5, calificada como cumplida inefectiva, la Caja de la Vivienda Popular en cabeza de la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, ha venido desarrollando mesas de trabajo de manera conjunta con la Secretaría Distrital del Hábitat, con el fin de establecer y corroborar las cifras correspondientes a los Rendimientos Financieros generados en los FIC destinados a los aportes realizados por la Secretaría Distrital del Hábitat, en el marco de los Convenios interadministrativos suscritos.

Cabe precisar que como resultado las acciones antes descritas se han verificado los extractos desde la transferencia de los recursos hasta mayo de 2022, actividades producto de las mesas de trabajo destinadas a conciliación contable.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Como resultado de esta gestión se anexa acta de mesa de trabajo realizada el día 24 de mayo de 2022 y comunicación No 202213000117781 enviada Secretaría Distrital del Hábitat el día 7 de junio de 2022.

Se adjuntan, en formato PDF, los archivos denominados:

- Ob. Adm. No. 3.2.3. Comunicación No 202213000117781
- Ob. Adm. No. 3.2.3. MESA DE TRABAJO DIA 24 MAYO 2022

Considerando los argumentos expuestos anteriormente, se solicita al Ente de Control retirar esta observación administrativa.”.

De conformidad el acta No. 001 de mayo 24 de 2022 suscrita entre la CVP y la SDHT y el oficio de la CVP No. 202213000117781 de junio 7 de 2022, se puede observar que la administración de la CVP ha iniciado las acciones encaminadas a determinar las cuantías correspondientes a los Rendimientos Financieros generados en los FIC generados por los aportes realizados por la Secretaría Distrital del Hábitat, en el marco de los Convenios Interadministrativos, sin embargo estas acciones han sido preparatorias y aun no se constituyen en acuerdos y decisiones de fondo para determinar, el valor de los derechos de la SDHT y la determinación sobre la destinación de los mismos, así como las acciones contables a realizar por parte de cada una de las entidades.

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

“Hallazgo 3.3.6 de la Auditoría de Desempeño código 244 del PAD 2020 “Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por no liquidar los contratos CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015, CPS-PCVN-3-1-30589-056-2018 y CPS-PCVN-3-130589-059-2019, en los términos previstos para tal fin”

Acción 1: La acción propuesta por la entidad consistió en *“Elaborar un cronograma con seguimiento que contemple las actividades para la liquidación de los contratos terminados que sean diferentes a prestación de servicios personales”*

Se formula un nuevo hallazgo por la ineffectividad de la acción propuesta por la Caja de la Vivienda Popular en relación con la liquidación de los contratos CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015, CPS-PCVN-3-1-30589-056-2018 y CPS-PCVN-3-130589-059-2019.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Conclusión: Cumplida Inefectiva.

3.2.4 Hallazgo administrativo por ineffectividad de la acción propuesta para corregir las causas que originaron el "Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por no liquidar los contratos CPS-PCVN-3-1-30589-056-2018 y CPS-PCVN-3-130589-059-2019, en los términos previstos para tal fin"

Evaluada los soportes entregados por la CVP relacionados con la acción propuesta para corregir las causas que originaron el hallazgo 3.3.6 comunicado a la administración de la entidad en el informe final de la Auditoría de Desempeño código 244 del PAD 2020, se concluyó que pese a haberse realizado la acción, consistente en "Elaborar un cronograma con seguimiento que contemple las actividades para la liquidación de los contratos terminados que sean diferentes a prestación de servicios personales", esta no fue efectiva ya que a la fecha no se ha producido la liquidación de los contratos que están incluidos en el hallazgo comunicado, toda vez que no se evidencia la firma de las actas de liquidación por los intervinientes.

Los hechos descritos infringen lo establecido en el artículo décimo tercero de la Resolución Reglamentaria 036 de 2019 de la Contraloría de Bogotá D.C.

Las acciones planteadas para el nuevo hallazgo deberán eliminar la causa que originó el hallazgo, en caso contrario en el seguimiento respectivo se deben calificar como incumplida (en ningún caso la acción se calificara dos veces como cumplida inefectiva)

Este tipo de observación se presenta por falta de control y seguimiento de las acciones propuestas en el plan de mejoramiento de la entidad, formulación de acciones que no conducen a la corrección de las causas que originaron el hallazgo presentado.

El efecto de esta observación se circunscribe al incumplimiento de disposiciones establecidas por la Contraloría de Bogotá D.C., utilización adicional de recursos para la implementación de las acciones correctivas propuestas a fin de lograr una real y efectiva corrección de las causas que originaron el hallazgo.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

En la respuesta remitida por la Caja de la Vivienda Popular al Informe Preliminar de la Auditoría de Cumplimiento código 56 del PAD 2022, mediante la comunicación No. 202213000121911 del 10/06/2022, la Caja de la Vivienda Popular informó que:

"Con relación al Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015, las partes suscribieron la respectiva Acta de Liquidación el 05 de junio de 2022, la cual se anexa al presente"

"Que en sesión No. 198 del 31 de mayo de 2022, el Comité Directivo Fiduciario, aprobó la liquidación del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-056-2018"

"Que el acta de liquidación correspondiente al Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-059-2019, fue remitida a la Fiduciaria y al contratista, para su revisión, aprobación y respectiva suscripción"

Revisada la información adjunta a la respuesta de la CVP, se desvirtúa parcialmente esta observación en relación con la ineffectividad de la acción propuesta por la no liquidación del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015. Por lo cual, se retira del enunciado de esta observación las menciones realizadas a dicho contrato.

Sin embargo y respecto a los contratos CPS-PCVN-3-1-30589-056-2018 y CPS-PCVN-3-130589-059-2019, a la fecha, no se evidencia la liquidación efectiva de estos contratos, por lo cual, sigue incumpléndose con los términos previstos para la liquidación.

Por tanto, se confirma esta observación a título de hallazgo administrativo para los contratos CPS-PCVN-3-1-30589-056-2018 y CPS-PCVN-3-130589-059-2019, y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3 RESULTADOS DE LA AUDITORÍA PRACTICADA

3.3.1 Gasto Público.

3.3.1.1 Contrato de Fiducia Mercantil No. 3 1 30589 de noviembre 14 de 2012 entre la CVP y FIDUBOGOTÁ S.A.

La Caja de la Vivienda Popular CVP, en noviembre 14 de 2012 celebró con la Fiduciaria Bogotá, S.A., el contrato de fiducia mercantil, conformando el Patrimonio

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Autónomo denominado Fideicomiso – FIDUBOGOTÁ S.A. – Proyecto Construcción Vivienda Nueva, constituyendo un patrimonio matriz.

Así mismo, con los recursos incorporados al patrimonio matriz, constituyó Patrimonios Autónomos Derivados (PAD) por constructor, de conformidad con las instrucciones del Comité Directivo del Fideicomiso, teniendo en cuenta el constructor que desarrollaría el proyecto inmobiliario y los lotes en que se realizaría.

En los Patrimonios Autónomos Derivados, el Patrimonio Autónomo Matriz tendrá la condición de fideicomitente.

3.3.1.2 Patrimonio Autónomo Derivado – PAD "PORTALES DE ARBORIZADORA"

En junio 17 de 2014 se constituyó el PAD contrato de fiducia mercantil inmobiliaria para el proyecto de construcción de vivienda de interés prioritario denominado "PORTALES DE ARBORIZADORA", que adelantaría el constructor "CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK".

Dentro de este PAD, se estableció:

"5.6. PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO: Para todos los efectos legales, con los RECURSOS, y con los rendimientos generados por las inversiones efectuadas, así como los demás ACTIVOS aportados, se conformará el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO – "CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK" el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos."

Dentro de los derechos de los Fideicomitentes, se pactó:

"7.1.4. Exigir a la FIDUCIARIA a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que lo conforman, de acuerdo con lo establecido en este contrato."

3.3.1.2.1 Hallazgo Administrativo, por no haber aportado al Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Portales de Arborizadora, los recursos pactados en el Convenio 408 de 2013 para este proyecto:



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

De conformidad con el Convenio 408 de 2013 suscrito entre la Secretaría Distrital del Hábitat y la CVP, los aportes finales pactados para la ejecución del proyecto Portales de Arborizadora fueron de \$7.442.242.500, distribuidos así:

Cuadro No. 11 Aportes pactados para el Proyecto de VIP Portales de Arborizadora

En Pesos \$

PROYECTOS MODIFICADOS	APORTE CVP SUELO EN PESOS SEGÚN CONVENIO A SMMLV DE 2015	APORTES EN EFECTIVO CVP SEGÚN CONVENIO A SMMLV DE 2015	APORTES EN EFECTIVO SDHT SEGÚN CONVENIO A SMMLV DE 2015	APORTE TOTAL EN EFECTIVO SEGÚN CONVENIO	APORTE TOTAL PROYECTO SEGÚN CONVENIO
Oct 28 de 2013: VALOR INICIAL	495.180.000	2.228.310.000	1.609.335.000	3.837.645.000	4.332.825.000
Sept 21 de 2015: OTROSÍ MODIFICATORIO 3 Y ADICIÓN No. 1 – ADICIÓN	309.288.000	1.391.796.000	1.005.186.000	2.396.982.000	2.706.270.000
Sept 21 de 2015: OTROSÍ MODIFICATORIO 3 Y ADICIÓN No. 1 – INDEXACIÓN	46.074.000	207.333.000	149.740.500	357.073.500	403.147.500
VALOR FINAL	850.542.000	3.827.439.000	2.764.261.500	6.591.700.500	7.442.242.500

Fuente: Convenio 408 de 2013 y sus modificaciones

Dentro del Convenio 408 de 2013, la CVP se comprometió a aportar \$3.827.439.000 en efectivo.

Con el fin de verificar el cumplimiento de los aportes pactados a realizar por parte de la CVP al Convenio 408 de 2013, y la ejecución de los mismos, mediante oficio con radicado 2-2022-05892 de marzo 22 de 2022 el equipo auditor solicitó y la CVP respondió con oficio No. 202213000060071 de abril 01 de 2002, lo siguiente:

“3.1. Frente a los aportes realizados al proyecto:

Punto 3.1.1.

“Aportar los soportes que evidencian que la CVP dio cumplimiento a los aportes en suelo por \$850.542.000 y efectivo por \$3.827.439.000.”

Respuesta:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Teniendo en cuenta que el proyecto de vivienda no fue ejecutado, en consideración al Cambio normativo por la suspensión del Decreto Distrital 364 de 2013 (MEPOT), no se generaron actos administrativos de transferencia donde se estableciera el valor del suelo.

Respecto del efectivo por \$3.827.439.000, no se tiene registro en los libros financieros.

Punto 3.1.2.

"Anexar los comprobantes contables del registro de los aportes citados en el numeral anterior o los que efectivamente se realizaron."

Respuesta:

No se tiene registro en los libros financieros del aporte en efectivo por la suma de \$3.827.439.000 a la Fiduciaria Bogotá, en razón a que el proyecto de vivienda no fue ejecutado.

Punto 3.1.3.

"Si los aportes informados no corresponden a pactados en el convenio 408 de 2013, favor informar las razones de su diferencia y aportar los actos administrativos que soportan estas decisiones. Indicar para cada aportante el aporte pactado frente al aporte realizado."

Respuesta:

Teniendo en cuenta que el proyecto de vivienda no fue ejecutado, en consideración al Cambio normativo por la suspensión del Decreto Distrital 364 de 2013 (MEPOT), los predios que hicieron parte de la convocatoria No. 21 de 2013 y que conformaban el área total del proyecto, no fueron aportados a la Fiduciaria Bogotá, por lo anterior, no se generaron actos de administrativos de transferencia donde se estableciera el valor del suelo.

En los documentos Otro Sí No. 5 y Otro Sí No.7, se describen los recursos aportados en el marco del Convenio 408 de 2013 y las actuaciones administrativas en relación con el aporte y el reintegro de los recursos destinados al proyecto.

*Se adjunta soporte carpeta: "**Punto 3.1.3**", contiene archivos formato PDF, denominados:*

- Otrosí 5 convenio 408 de 2013 y*
- Otrosí 7 convenio 408 de 2013."*



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

A partir de las respuestas anteriores, se evidencia que la administración de la CVP desconoce los soportes y cuantías mediante los cuales dio cumplimiento del giro al PAD de los aportes pactados para la ejecución del proyecto de VIP Portales de Arborizadora dentro del Convenio 408 de 2013.

Se ratifica el desconocimiento de la CVP frente a los aportes realizados al manifestar, que:

"Respecto del efectivo por \$3.827.439.000, no se tiene registro en los libros financieros" y a que "No se tiene registro en los libros financieros del aporte en efectivo por la suma de \$3.827.439.000 a la Fiduciaria Bogotá, en razón a que el proyecto de vivienda no fue ejecutado."

De los textos citados se desprende además, la falta de precisión que al respecto tiene la CVP, al informar que no tiene registros en los libros financieros por no haberse ejecutado el proyecto, aspectos que tienen connotaciones diferentes, toda vez que una cosa es el valor de los aportes realizados por la entidad para la ejecución del proyecto y otra, que el proyecto no se haya ejecutado, más aún, cuando al haberse suscrito el Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-043 de febrero 13 de 2014 entre la Fiduciaria de Bogotá S.A. y el Consorcio "LA ARBORIZADORA NK" por \$3.475.472.000, se debería haber contado con los recursos suficientes para su potencial ejecución.

La administración de la CVP mediante el oficio 202213000085741 de mayo 3 de 2022 aportó el archivo "Punto 1. Acta de Liquidación del PAD" que contiene el documento "ACTA DE TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA CELEBRADO FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA S.A. PROYECTO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA, CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR (GERENTE INTEGRAL) Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.", suscrita en noviembre 11 de 2021 por el representante legal de la Fiduciaria Bogotá S.A. y el Director General y Representante legal de la Caja de la Vivienda Popular.

Verificado el contenido de esta acta de liquidación del PAD, se encontró que en ella no se citan los valores de los recursos aportados en efectivo por parte de la CVP y por parte de la SDHT, ni los Fondos de Inversión Colectiva en los cuales fueron depositados estos recursos, por lo cual, este Ente de Control considera que este documento no cumple con el objetivo perseguido de presentar el balance económico detallado para la correcta administración de este Patrimonio Autónomo, tal como se detallará más adelante.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Ante la ausencia del balance económico, se continuó con el seguimiento y verificación de los aportes realizados y sus respectivos saldos, con los siguientes documentos:

En la página 19 del informe de la "RENDICIÓN DE CUENTAS CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE (2 1 45267) 2 - 1 P45267 CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS" de la Fiduciaria Bogotá, correspondiente al periodo junio 17 de 2014 a diciembre 31 de 2019, se presenta el Flujo de Caja acumulado de este patrimonio autónomo en el cual reportaron:

Aportes en Dinero	\$3.765.203.817,52
Rendimientos Brutos	<u>\$ 684.676.815,17</u>
Total Recursos	\$4.449.880.632,69
(-) Honorarios	(\$ 129.780.100,00)
(-) Mayor valor por cancelación de Encargo	<u>(\$ 281.390,74)</u>
Saldo de Recursos Disponibles	<u>\$ 4.319.819.141,95</u>

Informan que los desembolsos por \$129.780.100 corresponden a los pagos efectuados para la administración de los recursos del Fideicomiso, de lo que se desprende que el pago de este concepto contempla el conocimiento, soporte, registro y actuación permanente de los saldos del PAD en función a las operaciones realizadas.

Sobre el pago de \$281.390,74 en el documento no se informa sobre su concepto.

De otra parte, sobre el saldo disponible de \$4.319.819.141,95 no se informó su destinación.

Paso seguido y con esta misma fecha de corte, se consultaron los extractos de cada uno de los fondos de inversión colectivo constituidos para la administración de los recursos aportados, obteniendo los siguientes valores:

Cuadro No. 12 Consolidado de las operaciones registradas en los Extractos de los FIC del PAD Portales de Arborizadora a diciembre 31 de 2019

En Pesos \$

DETALLE	CVP FIC 2000990965 Y 2003579370	SDHT FIC 2000992222 Y 2003567052	TOTAL
CONCEPTO	VALOR	VALOR	VALOR
APORTES	2.253.249.336,00	1.524.532.753,52	3.777.782.089,52

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

DETALLE	CVP FIC 2000990965 Y 2003579370	SDHT FIC 2000992222 Y 2003567052	TOTAL
CONCEPTO	VALOR	VALOR	VALOR
RENDIMIENTOS FINANCIEROS NETOS	548.392.550,52	303,231,282.09	851.623.832,61
SUBTOTAL	2.801.641.886,52	1.827.764.035,61	4.629.405.922,13
REINTEGROS		1.827.764.035,61	1.827.764.035,61
SALDO	2.801.641.886,52	0.00	2.801.641.886,52

Fuente: Extractos de los FIC citados con corte a diciembre 31 de 2019 aportados por la CVP mediante el oficio 202213000085741 de mayo 3 de 2022

Tal como se puede observar, no hay consistencia entre el informe de la "RENDICIÓN DE CUENTAS CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE (2 1 45267) 2 – 1 P45267 CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK" de la Fiduciaria Bogotá, correspondiente al periodo junio de 2014 a diciembre 31 de 2019 y los valores registrados en los extractos emitidos por la misma fiducia con el mismo corte, así:

Cuadro No. 13 Comparativo de los saldos presentados por Fidubogota en el Informe de la Rendición de Cuentas y los presentados según los Extractos de los FIC con corte a diciembre 31 de 2019 - PAD Portales de Arborizadora

En Pesos \$

CONCEPTO	SEGÚN RENDICIÓN DE CUENTAS FIDUBOGOTA	SEGÚN EXTRACTOS FIC FIDUBOGOTA	DIFERENCIA
Aportes	3.765.203.817,52	3.777.782.089,52	-469.162.200,44
Rendimientos Brutos	684.676.815,17	851.623.832,61	-166.947.017,44
(-) Honorarios	-129.780.100,00		-129.780.100,00
(-) Mayor valor por cancelación de Encargo	-281.390,74		-281.390,74
Subtotal	4.319.819.141,95	4.629.405.922,13	-766.170.708,62
REINTEGROS		1.827.764.035,61	-1.827.764.035,61
Saldo recursos Disponibles	4.319.819.141,95	2.801.641.886,52	1.518.177.255,43

Fuente: Extractos de los FIC expedidos por Fidubogotá a diciembre 31 de 2019 e informe de la "RENDICIÓN DE CUENTAS CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE (2 1 45267) 2 – 1 P45267 CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK" de la Fiduciaria Bogotá, correspondiente al periodo junio de 2014 a diciembre 31 de 2019.

De este primer comparativo se encontró que la misma fiduciaria refleja dos versiones distintas, sobre las mismas operaciones, al presentar \$1.518.177.255,43 de más en el informe de rendición de cuentas, ante lo cual, a la fecha la CVP no aporta las justificaciones y conciliaciones al respecto.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

De conformidad con los saldos presentados por la CVP en los Estados Financieros se encontró:

Cuadro No. 14 Conformación de los saldos del PAD Portales de Arborizadora Presentados en los Estados Financieros de la CVP

En Pesos \$

NOMBRE DE LA CUENTA	CÓDIGO CONTABLE	SALDO A DIC 31 DE 2019	SALDO A DIC 31 DE 2020	SALDO A 31 DICIEMBRE 2021	SALDO A 28 FEBRERO 2022	NOTA
Efectivo F.I. 2003579370/ Rec Proyecto Portales de Arborizadora (1702)	19260303-02-08	2.801.641.887	2.844.599.099	2.837.367.190,14	2.847.095.284,78	SALDO
Efectivo F.I. 2003579370/ Rec Proyecto Portales de Arborizadora (1702)	19260303-02-08	191.035.688,64	233.992.900,64	226.760.991,78	236.489.086,42	RENDIMIENTOS ACUMULADOS
Efectivo F.I. 2003579370/ Rec Proyecto Portales de Arborizadora (1702)	19260303-02-08	2.610.606.198,36	2.610.606.198,36	2.610.606.198,36	2.610.606.198,36	APORTES

Fuente: Estados Financieros y oficio CVP No. 20221300060071 de abril 01 de 2002

Al confrontar el informe de rendición de cuentas a diciembre 31 de 2019 frente al saldo presentado en los Estados Financieros de la CVP con el mismo corte, se obtuvo una diferencia no soportada entre estas dos fuentes por valor de \$1.518.177.254,95, así:

Cuadro No. 15 Comparativo de los saldos presentados por Fidubogota según rendición de cuenta y los presentados según los Estados Financieros de la CVP con corte a diciembre 31 de 2019 - PAD Portales de Arborizadora

En Pesos \$

CONCEPTO	SEGÚN RENDICIÓN DE CUENTAS FIDUBOGOTA	SEGÚN LIBROS DE CONTABILIDAD DE LA CVP	DIFERENCIA
Aportes	3.765.203.817,52	2.610.606.198,36	1.154.597.619,16
Rendimientos Brutos	684.676.815,17	191.035.688,64	493.641.126,53

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

(-) Honorarios	-129.780.100,00		-129.780.100,00
(-) Mayor valor por cancelación de Encargo	-281.390,74		-281.390,74
Saldo recursos Disponibles	4.319.819.141,95	2.801.641.887	1.518.177.254,95

Fuente: Libros de Contabilidad de la CVP a diciembre 31 de 2019 e informe de la "RENDICIÓN DE CUENTAS CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE (2 1 45267) 2 – 1 P45267 CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK" de la Fiduciaria Bogotá, correspondiente al periodo junio de 2014 a diciembre 31 de 2019.

Esta diferencia genera una seria preocupación con respecto al manejo, control y seguimiento de los recursos, toda vez que Fidubogotá en su informe reporta \$1.518.177.254,95 más de los presentados por la CVP, de los cuales informa aportes por \$3.765.203.817,52, mientras en la contabilidad de la CVP ascienden a \$2.610.606.198,36, es decir, \$1.154.597.619,16 menos.

De los cruces anteriores se observa, que en el Informe de rendición de cuentas presentado por Fidubogotá a diciembre 31 de 2019 no se presentan los recursos reintegrados a la SDHT, los cuales en parte podrían explicar esta diferencia presentada, la cual debe ser identificada, conciliada y ajustada, para que se tenga una sola información oficial por parte de la Fiduciaria.

Finalmente, al confrontar solamente los recursos aportados por la CVP y los rendimientos financieros generados presentados según los extractos de los Fondos de Inversión Colectiva aportados por FIDUBOGOTA y los saldos contables presentados por la CVP a diciembre 31 de 2019, se encontró coincidencia entre estos, así:

Cuadro No. 16. Comparativo de los saldos presentados por Fidubogota según los Extractos de los FIC y los presentados según los Estados Financieros de la CVP con corte a diciembre 31 de 2019 – PAD Portales de Arborizadora

En Pesos \$			
CONCEPTO	CVP Extractos FIC 2000990965 Y 2003579370	SEGÚN SALDOS CONTABLES DE LA CVP	DIFERENCIA
Aportes	2.253.249.336,00	2.610.606.198,36	-357.356.862,36
Rendimientos Netos	548.392.550,52	191.035.688,64	357.356.861,88
TOTAL	2.801.641.886,52	2.801.641.887,00	-0,48

Fuente: Libros de Contabilidad de la CVP a diciembre 31 de 2019 y Extractos de los FIC expedidos por Fidubogotá a diciembre 31 de 2019.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Del cuadro anterior se puede concluir que a diciembre 31 de 2019 se presentaba concordancia entre el saldo presentado según los Estados Contables de la CVP y los extractos de la fiduciaria, más sin embargo no en su distribución, toda vez que la fiduciaria presenta aportes por \$357.356.862,36 menos que la CVP y \$357.356.861,88 más por concepto de rendimientos financieros netos.

Este mismo comparativo a diciembre 31 de 2021 y febrero 28 de 2022, presenta la misma tendencia, así:

Cuadro No. 17. Comparativo de los saldos presentados por Fidubogota según los Extractos de los FIC y los presentados según los Estados Financieros de la CVP con corte a diciembre 31 de 2021 - PAD Portales de Arborizadora

En Pesos \$

CONCEPTO	CVP Extractos FIC 2000990965 Y 2003579370	SEGÚN SALDOS CONTABLES DE LA CVP	DIFERENCIA
Aportes	2.193.550.664,00	2.610.606.198,36	-417.055.534,36
Rendimientos Netos	643.816.526,14	226.760.991,78	417.055.534,36
TOTAL	2.837.367.190,14	2.837.367.190,14	0

Fuente: Libros de Contabilidad de la CVP a diciembre 31 de 2019 y Extractos de los FIC expedidos por Fidubogotá a diciembre 31 de 2021.

Cuadro No. 18. Comparativo de los saldos presentados por Fidubogota según los Extractos de los FIC y los presentados según los Estados Financieros de la CVP con corte a febrero 28 de 2022 - PAD Portales de Arborizadora

En Pesos \$

CONCEPTO	CVP Extractos FIC 2000990965 Y 2003579370	SEGÚN SALDOS CONTABLES DE LA CVP	DIFERENCIA
Aportes	2.193.550.664,00	2.610.606.198,36	-417.055.534,36
Rendimientos Netos	653.544.620,78	236.489.086,42	417.055.534,36
TOTAL	2.847.095.284,78	2.847.095.284,78	0

Fuente: Libros de Contabilidad de la CVP a diciembre 31 de 2019 y Extractos de los FIC expedidos por Fidubogotá a febrero 28 de 2020.



Finalmente, tomando el valor de los aportes situados en el PAD Portales de Arborizadora a febrero 28 de 2022, frente al aporte pactado en el Convenio 408 de 2013 para este proyecto se encontró:

Cuadro No. 19. Aportes pactados en efectivo para el Proyecto de VIP Portales de Arborizadora Vs Aportes Realizados con cortes febrero 28 de 2022

DETALLE	CVP	SDHT	TOTAL
Aportes pactados según el Convenio 408 de 2013 y sus modificaciones	3.827.439.000,00	2.764.261.500,00	6.591.700.500,00
Aportes realizados según los Extractos de los FIC	2.193.550.664,00	1.524.532.753,52	3.718.083.417,52
Menor valor aportado	1.633.888.336,00	1.239.728.746,48	2.873.617.082,48

Fuente: Convenio 408 de 2013 y sus modificaciones y Extractos de los FIC expedidos por Fidubogotá a diciembre 31 de 2019

De conformidad con el comparativo anterior se concluyó que el Comité Directivo Fiduciario de la CVP no dio cumplimiento al Convenio 408 de 2013 en cuanto a los aportes pactados a realizar al proyecto de VIP Portales de Arborizadora que estableció un valor en efectivo de \$6.591.700.500, de los cuales solo situó en el PAD la suma de \$3.718.083.417,52, dejando de situar en este, recursos por \$2.873.617.082,48.

no se aportaron los soportes expedidos por el Comité Directivo Fiduciario de la CVP en los cuales se informan las razones por las cuales no situó en el PAD Portales de Arborizadora el 100% de los recursos dispuestos para atender este proyecto. Tampoco se indicó cual fue la destinación y ubicación dada a los recursos, ni se especificó la afectación presentada o los giros realizados para poder establecer su saldo actual.

Esta situación obedece a que ni el Comité Directivo de la Fiducia, ni Fidubogotá, consideran exigible el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el Convenio 408 de 2013 y la obligación de independizar hasta su liquidación los recursos aportados en cada Patrimonio Autónomo.

Esto ocasiona, como ya está sucediendo, que el manejo financiero de los recursos se haga dispendioso, confuso y que las actuaciones administrativas de terminación y liquidación de los PAD no se realicen de manera ágil, a pesar de que, para el manejo, administración y control de estos, se cuente con Interventor, Supervisor, Comité Técnico Fiduciario, Comité Directivo Fiduciario, Fiducia y Revisor Fiscal,



todos ellos generando costos con cargo a los recursos de la entidad, con el fin de contar con una información confiable, oportuna y actualizada de sus operaciones y saldos.

Con base en lo anterior, se evidencia el incumplimiento de lo establecido en el numeral 5.6. del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria para el proyecto de construcción de vivienda de interés prioritario denominado "PORTALES DE ARBORIZADORA", la cláusula segunda del Convenio 408 de octubre 28 de 2013 y los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio.

Así mismo, se transgrede lo establecido en el Artículo 2 de la Ley 87 de 1993.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró que la Administración manifestó y aportó:

"Respuesta:

Teniendo en cuenta la modificación del Convenio 408 de 2013, se evidencia que el proyecto no fue desarrollado, en este sentido no correspondía a la Entidad realizar el desembolso de los recursos al PAD Portales de Arborizadora NK, esto de conformidad con el otrosí No 7 del convenio 408 de 2013.

Se adjuntan, en formato PDF, el archivo denominado:

- *Ob. Adm. No. 3.3.1.2.1 OTROSÍ 7 convenio 408 de 2013".*

El Convenio 408 se suscribió en octubre 28 de 2013 y su modificatorio No. 07 en octubre 30 de octubre de 2018, cinco años después, cuando los recursos de la CVP como los de la SDHT ya se deberían haber situados en la Fiduciaria, máxime cuando sobre los mismos se había suscrito el Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-043 de febrero 13 de 2014, entre Fiduciaria de Bogotá S.A. y el Consorcio "LA ARBORIZADORA NK" por valor de \$3.475.472.000, es así como en el modificatorio 7 se consideró inviable el proyecto Portales de Arborizadora y como consecuencia de ello, se pactó la devolución de los recursos aportados por la SDHT en la suma de \$ 2.764.261.500 junto con sus rendimientos financieros.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Pese a lo anterior, sobre los recursos pactados por la CVP por \$3.827.439.000, no se efectuó ninguna consideración. No se citó cuanto se había aportado, cuanto estaba pendiente de aportarse, cuando se dejaría de aportar por efectos de la cancelación del proyecto y cuanto se debería reintegrar, así como, cuál fue la cuantía destinada a otros fines. Con base en las anteriores decisiones se debería proceder de conformidad, expidiendo los actos administrativos a que hubiera lugar, para dejar toda la claridad al respecto.

En cuanto a la manifestación de la entidad de que "...el proyecto no fue desarrollado, en este sentido no correspondía a la Entidad realizar el desembolso", esto se hubiera considerado en esos términos, si la CVP no hubiera efectuado ningún desembolso, pero lo cierto es que, a febrero 28 de 2022 según los FIC, la CVP aportó \$2.193.550.664 y dejó de aportar \$1.633.888.336 sobre los cuales se desconoce su ubicación y destinación.

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.2.2 Hallazgo Administrativo, porque en el Acta de Liquidación del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Portales de Arborizadora no se presenta el Balance Económico de la administración de los recursos aportados y por no precisar los términos en que se realizaría el reintegro de los recursos no comprometidos.

A partir de los contenidos presentados en el informe de Auditoría de Regularidad a la Cuenta de 2019 Código No. 56 PAD 2020 y la respuesta y soportes aportados por la CVP mediante el oficio con radicado 202211200034963 del 1 de abril de 2022, en lo referente al Patrimonio Autónomo Derivado – PAD "PORTALES DE ARBORIZADORA", a continuación, se presenta su estado actualizado a abril 27 de 2022, así:

De conformidad con el Acta 108 de agosto 16 de 2017, el Comité Directivo del Fideicomiso decidió aprobar la terminación del contrato de fiducia mercantil inmobiliario, para el proyecto de construcción de vivienda de interés prioritario denominado "PORTALES DE ARBORIZADORA" suscrito en junio 17 de 2014, en virtud que, se dio por terminado el contrato de obra 043 de 2014.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Esta decisión fue comunicada por la Directora de Urbanizaciones y Titulación al Gerente de Macroproyectos de la Fiduciaria Bogotá S.A., mediante oficio No. 2019EE15870 de agosto 30 de 2019.

Según el archivo "*Respuesta Requerimiento de la Contraloría*" enviado vía correo electrónico en marzo 25 de 2020, la Directora de Urbanizaciones y Titulación de la CVP informó al respecto, que:

"Así mismo, hay que anotar que la Fiduciaria Bogotá S.A., informó mediante correo electrónico del 24 de marzo de 2020, lo siguiente:

"Teniendo en cuenta que solo hasta el corte de 31 de diciembre de 2019 se logró cerrar definitivamente el balance del PAD ARBORIZADORA NK, me permito informar que ya nos encontramos en el proceso de liquidación del fideicomiso mencionado y así poder descargarlo ante la Superintendencia Financiera. De acuerdo con el contrato se tienen 90 días hábiles para llevar a cabo dicho proceso el cual será notificado una vez se cumpla de manera exitosa."."

Sobre el mismo aspecto, mediante cordis No. 2020EE4188 de mayo 7 de 2020 se encontró que la administración de la CVP informó que:

"2. Terminación y liquidación del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Portales de Arborizadora.

Con respecto al contrato de fiducia mercantil inmobiliaria a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo derivado PAD Consorcio la Arborizadora NK, es preciso señalar que el mismo se encuentra terminado, con base en la decisión adoptada por parte del Comité Directivo Fiduciario No. 108 del 16 de agosto de 2017, en el cual participó la Fiduciaria Bogotá S.A., a través del secretario de dicho Comité Fiduciario, y el hecho que no exista un acta de terminación no implica jurídicamente que dicho negocio fiduciario no se encuentre terminado.

A su vez, hay que anotar que dicha decisión se adoptó con base en la causal prevista en el numeral 10.2.4 del Capítulo X del citado contrato de fiducia mercantil inmobiliario, esto es, con la previa aprobación del Comité Directivo del Fideicomiso, para lo cual, tal y como se encuentra estipulado en el mismo, debía observarse la duración y ejecución del contrato de obra No. 043 de 2014, contrato que como se indicó previamente se encontraba terminado desde marzo del 2017.

Así mismo, debe tenerse presente que la gestión de la liquidación de dicho negocio fiduciario está a cargo de la Fiduciaria Bogotá S.A., la cual mediante correo electrónico del 24 de marzo de 2020 informó que el proceso de liquidación se encuentra en

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

desarrollo, al manifestar lo siguiente: "Teniendo en cuenta que solo hasta el corte de 31 de diciembre de 2019 se logró cerrar definitivamente el balance del PAD ARBORIZADORA NK, me permito informar que ya nos encontramos en el proceso de liquidación del fideicomiso mencionado y así poder descargarlo ante la Superintendencia Financiera. De acuerdo con el contrato se tienen 90 días hábiles para llevar a cabo dicho proceso el cual será notificado una vez se cumpla de manera exitosa."

Finalmente, hay que anotar que, mediante correo electrónico del 4 de mayo de 2020, se requirió nuevamente a la Fiduciaria Bogotá S.A., sobre el estado del trámite de liquidación de dicho fideicomiso. (Anexo No. 2)."

De otra parte, de conformidad con los soportes aportados por la CVP mediante el oficio con radicado 202213000060071 del 1 de abril de 2022, se encontró que en los numerales 2, 2.1 y 2.2 del Acta No. 188 del Comité Directivo del Fideicomiso Fidubogotá S.A. Proyecto Construcción Vivienda Nueva realizado en noviembre 11 de 2021, se aprobó el acta de terminación y liquidación PAD FIDEICOMISO – CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK.

Mediante el oficio 202213000085741 de mayo 3 de 2022 la CVP aportó el archivo: "Punto 1. Acta de Liquidación del PAD", que contiene el documento "ACTA DE TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA CELEBRADO FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA S.A. PROYECTO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA, CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR (GERENTE INTEGRAL) Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.", suscrito en noviembre 11 de 2021 por el representante legal de la Fiduciaria Bogotá S.A. y el Director General y Representante legal de la Caja de la Vivienda Popular. En este documento, entre otros se registró:

"Que entre: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ S.A. PROYECTO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA, CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. se celebró el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA (2-1-45267), el diecisiete (17) de junio de dos mil catorce (2014), FIDEICOMISO – CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK"

*"Que de acuerdo con el **CAPÍTULO X. DURACIÓN Y TERMINACIÓN**: numeral 10.2, **CAUSALES DE TERMINACIÓN**; las partes dan por terminado el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA (2-1-45267)**, dado al no cumplimiento del objeto y el **FIDEICOMITENTE** declara que acepta la rendición final de cuentas enviada el veintitrés (23) de enero de dos mil veinte (2.020).*

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Que la **FIDUCIARIA** informa de la no existencia de excedentes.

De acuerdo al **CAPÍTULO XI LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. PARÁGRAFO PRIMERO**: "La **FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si no formulan observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación o quince (15) días hábiles siguientes de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual sin perjuicio de la obligación de restitución de recursos por parte de la fiduciaria."

Que el **FIDEICOMITENTE** declara aprobada la gestión adelantada por la **FIDUCIARIA**, así como todos los informes y rendiciones de cuentas presentadas, renunciando desde ya a iniciar cualquier acción en contra de la **FIDUCIARIA** derivada de la ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA (2-1-45267)**, declarándola a paz y salvo por todo concepto.

Que a la **FIDUCIARIA** no se le adeudan sumas de dinero por concepto de comisiones fiduciarias a la fecha de suscripción de la presente acta de liquidación, por lo que se declara a paz y salvo al **FIDEICOMITENTE** por este concepto."

En esta acta de liquidación del PAD, no se citan los recursos aportados en efectivo por cada entidad y las operaciones realizadas en cada Fondo de Inversión Colectiva, el valor de los rendimientos financieros generados, los costos y gastos asumidos, los conceptos y valor de los reintegros realizados, el saldo de los recursos disponibles y la destinación de los mismos dentro de los recursos Fiduciarios, por lo cual, este Órgano de Control considera que este documento no cumple con el objetivo perseguido.

Así mismo, no se entiende como el Fideicomitente acepta y declara en el acta de liquidación del PAD, que:

- "Acepta la rendición final de cuentas enviada el veintitrés (23) de enero de dos mil veinte (2.020), cuando como se explicó ampliamente en el numeral anterior de este informe, que la rendición de esta cuenta presenta valores que no coincide con los reportadas en los extractos de la misma Fiduciaria.
- Que la **FIDUCIARIA** informa de la no existencia de excedentes: Esta afirmación no corresponde a la realidad, toda vez que, a noviembre 30 de 2021 según extractos, este PAD contaba con \$2.830.707.219,55.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

- QueLa **FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia...”, con este texto se desvirtúa y/o desnaturaliza el nombre de este documento “ACTA DE TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL...”, toda vez que se anuncia que se presentara una rendición final de cuentas, la cual debe ser aprobada por el Fideicomitente, para con base en la misma, proceder a realizar la verdadera liquidación del PAD. Es de citar que en el documento citado no se precisa la fecha de corte de la pretendida rendición final de cuentas, ni la fecha de su entrega al Fideicomitente, lo cual deja esta actuación en el indefinido (A mayo 11 de 2022 han transcurrido 6 meses)”.

En los numerales 6.1.1, 6.1.2 y 6.1.3 de la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia, se estableció:

“6.1.1 Concepto

El Fiduciario tiene como deber indelegable presentar al beneficiario y/o acreedor garantizado así como al fideicomitente (sin perjuicio de que contractualmente puedan ampliarse los destinatarios) un informe detallado y pormenorizado de la gestión de los bienes entregados en virtud de un negocio fiduciario, particularmente en aquello que tenga relevancia con la labor ejecutada, justificando, argumentando y demostrando el cumplimiento de la labor encomendada en el acto constitutivo o en la ley.

Por lo tanto, la mencionada rendición de cuentas debe reflejar plenamente el estado económico, jurídico, administrativo o contable actual del negocio así como de la ocurrencia de cualquier hecho que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, señalando las medidas correctivas adoptadas, cuando sean del caso, sin perjuicio de que, para efecto de su necesaria verificación, se acompañen los soportes que documenten la información presentada.

6.1.2 Carácter indelegable

La rendición de cuentas es un deber indelegable en terceras personas u órganos del fideicomiso, pues ésta es una obligación legal radicada en cabeza de la entidad fiduciaria, teniendo en cuenta que el fideicomitente ha depositado su confianza en el profesionalismo del fiduciario para la realización de la gestión, por lo cual le corresponde rendir las cuentas comprobadas de sus actuaciones personalmente, entre otras razones, por ser quien ha administrado los bienes fideicomitados. En tal virtud, es a la sociedad fiduciaria a quien le compete demostrar su cumplimiento en la labor ejecutada, de acuerdo con lo dispuesto en el acto constitutivo y en la ley.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



6.1.3. Periodicidad de las rendiciones de cuentas

Corresponde a las sociedades fiduciarias rendir cuentas tanto a los beneficiarios y/o acreedores garantizados, y a los fideicomitentes con una periodicidad mínima de seis (6) meses contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, sin perjuicio de que contractualmente pueda establecerse una periodicidad menor.

La rendición de cuentas deberá ser remitida al (los) beneficiario(s) a más tardar dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando. En todo caso, las sociedades fiduciarias deberán dejar constancia de envío y recibo de las rendiciones de cuentas emitidas en desarrollo de sus obligaciones."

Pese a lo anterior y a lo pactado en la denominada acta de terminación y liquidación, la Fiduciaria no está dando cumplimiento a los términos establecidos en los numerales 6.1.1, 6.1.2 y 6.1.3 de la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- "Que el FIDEICOMITENTE declara aprobada la gestión adelantada por la FIDUCIARIA".

Aseveración no acorde y prematura en relación con la gestión adelantada por esta, en virtud de que aún no se ha presentado la rendición de cuenta final y la verdadera liquidación del PAD.

Verificado el contenido de esta acta de liquidación del PAD, se encontró que en ella no se citan los recursos aportados en efectivo ni en suelo, el valor de los rendimientos financieros generados, los costos y gastos asumidos, los reintegros por concepto, el saldo de los recursos disponibles y la destinación de los mismos a cada Fondo de Inversión constituido, por lo cual, este Ente de Control considera que este documento no cumple con el objetivo perseguido.

Esta acta debe reflejar todos los movimientos financieros realizados desde junio 17 de 2014, día en que se constituyó el PAD, hasta la fecha de liquidación del mismo, con base en los respectivos soportes y como lo establece la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia, debe reflejar plenamente el estado económico, jurídico, administrativo o contable.

Destinación de los excedentes no comprometidos:

En el numeral 3 del orden del día del acta del Comité Directivo del Fideicomiso No. 189 de noviembre 26 de 2021, se trató el tema de aprobar los términos del acta de



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

liquidación del Contrato de Obra No. CPS-PCVN-3-1-30589-043-2014, correspondiente al proyecto Portales de Arborizadora, dentro del cual, frente al reintegro de los recursos no comprometidos incluidos los rendimientos, se registró:

"3.2. Decisión del Comité Directivo del Fideicomiso:

Con fundamento en lo anteriormente expuesto por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación y la recomendación emitida por parte del Comité Técnico Fiduciario No. 096, el Comité Directivo Fiduciario los miembros del Comité Directivo por unanimidad deciden:"

- Que los recursos que le corresponden a la CVP, por concepto de los aportes no comprometidos contractualmente, los cuales se encuentran depositados junto con sus rendimientos en el FIC PORTALES DE ARBORIZADORA número 109002003579370, por concepto del proyecto PORTALES DE ARBORIZADORA, no se reintegren al Distrito y que su destinación futura se reserve para el cubrimiento de posibles pagos a reconocimientos adicionales a los aprobados en relación a contrato CPS-PCVN-3-1-30589-043-2014, en caso de existir fallos en contra del Contratante o La Caja de la Vivienda Popular y/o se dispongan para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario que se encuentren en ejecución o que se inicie su desarrollo, todo previa aprobación del Comité Directivo."*

Pese a haber cesado el compromiso contractual en abril 25 de 2022 con la liquidación bilateral del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-043-2014 y el pago de la ejecución reconocida, el Comité Directivo decidió el no reintegro al Distrito de los recursos no comprometidos, supeditando esta acción a dos consideraciones: La primera para atender posibles fallos en contra del contratante y la segunda para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario que se encuentren en ejecución o que se inicie su desarrollo.

En cuanto a la posible presencia de fallos en contra del contratante, hallamos que efectivamente, de conformidad con la cláusula tercera y el literal c) de la cláusula cuarta del acta de liquidación del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-043-2014, se puede observar que existen fundamentos por los cuales se prevé una posible demanda del contratista con el fin de acceder a nuevos reconocimientos económicos, sin embargo, también lo es, que estas pretensiones ya fueron estudiadas y no reconocidas por el Comité Directivo Fiduciario, la Caja de la Vivienda Popular en calidad de Fideicomitente, ni por la Interventoría.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Si bien se considera prudente mantener los recursos para atender las potenciales demandas anunciadas, esta decisión no se puede mantener por tiempo indefinido, toda vez que hay que enmarcarla en un espacio de tiempo correlativo a los términos jurídicos que tiene el contratista para entablar válidamente la potencial demanda.

En cuanto al segundo argumento, por el cual se pretende dejar estos recursos en la Fiduciaria para atender el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario que se encuentren en ejecución o que se inicie su desarrollo, en el acta del Comité Directivo del Fideicomiso No. 189 de noviembre 26 de 2021 no se precisó de manera alguna los proyectos que se encuentran en ejecución que pudieran requerir recursos adicionales y los que se pretenden iniciar, que podrían ser objeto de la incorporación de estos recursos.

Con este argumento, el Comité Directivo Fiduciario pretende desconocer que los recursos incorporados en cada Patrimonio Autónomo tienen propósitos específicos y no se puede disponer de ellos para fines distintos para los que se constituyó, al punto, que en los numerales 5.6 y 7.1.4 del contrato del PAD de Portales de Arborizadora se estableció:

"5.6. PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO: Para todos los efectos legales, con los RECURSOS, y con los rendimientos generados por las inversiones efectuadas, así como los demás ACTIVOS aportados, se conformará el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO – "CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK" el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos."

Dentro de los derechos de los Fideicomitentes se pactó:

"7.1.4. Exigir a la FIDUCIARIA a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que lo conforman, de acuerdo con lo establecido en este contrato."

Por lo anterior y teniendo en cuenta las obligaciones contractuales pactadas en el PAD, no es viable la destinación de estos recursos para fines distintos a atender este proyecto y ante la inviabilidad de la ejecución de los mismos, se deben adelantar las actuaciones respectivas para su liberación y reintegro, para que sean incorporados al presupuesto de ingresos y gastos de la entidad.

Los hechos observados surgen en razón a la falta de oportunidad en la ejecución, seguimiento y control de las decisiones tomadas y por no dar cumplimiento a los

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



compromisos adquiridos en el contrato del PAD, consistente en independizar hasta su liquidación y reintegro, los recursos aportados en cada Patrimonio Autónomo.

Esto ocasiona que no se cuente en oportunidad con los balances económicos de los PAD y que no se respete la destinación establecida para estos recursos.

Con base en lo anterior, se evidencia el incumplimiento de lo establecido en el numeral 5.6. y 7.1.4 del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria para el proyecto de construcción de vivienda de interés prioritario denominado "PORTALES DE ARBORIZADORA", la cláusula segunda del Convenio 408 de octubre 28 de 2013, los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio y lo establecido en los numerales 6.1.1, 6.1.2 y 6.1.3 de la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia (modificada por la Circular Externa 022 de 2007).

Así mismo, se transgrede lo establecido en el Artículo 2 de la Ley 87 de 1993.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar, remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró que la Administración manifestó:

"Respuesta:

Frente a la observación efectuada por el Ente de Control, es importante precisar que el acta de liquidación del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Portales de Arborizadora, corresponde a una minuta establecida y avalada por la Oficina Jurídica de la Fiduciaria, la cual es auditada por la Superintendencia Financiera donde previó a la suscripción de la misma, se contaba con una rendición de cuentas final conocida por las partes intervinientes y en cumplimiento de lo establecido en el capítulo XI párrafo primero del contrato de Fiducia Mercantil inmobiliaria, si a dicha rendición no se le formulaban observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación o quince (15) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con el contrato.

Considerando los argumentos expuestos anteriormente, se solicita al Ente de Control Fiscal, retirar esta observación administrativa."



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Se cita en la respuesta, que el acta de liquidación corresponde a una minuta establecida y avalada por la Oficina Jurídica de la Fiduciaria, la cual es auditada por la Superintendencia Financiera; sin embargo se encuentra que pese a ello, con base en el contenido de la misma, esto se refiere más a aspectos eminentemente formales, toda vez que como se planteó en el hallazgo, esta carece del Balance Económico del manejo de los recursos aportados.

Ahora bien, con respecto a que *"...previo a la suscripción de la misma, se contaba con una rendición de cuentas final conocida por las partes intervinientes y en cumplimiento de lo establecido en el capítulo XI parágrafo primero del contrato de Fiducia Mercantil inmobiliaria, si a dicha rendición no se le formulaban observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación o quince (15) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación"*, se encuentran dos cuestionamientos al respecto:

Primero, en el acta de liquidación del PAD se cita una rendición de cuentas enviada en enero 23 de 2020, sin indicar su corte y fecha de elaboración, la cual no fue aportada al equipo auditor para su respectiva verificación. Sobre este mismo tema se encontró como se informó en la observación, que la última *"RENDICIÓN DE CUENTAS CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE (2 1 45267) 2 – 1 P45267 CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS"* de la Fiduciaria Bogotá, correspondiente al periodo junio 17 de 2014 a diciembre 31 de 2019, si esta es la rendición de cuenta a la que se refiere el acta de liquidación, encontramos que por las observaciones realizadas a la misma en el numeral 3.3.1.2.1 del presente informe y por su corte, de manera alguna podría servir de base para soportar el acta de liquidación del PAD elaborada en noviembre 11 de 2021, por presentarse un año de diferencia entre los dos documentos.

En segundo lugar, se debe precisar que los fines y responsables de la elaboración de los Informes de rendición de cuentas y los del acta de liquidación del PAD, no son los mismos, toda vez que el primero es elaborado por la Fiduciaria, indicando el estado de ejecución del PAD y el segundo es suscrito por las partes del PAD registrando el balance económico del mismo y decidiendo la destinación de los recursos no comprometidos.

Si bien el informe de rendición de cuentas puede servir de referente para el acta de liquidación, en ningún caso podría considerarse que los contenidos son los mismos, más aún, cuando en el acta de liquidación no se hace referencia al acta de liquidación bilateral del contrato de obra civil No. CPS-PCVN-3-30589-043 de 2014

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

suscrita en abril 25 de 2.022, ni a los aspectos financieros retomados de la rendición de cuentas y sus decisiones.

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.3 Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-043 de febrero 13 de 2014, suscrito entre Fiduciaria de Bogotá S.A. y el Consorcio "LA ARBORIZADORA NK"

Retomando los contenidos presentados en el informe de Auditoría de Regularidad a la Cuenta de 2019 Código No. 56 PAD 2020, la respuesta y soportes aportados por la CVP mediante el oficio con radicado No. 202213000060071 de abril 01 de 2022 y con radicado No. 202213000079321 de abril 26 de 2022, para el Proyecto de Vivienda de Portales de Arborizadora a continuación se procede a presentar su estado actualizado a abril 27 de 2022, así:

De conformidad con las cláusulas primera, segunda, tercera, novena y décima octava del contrato de obra civil CPS-PCVN-3-30589-043 de 2014 suscrito entre la Fiduciaria Bogotá y el Consorcio "LA ARBORIZADORA NK" en febrero 13 de 2014, se pactó:

"PRIMERA. OBJETO: Contratista se obliga para con el contratante, a realizar a precio global fijo los estudios, diseños arquitectónicos, estructurales y de redes domiciliarias y construcción de 91 viviendas de interés prioritario – VIP, BAJO LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN EL PROYECTO DENOMINADO PORTALES DE ARBORIZADORA, QUE SE CONSTRUIRÁ EN LAS MZ 17, 18, 27, 28 Y 29, DEL BARRIO ARBORIZADORA ALTA DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR, EN BOGOTÁ D.C..."

"SEGUNDA. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL: Los plazos para la ejecución del contrato son los siguientes:

El contratista tendrá un plazo máximo de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, para el cumplimiento de las fases 1 a 5 (hasta la entrega del proyecto). Más un mes para el cumplimiento de las fases 6 y 7..."

"TERCERA: VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO. El valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de obra. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto, salvo lo relacionado con la tala o

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

traslado de individuos arbóreos aprobada por la Secretaría Distrital de Ambiente o las obligaciones urbanísticas que no hayan sido contempladas en los presentes pliegos, los cuales serán asumidos por la Caja de Vivienda Popular, siempre y cuando dichas actividades u obras adicionales se encuentren aprobadas por el interventor del contrato y avaladas por el Comité Directivo del Fideicomiso.

El valor del contrato expresado en SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES – SMMLV, es el equivalente a 5.642 esto es para el año 2014, la suma de TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$3.475.472.000), suma que resulta de multiplicar el valor ofrecido el CONTRATANTE por cada vivienda ofrecida, es decir 62 SMMLV, por 91 que corresponde al número de viviendas a desarrollar, de acuerdo con los diseños aprobados por el interventor. El valor consagrado en la presente cláusula incluye todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar en la ejecución del contrato...".

PARÁGRAFO 1, de la cláusula NOVENA CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: *"La ocurrencia de cualquiera de los eventos indicados anteriormente, y en especial los expuestos en el numeral 4 de la presente cláusula, dará lugar a la terminación inmediata del Contrato, sin necesidad de declaración judicial, sin que se genere a favor de EL CONTRATISTA indemnización alguna. No obstante, lo anterior, EL CONTRATANTE se obliga a cancelar a el CONTRATISTA el valor de las obras ejecutadas hasta el momento de la terminación del Contrato, siempre y cuando tales obras se hayan realizado correctamente, y hayan sido previamente revisadas y aprobadas por la INTERVENTORÍA de acuerdo con los procedimientos establecidos en este Contrato."*

"DÉCIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. Al producirse cualquiera de las causales de terminación del contrato, se procederá a su liquidación en un plazo máximo de cuatro (4) meses contados a partir de la ocurrencia del hecho o acto que genera la terminación. La liquidación por mutuo acuerdo se hará por acta firmada por las partes, en el cual deben constar los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar y los acuerdos, transacciones y conciliaciones que alcancen las partes para poner fin a las posibles divergencias presentadas y poder declararse paz y salvo."

El 20 de marzo de 2014, se suscribió acta de inicio del contrato de obra No. 043 de 2014.

De conformidad con el archivo "Respuesta Requerimiento de la Contraloría" enviado vía correo electrónico en marzo 25 de 2020, la Directora de Urbanizaciones y Titulación de la CVP informó sobre la ejecución de este contrato, entre otros aspectos, que:

"

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

- Como consecuencia de la suspensión del Decreto 364 de 2013 por el Consejo de Estado, y que se diera aplicación al Decreto 190 de 2004, se produjo la suspensión del trámite de licenciamiento, la suspensión del término de ejecución del contrato de obra, y la necesidad de elaborar nuevos diseños, se redujo la altura inicial de las torres a tres pisos en todos los bloques, el área que antes ocupaban las zonas verdes ahora es utilizada por nuevas edificaciones con el fin de aprovechar la mayor cantidad de área útil destinada a las edificaciones en los predios.
- Con la aplicación del Decreto 190 de 2004, dadas las características geotécnicas y geomorfológicas del terreno el cual presenta pendientes pronunciadas en los bordes de las manzanas, y teniendo en cuenta que se requiere una ocupación del 100% del área para lograr la mayor oferta de viviendas posible, era necesario acometer una serie de obras de adecuación de terreno, contenciones y estructuras, con el fin de garantizar la estabilidad de las edificaciones de vivienda que se proyecta construir.
- La interventoría del proyecto en octubre de 2015 se pronunció sobre la no viabilidad financiera del proyecto.”.

El Comité Directivo Fiduciario No. 84 del 27 de mayo de 2016 aprobó la terminación anticipada de mutuo acuerdo y liquidación del contrato de obra No. 043 de 2014, dado que no se aprobó el cambio del uso del suelo, y en razón a la inviabilidad financiera y técnica del proyecto con los predios de Portales de Arborizadora,

El Consorcio LA ARBORIZADORA NK, presentó el 27 de octubre de 2016 mediante cordis 2016ER21503, una reclamación económica derivada de la ejecución del contrato de obra civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-043-2014, por la suma de \$2.191.702.289.

En abril 25 de 2022, el Representante Legal de la Fiduciaria Bogotá S.A., el Supervisor del Contrato, el Representante Legal del Consorcio la Arborizadora NK y el Interventor suscribieron el acta de liquidación bilateral del contrato de obra civil No. CPS-PCVN-3-30589-043 de 2014, dentro de este documento se establecieron las siguientes cláusulas:

“SEGUNDA: Reconocer a **EL CONTRATISTA** por la ejecución de los diseños del proyecto de vivienda denominado **PORTALES DE ARBORIZADORA**, elaborados en ejecución del Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-043-2014, y en aplicación de lo dispuesto en el Decreto Distrital 364 de 2013, la suma **CIENTO VEINTISIETE MILLONES VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE (\$127.029.591)**, discriminados de la siguiente forma:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

VALOR A RECONOCER – DISEÑOS 364 DE 2013	
Tipo de Diseño	Valor
Arquitectónico	\$83.040.065
Estructural	\$25.263.542 (*)
Hidrosanitario	\$9.296.588(*)
Eléctrico	\$9.429.396(*)
Total	\$127.029.591

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor reconocido se cancelará a **EL CONTRATISTA**, previa suscripción de la presente acta, facturación del mismo con el lleno de todos los requisitos que exigen los procedimientos que debe aplicar **EL CONTRATANTE** para tal efecto.

TERCERA: **EL CONTRATISTA** deja constancia de las observaciones y/o salvedades realizadas a la presente **ACTA DE LIQUIDACIÓN**, en atención a ítems no reconocidos por el **COMITÉ DIRECTIVO FIDUCIARIO**, la **CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR** en calidad de **FIDEICOMITENTE** ni la **INTERVENTORÍA**, de conformidad con los antecedentes establecidos en la presente **ACTA**, de la siguiente forma:

1. La suma de **DOSCIENTOS UN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS (\$201.486.640)** por concepto de Ajuste a los diseños generales del proyecto por cambio de norma urbana al suspenderse provisionalmente el Decreto 364 del 26 de agosto de 2013, teniendo como consecuencia la elaboración de nuevos diseños arquitectónicos en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 190 de 2.004.
2. Reconocimiento de los estudios realizados en vigencia de Decreto 364 de 2.013 por suma faltante a fin de que ajuste el valor al indicado en la cláusula primera a **TRESCIENTOS VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$320.678.746)**, según los estudios de mercado y la información dispuesta en la oferta económica presentada por el **CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK**, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula **VIGÉSIMA OCTAVA** del Contrato de Obra Pública.
3. Inclusión del valor de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)** por concepto de costos administrativos debidamente acreditados contablemente de forma anterior a la suspensión contractual en fecha veinte (20) de agosto de 2.014.
4. Indexación de las sumas dispuestas en los numerales 1 y 2.
5. Reconocer la utilidad dejada de percibir a título de daño emergente futuro por el valor contratado no ejecutado, suma que corresponde al valor de **CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$433.997.049)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Con relación a las observaciones solicitadas unilateralmente por **EL CONTRATISTA**, resulta preciso indicar que mediante sesión 155 de fecha dos (2) de enero de dos mil diecinueve (2019), los miembros del **COMITÉ DIRECTIVO DEL FIDEICOMISO**, indicaron:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

"No acceder a ninguna de las pretensiones que hacen parte de la reclamación económica presentada por el CONSORCIO ARBORIZADORA NK, como consecuencia de la celebración y ejecución del contrato de obra No.043 de 2014, de conformidad con el pronunciamiento de la Interventoría y el informe presentado por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, excepto en lo referente al reclamo efectuado con respecto a los diseños ejecutados en aplicación del Decreto 364 de 2013, debiéndose definir el monto a reconocer en el proceso de liquidación del contrato de obra por las partes"

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dicha instrucción fue ratificada mediante sesión No. 189 del **COMITÉ DIRECTIVO DEL FIDEICOMISO** de fecha veintiséis (26) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) mediante el cual indicaron:

"No acceder a ninguna de las pretensiones que hacen parte de la reclamación económica presentada por el CONSORCIO ARBORIZADORA NK, como consecuencia de la celebración y ejecución del contrato de obra No. CPS-PCVN-3-1-30589-043-2014, de conformidad con el pronunciamiento de la Interventoría y el informe presentado por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, excepto en lo referente al reclamo efectuado con respecto a los diseños ejecutados en aplicación del Decreto 364 de 2013"

CUARTA. Con la suscripción del presente documento **EL CONTRATISTA** declara:

- a. Que, el **FIDEICOMITENTE** y/o **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del patrimonio autónomo se encuentran a paz y salvo de cualquier obligación; así mismo, declara indemnes al **FIDEICOMITENTE** y/o a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en nombre propio y como vocera del patrimonio autónomo, contra toda reclamación, demanda y/o acción legal que pueda causarse o surgir de la celebración, ejecución y liquidación del **CONTRATO**, por daños o perjuicios generados a terceros que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes, en desarrollo del **CONTRATO**. De igual manera, declara que las sanciones que se impongan por organismos de control, judiciales, administrativos y en general por cualquier entidad del orden nacional, departamental o municipal, por incumplimiento de lo ordenado por los mismos o de la normatividad vigente, o por condena en los procesos civiles, laborales, administrativos, penales y en general cualquier condena que resulte con ocasión del desarrollo del **CONTRATO**, serán asumidas por **EL CONTRATISTA**, siempre y cuando dichas condenas, multas o sanciones se originen por acción u omisión del **CONTRATISTA** en desarrollo del **CONTRATO**.
- b. **EL CONTRATISTA** deja constancia que, entre sus trabajadores o subcontratistas, activos y desvinculados, y **EL FIDEICOMITENTE** y/o **LA FIDUCIARIA**, no existe vínculo laboral alguno, siendo por tanto de cuenta exclusiva del **CONTRATISTA** el pago de salarios, prestaciones sociales, vacaciones e indemnizaciones; u honorarios si es del caso, a que haya lugar en cualquier tiempo.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



- c. **EL CONTRATISTA** señala expresamente que, de conformidad con las observaciones y/o salvedades presentadas al proyecto de acta de liquidación y que para todos los efectos hacen parte integral de la presente acta, se reserva expresamente el derecho de iniciar las acciones de orden administrativo y/o jurisdiccional con el propósito de cobrar sumas adicionales a las reconocidas por el presente documento.

QUINTA: EL INTERVENTOR deja constancia que verificó el cumplimiento de las obligaciones del **CONTRATISTA** con el Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales durante la vigencia y liquidación del **CONTRATO** y declara estar conforme al contenido de la presente **ACTA DE LIQUIDACIÓN**.

SEXTA: Liquidar de mutuo acuerdo, y en los términos anteriormente descritos, el **CONTRATO** objeto de la presente liquidación. Cualquier obligación que surja con posterioridad a la suscripción de la presente acta, estará a cargo de **EL CONTRATISTA. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDEICOMISO y/o LA FIDUCIARIA**, quedan eximidas de cualquier pago u obligación a partir de la fecha de suscripción de la presente acta.”.

3.3.1.3.1 Observación administrativa con presenta incidencia disciplinaria Desvirtuada, por el no cumplimiento a lo acordado en el acta de liquidación del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-043 de febrero 13 de 2014:

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

La administración de la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 aportó la orden de operación No. 3 1 30 589 518 de junio 7 de 2022, mediante la cual efectuó al Consorcio La Arborizadora NK el pago acordado en el parágrafo primero de la cláusula segunda del acta de liquidación del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-043.

Por lo anterior, con el soporte aportado se desvirtúa la observación, la cual es retirada del presente informe.

3.3.1.4 Patrimonio Autónomo Derivado – PAD “CONSORCIO LA CASONA NK (2-1-43543)”

Mediante oficio No. 2014ER6933 del 08 de mayo de 2014 el Gerente de Macroproyectos remitió a la Gerente de la CVP el contrato de fiducia mercantil inmobiliaria celebrado entre la Fiduciaria Bogotá, S.A. como vocera del Fideicomiso – FIDUBOGOTÁ S.A. – PROYECTO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA, la Caja de la Vivienda Popular (Gerente Integral) y la FIDUBOGOTÁ S.A. – Patrimonio

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



Autónomo Derivado – PAD “CONSORCIO LA CASONA NK” para el proyecto de construcción de vivienda de interés prioritario denominado “LA CASONA”, que adelantaría el constructor “CONSORCIO LA CASONA NK”. En este contrato no se registró su fecha de suscripción.

Dentro de este PAD, se pactó:

*“4.1. OBJETO. El presente contrato de Fiducia mercantil Inmobiliaria Irrevocable tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO** “PAD” que se denominará FIDEICOMISO – “**CONSORCIO LA CASONA NK**” cuya finalidad será: (i) La ejecución de el(los) proyectos(s) de vivienda de interés prioritario que serán desarrollados por el mismo **CONSTRUCTOR** en los predios en los cuales fue adjudicado por el **COMITÉ DIRECTIVO DEL FIDEICOMISO** por una o varias convocatorias a dicho **CONSTRUCTOR**, de acuerdo con las condiciones señaladas en el(los) contratos(s) de obra celebrado(s) entre **EL CONSTRUCTOR** y el **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**, contrato(s) de obra que es(son) debidamente cedido(s) al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**, y (ii) La efectiva transferencia y entrega de las viviendas que resulten del mismo a los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda en especie que determine **FONVIVIENDA o la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR** (iii) en el caso de que no sea posible transferir los inmuebles a los beneficiarios estos se transferirán de conformidad a las instrucciones impartidas por el **COMITÉ DIRECTIVO DEL FIDEICOMISO**.”.*

*“5.6. **PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO**: Para todos los efectos legales, con los **RECURSOS**, y con los rendimientos generados por las inversiones efectuadas, así como los demás **ACTIVOS** aportados, se conformará el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** – “**CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK**” el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.”.*

Dentro de los derechos de los Fideicomitentes, se pactó:

*“7.1.1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en el presente contrato, el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** que creó el **PATRIMONIO MATRIZ**, el **MANUAL OPERATIVO** y en la Ley.*

*7.1.2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato y conforme a la legislación vigente.*



7.1.4. Exigir a la FIDUCIARIA a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que lo conforman, de acuerdo con lo establecido en este contrato.

7.5. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones de la FIDUCIARIA todas aquellas necesarias para el cabal cumplimiento del objeto contractual, en especial las siguientes:

7.5.3. En materia de administración del PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO:

7.5.3.8. Liquidar los contratos de acuerdo con lo establecido en el mismo y de los demás contratos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO**.

7.5.4.5. Presentar un informe mensual al **GERENTE INTEGRAL**, conformado por el extracto de la cartera colectiva y el balance del fideicomiso, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte.

7.5.4.6. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al GERENTE INTEGRAL y al COMITÉ DIRECTIVO DEL FIDEICOMISO dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia. Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del FIDEICOMITENTE o del COMITÉ DIRECTIVO DEL FIDEICOMISO, esta se entenderá aprobada.”

3.3.1.4.1 Hallazgo administrativo, por no contar con todos los extractos de los FIC del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD “CONSORCIO LA CASONA NK (2-1-43543)”, que le permita a la CVP determinar la ejecución de los recursos aportados:

De conformidad con el numeral 2.2. de la comunicación de la Contraloría de Bogotá con radicado No. 2-2022-09944 solicitó para el proyecto La Casona “Aportar los extractos del FIC desde su constitución a la fecha”, la CVP mediante oficio No. 202213000097951 de mayo 18 de 2022 respondió que se aportaban los siguientes documentos:

- FIC 2000992231 PROYECTO LA CASONA SDH (88 extractos), desde el mes de enero de 2015 al mes de septiembre de 2017 y desde el mes de noviembre de 2017 al mes de abril de 2022.



- FIC 2000990974 PROYECTO LA CASONA NK (82 extractos), desde el mes de julio de 2015 hasta el mes de abril de 2022.

Al verificar los contenidos de los archivos, se encontró que la CVP no aportó la totalidad de la información solicitada, toda vez que:

- Para el FC 2000992231 PROYECTO LA CASONA NK SDHT no aportaron los extractos del año 2014, ni el de junio de 2019.
- Para el FIC 2000990974 PROYECTO LA CASONA NK CVP no aportaron los extractos del año 2014, ni los correspondientes al mes de marzo y diciembre de 2017.
- Par el FIC 20001763708 LA CASONA OBRAS DE URBANISMO CVP no aportaron el extracto de marzo de 2017.

Adicionalmente, no anexaron a cada extracto los soportes de las operaciones que registran como aumentos o disminución de aportes, que permitieran efectuar los cruces respectivos.

Lo anterior no permitió al equipo auditor determinar a través de estos extractos, cual fue el aporte situado en cada FIC, los rendimientos financieros generados, los giros realizados y demás movimientos registrados para establecer la consistencia de los saldos presentados en el PAD La Casona.

Esto se origina por la falta de control y seguimiento por parte del Comité Directivo Fiduciario tanto al manejo y control de los recursos del PAD La Casona, como en la exigencia al cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Fiduciaria Bogotá.

Con base en lo anterior, se evidencia la transgresión a lo establecido en los numerales 7.1.1, 7.1.2 y 7.5.4.5, del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria celebrado entre la Fiduciaria Bogotá, S.A. como vocera del Fideicomiso – FIDUBOGOTÁ S.A. – PROYECTO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA, la Caja de la Vivienda Popular (Gerente Integral) y la FIDUBOGOTÁ S.A. – Patrimonio Autónomo Derivado – PAD “*CONSORCIO LA CASONA NK*”.

Así mismo, se transgrede lo establecido en el Artículo 2 de la Ley 87 de 1993.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró que:

- Para el FC 2000992231 PROYECTO LA CASONA NK SDHT, aportaron el correspondiente al mes de octubre de 2017.
- Para el FIC 2000990974 PROYECTO LA CASONA NK CVP, aportaron los de enero a junio de 2015.
- Aportaron los extractos del FIC 20001763708 LA CASONA OBRAS DE URBANISMO CVP, con excepción del de marzo de 2017.
- Aportaron los extractos del FIC 2006134264 CASONA NK RECURSOS VIPA (1857)

En consecuencia, se ajustó el hallazgo de conformidad con los nuevos documentos aportados.

Por lo anterior, con los soportes suministrados se desvirtuó parcialmente la observación, se ajustó el texto, y por los documentos no aportados se configuró el hallazgo administrativo el cual deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.5 Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-041 de febrero 13 de 2014, suscrito entre Fiduciaria Bogotá S.A. y el Consorcio La CASONA NK.

El 13 de febrero de 2014 se celebró el Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014 entre la FIDUCIARIA DE BOGOTÁ S.A., vocera del Patrimonio Autónomo FIDUBOGOTÁ S.A. Proyecto Construcción de Vivienda Nueva y el Consorcio La Casona NK.

Dentro de este se pactaron las siguientes, cláusulas:

“PRIMERA. OBJETO: EL CONTRATISTA SE OBLIGA PARA CON EL CONTRATANTE, A REALIZAR, A PRECIO GLOBAL FIJO SIN FORMULA DE REAJUSTE, LOS DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS, URBANÍSTICOS, ESTRUCTURALES REDES DOMICILIARIAS Y CONSTRUCCIÓN DE 90 VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO – VIP, BAJO LA

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN EL PROYECTO "LA CASONA Mz 12, 13, 14 y 15", DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR, EN BOGOTÁ D.C."

"SEGUNDA. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL: Los plazos para la ejecución del contrato son los siguientes:

El contratista tendrá un plazo máximo de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, para el cumplimiento de las fases 1 a 5 (hasta la entrega del proyecto). Más un mes para el cumplimiento de las fases 6 y 7.

Fase 1: Revisión de documentos y elaboración de anteproyecto urbanístico y arquitectónico máximo (15) días calendario a partir de la suscripción del acta de inicio.

Fase 2: Elaboración de diseños urbanístico, arquitectónico, estructural de redes de servicios públicos domiciliarios y solicitud de licencias y permisos ante Curadurías Urbanas.

Fase 3: Trámite de licencias.

Fase 4: Construcción: esta fase deberá iniciar a más tardar en el mes quinto a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato:

Fase 5: Entrega del proyecto.

Fase 6: Escrituración y Registro de las viviendas. Entrega de zonas comunes.

Fase 7: Liquidación de contrato hasta un (1) mes después de entregado el proyecto."

"TERCERA: VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO. El valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de obra. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto salvo lo relacionado con la tala o traslado de individuos arbóreos aprobada por la Secretaría Distrital de Ambiente o las obligaciones urbanísticas que no hayan sido contempladas en los presentes pliegos, los cuales serán asumidos por la Caja de la Vivienda Popular, siempre y cuando dichas actividades u obras adicionales se encuentren aprobadas por el interventor del contrato y avaladas por el Comité Directivo del Fideicomiso.

*El valor del contrato expresado en **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES – SMMLV**, es el equivalente a **5.580** esto es la para el año 2014 suma de **TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE. (\$3.437.280.000)**, suma que resulta de multiplicar el valor ofrecido el CONTRATANTE por cada vivienda ofrecida, es decir 62 SMMLV, por 90 que corresponde al número de viviendas a desarrollar, de acuerdo con los diseños aprobados por el interventor. El valor estipulado en la presente cláusula incluye todos los impuestos, tasas y contribuciones que haya lugar con ocasión de la ejecución del contrato."*

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Para este contrato de obra civil se presentaron las siguientes adiciones:

Otrosí No. 1 del 14/09/2015

El 03 de septiembre de 2015, en acta No. 69 de Comité Fiduciario, con aval de la interventoría, se modificó el número de viviendas y la tipología toda vez que al ajustarse a lo estipulado en el Decreto Distrital 190 de 2004 fue necesario reestructurar el proyecto aumentando el número de viviendas a un total de 96 unidades VIP con tipología de edificio multifamiliar de 3 apartamentos por lote. Lo que daría 48 VIP de 48,60 m² y 48 VIP de 49,16 m² con un costo de 62 SMMLV.

En consecuencia, mediante el Otrosí No. 1 del 14 de septiembre de 2015, se incluyeron tres adiciones, la primera por valor de \$181.826.578 como reconocimiento al contratista por concepto de diseños en el marco de las modificaciones efectuadas por la implementación del Decreto Distrital 190 de 2004. La segunda por valor de \$239.698.200 debido al aumento en 6 unidades habitacionales a construir en el proyecto de vivienda y la tercera por valor de \$158.193.000 dada por la actualización del valor del contrato de obra a SMMLV 2015, adición aprobada por el Comité Directivo del Fideicomiso.

Después de esta adición se encuentra que el contratista se obliga para con el contratante, a realizar a precio global fijo sin fórmula de reajuste los diseños arquitectónicos, urbanísticos, estructurales, redes domiciliarias y construcción de 96 viviendas de interés prioritario - VIP, bajo la tipología de edificio multifamiliar de tres apartamentos por lote, en el proyecto La Casona MZ 12, 13, 14 y 15 de la localidad de Ciudad Bolívar, en la ciudad de Bogotá D.C.

Otrosí No. 2 del 23 de diciembre de 2015

El contrato fue adicionado en \$124.669.821 como pago a favor del contratista por la actividad adicional de acondicionamiento del terreno.

Otrosí No. 6 del 28 de julio de 2017

Con este otrosí se adicionó el contrato en \$1.526.639.358,28 debido a las obras adicionales no contempladas inicialmente y cuya ejecución se contrató con el Consorcio La Casona NK.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Las partes han decidido modificar la cláusula "Primero: objeto" del contrato de obra civil, en el sentido de adicionar el siguiente párrafo:

"Párrafo 3: El contratista se obliga para con el contratante a realizar a precio global sin fórmula de reajuste la construcción de las redes externas de acueducto, de alcantarillado y de energía eléctrica, así como las obras de urbanismo externo atinentes a zonas verdes, cimentación peatonal, peatonal y parqueaderos y demás actividades contenidas en el acta de aprobación de obras adicionales suscrita entre el contratante, el contratista y la interventoría, de conformidad con las especificaciones técnicas contenidas en la misma. El contratista debe asumir todos los costos que impliquen cada una de las actividades con el fin de llegar al 100% de la ejecución de las obras descritas en el acta de trabajos adicionales en mención."

Por lo anterior, el valor final del contrato ascendió a \$5.668.306.957,28, así:

**Cuadro No. 20. Valor Final del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-041 de 2014
Fiducia Bogotá y el Consorcio La Casona NK y sus modificaciones**

En Pesos \$

FECHA	OBJETO	No. VIP	SMMLV * VIP	CANTIDAD DE SMMLV	SMMLV 2014 - 2015	VALOR INICIAL	VR ADICIÓN	VALOR FINAL
Febrero 13 de 2014	CONSTRUCCIÓN DE 90 VIP	90	62	5.580	616.000	3.437.280.000		3.437.280.000
Septiembre 14 de 2015	OTROSÍ No. 1 - ADICIÓN Y MODIFICACIÓN - INDEXACIÓN DE LAS 90 VIP A SMMLV DE 2015	90	62	5.580	28.350		158.193.000	3.595.473.000
Septiembre 14 de 2015	OTROSÍ No. 1 - ADICIÓN Y MODIFICACIÓN - 6 VIP MAS A SMMLV DE 2015	6	62	372	644.350		239.698.200	3.835.171.200
Septiembre 14 de 2015	OTROSÍ No. 1 - ADICIÓN Y MODIFICACIÓN - SEGUNDOS DISEÑOS						181.826.578	4.016.997.778
Diciembre 23 de 2015	OTROSÍ No. 2 - ADICIÓN - ACONDICIONAMIENTO DE TERRENO						124.669.821	4.141.667.599
Julio 28 de 2017	OTROSÍ No. 6 - ADICIÓN - CONSTRUCCIÓN REDES EXTERNAS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ASÍ COMO OBRAS DE URBANISMO EXTERNO ATINENTES A ZONAS VERDES, CIMENTACIÓN PEATONAL Y PARQUEADEROS Y DEMÁS ACTIVIDADES						1.526.639.358,28	5.668.306.957,28
TOTALES		96				3.437.280.000	2.231.026.957	

Fuente: Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-041 de 2014 Fiducia Bogotá y el Consorcio La Casona NK y sus modificaciones

Tal como se puede observar, de un valor inicial del contratado de \$3.437.280.000, se pasó a un valor final de \$5.668.306.957,2; generando adiciones por valor de \$2.231.026.957, lo cual representa un incremento del 64,91% del mismo.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Frente al plazo contractual, se encontró que:

El plazo inicial programado del contrato contemplaba 1 año (365 días) contados a partir del acta de inicio para el cumplimiento de las fases 1 a 5 (hasta la entrega del proyecto). Sin embargo, el tiempo de ejecución fue de 3,21 años (1.194 días sin contemplar las suspensiones). Así mismo, en el marco del contrato se suscribieron 9 otrosíes donde se realizaron modificaciones a la forma de pago, adiciones y prórrogas y se pactaron 8 suspensiones por 653 días.

Al revisar la suscripción del otrosí No. 9 se presenta una irregularidad, la cual se describe a continuación.

3.3.1.5.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por irregularidades en la suscripción del otrosí 9 del Contrato de Obra Civil No. CPS-PVCN-3-1-30589-041-2014

Durante la ejecución del contrato se suscribieron prórrogas al plazo del contrato así:

- El 14 de septiembre de 2015 mediante el otrosí No. 1 se prorrogó en seis (6) meses y veinticuatro (24) días el término de ejecución contractual.
- El 2 de mayo de 2016 mediante otrosí No. 3 se prorrogó en tres (3) meses y veinticinco (25) días el término del contrato.
- El 26 de agosto de 2016 mediante otrosí No. 4 se prorrogó en cincuenta y cinco (55) días el término del contrato.
- El 21 de octubre de 2016 mediante otrosí No. 5 se prorrogó en sesenta y dos (62) días el contrato, es decir, desde el 25 de octubre de 2016 hasta el 27 de noviembre de 2016 para la fase IV de construcción y un mes adicional, para la fase de liquidación, es decir hasta el 27 de diciembre de 2016.
- El 28 de julio de 2017 mediante otrosí No. 6 se prorrogó en cinco (5) meses el contrato para las obras adicionales. Sin embargo, se aclara que continúa vigente el mes para el cumplimiento de las fases 6 y 7 del contrato, la cual empezará "a partir de la finalización de la fase 5 (entrega de proyecto)".
- El 23 de marzo de 2018 mediante otrosí No. 7 se prorrogó el plazo para la fase de construcción en treinta y un (31) días y se mantuvo el mes para el cumplimiento de las fases 6 y 7 del contrato.
- El 30 de noviembre de 2018 mediante otrosí No. 8 se prorrogó el plazo del contrato en un (1) mes, para la ejecución de las fases 6 y 7 del contrato de obra.



- El 27 de agosto de 2019 mediante otrosí No. 9 se prorrogó el plazo de liquidación del contrato desde el 11 de agosto hasta el 5 de octubre de 2019.

En la suscripción del otrosí No. 9 se presenta una irregularidad, dado que el Comité Directivo Fiduciario en sesión del 28 de agosto de 2019 aprobó en acta No. 150 la prórroga del plazo de liquidación del contrato, facultad extemporánea para esta decisión, dado que, de conformidad con los soportes documentales a partir del 11 de abril de 2019, el contrato se encontraba terminado por vencimiento del plazo contractual, por lo que iniciaba la fase de liquidación del mismo, que de conformidad con la cláusula décimo octava del contrato, era de cuatro (4) meses, por lo tanto, la liquidación se extendía hasta el **10 de agosto de 2019**.

En el parágrafo 2 de la cláusula segunda, se establece que: *"El plazo señalado para la ejecución del Contrato podrá ser prorrogado, previa aprobación del Comité Fiduciario, mediante la suscripción de un documento contractual que así lo disponga, (...)".*

La situación descrita, indica el desconocimiento de los deberes y obligaciones de las partes en el negocio fiduciario, especialmente las establecidas para el Comité Directivo Fiduciario, dado que autorizó una prórroga para la fase de liquidación dieciséis (16) días después de finalizada dicha fase.

Lo anteriormente descrito, conlleva al incumplimiento de lo señalado en los literales b), c), d), e) y f) del artículo segundo de la Ley 87 de 1993, así como el Contrato de Obra Civil No. CPS-PVCN-3-1-30589-041-2014 y el Manual Operativo y de Contratación Derivada del Fideicomiso FIDUBOGOTA S.A.- Proyecto Construcción de Vivienda Nueva 3-1- 30589-versión 2. Además, en las causales disciplinables consagradas en la Ley 1952 de 2019 (deroga la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario).

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró, que:

Mediante acta No. 056 del Comité Técnico del Fideicomiso de agosto 9 de 2019, se decidió recomendar al Comité Directivo Fiduciario la aprobación de la celebración de un otrosí al contrato de obra No. CPS-PVCN-3-1 30589-041-2014, en el cual se



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

disponía la ampliación del término de liquidación del citado contrato de obra hasta máximo el 5 de octubre de 2019.

De conformidad con el acta No. 150 del Comité Directivo Fiduciario del 28 de agosto de 2019, se aprobó la recomendación del acta No. 056 del Comité Técnico del Fideicomiso.

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

Frente a la ejecución del contrato se encontró, que:

En julio 9 de 2019 el Representante Legal del Contratista Consorcio Urbanizadora y el Representante Legal del Consorcio Interventorías CVP suscribieron los siguientes documentos:

El acta de terminación Fase IV – Construcción, en los siguientes términos:

"...fueron recibidas a entera satisfacción 96 unidades de viviendas de interés prioritario, así como las obras adicionales de construcción de redes externas de acueducto, de alcantarillado y energía eléctrica, las obras de urbanismos externo zonas verdes, senderos peatonales y parqueaderos, por lo cual la interventoría considera Ejecutada el 100% de la FASE IV-CONSTRUCCIÓN."

El acta de entrega y recibo de obra a entera satisfacción, en los siguientes términos:

"Que las unidades habitaciones del PROYECTO LA CASONA MZ 12, 13, 14 y 15, los respectivos puntos fijos y las obras de redes del acueducto, de alcantarillado y de energía eléctrica, así como las obras de urbanismos externos atinentes a zonas verdes, cimentación peatonal, peatonal y parqueaderos, se reciben a entera satisfacción de la interventoría por parte del constructor, debido a que no presentan daños, faltantes, u observaciones técnicas de ningún tipo pendientes de solución."

En el numeral 4.4.1 del oficio No. 202213000060071 de abril 1 de 2022, la administración de la CVP informó que con corte a 31 de diciembre de 2021 y 28 de febrero de 2022 ya habían sido entregadas y escrituradas la totalidad de las noventa y seis (96) unidades habitacionales que hacen parte del proyecto de vivienda La Casona.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Archivo "4.4.6. Base de datos casona" se encontró:

Cuadro No. 21. Consolidado de las VIP Entregas y Escrituradas a los Hogares Beneficiarios con corte a diciembre 31 de 2021

AÑO	CANTIDAD DE VIP ESCRITURADAS	CANTIDAD DE VIP ENTREGADAS AL HOGAR BENEFICIARIO
2019	84	84
2020	9	10
2021	3	2
Total General	96	96

Fuente: Archivo "4.4.6. Base de datos casona" oficio de la CVP No. 202213000060071 de abril 1 de 2020

Al respecto hay que precisar que a diciembre 31 de 2020 ya se habían entregado y escriturado a favor de los hogares beneficiarios 93 de las 96 VIP que conforman el proyecto de VIP La Casona, quedando 3 VIP que culminaron la actuación citada en el año 2021. El último apartamento entregado y escriturado, fue el siguiente:

Cuadro No. 22. Fecha de suscripción de la última Escritura de Compraventa del Proyecto La Casona

MZ	LOTE No	APTO	ESCRITURA	FECHA ESCRITURA PÚBLICA	FECHA ENTREGA
13	3	101	5481	30/12/2021	28/01/2021

Fuente: Archivo "4.4.6. Base de datos casona" oficio de la CVP No. 202213000060071 de abril 1 de 2022

Así mismo, en el numeral 4.2.9.1 del oficio No. 202213000060071 de abril 1 de 2022 la administración de la CVP reportó una ejecución del 100% tanto para el contrato inicial como para todas y cada una de sus adiciones, indicando que no existen productos pendientes de entrega.

A diciembre 30 de 2021 se reporta la ejecución al 100% de las actividades a ejecutar del Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014.

Adicional a los compromisos contractuales ya relacionados, según el numeral 2.2. del acta del Comité Directivo del Fideicomiso No. 189 de noviembre 26 de 2021, se decidió:

"2.2. Decisión del Comité Directivo del Fideicomiso."

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Con fundamento en lo expuesto por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, y la recomendación emitida por parte del Comité Técnico Fiduciario No. 096, el Comité Directivo Fiduciario los miembros del Comité Directivo por unanimidad deciden."

“

- *Aprobar los términos del acta de liquidación CONTRATO DE OBRA No. CPS PCVN3-30589 041-2014.*
- *Se autorice el pago al Consorcio La Casona NK del saldo contractual para cumplir el valor del 100% del contrato y sus adiciones por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS (\$252.824.134,58).*
- *Se autorice el pago por valor de VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$20.414.299), por concepto de reconocimiento de mayor permanencia en la prestación del servicio de vigilancia de dos meses y quince días y pago de servicios públicos de aseo, acueducto y alcantarillado."*

Este reconocimiento fue corroborado en la cláusula tercera del acta de liquidación del contrato suscrita en junio 14 de 2022.

En consecuencia, para la CVP el valor final del contrato 041 de 2014 más los reconocimientos otorgados por el Comité Directivo del Fideicomiso ascendieron a \$5.668.721.256,28:

Valor Contractual	\$5.668.306.957,28
Reconocimiento Extracontractual	<u>\$ 20.414.299,00</u>
Valor Total	<u>\$5.688.721.256,28</u>

Pagos realizados y saldo por pagar:

Para el Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014 se reportan un total de quince (15) pagos, por un valor neto de \$5.415.482.822, confrontados con el valor final contratado, se obtuvo a diciembre 31 de 2021 un saldo por pagar de \$252.824.135, así:

Cuadro No. 23. Comparativo entre el Valor Contratado y el Valor Pagado del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-041 de 2014

En Pesos \$

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA	OBJETO	VALOR	VALOR ACUMULADO	NETO GIRADO	SALDO POR PAGAR	% POR PAGAR
Febrero 13 de 2014	CONSTRUCCIÓN DE 90 VIP	3.437.280.000	3.437.280.000			
Septiembre 14 de 2015	OTROSÍ No. 1 - ADICIÓN Y MODIFICACIÓN - INDEXACIÓN DE LAS 90 VIP A SMMLV DE 2015	158.193.000	3.595.473.000			
Septiembre 14 de 2015	OTROSÍ No. 1 - ADICIÓN Y MODIFICACIÓN - 6 VIP MAS A SMMLV DE 2015	239.698.200	3.835.171.200	3.643.412.640	191.758.560	5%
Septiembre 14 de 2015	OTROSÍ No. 1 - ADICIÓN Y MODIFICACIÓN - SEGUNDOS DISEÑOS	181.826.578	4.016.997.778	181.826.578	0	
Diciembre 23 de 2015	OTROSÍ No. 2 - ADICIÓN - ACONDICIONAMIENTO DE TERRENO	124.669.821	4.141.667.599	124.669.821	0	
Julio 28 de 2017	OTROSÍ No. 6 - ADICIÓN - CONSTRUCCIÓN REDES EXTERNAS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ASÍ COMO OBRAS DE URBANISMO EXTERNO ATINENTES A ZONAS VERDES, CIMENTACIÓN PEATONAL Y PARQUEADEROS Y DEMÁS ACTIVIDADES	1.526.639.358,28	5.668.306.957,28	1.465.573.783,00	61.065.575	4%
TOTALES		5.668.306.957,28		5.415.482.822	252.824.135	4,46%

Fuente: Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-041 de 2014 Fiducia Bogotá y el Consorcio La Casona NK y sus modificaciones y ordenes de operación aportadas según oficio de la CVP No. 202213000060071 de abril 1 de 2022

El saldo por pagar del Contrato 041 de 2014, más los reconocimientos otorgados mediante el acta 189 de noviembre 26 de 2021 por parte del Comité Directivo del Fideicomiso ascendió a \$273.238.434, así:

Saldo Contractual	\$252.824.135
Reconocimiento Extracontractual	<u>\$ 20.414.299</u>
Saldo por pagar Total	<u>\$273.238.434</u>

3.3.1.5.2 Observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria Desvirtuada, por incumplimiento en la forma de pago del otrosí No. 6 del Contrato de Obra Civil No. CPS-PVCN-3-1-30589-041-2014

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró que la administración dio cumplimiento en la forma de pago del otrosí No. 6 del Contrato de Obra Civil No. CPS-PVCN-3-1-30589-041-2014.

Por lo anterior, con los argumentos expuestos por la CVP se desvirtúa la observación, por la cual esta se retira del presente informe.

Frente a la Liquidación del contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014, tenemos:

Según el numeral 2.2. del acta del Comité Directivo del Fideicomiso No. 189 de noviembre 26 de 2021 se decidió:

"2.2. Decisión del Comité Directivo del Fideicomiso.

Con fundamento en lo expuesto por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, y la recomendación emitida por parte del Comité Técnico Fiduciario No. 096, el Comité Directivo Fiduciario los miembros del Comité Directivo por unanimidad deciden:"

"

- *Aprobar los términos del acta de liquidación CONTRATO DE OBRA No. CPS PCVN3-30589 041-2014.*
- *Se autorice el pago al Consorcio La Casona NK del saldo contractual para cumplir el valor del 100% del contrato y sus adiciones por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS (\$252.824.134,58).*
- *Se autorice el pago por valor de VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$20.414.299), por concepto de reconocimiento de mayor permanencia en la prestación del servicio de vigilancia de dos meses y quince días y pago de servicios públicos de aseo, acueducto y alcantarillado."*

Mediante el archivo "ACTA LIQUIDACIÓN 041", la administración de la CVP aporto el "ACTA DE LIQUIDACIÓN BILATERAL CONTRATO CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014 CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUBOGOTA S.A. – PROYECTO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA Y CONSORCIO LA CASONA NK".



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

En esta acta se registró el valor total del contrato de \$5.668.306.957,28, un valor pagado de \$5.400.216.427 y un saldo por pagar de \$252.824.135,28.

Así mismo, se reconoció por concepto de mayor permanencia en la prestación de servicios de vigilancia, de servicios públicos de aseo, acueducto y alcantarillado la suma de \$20.414.299, para un total por pagar de \$273.238.434.

3.3.1.6 Verificación técnica a los productos recibidos por la ejecución del Contrato de Obra Civil 041-2014 – Casona y 042-2014”

3.3.1.6.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por deficiencias técnicas en la ejecución de los contratos CPS-PCVN-3-30589-041-2014 y del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-044-2014.

El objeto del contrato CPS-PCVN-3-30589-041-2014, es “*El contratista se obliga para con el contratante, a realizar a precio global fijo sin formula de reajuste los diseños arquitectónicos, urbanísticos, estructurales redes domiciliarias y construcción de 90 viviendas de interés prioritario – VIP, bajo la tipología de vivienda multifamiliar en el proyecto denominado “LA CASONA MZ 12, 13, 14 y 15 de la Localidad De Ciudad Bolívar, En Bogotá D.C.”*”

El objeto del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-044 de 2014 es “*Ejecutar la interventoría técnica, administrativa, legal y Financiera a los contratos de diseño y construcción de las obras de urbanismo y construcción de los proyectos de vivienda Portales de Arborizadora, La Casona y Mz. 54 y 55 para garantizar que el objeto contractual y las obligaciones de los contratos de obra se ejecuten en debida forma.*”

En la Auditoría de cumplimiento código 56, que se efectúa ante la Caja de la Vivienda Popular - CVP se realizó visita técnica el día 12 de mayo del presente año al Proyecto LA CASONA MZ 12, 13, 14 y 15 de la localidad de Ciudad Bolívar. Para verificar el estado actual del Proyecto encontrándose lo siguiente:

La cubierta está compuesta por placas y vigas de la misma manera que el entepiso, el cual cuenta con un acceso a través de una escalera metálica con una escotilla de acceso.

Conforme a los diseños, se dispuso respecto a la cubierta una pendiente del 2% que va del perímetro de la edificación hacia los ductos. El planteamiento dado por el constructor es que este porcentaje permitiría que las aguas no se estancarían. Sin embargo, se evidencia un deterioro poco común en las cubiertas de los

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

apartamentos, así como aposamientos de agua en diferentes puntos en cada una de las torres y filtraciones en los apartamentos de los últimos pisos.

Si bien la cubierta cuenta con una capa de impermeabilización sobre la placa y con un reforzamiento de una tela en poliéster, la misma no ha sido efectiva para el correcto drenaje de las aguas a los sifones dispuestos para su recolección.

El contratista instaló los elementos antes descritos, pero es importante señalar que las cubiertas son grandes superficies expuestas a la intemperie, por lo que están sometidas a las variaciones de temperatura en función de la incidencia de los rayos solares sobre las mismas y planteó, la reconducción del estancamiento del agua a través de planos inclinados (inclinación 2%), no son efectivas como se evidencia más adelante en el registro fotográfico obtenido en la visita y las solicitudes elevadas por los propietarios de los apartamentos a la constructora.

Es de anotar que esta situación de estancamiento de aguas y filtración, no son hechos actuales, sino que son situaciones repetitivas y fueron manifestadas desde el año 2019 por diferentes propietarios a la constructora y a la Caja de la Vivienda Popular, es decir, muy poco tiempo después de haber sido entregados los apartamentos. Como un ejemplo de esta situación, podemos ver lo expuesto por varios propietarios, quienes manifestaron el daño causado a sus apartamentos por la misma situación de filtración de las cubiertas, generando humedad y hongos en las paredes, las cuales fueron consignadas en el formato dispuesto por el contratista denominado "*solicitud de servicio atención locativas*". Como ejemplo se citan las siguientes:

Imagen N° 1

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

	SOLICITU DE SERVICIO ATENCIÓN LOCATIVAS	NK-OB-FO-02	
		Versión 2	Fecha Noviembre 2016
CONSTRUCCIONES			
Fecha de Solicitud: 13 11 19			
Proyecto: La casona			
Ubicación (unidad, edificio, apto, Local): 301 Mz 14 Interior 1			
Descripción de la solicitud de atención Localiva: Filtración por el techo de la cubierta terraza favor arreglar urgente			
Nombre del propietario: Lidia Jauch Peña			
Teléfono Oficina: 310247701-319292818			
Correo Electrónico:			

1. Apartamento 301 Mz. 14 – Interior 1– 13 de noviembre de 2019. Atendido 19 de noviembre de 2019 (“Se arregla las grietas que tenía la placa y se impermeabiliza toda la cubierta”)

Imagen N° 2

	SOLICITU DE SERVICIO ATENCIÓN LOCATIVAS	NK-OB-FO-02	
		Versión 2	Fecha Noviembre 2016
CONSTRUCCIONES			
Fecha de Solicitud: 14- Noviembre / 2019			
Proyecto: La casona			
Ubicación (unidad, edificio, apto, Local): Diagonal 68 68-24 Manzana 4 lote 8 Apart. 301			
Descripción de la solicitud de atención Localiva: Me dirijo a ustedes para solicitarles el mantenimiento de la plaqueta o plancha ya que está filtrándose el agua en la sala, pasillo 2 partes y en el cuarto principal en 2 partes, además del baño			
Nombre del propietario: Maria Ufelmida Anzola Galindo			
Teléfono Oficina: 3203318967			
Correo Electrónico:			

2. Apartamento 301 Mz 14 – Interior 8 – 14 de noviembre de 2019. Atendido 19 de noviembre de 2019 (“se le resana las grietas que tenía la placa y se instala el manto y se impermeabiliza toda la cubierta del apartamento...”)

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen N° 3

	SOLICITU DE SERVICIO ATENCIÓN LOCATIVAS	NK-OB-R-FO-02	
	CONSTRUCCIONES	Versión 2	Fecha Noviembre 2015
Fecha de Solicitud: 15-noviembre 2019			
Proyecto: La casona			
Ubicación (unidad, edificio, apto, Local): 301 torre 13 interior 8			
Descripción de la solicitud de atención Locativa: Filtración en el techo por humedad Favor arreglar urgente Grietas			
Nombre del propietario: Luz Nancy Rodríguez Teléfono Oficina: 3142516864			

3. Apartamento 301 Mz 12 – Interior 8– 15 de noviembre de 2019. Atendido 15 de noviembre de 2019 (“Se resana grietas, se selló con manto se impermeabiliza toda la cubierta”)

Imagen N° 4

	SOLICITU DE SERVICIO ATENCIÓN LOCATIVAS	NK-OB-R-FO-02	
	CONSTRUCCIONES	Versión 2	Fecha Noviembre 2016
Fecha de Solicitud: 17-noviembre 2019			
Proyecto: La casona			
Ubicación (unidad, edificio, apto, Local): MANANA IV. INT. 02. APT 301.			
Descripción de la solicitud de atención Locativa: HUMEDAD TECHO. BAÑO, EN TECHO COCINA Y PIEDRAS ALCANTARILLAS PRINCIPALES Y SECUNDARIA			
Nombre del propietario: NIXON ALVARO CARDONA Teléfono Oficina: 3142231588			

4. Apartamento 301 Mz 14- Interior 2 – Noviembre de 2019. Atendido 17 de noviembre de 2019 (“Se arregló las filtraciones que tenía por la placa cubierta con impermeabilizante”)

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen N° 5

	SOLICITU DE SERVICIO ATENCIÓN LOCATIVAS	Versión	Fecha
		2	Noviembre 2016
CONSTRUCCIONES			
Fecha de Solicitud: 26 Noviembre 2019			
Proyecto: La casona			
Ubicación (unidad, edificio, apto, Local): HANNAH INTE APT 301			
Descripción de la solicitud de atención Locativa: HUMEDADES TECAE COCINA BANO, ALCERA PRINCIPAL CUBIERTA VERANUSA			
Nombre del propietario: HANNAH INTE			
Teléfono Oficina:			
Correo Electrónico:			

5. Apartamento 301 Mz 14 – Interior 6– Noviembre de 2019. Atendido 30 de noviembre de 2019 (“Se le resano todas las grietas que tenía la placa y se instaló manto y se impermeabilizó toda la cubierta”)

Imagen N° 6

	SOLICITU DE SERVICIO ATENCIÓN LOCATIVAS	NK-OBR-FO-02	
		Versión	Fecha
CONSTRUCCIONES		2	Noviembre 2016
Fecha de Solicitud: 09/ Dic 2019.			
Proyecto: La Casona			
Ubicación (unidad, edificio, apto, Local): Apt 301 Mz 12 int 6			
Descripción de la solicitud de atención Locativa: Humedades en el techo cocina Habitaciones			
Nombre del propietario: Ledy Johana Garzon			

6. Apartamento 301 Mz 12 – 9 de diciembre de 2019. Atendido 9 de diciembre de 2019 (“Resanaron grietas y se instaló manto, se impermeabilizó toda la cubierta”).

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen N° 7

Contratadora NELKONAR S.A.S. 1989	SOLICITUD DE SERVICIO ATENCIÓN LOCALITVAS CONSTRUCCIONES	NK-OBIC-FO-02 Versión 2 Fecha Normativa 2016
Fecha de Solicitud: 07-01-2020		
Proyecto: La Casaca		
Ubicación (unidad, edificio, apto, Local): Diagonal 68 N=67 Sur-29 Torre 12 apartamento 301		
Descripción de la solicitud de atención localiva: Filtación en la placa en ancuerto pasillo umedad en el baño al baño del segundo piso		
Nombre del propietario: Ana Rosa Buitrago Vargas		
Teléfono Oficina: 312 2423966		

7. Apartamento 301 Mz 12 – 7 de enero de 2020. Atendido 9 de diciembre de 2019 (“Se resana grietas y se instala manto, se impermeabiliza toda la cubierta”)

Imagen N° 8

Contratadora NELKONAR S.A.S. 1989	SOLICITUD DE SERVICIO ATENCIÓN LOCALITVAS CONSTRUCCIONES	NK-OBIC-FO-02 Versión 2 Fecha Normativa 2016
Fecha de Solicitud: Bogotá Enero 8 del 2020		
Proyecto: La Casaca		
Ubicación (unidad, edificio, apto, Local): Dg 68 F#67 Sur-29 To 15 interior 5 AP 3		
Descripción de la solicitud de atención localiva: Solicito muy comedidamente me impermeabilicen la cubierta que en algunas partes se están presentando filtraciones de agua, y se están presentando malos olores en el baño y en los sifones de la cocina y labadera.		
Nombre del propietario: Ibeth Yolanda Miranda plazas		
Teléfono Oficina: 3125237632		
Correo electrónico:		

8. Apartamento 301 Mz 15 – 8 de enero de 2020. Atendido 22 de febrero de 2020 (“Se le arreglo las grietas y se le colocó manto y se impermeabilizó toda la cubierta”)

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen N° 9

	SOLICITU DE SERVICIO ATENCIÓN LOCATIVAS	NK-OBR-FO-02
	CONSTRUCCIONES	Versión 2 Fecha Noviembre 2016
Fecha de Solicitud:	22-01-2020	
Proyecto:	La Casona	
Ubicación (unidad, edificio, apto, Local):	Calle 68 H sur N 68-04 par 301	
Descripción de la solicitud de atención Locativa:	Unidad en la Casona, pared y fisuras en la placa	
Nombre del propietario:	Diana Maritza Montaña Mgia	
Teléfono Oficina:	311 421 4008	

9. Apartamento 301 Mz 14 – 22 de enero de 2020. Atendido 29 de enero de 2020 (“Se resano la placa y se impermeabilizó”)

Si bien los requerimientos de los propietarios fueron atendidos en esa época, en la actualidad se presentan filtraciones y deja en evidencia que el problema de las cubiertas aún persiste como se logró evidenciar en la visita realizada el 12 de mayo de 2022, donde se encontraron las mismas situaciones por filtración de agua al interior de los apartamentos, por tanto, se presume que los arreglos locativos no fueron de calidad ni efectivos para respecto a subsanar el problema de la humedad.

Un caso preocupante fue el evidenciado en la visita técnica al apartamento 301 de la torre 13, los ocupantes manifestaron que esa situación fue notificada en reiteradas oportunidades al personal del constructor y de la Caja de la Vivienda Popular. Se evidenció un aposamiento de agua en la cubierta, la cual no drena hacia los sifones dispuestos para tal fin debido a que la inclinación no es el correcto y existe un agrietamiento que filtra directamente el agua hacia el techo del apartamento, goteando de manera constante hacia el interior del apartamento, como se evidencia en el siguiente registro fotográfico.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen No 10



Imagen No 11



Imagen No 12



Fuente: fotografías visita. Cubierta Apto 301 / Fuente: fotografías visita, Cubierta. Apto 301/ Fuente: fotografías visita, Techo habitación apto 301.

Se ve entonces, el aposamiento de agua en la cubierta (F1), sino la filtración de agua reflejada en el cielo raso del apto 301, proveniente de la cubierta (F3) causando afectaciones al interior del apartamento (F2). Las filtraciones son debidas a la mala construcción de las pendientes de la cubierta que han permitido el aposamiento del agua en puntos lejanos a los sifones que hacen que el deterioro de los elementos instalados para proteger la cubierta, sean insuficientes y redundan en el deterioro de la estructura y sus elementos, que a la vez altera el bienestar y la habitabilidad de los propietarios del bien.

A continuación, en el registro fotográfico, se evidencia los diferentes aposamientos de agua en las cubiertas del proyecto:

Imagen N° 13

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".



Fuente: fotografías visita Aposamiento en la cubierta.

Imagen N° 14



Fuente: fotografías visita. Se evidencia que la pendiente generada para el desagüe hacia el sifón no es correcta, porque se encuentra invertida, adicional que la parte constructiva genera dos pendientes en contra que hacen evidente los aposamientos en la cubierta.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen N° 15



Fuente: fotografías visita /Esta situación se presenta parcialmente en las cubiertas, por las fallencias en el desarrollo constructivo.

Imagen N° 16



Fuente: fotografías visita, Aposamiento en la cubierta.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen N° 17



Fuente: fotografías visita, Humedad producida por el aposamiento en la cubierta.

Imagen N° 18



Fuente: fotografías visita, Aposamiento en la cubierta.

En conclusión, el constructor no realizó las pendientes convenientes para encausar el agua hacia los sifones de piso, donde se evidencia que no existe una evacuación rápida de las aguas pluviales, lo que está generando represamientos en distintas áreas de la cubierta que permite la filtración en algunos apartamentos. De otro lado, los sifones de piso no fueron sellados convenientemente, dejando espacios entre la pared externa del sifón de PVC y el concreto de la torta superior del entrepiso, que permiten infiltraciones adicionales en otros sectores al interior de los aptos como

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

baños, daños que también se evidenciaron en la visita. Tampoco se evidenció pronunciamientos al respecto por el interventor y el supervisor de la obra civil.

Se evidenció que en la placa de contrapiso fue impermeabilizada pero se concluye que la misma no se realizó de forma conveniente, posiblemente porque no se utilizaron productos de buena calidad o porque hubo descuido de los operarios en el momento de la ejecución de los trabajos, por lo que la filtración de agua por la cubierta es posible que esté ocasionando la oxidación de los aceros de la torta superior e inferior como las viguetas, lo que podría estar comprometiendo la estabilidad de la construcción.

Lo anterior devela una situación anómala presentada durante la construcción de las obras, generada por la inadecuada ejecución de los procedimientos constructivos por parte del contratista y a la falta de control, vigilancia y seguimiento por parte de la interventoría y la supervisión.

Situaciones estas que afectan actualmente a los propietarios de las viviendas, generando zozobra entre ellos, por no poder habitar dichas zonas.

Si bien, a la fecha no se cuenta el contrato vigente y las garantías de estabilidad y calidad de la obra tampoco lo están, es evidente el deterioro de la estructura, causado por la humedad y filtración de agua que ha generado reiteradas quejas de los propietarios, como se evidencia en las diferentes solicitudes de reparaciones locativas elevadas y atendidas por el constructor, las cuales fueron fallidas y no solucionaron de fondo el problema, como es la humedad y las grietas en techos y paredes. Es necesario precisar que estas situaciones pueden conllevar a futuro, inversiones por parte de los propietarios y/o de la entidad y en el peor de los casos, accidentes para quienes lo habitan, por lo que se estaría expuesto ante posibles demandas.

Adicionalmente en el desarrollo de la visita al proyecto, aleatoriamente se seleccionaron 15 apartamentos, en los cuales se evidenciaron las siguientes afectaciones, como se ilustra con el registro fotográfico, así:

Imagen N 19

Imagen No 20

Imagen No 21

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".



MZ. 13 INT. 3 APTO. 301

Fuente: fotografías visita,



MZ. 12 INT.3 APT. 201



MZ. 13 INT. 1 APTO. 101.

De igual forma se revisaron 36 solicitudes de "servicio atención locativas" allegadas por la CVP, dentro de las cuales se encontraron 5 que coincidieron con las 15 visitas realizadas a los apartamentos seleccionados, estableciéndose que 3 casos se corrigieron y 2 no, así:

- MZ 12 IN. 5 apto 101: Queja del apto 201 informando que había filtraciones hacia abajo en el 101. CORREGIDA.
- MZ 12 IN. 7 apto 101: Escape de agua por el calentador del gas y arreglo puerta principal. CORREGIDA.
- MZ 13 IN. 3 apto 201: Humedades. CORREGIDA.
- MZ 13 IN. 1 apto 101: Filtraciones agua ventana alcoba principal. NO CORREGIDA.
- MZ 13 IN. 8 apto 301: No se corrigieron todas las filtraciones. NO CORREGIDA.

Dentro de esas reclamaciones, son reiterativas las causadas por las humedades en las pocetas de los baños, aplicación de silicona en mesón cocina y lavadero, arreglo bomba de sanitario, tuberías y desagües tapados, arreglo llaves de duchas y registros, arreglos tomas de luz y funcionamiento del detector de humo; algunas persisten en los apartamentos visitados el día 12 de mayo de 2022.

- MZ 13 INT. 3 apto 301: Timbre, bomba de agua, interruptor alcoba principal no sirve. Humedades salón comedor y habitaciones.
- MZ 13 INT. 3 apto 101: Llave izquierda de la ducha de agua caliente no sirve

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

- MZ 13 INT. 1 apto 101: Humedad alcoba principal. Llave baño de agua caliente no sirve.
- MZ 12 INT. 1 apto 301. Apartamento remodelado, se presentan grietas en habitación y en fachada d la torre.
- MZ 12 INT. 3 apto 101. Desde el patio se observa humedad y grieta en fachada interna.
- MZ 15 INT. 8 apto 301. Humedad en alcoba, filtraciones del 3r al 2º piso.
- MZ 15 INT. 1 apto 101. Si se llena el tanque de este apartamento se humedece el 101 por el piso.
- MZ 13 INT. 8 apto 301. Humedad en habitación.

Los criterios normativos y contractuales son:

Ley 80 de 1993 Artículo 3, 4, 5

Ley 1474 de 2011 Artículos 83 y 84.

Ley 1150 de 2007.

Ley 610 del 2000.

Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014

Visita Técnica realizada el 12 de mayo de 2022

Lo descrito anteriormente permite concluir las debilidades en el procedimiento y ejercicio del control en la ejecución y desarrollo de las obras por parte de la supervisión y de la interventoría contratada. Es evidente que no se verificaron los controles de calidad, para que las obras ejecutadas cumplieran con las condiciones ofrecidas y se realizarán las verificaciones de las reclamaciones frente a las adecuaciones posteriores realizadas por el contratista.

La Caja de la Vivienda Popular, debió exigir al contratista de obra, a la interventoría y en su debido caso a la compañía garante, la ejecución idónea, calidad y oportuna del objeto contratado de tal forma, que dichas obras no tuvieran deficiencias de calidad, lo que conlleva a falencias de la infraestructura y al deterioro que se presenta en la actualidad.

El deterioro evidenciado en partes de las cubiertas y las deficiencias de calidad encontradas repercuten en la vida útil de la construcción y su daño acelerado, lo que implica que a futuro se vea afectando su normal utilización y funcionamiento conllevando a que estas no puedan cumplir con el fin para el que fueron concebidas, aprobadas y entregadas con recursos públicos.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Es importante señalar que es deber de la Caja de la Vivienda Popular actuar en el marco de los principios de responsabilidad, transparencia, economía, que rigen la función administrativa y fiscal, vigilando la correcta ejecución del objeto contratado, protegiendo los derechos de la entidad y de la comunidad que se está viendo afectada y pueda verse afectada a futuro por las deficiencias técnicas en la ejecución del contrato de obra civil.

Estas deficiencias en la calidad, así como, en las condiciones constructivas encontradas fueron pagadas al contratista y las mismas fueron recibidas a satisfacción por la interventoría y la supervisión, lo que constituye una observación Administrativa, con presunta incidencia disciplinaria.

Lo anteriormente señalado va en consonancia por lo descrito en el Código Civil en su artículo 2060, que dice: *"Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer debido a su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; (...)"*

Es decir que cualquier defecto de construcción que eventualmente produzca un daño debe considerarse amparado por la norma. Si, por ejemplo, el desnivel de un piso hace que el agua lluvia se precipite sobre una de las habitaciones, la responsabilidad del constructor existirá ante la amenaza de que las aguas lluvias produzcan el deterioro de la construcción interior o de sus accesorios. En conclusión, podemos decir que la garantía decenal del Código Civil es aplicable a todos los daños provenientes de un vicio en la construcción.

Es así, que lo anterior devela las debilidades de la Caja de la Vivienda Popular en hacer seguimiento y garantizar la atención a los daños presentados, de parte de los responsables directos, donde debió ejercer un control permanente sobre el desarrollo de las obras de la mano de la interventoría y adicional en las solicitudes e inconformidades presentadas por los propietarios, a efectos de garantizar que no se presentaran deterioros futuros que afectaran la habitabilidad de los bienes construidos o se generen amenazas posteriores al bien y de quienes lo habitan.

Lo anterior puede generar una presunta transgresión a lo establecido en los artículos: 3. *"Fines de la Contratación Estatal"*, 4 *"Derechos y deberes de las Entidades Estatales"*, 23. *"Principios en las actuaciones contractuales de las Entidades Estatales"*. 25 *"Principio de economía"*, 26 *"Principio de responsabilidad"* y siguientes, afines con los



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

hechos en relación establecidos en la Ley 80 de 1993 y sus modificaciones. Así mismo, lo establecido en el art. 2 y siguientes de la Ley 87 de 1993. Es de anotar que las anteriores conductas pueden estar inmersas en las causales disciplinarias establecida en el artículo 39 de la Ley 1952 de 2019. Con lo anterior se observan presuntas fallas de la interventoría y de la supervisión del proyecto, dado que no verificaron que en la ejecución del contrato se cumpliera con las especificaciones técnicas entregadas por la CVP y las establecidas en el manual de Sismo Resistencia, Norma NSR10.

Es de anotar que las anteriores conductas infringen igualmente lo establecido en los artículos 83 y 84 de la ley 1474 de 2011.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022, el equipo auditor se permite manifestar:

A continuación, se relacionan las solicitudes presentadas por los propietarios de los apartamentos:

Apartamento 301 Mz 14 – Interior 1.
Apartamento 301 Mz 14 – Interior 8.
Apartamento 301 Mz 12 – Interior 8.
Apartamento 301 Mz 14 – Interior 2.
Apartamento 301 Mz 14 – Interior 6.
Apartamento 301 Mz 12
Apartamento 301 Mz 12
Apartamento 301 Mz 15
Apartamento 301 Mz 14

En cuanto a que *“se recibió a satisfacción los trabajos de reparaciones locativas (según acta adjunta), por parte de los propietarios...”*

Se reitera que si bien los requerimientos de los propietarios fueron atendidos en esa época; en la actualidad se presentan filtraciones y deja en evidencia que el problema de las cubiertas aún persiste como se logró evidenciar en la visita realizada el 12 de mayo de 2022, donde se encontraron las mismas situaciones por filtración de agua al interior de los apartamentos, por tanto, se presume que los

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

arreglos locativos no fueron de calidad ni efectivos para subsanar el problema de la humedad. Igual sucede para el apartamento 301 de la torre 13 en donde la administración responde "*Como la manifiesta el ente de control respecto del apartamento 301 de la Torre 13, se evidenciaron aposamientos...*"

Igualmente teniendo en cuenta la "ACLARACIÓN NECESARIA".

Una vez analizada la respuesta se reitera lo manifestado en el informe preliminar respecto a la visita realizada el 12 de mayo de 2022 en cuanto a que

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.7 CONTRATO DE INTERVENTORÍA N° 044 DE 20 de FEBRERO 2014

Cuadro No 24 Generalidades Contrato No. 044-201

GENERALIDADES	
OBJETO	El interventor obrando por su cuenta y riesgo, con libertad, autonomía técnica y directiva, se comprometa a ejecutar la interventoría técnica, administrativa, legal y financiera a los contratos de diseño y construcción de las obras de urbanismo y construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP), suscritos desde el patrimonio autónomo FIDEICOMISO BOGOTÁ S.A. proyecto construcción y vivienda nueva para los proyectos portales de Arborizadora (91 VIP), La Casona (90 VIP) y Arborizadora Baja Cra 38 Etapas I y III (Mz 54 y 55) (352 VIP), en la localidad de Ciudad Bolívar en Bogotá, D.C. con el fin de garantizar que el objeto contractual y las obligaciones de los contratos de obra se ejecuten en debida forma".
Contratante	Fiduciaria Bogotá S-A, Nit. 800-142383-7, representada por Carolina Lozano Ostos (Fideicomiso denominado Fidubogotá S.A. -Proyecto Construcción Vivienda Nueva, con Nit. 830-055897-7), con domicilio en la calle 67 N° 7-37 piso 3 en Bogotá.
Contratista	Consorcio Interventorías CVP, nit.900-6910879
Plazo inicial	14 meses
Fecha de suscripción	20 de febrero de 2014
Acta de inicio	20 de marzo de 2014
Fecha de terminación según prórroga No 17	17 de agosto de 2020
Valor inicial	\$1.030.257.828
Valor a junio 17 -2020	\$2.303.603.915

Fuente: Documentos virtuales de la CVP.

Durante la ejecución del contrato de interventoría a julio 17 de 2020, se han firmado 17 modificaciones de las cuales 13 son Adiciones.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Otrosí firmados durante la ejecución del contrato de interventoría 044 de 2014 a 27 julio 2020.

Cuadro No 25 Modificaciones al contrato 044-2014.

OTROSÍ	Fecha	Observación
	20-agosto-2014	Suspensión 1, para manzanas 54 y 55
1	30-junio-2015	Prórroga 1: (un mes)
	06-julio-2015	Suspensión: 2 (15 días)
	22-julio-2015	Reiniciación: 22-julio -2015
	19-agosto-2015	Suspensión: 3 (21 días)
	09-sep-2015	Reiniciación: 9 de sep.-2015
2	09-sep-2015	Prórroga 2 (8 meses y 21 días)+ Adición N°1 (500.000.000)
3	23-dic-2015	Adición Silvicultura manz.54 y 55 (\$3.873.478)
4	27-mayo-2016	Prórroga 3 (3 meses y 27 días)
	27-agosto-2016	Suspensión 4 (5 días)
5	1-octubre-2016	Prórroga 4 (5 meses)+ Adición N°3 (\$321.061.585)
	27-noviembre-2016	Suspensión 5 (2 meses)
	23-enero-2017	Ampliación 1 a Suspensión 5. (2 meses)
	28-marzo-2017	Ampliación 2 a Suspensión 5. (58 días)
	19-enero-2017	Suspensión 6 (20 días)
	07-febrero-2017	Ampliación 1 a Suspensión 6. (15 días)
	13-febrero-2017	Ampliación 2 a Suspensión 6. (10 días)
	10-marzo-2017	Suspensión 7. (20 días)
	29-marzo-2017	Ampliación 1 a Suspensión 7. (45 días)
	10-mayo-2017	Reinicio Anticipado: 10 de mayo de 2017
6	10-mayo-2017	Prórroga 5 (135 días)
	20-junio-2017	Suspensión N°8 (57 días)
7	28-julio-2017	Prórroga (5 meses) + Adición N° 5. La Casona (\$82.438.525)
8	20-sep-2017	Prórroga (3 meses) + Adición N° 6. Manz. 54 y 55 (\$90.647.577)
	22-dic-2017	Suspensión N°9. (1 mes)
	23-enero-2018	Ampliación 1 a Suspensión 9. (45 días)
	8-marzo-2018	Ampliación 2 a Suspensión 9. (45 días)
	20-marzo-2018	Ampliación 3 a Suspensión 9. (1 mes)
9	23-marzo-2018	Prórroga (31 días).
	7-mayo-2018	Suspensión N°10. (30 días)
	30-abril-2018	Ampliación 1 a Suspensión 10. (15 días)
	7-junio-2018	Ampliación 2 a Suspensión 10. (84 días)
10	25-mayo-2018	Prórroga (4 meses) + Adición N° 7. Manz. 54 y 55 (\$47.746.181)
	29-agosto-2018	Suspensión N°11. (30 días)
	4-octubre-2018	Suspensión N°12. (60 días)
	2-noviembre-2018	Suspensión N°13. (26 días)
	30-noviembre-2018	Suspensión N°14. (51 días)
	3-enero-2019	Ampliación 1 a Suspensión 14. (21 días)
	6-febrero -2019	Ampliación 2 a Suspensión 14. (33 días)
	2-enero-2019	Suspensión N°15. (30 días)
	14-febrero -2019	Suspensión N°16. (45 días)
	5-abril-2019	Ampliación 1 a Suspensión 16. (8 días)
	19 marzo-2019	Suspensión N°17. (21 días)

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

OTROSÍ	Fecha	Observación
	5-abril-2019	Ampliación 1 a Suspensión 17. (24 días)
11	4-junio-2019	Prórroga (67 días)+ Adición N° 8 Manz. 54 y 55 (\$35.544.379)
12	27-agosto-2019	Prórroga (44 días)+ Adición N° 9. Manz. 54 y 55 (\$23.342.577)
13	25-sep.-2019	Prórroga (97 días)+ Adición N° 10. Manz. 54 y 55 (\$24.244.888)
14	2-dic-2019	Prórroga (56 días)+ Adición N° 11. Manz. 54 y 55 (\$20.264.384)
	22-febrero-2020	Suspensión N°18. (94 días)
15	7-mayo-2020	Prórroga (30 días) + Adición N°12. Manz. 54 y 55 (\$12.529.358)
16	26-mayo-2020	Prórroga (58 días)+ Adición N° 13. Manz. 54 y 55 (\$42.743.789)
17	27-julio-2020	Prórroga

Fuente: Balance presupuestal del contrato de interventoría N°044-2014 A 27 julio -2020. (Incluida la adición del otrosí 17 del 27 de julio de 2020):

3.3.1.7.1 INFORMES DE INTERVENTORÍA-CONTRATO 044 DE 2014- 27 julio - 2020, respecto al contrato de obra civil 041 de 2014, indica:

Contrato de obra: No CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014

Contratista: Consorcio La Casona NK

Plazo inicial: 13 meses

Fecha inicio: 20 de marzo de 2014

Fecha de terminación + 8 adiciones de tiempo y prórroga: 5 de octubre de 2019

Valor: \$3.437.280.000 + adiciones = \$5.668.306.957.

Imagen No 22

		INICIAL (14/FEB/2019)		
SUSPENSION No. 8	F/INICIO	15/02/2019	45 DÍAS	Finalización del proceso de entrega de obra ESP ENEL-CODENSA y la UAESP, de acuerdo con los requerimientos solicitados para la aprobación de los Diseños SERIE 0 y SERIE 2 aprobados en el año 2017.
	F/TERMINACIÓN	31/03/2019		
	F/Termin CONTRATO	31/03/2019		
	AMPLIACION No.1 (05/ABR/2019)			
	F/INICIO	1/04/2019	8 HABILES (10 días calend)	Revisión por parte de la Interventoría al documento enviado por el Contratista y poder emitir concepto técnico, administrativo, legal y financiero.
	F/TERMINACIÓN	10/04/2019		
F/Termin CONTRATO	10/04/2019			
TOTAL, TIEMPO DE SUSPENSION		7 MESES Y 469 DIAS o 22 MESES Y 19 DIAS		

Fuente: CVP oficina respuesta /informe parcial interventoría.

El contratista conforme a las cláusulas establecidas dentro del contrato de obra, de común acuerdo con la Fiduciaria y el Comité Técnico de la Secretaría de Hábitat y la CVP establecieron 8 otrosíes, por concepto de reestructuración del proyecto y adición de 6 unidades de vivienda para un total de 96, mayor valor y diseños frente al cambio normativo del POT. Se incluyó 7 fases de ejecución, de las cuales las

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

primeras 6 están al 100% de cumplimiento, se está a la espera de la aprobación del acta de liquidación.

3.3.1.7.2 INFORMES DE INTERVENTORÍA-CONTRATO 044 DE 2014- 27 julio - 2020, respecto al contrato de obra civil 042 de 2014, indica:

Contrato de obra: No CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014

Contratista: CONSORCIO EDIFICAR

Plazo inicial: 13 meses

Fecha inicio: 20 de marzo de 2014

Cesión obra No 1: 03 de septiembre de 2015

Contratista: CONSORCIO URBANIZADORA

Fecha de terminación + prórrogas: 17 de agosto de 2020

Respecto al inicio de la obra, el contratista CONSORCIO EDIFICAR desarrolló la fase I, II, III entre el 20 de marzo de 2014 hasta el 2 de septiembre de 2015 con 3 otrosíes, hasta la cesión del contrato al CONSORCIO URBANIZADORA con NIT 900.881.599-3, desarrollando las fases 4 a la 7 de la obra con acta de inicio 03 de diciembre de 2015 hasta el 18 de julio de 2020.

Se suscribieron 14 otrosíes si, de los cuales del 1 al 4 se desarrollaron por parte del CONSORCIO EDIFICAR sin imputación o responsabilidad alguna.

3.3.1.7.3 INFORMES DE INTERVENTORÍA-CONTRATO 044 DE 2014- 27 julio - 2020, respecto al contrato de obra civil 043 de 2014, indica:

Contrato de obra: No CPS-PCVN-3-1-30589-043-2014

Contratista: CONSORCIO LA ARBORIZADORA NK Nit 900.688.778-9

Plazo inicial: 13 meses

Fecha inicio: 20 de marzo de 2014

Fecha de terminación + prórrogas: 19 de marzo de 2017

Valor del contrato inicial: \$3.475.472.000

Revisados los informes de interventoría anexados al contrato de obra 043-2014, se identifica que se desarrollaron las fases I, II, III del proyecto la Arborizadora en la construcción de 91 unidades VIP, actividades que no son avaladas por parte de la Interventoría, Supervisor y Comité Directivo No 051 en la suma solicitada de \$392.562.737; pero si se reconoció la suma de \$127.029.591, adicional la suma de

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

\$75.427.524 correspondiente a los diseños de construcción de obras externas, acueducto y alcantarillado.

3.3.1.8 Otros ingresos y/o recursos incorporados al Proyecto La Casona

De acuerdo con el registro y escrituración de las VIP y de conformidad con la base de datos suministrada por la CVP mediante comunicación 202213000060071 del 1 de abril de 2022, el valor unitario de 91 VIP corresponde a \$54.686.940 y 5 VIP tienen un costo por unidad de \$54.676.940, es decir, que el costo total del proyecto (96 VIP) asciende a \$5.249.896.240.

Existen tres fuentes de financiación como son: recursos VUR, beneficiarios VIPA y SDVE. A continuación, se presenta la asignación por fuentes de financiación para el total de las VIP.

Cuadro 26. Distribución de asignación de recursos para las VIP del proyecto La Casona

Fuente de Financiación	100% RECURSOS VUR	FONVIVIENDA - VIPA + VUR	SUBSIDIO DEL DISTRITO CAPITAL+VUR	TOTAL
No. viviendas	5	90	1	96

Fuente: 202213000060071 del 1 de abril de 2022

Por fuente de financiación, la asignación corresponde a los siguientes valores:

Cuadro 27. Distribución de asignación de recursos por fuente de financiación para las VIP del proyecto La Casona

Fuente de financiación	Valor
Valor Único de Reconocimiento –VUR-	3.135.558.370
Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores –VIPA-	2.097.584.770
Subsidio Distrital de Vivienda en Especie – SDVE-	16.753.100
Total	5.249.896.240

Cifras en pesos

Fuente: Base de Datos entregada mediante comunicación 202213000060071 del 1 de abril de 2022

Los desembolsos del subsidio VIPA se han realizado para 90 VIP, por \$2.097.584.770.

3.3.1.8.1 Observación administrativa Desvirtuada, por falta gestión de la CVP frente al cobro de dos (2) subsidios VIPA de los hogares beneficiarios del proyecto VIP - La Casona-

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró que el Fondo Nacional de Vivienda ya cancelo el 100% del valor adeudado por concepto de los Subsidios VIPA, realizando el último pago en junio 6 de 2022 por valor de \$46.864.520.

Por lo anterior, con los soportes aportados, se desvirtúa la observación, siendo retirada del presente informe.

3.3.1.9 Balance Económico de la aplicación de los recursos aportados por la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT en cumplimiento del Convenio 408 de 2013 para la ejecución del Proyecto La Casona:

3.3.1.9.1 Hallazgo administrativo por no efectuar la causación del valor adeudado a la SDHT en función a los recursos no aplicados al Proyecto de VIP La Casona o en su defecto el correspondiente a la participación en los aportes realizados por el Gobierno Nacional en cumplimiento de los Subsidios VIPA.

A diciembre 31 de 2021, cuando ya se habían ejecutado y recibido a satisfacción las obras del CONTRATO DE OBRA CIVIL CPS-PCVN-330589-041 de 2014 – CONSORCIO LA CASONA y así mismo se habían entregado y escriturado las viviendas a los hogares beneficiarios, encontramos como la CVP tiene adquiridos simultáneamente dos (2) compromisos contractuales vigentes frente al proyecto de vivienda La Casona; el primero con la SDHT a través del Convenio 408 de 2013 y el segundo con el Gobierno Nacional a través del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA Convocatoria 121 y teniendo en cuenta que sobre este último la CVP recibió del Gobierno Nacional la suma \$2.050.720.250 con fundamento en que en la escrituración de 90 de las viviendas se aplicaron los recursos VIPA y que de 96 VIP solo en una se aplicó el Subsidio de Vivienda Distrital, se entiende por conducta concluyente que para la CVP prevaleció el compromiso con el Gobierno Nacional, con un aporte residual de la SDHT.

Esta situación demandaba, que, de manera previa a las decisiones tomadas por la CVP, la SDHT y la CVP aportantes del Convenio 408 de 2013 hubiera adecuado jurídicamente los compromisos adquiridos y no haber dejado ambigüedades al respecto.



Lo anterior toma mayor importancia, si tenemos en cuenta que a la fecha todos los pagos de los costos y gastos asumidos para el proyecto de VIP La Casona cuentan con la participación del 85,68% de los recursos aportados por la SDHT.

Es decir, que dentro de la contabilidad de la CVP se presenta una ambigüedad al asumir parte de los costos con recursos de la SDHT y presentar los ingresos de los subsidios VIPA como recursos propios de la CVP, situación del todo inconsistente y generadora de saldos contables no razonables.

Frente a esta situación, la CVP y la SDHT deben estudiar y analizar de manera inmediata, dentro de las posibles alternativas jurídicas y financieras, acorde con los hechos económicos, la decisión que deben tomar.

Para determinar los conceptos y cuantías a contabilizar, reconocer y revelar de manera consistente en los Estados Financieros, por concepto de los pasivos generados, es necesario modificar el valor de los aportes pactados y realizados en cumplimiento al Convenio 408 de 2013 de acuerdo con los aportes efectivamente aplicados al proyecto La Casona en virtud de las circunstancias actuales. **Estas modificaciones y acuerdo, inexplicablemente no se han realizado, ni perfeccionado y en consecuencia existe incertidumbre sobre el valor no reportado ni contabilizado como pasivo con la SDHT.**

De conformidad con los recursos aportados por parte de la SDHT para la ejecución del proyecto de VIP La Casona, en cumplimiento del Convenio 408 de 2013, más los rendimientos financieros reportados según contabilidad sobre los mismos a diciembre 31 de 2021, frente a los recursos aplicados al pago de la construcción del proyecto de VIP La Casona según las escrituras de propiedad de los beneficiarios se encontró un saldo libre de afectación por \$1.751.961.002,62, así:

Valor aportado por la SDHT según el Convenio 408 de 2013 \$1.608.297.600,00

(+) Rendimientos Financieros a diciembre 31 de 2021	<u>\$ 160.416.502,62</u>
Total Recursos de la SDHT	\$1.768.714.102,62
(-) Aportes efectivos al proyecto	<u>(\$ 16.753.100,00)</u>
Valor por reintegrar a la SDHT	<u>\$1.751.961.002,62</u>

Este valor podría ser mayor en función a los reconocimientos adicionales que pudieran determinar las partes del Convenio 408 de 2013, producto de los recálculos de los rendimientos financieros que podrían haber generado los aportes



no comprometidos sino hubieran servido en su momento para el apalancamiento del proyecto.

Esta decisión también implicaría la modificación de la aplicación de costos y gastos llevados a la cuenta 1926-03-03-04-03-06 Productos en Proceso CVP y en la cuenta 9308-04-01-03 Productos en Proceso y con base en ellos efectuar la correcta contabilización de los costos de venta.

De otra parte, si la decisión es que la SDHT, así como tomó parte de los costos, también tenga participación de los recursos provenientes del Gobierno Nacional, se deberá efectuar la determinación de dicha participación y el registro contable del pasivo correspondiente.

Por lo anterior y hasta cuando se aclaren las situaciones observadas, existe incertidumbre sobre el registro contable efectuado mediante el comprobante de contabilidad No. 32518 de noviembre 30 de 2021.

En este comprobante se efectuó la afectación de las siguientes cuentas:

421002 Venta de Bienes	Vr Venta 90 VIP a 70 SMMLV de 2018	\$4.921.824.600
29100703 Otros ingresos		
Recibidos por Anticipado	(-) Vr VIPA pagado	(\$1.558.567.790)
13849005 CxC	(-) Vr VIPA por Cobrar	<u>(\$445.277.940)</u>
Saldo		\$2.917.978.870
550405-07 Gasto Público		
Social Vivienda	(-) Vr VUR asignado a VR 2018	\$2.917.978.870

En consecuencia, se encuentra que, pese a los hechos económicos enunciados, ni en la cuenta 1926-03-03-04-03 Constructor PAD Consorcio La Casona ni en la cuenta 9308-04-01 Recursos administrados en nombre de terceros - Fiducia Mercantil - Constructor PAD Consorcio La Casona correspondientes al Patrimonio Autónomo - PAD del Proyecto La Casona, se han efectuado los registros contables de causación correspondientes.

Como antecedentes sobre la falta de gestión al respecto, se tiene lo consignado en el seguimiento efectuado en julio 31 de 2021 a la acción No. 1.3 del Hallazgo 3.3.1.1.1 dentro de la Auditoría de Desempeño No. 60, así:

"Mediante oficio No. 202113000056311 de abril 30 de 2021 con radicado de la SDHT No. 1-2021-18935 de mayo 3 de 2021, la Directora de Urbanizaciones y Titulación en su calidad de supervisora por parte de la Caja de la Vivienda Popular del Convenio Interadministrativo

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

408 de 2013 solicitó a la Subdirectora de Recursos Públicos de la Secretaría Distrital del Hábitat que se convocara un Comité de seguimiento para que se delibere con respecto a la necesidad de modificar el Convenio Interadministrativo 408 de 2013."

Los temas propuestos en esta comunicación fueron los siguientes:

- Disminución de unidades de vivienda de los proyectos de vivienda a desarrollar.

En este punto se contrasta el número de viviendas proyectadas a construir con los recursos de los SDVE según el convenio 408 de 2013, frente a la situación actual, así:

Cuadro No. 28. Consolidado de las VIP del Proyecto de Vivienda La Casona y Arborizadora Baja Mz 54 y 55 que cuentan con Subsidio VIPA

NOMBRE DE LOS PROYECTOS DE VIP	NÚMERO DE VIP PACTADAS A CONSTRUIR CON RECURSOS DEL SDVE SEGÚN CONVENIO 408 DE 2013	NÚMERO DE VIP EFECTIVAMENTE APALANCADAS CON SDVE OTORGADOS POR LA SDHT	MENOR VIP QUE APALANCAR CON RECURSOS DE LA SDHT
Arborizadora Baja Manzana 54	97	36	61
Arborizadora Baja Manzana 55	200	35	165
La Casona	96	1	95
TOTAL	393	72	321

Fuente: Oficio CVP No. 202113000056311 de abril 30 de 2021 con radicado de la SDHT No. 1-2021-18935 de mayo 3 de 2021

Frente a la justificación de esta reducción, la CVP informa, que:

"Debido a que parte de las unidades inmobiliarias de los proyectos de vivienda La Casona y Urbanización Arborizadora Baja Mz 54 y 55 fueron seleccionadas en la convocatoria 121 del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA, adelantada por el Gobierno Nacional a través de la Fiduciaria Bogotá S.A., y atendiendo que los hogares beneficiarios en el programa de Vivienda de interés Prioritario para Ahorradores - VIPA recibieron un subsidio familiar equivalente a 30 SMLMV o 25 SMLMV, el cual fue aplicado como cierre financiero junto con el Valor Único de Reconocimiento - VUR asignado por la Caja de la Vivienda Popular - CVP para la adquisición del inmueble en los proyectos referenciados, sin necesidad de utilizar el Subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE otorgado por la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT."

- Cierre financiero de las viviendas.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Al respecto, la DUT informó:

"Como es de su conocimiento, mediante otrosí No. 3 y adición No. 1 del 21 de septiembre de 2015 del Convenio 408 de 2013, se efectuó actualización de los recursos a SMLMV de la vigencia 2015 aportados por la SDHT a razón de 26 SMLVM por vivienda y de igual manera la Caja de la Vivienda Popular a razón de 44 SMLMV por vivienda para la vigencia 2015.

Ahora bien, para lograr el cierre financiero del valor de las viviendas en los proyectos referenciados anteriormente, cuyo valor asciende a setenta (70) SMLMV de la vigencia 2018, la Caja de la Vivienda Popular efectúa la siguiente recomendación:

- *Cada hogar beneficiario requerirá de veintiséis (26) SMLMV de la vigencia 2015 a título de subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE otorgado por la Secretaría Distrital de Hábitat por valor de (\$16.753.100).*
- *Cada hogar beneficiario requerirá cuarenta y ocho, punto cincuenta y seis aproximadamente (48,56) SMLMV de la vigencia 2018 a título de Valor Único de Reconocimiento - VUR otorgado por la Caja de la Vivienda Popular por valor de (\$37.933.840).*

No obstante, lo anterior, la Secretaría Distrital del Hábitat puede determinar si es procedente efectuar indexación o actualización de los recursos aportados por la SDHT."

Mediante oficio No. 202113000065511 de mayo 13 de 2021 con radicado de la SDHT No. 1-2021-20534 de mayo 13 de 2021, la Directora de Urbanizaciones y Titulación en su calidad de supervisora por parte de la Caja de la Vivienda Popular del Convenio Interadministrativo 408 de 2013 remitió alcance al radicado SDHT No. 1-2021-18935 de mayo 3 de 2021, en los siguientes términos:

Los temas propuestos en esta comunicación fueron los siguientes:

- *Disminución de unidades de vivienda de los proyectos de vivienda a desarrollar.*

Relacionó el mismo contenido del oficio inicial.

- *Modificación cláusula segunda - valor total del convenio y restitución de recursos*

"Por lo anterior y teniendo en cuenta disminución de unidades inmobiliarias a desarrollar en el marco del Convenio Interadministrativo 408 de 2013, se

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

deberá definir por parte del Comité de Seguimiento, sobre la procedencia de disminuir el valor de los recursos aportados por la SDHT y CVP y el plazo para la devolución de dichos recursos por parte de la Caja de la Vivienda Popular, será de un término no mayor al plazo establecido a la vigencia del Convenio y en virtud de lo anterior modificar la Cláusula segunda - valor del convenio disminuyendo su valor, de la siguiente manera:

	APORTES SDHT	APORTES CVP	TOTAL CONVENIO
REDUCCIÓN OTROSÍ 13	\$ 5.377.745.100	\$ 8.513.959.720	\$ 13.891.704.820
TOTAL APORTES CONVENIO	\$ 1.205.223.200	\$ 2.731.236.480	\$ 3.937.459.680

”.

Cierre financiero de las viviendas.

Relacionó el mismo contenido del oficio No. 202113000056311 de abril 30 de 2021.

Según acta No. 1 de mayo 18 de 2021 se efectuó mesa de trabajo preparatoria para el Comité Convenio 408 SDHT & CVP, dentro del cual trataron el siguiente orden del día:

- “1. Se va a estudiar si se puede girar sin rendimientos.*
- 2. Los recursos de devolución proceden del recaudo que CVP hace ante el ministerio, vuelve a la fiducia de la CVP – Se hace necesario conciliar los valores que estén en los encargos fiduciarios.*
- 3. Se establece que los recursos se van a devolver en el mes de octubre del año en curso.*

Compromisos:

- 1. Entregar el contrato matriz de fiducia 19-mayo-21.*
- 2. 24 de mayo 24 Financiero y jurídico de cada entidad se reunirán en la SDHT para revisar antecedentes de convenio. Informe para el 31 de mayo – 21.*
- 3. 01 de junio nos reunimos 9:00 a.m. SDHT – para definir conveniencia del otrosí y marco jurídico de seguimiento”.*

Verificados los soportes aportados se encuentra que mediante oficio No. 202113000056311 de abril 30 de 2021 y 202113000065511 de mayo 13 de 2021 la CVP informó a la SDHT que se disminuyó en 321 VIP (95 de La Casona, 61 de la Arborizadora Baja Mz 54 y 165 de la Arborizadora Baja Mz 55) el número de VIP que serán apalancadas con recursos del SDVE y que, en consecuencia sólo para 72 se accederá a este subsidio (1 de La Casona,

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

36 de la Arborizadora Baja Mz 54 y 35 de la Arborizadora Baja Mz 55), lo anterior en virtud a que estos subsidios fueron reemplazados por los aportados por el Gobierno Nacional en el programa VIPA. Por lo anterior solicitó a la SDHT que se convocara un Comité de Seguimiento para que se delibere con respecto a la necesidad de modificar el Convenio Interadministrativo 408 de 2013.

Planteó la CVP mediante oficio No. 202113000065511 de mayo 13 de 2021 con radicado de la SDHT No. 1-2021-20534 de mayo 13 de 2021, que en este Comité de Seguimiento se deberá considerar la procedencia de disminución del valor de los recursos aportados al Convenio 408 de 2013, así:

Aportes de la SDHT	\$5.377.745.100
Aportes de la CVP	<u>\$8.513.959.720</u>
Total Reducción	<u>\$13.891.704.820</u>

Al respecto, este Ente de Control considera necesario la confrontación puntual de las cuantías de los aportes (en efectivo y suelo) pactados y realizados en la situación actual, frente a la propuesta de disminución que plantea la CVP, con la incorporación de subsidios de 25 a 30 SMLMV en efectivo por parte del Gobierno Nacional y los efectos para la SDHT y la CVP, para de esta manera, si así lo deciden, materializar la modificación del Convenio 408 de 2013. Así mismo, dentro de dicha modificación se deberá establecer el destino de los rendimientos financieros de los aportantes y todos los aspectos económicos involucrados dentro de este convenio.

Adicionalmente, para lograr el cierre financiero del valor de las viviendas, la CVP efectuó recomendación en la que la SDHT aportará (26) SMLMV de la vigencia 2015 a título de subsidio Distrital de Vivienda en Especie - SDVE por valor de (\$16.753.100) y la Caja de la Vivienda Popular aproximadamente (48,56) SMLMV de la vigencia 2018 a título de Valor Único de Reconocimiento - VUR por valor de (\$37.933.840).

Es de citar que de acogerse esta recomendación se reconocería por vivienda el equivalente a 74,56 SMLMV, superando en 4,56 SMLMV el tope establecido de 70 SMLMV para este tipo de viviendas.

Así mismo, según acta No. 1 de mayo 18 de 2021 se efectuó mesa de trabajo preparatoria para el Comité de Seguimiento del Convenio 408 SDHT & CVP, dentro del cual se citaron los temas a tratar en la reunión a convocar.

Esta acta fue diligenciada a mano y como poca especificidad en los temas tratados y los compromisos acordados.

De conformidad con los soportes que evidencian las gestiones adelantadas para dar cumplimiento a los términos en que se formuló la actividad No. 3 de la acción correctiva No.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

1 se encuentra que la entidad dio cumplimiento a la misma, toda vez convocó al Comité de Seguimiento del Convenio 408 de 2013 para definir los efectos financieros y contables de la selección de 90 VIP en la convocatoria VIPA.

Pese a lo anterior, se encuentra que esta convocatoria no fue atendida, toda vez que no se aportaron evidencias que den cuenta de la realización del comité y las decisiones tomadas en este."

Para el presente seguimiento, la CVP no aportó soportes sobre las nuevas actuaciones realizadas, y en consecuencia se concluye que no tomaron las decisiones sobre las temáticas planteadas.

Esta situación obedece a que una vez culminada la ejecución del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-041 de 2014, ni los supervisores del Convenio 408 de 2013 ni los integrantes del Comité Directivo Fiduciario han efectuado un seguimiento oportuno a la ejecución y destinación de los recursos, tomando las decisiones a que haya lugar sobre los recursos no comprometidos, expidiendo los actos administrativos a que haya lugar, para de esta forma efectuar los registros contables acordes con los hechos económicos que se van presentando.

Esto ocasiona que los saldos presentados en las cuentas contables destinadas para la presentación de la situación financiera del PAD La Casona no reflejen adecuadamente los hechos económicos.

Lo anterior se configura a una transgresión a lo establecido en el subnumeral 4.1.2. Representación fiel, del numeral 4.1. Características fundamentales y el subnumeral 4.2.2. Oportunidad, del numeral 4.2. Características de mejora, del capítulo 4. Características Cualitativas de la Información Financiera, el principio de Devengo del capítulo 5. Principios de Contabilidad Pública y el subnumeral 6.2.1. Reconocimiento de activos, del numeral 6.2. Reconocimiento de los elementos en los estados financieros, del capítulo 6. Definición, Reconocimiento, Medición y Revelación de los Elementos que constituyen los Estados Financieros, contenidos en el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera de las Entidades de Gobierno, adoptado mediante la Resolución 533 de 2015 y sus modificaciones expedidas por la Contaduría General de la Nación.

Estos hechos contravienen igualmente lo establecido en el literal e) del Artículo 2 y literal e) del Artículo 3 de la Ley 87 de 1993.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró que la Administración manifestó:

“Respuesta:

Frente a la observación efectuada por el Ente de Control y respecto del texto que se cita a continuación:

“Esta situación demandaba, que, de manera previa a las decisiones tomadas por la CVP, la SDHT y la CVP aportantes del Convenio 408 de 2013 hubiera adecuado jurídicamente los compromisos adquiridos y no haber dejado ambigüedades al respecto. (...)”

Es importante aclarar, que siempre fue de conocimiento del Comité de Seguimiento del Convenio Interadministrativo 408 de 2013, suscrito entre la Secretaría Distrital de Hábitat y la Caja de la Vivienda Popular, la presentación de los proyectos de vivienda Urbanización Arborizadora Baja Manzana 54 y 55 y La Casona a la Convocatoria VIPA, como se evidencia en el acta 15 del 12 de septiembre de 2017 que me permito aportar. Cabe resaltar que el Comité de Seguimiento fue definido como la instancia encargada de la coordinación, administración, control y seguimiento general de la ejecución del convenio, (Clausula octava - Convenio Interadministrativo 408 de 2013).

De otro lado, fue por disposición del Comité de Seguimiento del mencionado convenio no restituir los recursos, hasta tanto, no finalizara el proceso de escrituración de los proyectos de vivienda Urbanización Arborizadora Baja Manzana 54 y 55 y La Casona, como consta en el acta 001 del 11 de julio de 2019, que igualmente me permito aportar.

De igual manera, mediante Acta 2 del 10 de diciembre de 2021 el Comité de Seguimiento del Convenio Interadministrativo 408 de 2013 acordó llevar a cabo mesas de trabajo técnicas con el fin de adelantar la conciliación contable de los recursos a reintegrar al tesoro distrital por parte de la Caja de la Vivienda Popular.

En mesa de trabajo realizada el 24 de mayo de 2022, entre SDHT y CVP, se adquirieron compromisos para realizar el reintegro de los aportes realizados por SDHT y que no fueron ejecutados.

Se adjuntan en formato PDF, los siguientes archivos:

- *Ob. Adm. No. 3.3.1.9.1 solicitud SDH 2-2022-27353*

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

- Ob. Adm. No. 3.3.1.9.1 respuesta solicitud SDHT -2-2022-27353
- Ob. Adm. No. 3.3.1.9.1 Acta 002 -2021
- Ob. Adm. No. 3.3.1.9.1 ACTA 15 2017
- Ob. Adm. No. 3.3.1.9.1 Acta No. 01de 2019
- Ob. Adm. No. 3.3.1.9.1 CONVENIO 408 -2013

Por lo anterior, se rechaza la observación administrativa, toda vez, que como se evidencia en lo manifestado anteriormente y en los documentos aportados, fue por decisión de las entidades que suscribieron el Convenio Interadministrativo 408 de 2013, no efectuar restitución de los recursos, ni modificaciones al convenio hasta tanto se postularán la totalidad de los hogares, se finalizará el proceso de escrituración y el cobro de los subsidios asignados en el marco del programa VIPA, situación que se está realizando por parte de la Caja de la Vivienda Popular, para llevar a cabo la liquidación bilateral del Convenio Interadministrativo 408 de 2013 y se solicita al Ente de Control retirar la observación administrativa.

Considerando lo expuesto, se solicita al Ente de Control retirar la observación administrativa.”.

De conformidad con el numeral 3.1 y 4 del Acta No. 001 de julio 11 de 2019 del Comité de Seguimiento del Convenio 408 de 2013 se registró:

“3.1. El Proyecto denominado “La Casona””.

“Si bien los hogares que recibirán los subsidios en el marco del Programa VIPA y los recursos del VUR no requerirán los subsidios otorgados por la SDHT, la CVP solicita que aún no se excluya el proyecto del Convenio, pues solo se tendrá certeza de que no se requerirán recursos de la SDHT cuando finalice el proceso de escrituración de las viviendas. Adicionalmente, la CVP advirtió que uno (1) de los hogares que adquirirá vivienda en el proyecto “La Casona” no recibirá subsidio del Programa VIPA, porque no acreditó el cierre financiero dentro de los plazos establecidos para el efecto, por lo tanto, ese hogar requerirá que se le asigne el subsidio, por parte de la SDHT, en el marco del Convenio.

La CVP manifiesta que revisará la acreditación de requisitos por parte del hogar que se presentaría para el otorgamiento del subsidio distrital, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1° de la Resolución 174 de 2019 de la SDHT. Se estima que este trámite se realice dentro de los dos (2) meses siguientes a la realización de esta sesión.”.

“4. Definir las condiciones para la devolución al Tesoro Distrital, de los recursos aportados por la SDHT para los proyectos denominados “Manzana 54”, “Manzana 55” y “La Casona”, que fueron seleccionados en el marco de la convocatoria No. 121 del

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA del Gobierno Nacional.

La CVP manifiesta que, por las razones expuestas en el punto anterior del orden del día, a la fecha no se recomienda tomar la determinación de excluir del convenio las viviendas que los hogares adquirirán solamente con los recursos del subsidio del Gobierno Nacional en el marco del Programa VIPA y el VUR, pues aún se encuentran en proceso de revisión los hogares que podrán acceder a las viviendas en estas condiciones, y el número de hogares puede modificarse mientras no haya finalizado el proceso de escrituración.

Para el momento en que finalice la escrituración de las viviendas y se defina la posibilidad de disminuir el valor de los recursos aportados por la SDHT en el marco del Convenio, el Comité deberá recomendar las condiciones para que la CVP o quien esta indique, realice el reintegro de los recursos objeto de reducción al Tesoro Distrital, junto con los rendimientos financieros a que haya lugar."

Según acta No. 2 de diciembre 10 de 2021 del Comité de Seguimiento del Convenio 408 de 2013 se acordó realizar una primera mesa de trabajo por parte de las áreas responsables el 21 de diciembre de 2021 con el fin de adelantar la conciliación contable de los recursos a reintegrar al tesoro distrital.

Mediante oficio No. 202213000117731 de junio 7 de 2022 la Dirección de Urbanizaciones y Titulación de la CVP informó a la Subdirectora de Recursos Públicos de la SDHT, que:

"En el marco del Convenio Interadministrativo No. 408 de 2013 suscrito entre la Secretaría Distrital de Hábitat y la Caja de la Vivienda Popular, y la conciliación realizada entre las áreas técnicas de cada entidad a través de mesas de trabajo, a continuación, se relaciona el valor de los aportes de la Secretaría Distrital de Hábitat no ejecutados de los siguientes proyectos:

PROYECTO	Valores Iniciales		Valores actuales		Valores Reintegro	
	Unidades	Valor	Unidades	Valor	Unidades	Valor
Manzana 55	200	3.350.620.000,00	32	536.099.200,00	168	2.814.520.800,00
La Casona	96	1.608.297.600,00	1	16.753.100,00	95	1.591.544.500,00
TOTAL	296	4.958.917.600,00	33	552.852.300,00	263	4.406.065.300,00

Con corte a 31 de mayo de 2022, La Caja de la Vivienda Popular cuenta con CUATRO MIL CUATROCIENTOS SEIS MILLONES SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS (\$4.406.065.300), disponibles para realizar el reintegro de los aportes, previa autorización de Comité Directivo Fiduciario.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



En cuanto se tenga la instrucción del Comité Directivo Fiduciario se informará a la SDHT, para la expedición de los recibos de código de barras y el trámite de reintegro de los recursos."

Con base en lo anterior, se concluye que frente a los aportes realizados por la SDHT que no fueron vinculados a la escrituración de las VIP del proyecto La Casona por valor de \$1.591.544.500, ya se adquirió el compromiso de que serán reintegrados una vez esta decisión sea adoptada por el Comité Directivo Fiduciario.

En cuanto al valor de los rendimientos financieros generados, no se ha efectuado ningún pronunciamiento, ni acuerdo frente al valor a reintegrar.

En consecuencia, para efectos de la observación formulada, se ratifica que la CVP no ha efectuado los registros contables de causación de la obligación que hoy reconoce a favor de la SDHT por valor de \$1.591.544.500, sin considerar los rendimientos financieros.

Por lo anterior, con los argumentos expuestos se reconoce el avance en la gestión realizado por la CVP, pero no se desvirtúa la observación, configurándose en hallazgo administrativo que deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.9.2 Hallazgo administrativo por inconsistencias en la determinación y contabilización de los Costos de Venta de las unidades escrituradas del Proyecto de VIP La Casona.

Sin perder de vista los efectos de todas las situaciones cuestionadas en la observación anterior, adicionalmente encontramos las siguientes observaciones en la determinación y registro contable del Costo de Venta de las 90 VIP escrituradas, así:

En julio 9 de 2019 el representante Legal del Contratista Consorcio Urbanizadora y el representante legal del Consorcio Interventorías CVP suscribieron los siguientes documentos:

El acta de terminación Fase IV – Construcción, en los siguientes términos:

"...fueron recibidas a entera satisfacción 96 unidades de viviendas de interés prioritario, así como las obras adicionales de construcción de redes externas de acueducto, de alcantarillado y energía eléctrica, las obras de urbanismos externo zonas verdes, senderos



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

peatonales y parqueaderos, por lo cual la interventoría considera Ejecutada el 100% de la FASE IV-CONSTRUCCIÓN.”.

El acta de entrega y recibo de obra a entera satisfacción, en los siguientes términos:

“Que las unidades habitaciones del PROYECTO LA CASONA MZ 12, 13, 14 y 15, los respectivos puntos fijos y las obras de redes del acueducto, de alcantarillado y de energía eléctrica, así como las obras de urbanismos externos atinentes a zonas verdes, cimentación peatonal, peatonal y parqueaderos, se reciben a entera satisfacción de la interventoría por parte del constructor, debido a que no presentan daños, faltantes, u observaciones técnicas de ningún tipo pendientes de solución.”.

En el numeral 4.4.1 del oficio No. 202213000060071 de abril 1 de 2022, la administración de la CVP informó que con corte a 31 de diciembre de 2021 ya habían sido entregadas y escrituradas la totalidad de las noventa y seis (96) unidades habitacionales que hacen parte del proyecto de vivienda La Casona.

Cuadro No. 29. Consolidado de las VIP Entregas y Escrituradas a los Hogares Beneficiarios con corte a diciembre 31 de 2021

AÑO	CANTIDAD DE VIP ESCRITURADAS	CANTIDAD DE VIP ENTREGADAS AL HOGAR BENEFICIARIO
2019	84	84
2020	9	10
2021	3	2
Total	96	96

Fuente: Archivo "4.4.6. Base de datos casona" oficio de la CVP No. 202213000060071 de abril 1 de 2020

Así mismo, en el numeral 4.2.9.1 del oficio No. 202213000060071 de abril 1 de 2022 la administración de la CVP reportó una ejecución del 100% tanto para el contrato inicial como para todas y cada una de sus adiciones, indicando que no existen productos pendientes de entrega.

Con lo anterior se evidencia que a diciembre 30 de 2021 se reporta la ejecución al 100% de las actividades a ejecutar del Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



En consecuencia, se encuentra inconsistente que a diciembre 31 de 2021 mediante el Comprobante No. 32519 de noviembre 30 de 2021, solo se haya determinado y contabilizado el Costo de Venta de 90 de las 96 VIP del Proyecto La Casona, cuando ya el proyecto había sido concluido y correspondía determinar este para las 96 VIP.

Para la determinación del Costo de Ventas se tienen dos (2) fuentes: el determinado por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación y el que se obtiene a partir de los saldos presentados en la contabilidad de la CVP.

Para tal efecto, en uno y otro caso, se deben contemplar el 100% de los costos asumidos, esto incluye los costos totales de los productos recibidos a satisfacción del Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014 y del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-057 – 2018 (plafones), así como los reconocimientos extracontractuales de cada uno de ellos, que fueron necesarios para entregar al servicio de los hogares beneficiarios del proyecto de vivienda La Casona.

En consecuencia, antes de expedir el comprobante de contabilidad No. 32519 de noviembre 30 de 2011 mediante el cual se efectuó el registro del costo de venta de 90 VIP, en los registros contables de la CVP se debió considerar el saldo por pagar del contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014 por valor de \$252.824.135, toda vez que este pese a no haber sido pagado ya había sido reconocido como ejecutado. Así mismo, se debieron costear los reconocimientos extracontractuales otorgados mediante el acta 189 de noviembre 26 de 2021 por parte del Comité Directivo del Fideicomiso por valor de \$20.414.299, estos últimos tampoco fueron considerados por la DUT.

A diciembre 31 de 2021 las fuentes presentan la siguiente información:

**Cuadro No. 30. Determinación de los Costos del Proyecto de
VIP La Casona a diciembre 31 de 2021 – Según DUT**

En Pesos \$	
CONCEPTOS	VALORES
VALOR FINAL CTO 041 DE 2014	5.668.306.957,28
MENOS: OTROS SI No 6	1.526.639.358,28
VALOR COSTO DE OBRA	4.141.667.599,00
TERRENOS	494.860.800,00
CPS-PCVN-3-1-30589-057 – 2018 (plafones)	54.302.117,79
TOTAL COSTO	4.690.830.516,79
VALOR COSTO DE VENTA POR UNIDAD HABITACIONAL (96 UNIDADES)	48.862.817,88

Fuente: Soporte aportado por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación mayo 13 de 2021

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



Estos costos fueron los considerados en el comprobante de contabilidad No. 32519 de noviembre 30 de 2011 mediante el cual se efectuó el registro del costo de venta de 90 VIP.

Cuadro No. 31. Determinación de los Costos del Proyecto de VIP La Casona a diciembre 31 de 2021 – A partir de los saldos de Contabilidad

CUENTA CONTABLE	VALORES
1926-03-03-04-03-06 PRODUCTOS EN PROCESO / PROYECTO LA CASONA	4.076.400.326,00
9308-04-01-03 PRODUCTOS EN PROCESO / PROYECTO LA CASONA	1.378.118.218,00
TOTAL PRODUCTOS EN PROCESO	5.454.518.544,00
1926-03-03-04-03-04 Terreno / La Casona CVP (1243)	494.860.800,00
COSTO CONTABLE DE LOS PRODUCTOS EN PROCESO BASE DEL CALCULO DEL COSTO DE VENTA	5.949.379.344,00
VALOR COSTO DE VENTA POR UNIDAD HABITACIONAL (96 UNIDADES)	61.972.701,50

Fuente: Libros de Contabilidad de la CVP a octubre 31 y diciembre 31 de 2021.

Cuadro No. 32. Comparativos de los Costos según las dos (2) fuentes a diciembre 31 de 2021

SEGÚN DUT		SEGÚN FINANCIERA		DIFERENCIAS
CONCEPTOS	VALORES	CUENTA CONTABLE	VALORES	VALORES
VALOR FINAL CTO 041 DE 2014	5.668.306.957,28			
MENOS: OTROS SI No 6	1.526.639.358,28			
VALOR COSTO DE OBRA	4.141.667.599,00	TOTAL PRODUCTOS EN PROCESO	5.454.518.544,00	1.312.850.945,00
TERRENOS	494.860.800,00	1926-03-03-04-03-04 Terreno / La Casona CVP (1243)	494.860.800,00	0,00
CPS-PCVN-3-1-30589-057 – 2018 (plafones)	54.302.117,79			-54.302.117,79
TOTAL COSTO	4.690.830.516,79	TOTAL COSTO	5.949.379.344,00	1.258.548.827,21
VALOR COSTO UNIDAD HABITACIONAL (96 UNIDADES)	48.862.817,88	VALOR COSTO UNIDAD HABITACIONAL (96 UNIDADES)	61.972.701,50	13.109.883,62

Fuente: Soporte aportado por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación mayo 13 de 2021 y Libros de Contabilidad de la CVP a octubre 31 y diciembre 31 de 2021

Elaboró: Equipo auditor.

Tal como se puede observar, mientras contabilidad presenta a diciembre 31 de 2021 un costo del proyecto La Casona por \$5.949.379.344, en la DUT este asciende a

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

\$4.690.830.516,79, es decir, que contabilidad presenta un mayor valor por \$1.258.548.827,21, lo cual se traduce en un mayor costo por unidad habitacional de \$13.109.883,62, pese a esto, contabilidad desconoció su costo de ventas y aplicó el determinado por la DUT, situación ajena al marco contable a aplicar.

Esta discrepancia, además de tener que considerar lo planteado por este equipo auditor frente a este tema, demanda que entre las dos dependencias se efectúe una conciliación detallada de cada uno de los conceptos y cuantías aplicadas al costo, para establecer las diferencias y efectuar los ajustes a que haya lugar, para establecer de manera consistente y confiable los costos de venta reales y de esta forma proceder a realizar los registros contables a que haya lugar.

Mientras esto sucede, para este equipo auditor se presentan serias incertidumbres sobre los valores hoy reflejados en los estados contables.

Esta situación obedece a que una vez culminada la ejecución del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-041 de 2014, ni los supervisores del Convenio 408 de 2013 ni los integrantes del Comité Directivo Fiduciario han efectuado un seguimiento oportuno a la ejecución y destinación de los recursos, tomando las decisiones a que haya lugar sobre los recursos no comprometidos, expidiendo los actos administrativos que a que haya lugar, para de esta forma efectuar los registros contables acordes con los hechos económicos que se van presentando.

Esto ocasiona que los saldos presentados en las cuentas contables destinadas para la presentación de la situación financiera del PAD La Casona no reflejen adecuadamente los hechos económicos.

Lo anterior se configura a una transgresión a lo establecido en el subnumeral 4.1.2. Representación fiel, del numeral 4.1. Características fundamentales y el subnumeral 4.2.2. Oportunidad, del numeral 4.2. Características de mejora, del capítulo 4. Características Cualitativas de la Información Financiera, el principio de Devengo del capítulo 5. Principios de Contabilidad Pública y el subnumeral 6.2.1. Reconocimiento de activos, del numeral 6.2. Reconocimiento de los elementos en los estados financieros, del capítulo 6. Definición, Reconocimiento, Medición y Revelación de los Elementos que constituyen los Estados Financieros, contenidos en el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera de las Entidades de Gobierno, adoptado mediante la Resolución 533 de 2015 y sus modificaciones expedidas por la Contaduría General de la Nación.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Estos hechos contravienen igualmente lo establecido en el literal e) del Artículo 2 y literal e) del Artículo 3 de la Ley 87 de 1993.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Según el análisis efectuado a la respuesta al informe preliminar remitida por la CVP mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 y los soportes anexos, se encontró que:

La administración de la CVP plantea que la información plasmada en el cuadro No 32 aportado por el Órgano de Control no corresponde a las cifras con corte a 31 de diciembre de 2021 y que estas corresponden a un saldo por valor de \$1.551.725.734,51 en la cuenta de productos terminados.

Al respecto es de precisar que mientras este Órgano de Control se refiere al Costo de Venta contabilizado en el año 2021, la administración de la CVP se refiere al saldo de la cuenta productos en proceso a diciembre 31 de 2021, los cuales evidentemente no pueden ser coincidentes.

De otra parte, se encuentra que con base en los reconocimientos de los reintegros a realizar a favor de la SDHT citados en el hallazgo anterior, el valor activado en su momento en las cuentas 192603-03-04-06-07 y 9308-04-03-02 productos en proceso a cargo de la CVP y de la SDHT no corresponderían a los hechos económicos, toda vez que al momento de efectuar su cálculo y contabilización se consideró que la SDHT asumiría los costos de 96 VIP y en la actualidad solo le corresponden los equivalentes a una VIP y en consecuencia los Costos de Venta determinados deberían guardar la misma proporción.

Igualmente, la administración de CVP, no explica las razones por las cuales en contabilidad se presentan \$1.258.548.827,21 más en costos de obra activados en productos en proceso que los presentados por DUT.

Así mismo, manifiestan, que:

“Ahora bien, la CVP para la determinación del costo no tuvo en cuenta el otro si No. 6 dado que corresponde a obras adicionales no contempladas tales como urbanismo externo atinentes a zonas verdes, cimentación peatonal entre otras; razón por la cual el valor presenta una disminución significativa al momento del cálculo del costeo, y se registró lo correspondiente a la entrega de 90 casas según lo reportado por el área misional al negocio fiduciario.”.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

En cuanto este argumento se encuentra que este costo no fue considerado por la DUT al momento de informar a contabilidad el Costo de Venta por cada VIP, pero contabilidad no informó nada al respecto, a pesar de tener como se informó en el texto del hallazgo un mayor costo por \$1.312.850.945.

Se requiere que contabilidad precise que conceptos y cuantías incorporó al valor de productos en proceso de conformidad con sus políticas de operación vigentes, las cuales debieron servir de base para la determinación y contabilización del costo de ventas.

Para llegar a cifras razonables y consistentes entre las dos fuentes de información, se requiere se concilien los conceptos y valores activados en productos en proceso, toda vez que estos deben ser coincidentes, para tener una misma base al momento de determinar y contabilizar el Costo de Venta.

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.10 Proyecto de Vivienda Arborizadora Baja Manzana 54 y 55.

Inicialmente se debe señalar que el día 14/11/2012 la Caja de la Vivienda Popular y la Fiduciaria Bogotá S.A. celebraron Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocables de Administración y Pago de Recursos, cuyo objeto fue: *"Realizar con cargo al patrimonio autónomo todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación, ejecución, supervisión y control de los procesos relacionados con la administración de los recursos afectos a la construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario destinadas a los beneficiarios de la Caja de la Vivienda Popular, entre ellos reasentamientos, víctimas o demás población vulnerable"*

Posteriormente el día 28/10/2013 se suscribió el Convenio Interadministrativo No. 408 de 2013 entre la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT y la Caja de la Vivienda Popular para *"Aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros con el fin de adelantar el desarrollo y construcción de los proyectos de vivienda que entregará el Distrito Capital en el marco de la Ley 1537 de 1012 y del Plan de Desarrollo Distrital "Bogotá Humana" para generar vivienda de interés prioritario como subsidio en especie"*

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Dicho convenio tenía un valor pactado de \$28.101.465.000, de los cuales la Secretaría Distrital del Hábitat aportaría \$10.437.687.000, la Caja de la Vivienda Popular aportaría \$17.663.778.000.

De los recursos aportados por la Caja de la Vivienda Popular \$14.452.182.000 ya se encontraban girados a la Fiduciaria Bogotá para el desarrollo de proyectos de vivienda representados en recursos financieros VUR (Valor único de reconocimiento) y \$3.211.596.000 en especie, correspondientes al suelo de 23 predios en los que se desarrollaría los proyectos de vivienda.

En el Convenio interadministrativo se estableció que la Secretaría Distrital del Hábitat realizaría el giro del 100% de los recursos al Fideicomiso denominado Fidubogotá S.A. Proyecto Construcción Vivienda Nueva, constituido por la Caja de la Vivienda Popular bajo el contrato mercantil antes mencionado.

Igualmente quedó estipulado en el convenio que los recursos asignados podrán ser utilizados en diseño y estudios técnicos y obras para el desarrollo de las viviendas y podrá ser adicionado previa aprobación de nuevos proyectos a desarrollar.

Mediante el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos se constituyó un Patrimonio Autónomo Matriz que se denominó "*Proyecto Construcción Vivienda Nueva*"; a través del cual se aportaron y ejecutaron los recursos entregados por la Caja de la Vivienda Popular del presupuesto distrital y de Fonvivienda por recursos de la nación.

Igualmente se constituyeron Patrimonios Autónomos Derivados (PAD) conforme a las instrucciones del Comité Directivo del Fideicomiso, estructurados por constructor o proyecto de vivienda de interés prioritario para el manejo separado e independiente de los recursos.

Para la verificación de la información financiera del Convenio Interadministrativo 408 de 2013 en relación con el proyecto de vivienda de Arborizadora baja manzana 54 y 55, se solicitó a la CVP informar los aportes efectuados en efectivo y en especie con corte a 31/12/2021 por parte de la Secretaría Distrital de Hábitat y por de la Caja de la Vivienda Popular.

Cuadro 33. Aportes efectuados al proyecto de vivienda arboleda baja manzana 54 y 55 en el marco del Convenio Interadministrativo 408 de 2013.

Cifras en pesos

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Aportes suelo CVP	Aportes en efectivo SDHT	Aportes en efectivo CVP
1.634.071.600	5.310.732.700	8.326.973.600
Total efectivo		13.637.706.300
Total aportes convenio (suelo + efectivo)		15.271.777.900

Fuente: Comunicación CVP 2022130000600071 del 01/04/2022

3.3.1.10.1 Hallazgo administrativo por suministro de información a la Contraloría de Bogotá D.C. inexacta y sin la confirmación respectiva, en relación con los aportes al Convenio 408 de 2013 destinados a la realización del Proyecto de vivienda arboleda baja manzana 54 y 55.

En la comunicación 202213000062081 del 04/04/2022, la Caja de la Vivienda Popular informó que mediante las siguientes órdenes de pago fueron efectuados los giros de recursos a la Fiduciaria Bogotá.

Cuadro 34. Desagregado de pagos efectuados al proyecto de vivienda arboleda baja manzana 54 y 55 en el marco del Convenio Interadministrativo 408 de 2013

Cifras en pesos

Orden de Pago	Fecha de Giro	CVP	SDHT	Total General
1819	27-nov-12	942.150.000		
2929	30-nov-12	1.519.285.000		
2941	6-dic-12	200.000.000		
3358	26-dic-12	300.955.063		
3358	26-dic-12	3.699.044.937		
3955	31-dic-12	1.665.538.600		
1868	12-nov-13		5.310.732.700	
Total Manzana 54 y 55		8.326.973.600	5.310.732.700	13.637.706.300

Fuente: Comunicación CVP No. 202213000062081 del 04/04/2022

El Equipo auditor solicitó las órdenes de pago No. 1819 y 3955, las cuales no fueron suministradas en ninguna de las respuestas dadas a la solicitud inicial de

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

información. Mediante la comunicación 202213000095291 del 16/05/2022 la CVP respondió a la solicitud:

"Una vez consultados los archivos físicos y digitales, al igual que los aplicativos implementados por la entidad para trámites de índole financiero, no se encontró las órdenes de pago de conformidad con la información suministrada por el ente fiscal mediante requerimiento que nos ocupa. Pese a lo anterior teniendo en cuenta los valores de las órdenes de pago continuamos adelantando las pesquisas a que haya lugar; una vez se identifique dicha documentación se remitirá a la Contraloría en el menor tiempo posible"

No obstante, la entidad adjuntó las órdenes de pago 1818 del 18/11/2013 por valor de \$17.000.000.000 y 3953 del 29/12/2014 por valor de \$5.553.360.000,

Posteriormente con la comunicación 202213000098051 del 18/05/2022 alcance a la respuesta, la Caja de la Vivienda Popular informó:

"Nos permitimos aclarar que las órdenes de pago correspondientes al Convenio interadministrativo 408, del cual hace parte el proyecto urbanístico arboleda baja MZ 54 y 55, corresponden a las siguientes: 2929, 2941, 3358, 3953, 1818 y 1668. Lo anterior de conformidad con la información obtenida del convenio en comento y sus modificaciones"

Por lo tanto, se puede concluir que la información inicialmente entregada era inexacta, que en la segunda respuesta no estaba confirmada realmente la información suministrada y que fue necesaria una tercera respuesta para la aclaración del tema.

No obstante, y debido a la cuantía de las cifras que no se ven reflejadas con los recursos reportados en el cuadro inicial, se genera incertidumbre sobre el monto de los recursos aportados, la fuente de estos y el manejo dado a la información del proyecto.

Lo descrito infringe lo establecido en el literal e) del artículo 2 y literal e) del artículo 3 de la Ley 87 de 1993

Las causas relacionadas con esta observación se pueden circunscribir a deficiencias en la comunicación entre dependencias y/o funcionarios; así como, a procedimientos inadecuados en la entidad. Dentro de los efectos que genera este tipo de observación está el control inadecuado de recursos o actividades desarrolladas por la entidad.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

En la respuesta remitida por la Caja de la Vivienda Popular al Informe Preliminar de la Auditoría de Cumplimiento código 56 del PAD 2022, mediante la comunicación No. 202213000121911 del 10/06/2022, la Caja de la Vivienda Popular manifiesta que suministró al Órgano de Control copia de las órdenes de pago con las cuales se efectuaron los giros de recursos a la Fiduciaria Bogotá, que dicha información data de varios años y el desglose al interior de los convenios y contratos suscritos se ha proporcionado.

Respecto a la anterior manifestación efectuada por la CVP, la Contraloría de Bogotá ratifica que la información suministrada por la entidad no fue verificada por la entidad emisora, en las dos comunicaciones iniciales entregadas, lo que ocasionó dudas sobre el manejo de la información del Convenio interadministrativo 408 de 2013 e incertidumbre en los valores girados a la Fiduciaria. La entidad no presenta evidencia adicional que desvirtúe la observación comunicada en el informe preliminar de auditoría.

Por tanto, se confirma esta observación a título de hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.11 Patrimonio Autónomo Derivado – PAD “Consortio Edificar Bogotá”

El día 30/12/2013 el Comité Directivo del Fideicomiso del patrimonio autónomo matriz instruyó a la Fiduciaria Bogotá para constituir un patrimonio autónomo derivado (PAD) para el desarrollo de los proyectos de construcción de vivienda de interés prioritario denominado Arborizadora baja Mz 54 y 55

El objeto del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria Irrevocable fue:

“Constituir un patrimonio autónomo derivado PAD que se denominará Fideicomiso “Consortio Edificar Bogotá” cuya finalidad será i) la ejecución de los proyectos de vivienda de interés prioritario que serán desarrollados por el mismo constructor en los predios en los cuales fue adjudicado por el Comité Directivo del Fideicomiso por una o varias convocatorias a dicho constructor de acuerdo con las condiciones señaladas en los contratos de obra celebrados entre el Constructor y el patrimonio autónomo matriz, contratos de obra que son debidamente cedidos al presente Patrimonio Autónomo Derivado ii) la efectiva transferencia y entrega de las vivienda que resultaren del mismo a los beneficiarios de los subsidio familiares de vivienda en especie que determine Fonvivienda o la Caja de la Vivienda Popular.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Para el manejo de los recursos de este proyecto de vivienda, se crearon Fondos de Inversión Colectiva - FIC, denominados según la fuente de los recursos aportados, encontrándose el FIC 2001286421 Edificar SDH para el manejo de los dineros de la Secretaría Distrital del Hábitat, el FIC 2001243762 Edificar para el manejo de los recursos procedentes de la Caja de la Vivienda Popular y un tercer fondo, identificado como FIC 20071012126 recursos VIPA para el manejo de los recursos percibidos de los Subsidios en el Marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario VIPA

3.3.1.11.1 Hallazgo administrativo por no suministrar la totalidad de los extractos de los Fondos de inversión Colectiva - FIC del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Consorcio Edificar Bogotá, para determinar la ejecución de los recursos aportados

Mediante la comunicación de respuesta No. 202213000091931 del 11/05/2022 la Caja de la Vivienda Popular suministró copia de los extractos de los siguientes FIC del PAD Consorcio Edificar Bogotá:

- FIC 2007102126 Arborizadora baja Mz 54 y 55 Recursos VIPA (6 extractos) desde octubre de 2021 a marzo de 2022
- FIC 2001243762 Consorcio Edificar Bogotá (81 extractos) desde julio de 2015 hasta marzo de 2022
- FIC 2001286421 Consorcio Edificar SDH (81 extractos) desde julio de 2015 hasta marzo de 2022

No obstante, lo anterior; se encontró al revisar esta información que el FIC 2001243762 Consorcio Edificar Bogotá presentaba un saldo inicial en el mes de julio de 2015 por valor de \$603.949.059,09 por lo cual se concluye que no fue suministrada toda la información requerida, teniendo en cuenta además que el contrato fiduciario de este PAD fue celebrado entre las partes desde febrero de 2014

Adicionalmente no se anexaron los soportes de las operaciones registradas en los FIC, que permitieran efectuar la verificación de todos los movimientos presentados en tales fondos.

A continuación, se listan los movimientos registrados en los extractos de los FIC, de los que no se pudo identificar a que corresponde, ni la orden de operación asociada.

Cuadro 35. Movimientos sin identificar

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FIC 22001286421 Consorcio Edificar SDH

Cifras en pesos

Fecha	Concepto	Valor
26/10/2017	Retiro inversionista	-1.342.927,08
24/06/2020	Retiro inversionista	-166.347,74
26/06/2020	Retiro inversionista	-157.178,21
30/10/2020	Retiro inversionista	-12.494.209,00
30/10/2020	Retiro inversionista	-31.987.350,00
26/08/2021	Retiro inversionista	-165.685,00
26/10/2021	Retiro inversionista	-179.768,00
26/10/2021	Retiro inversionista	-2.557.232,00

Fuente: Elaborado por Equipo Auditor

Cuadro 36.

**Movimientos sin identificar
FIC 2001243762 Consorcio Edificar**

Cifras en pesos

Fecha	Concepto	Valor
22/12/2017	Retiro inversionista	-419.429.300
19/02/2018	Retiro inversionista	-26.717.944
15/03/2018	Retiro inversionista	-4.000,00
18/04/2018	Retiro inversionista	-6.195.442
19/04/2021	Retiro inversionista	-5.874.040
15/12/2021	Retiro inversionista	-100.000.000
8/03/2022	Retiro inversionista	-18.000.000

Fuente: Elaborado por Equipo Auditor

No se pudieron identificar tampoco los movimientos reportados como ingresos por reclasificación y egresos por reclasificación que se presentan en las cuentas FIC suministradas por la CVP.

Lo anterior no permitió al equipo auditor, determinar cuál fue el aporte situado en cada FIC, la verificación de los rendimientos financieros generados, la totalidad de los ingresos y egresos presentados en los extractos del Patrimonio Autónomo Derivado.

Esto se originó por la falta de control y seguimiento por parte del Comité Directivo Fiduciario tanto al manejo y control de los recursos del PAD Consorcio Edificar Bogotá, como en la exigencia al cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Fiduciaria Bogotá.

Por lo cual, se incumple lo establecido en el capítulo VII Derechos y obligaciones de las partes, específicamente lo relacionado al numeral 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3 y 7.5.4.5

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria celebrado entre la Fiduciaria Bogotá, S.A. como vocera del Fideicomiso FIDUBOGOTÁ S.A. – PROYECTO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA NUEVA, la Caja de la Vivienda Popular (Gerente Integral) y la FIDUBOGOTÁ S.A. – Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Consorcio Edificar Bogotá.

Así mismo, lo establecido en el Artículo 2 de la Ley 87 de 1993.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

En la respuesta remitida por la Caja de la Vivienda Popular al Informe Preliminar de la Auditoría de Cumplimiento código 56 del PAD 2022, mediante la comunicación No. 202213000121911 del 10/06/2022, la Caja de la Vivienda Popular realizó aclaraciones sobre los movimientos reportados en los cuadros 39 y 40 del informe preliminar, informando que no correspondían a los FIC mencionados, adicionalmente adjuntó un documento en formato PDF, indicando que era un extracto correspondiente al año 2015 - (FIC2001243762-2015-06).

Al margen de esta inconsistencia en los números de los FIC reportados en los cuadros mencionados en la respuesta, la Caja de la Vivienda Popular no solicitó aclaración al respecto ni adjuntó soportes de los movimientos sin identificar dentro de los Fondos de inversión Colectiva - FIC del Patrimonio Autónomo Derivado Consorcio Edificar Bogotá, (de los cuales se informó su valor y fecha de reporte en los extractos) ni del extracto o extractos pendientes de suministrarse del año 2015 correspondientes al FIC "Consorcio Edificar".

La respuesta dada por la entidad no contribuye ni aporta documentación nueva a la verificación que la Contraloría de Bogotá D.C. debe hacer de los recursos manejados en estos dos fondos de inversión. En su respuesta, la CVP únicamente se quedó en señalar una inconsistencia en el número del Fondo de inversión, sin dar una respuesta sustancial y de fondo a la observación comunicada.

Con respecto al documento adjunto a la respuesta "FIC2001243762-2015-06", es necesario señalar que este documento no corresponde a un extracto como la entidad afirma, sino a un folio del informe mensual presentado por la Fiduciaria Bogotá del período 01/06/2015 al 30/06/2015.

Este órgano de Control señala que a la fecha la Caja de la Vivienda Popular no suministró la totalidad de la información financiera de estos Fondos de Inversión



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Colectiva - FIC, a saber, (extracto de junio de 2015 o anteriores de la cuenta de inversión No. 2001243762, soportes de los movimientos sin identificar reportados en este hallazgo, y movimientos denominados ingresos por reclasificación y egresos por reclasificación).

Por lo anterior, se confirma esta observación a título de hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

Cuadro 37. Rendimientos financieros generados según los extractos de los Fondos de Inversión Colectiva - FIC suministrados con corte a 31 de marzo de 2022

Cifras en pesos

Vigencia	FIC 20071012126 recursos VIPA	FIC 2001286421 Edificar SDH	FIC 2001243762 Edificar
2015		81.433.967,68	129.345.230,19
2016		216.728.453,84	420.352.669,43
2017		114.500.264,04	103.031.939,16
2018		56.203.835,48	38.503.378,09
2019		55.465.703,69	27.411.140,60
2020		58.280.213,87	19.579.472,59
2021	-4.236.918,92	-4.975.326,86	-214.634,82
2022 (marzo)	10.149.205,26	4.656.343,64	257.431,54
Total	5.912.286,34	582.293.455,38	738.266.626,78

Fuente: comunicación 202213000091931 del 11/05/2022 contiene extractos de los FIC

Respecto a este cuadro se debe tener en cuenta lo señalado en la observación anteriormente presentada, indicando que El FIC 2001243762 Edificar presenta un saldo inicial \$603.949.059,09 en el mes de julio de 2015; por lo cual, deben existir extractos del FIC que no fueron suministrados y rendimientos financieros generados que no pudieron ser determinados, verificados e incluidos en el cuadro.

En su comunicación CVP 2022130000600071 del 01/04/2022 la entidad informó que los rendimientos financieros generados y no reintegrados desde la constitución del PAD con corte a 31 de diciembre de 2021 fueron los siguientes:

Cuadro 38. Rendimientos financieros generados y no reintegrados reportados por la Caja de la Vivienda Popular con corte a 31 de diciembre de 2021

Cifras en pesos

No	Nombre	FIC	Rendimientos Financieros
1	Consorcio Edificar	2001243762	738.216.654,33

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888

**CONTRALORÍA**

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

No	Nombre	FIC	Rendimientos Financieros
2	Edificar SDHT	2001286421	577.637.111,74
	Totales		1,315,853,766.07

Fuente: Comunicación CVP 2022130000600071 del 01/04/2022

La anterior información es coincidente con el ejercicio realizado por el equipo auditor para el FIC 2001286421 Edificar SDH, pero se presenta una diferencia en los rendimientos financieros de \$207.459,09 para el FIC 2001243762 Edificar

Cuadro 39. Rendimientos financieros generados y no reintegrados reportados por la Caja de la Vivienda Popular con corte a 31 de diciembre de 2021

Cifras en pesos

Nombre	FIC	Rendimientos Financieros Reportados por la CVP	Rendimientos Financieros revisados en extractos FIC suministrados	Diferencia
Consortio Edificar	2001243762	738.216.654,33	738.009.195,24	207.459,09
Edificar SDHT	2001286421	577.637.111,74	577.637.111,74	0,00
Totales		1.315.853.766,07	1.315.646.306,98	207.459,09

Fuente: Elaborado por Equipo Auditor

Los recursos aportados al Fideicomiso Consortio Edificar Bogotá para la construcción del Proyecto de vivienda de Arborizadora baja manzana 54 y 55 se registran en las siguientes cuentas contables de la Caja de la Vivienda Popular, presentando estos saldos con corte a 31 de diciembre de 2021.

Cuadro 40. Saldos con corte a 31 de diciembre de 2021 de los recursos aportados Fideicomiso Consortio Edificar Bogotá para la construcción del proyecto de vivienda de arborizadora baja manzana 54 y 55

Cifras en pesos

Código contable	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2021	Fuente	
1-9-26-03-03-04-05-01	58.059.412,84	54.667.883,95	Recursos CVP	Efectivo F.I. 20001243762/ Edificar CVP Registro rendimientos financieros FIC abierto Fidubogotá
1-9-26-03-03-04-05-02	533.004.991,14	527.085.114,28	Recursos SDHT	Efectivo F.I. 20001286421/Edificar CVP-SDHT Registro rendimientos financieros FIC abierto Fidubogotá

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Código contable	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2021	Fuente	
1-9-26-03-03-04-05-03	1.634.071.600,00	544.690.533,00	Recursos CVP	Terreno
1-9-26-03-03-04-05-04	0,12	0,12	Consortio Urbanizadora	ANTICIPO / Arborizadora baja (Manzana 54 y 55)
1-9-26-03-03-04-05-05	8.915.243.824,00	785.794.702,00	Recursos CVP	PRODUCTOS EN PROCESO / Proyecto Arborizadora Baja Mz 54 y 55(
1-9-26-03-03-04-05-06	0,00	2.097.274.061,08	Recursos CVP	Efectivo F.I. 002007102126/ ARBORIZADORA BAJA MZ 54 Y 55 - RECURSOS VIPA
1-9-26-03-03-04-05-07	0,00	1,261,692,830,00	Recursos CVP	Subsidios VIPA por cobrar
9-3-08-04-02-01	862.308.106,00	465.770.696,00	Recursos SDHT	Efectivo F.I. 20001286421/Edificar CVP-SDHT
9-3-08-04-02-02	271.547.199,00	271.547.199,00	Consortio Urbanizadora	Anticipo / Arborizadora baja Mz 54 y 55
9-3-08-04-02-03	3.901.815.395,00	3.901.815.395,00	Recursos SDHT	Productos en proceso / proyecto Arborizadora baja Mz 54 y 55

Fuente: Comunicación CVP 2022130000600071 del 01/04/2022

3.3.1.11.2 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por no gestionar oportunamente ante la Fiduciaria Bogotá, la entrega de la información financiera del Patrimonio Autónomo Derivado – PAD Consortio Edificar Bogotá con corte a 31/12/2021, y adicionalmente, no haber hecho exigible el cumplimiento de las obligaciones de la fiduciaria pactadas en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos.

Referente a la información pendiente de entrega, relacionada con los reportes de la Fiduciaria Bogotá sobre el proyecto manzana 54 y 55, se han efectuado tres comunicaciones de respuesta por parte de la Caja de la Vivienda Popular, sin que hasta el momento haya sido entregada.

La información financiera solicitada corresponde a:

- Punto 5.8.4. Último informe de ejecución de estos recursos,
- Punto 5.8.6. Estado de resultados de enero 01 a diciembre 31 de 2021,
- Punto 5.8.7. Notas a los estados financieros,
- Punto 5.8.8. Informe de Revisor Fiscal de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2021.
- Punto 5.8.9. Otros informes que den cuenta detallada de la ejecución de los recursos del proyecto.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

En la comunicación 202213000060071 del 01/04/2022, la CVP dio respuesta a la primera solicitud en los siguientes términos:

"Se encuentra aún en proceso de generación, se anexa correo emitido por la fiduciaria Bogotá S. A., se adjunta soporte carpeta punto (xxx), contiene archivo en formato PDF, denominado: • correo de Bogotá es TIC- Fwd_solicitud de información - Contraloría Distrital"

En la segunda comunicación de respuesta con número 202213000095291 del 16/05/2022, la Caja de la Vivienda Popular informó:

"Teniendo en cuenta la respuesta dada en los puntos 5.8.4, 5.8.6, 5.8.7 y 5.8.9 del 01/04/2022 radicado 202213000060071 nos permitimos indicar que la información solicitada por el ente fiscal la cual fue requerida a la fiduciaria, aún se encuentra en procesos de consolidación por esta última, una vez sea entregada a esta entidad, será remitida al Ente de Control en el menor tiempo posible. Se remite en formato PDF, archivo denominado:

- *Punto No. 8 correo solicitud a la fiduciaria"*

En la tercera comunicación 202213000098051 del 18/05/2022 alcance a la respuesta. La entidad señaló:

"Nos permitimos indicar que la información solicitada por el Ente Fiscal fue requerida mediante reiterados correos electrónicos del 06 y 18 de mayo de los corrientes, resultado del anterior trámite la fiduciaria ha manifestado que se encuentra en proceso de consolidación de la información solicitada

Sin embargo, mediante oficio con radicado 202213000098031 del 18 de mayo de la presente anualidad, se requirió nuevamente a la fiduciaria, so pena de adelantar acciones por presunto incumplimiento de índole contractual.

Ahora bien, respecto de los puntos 5.8.6. Estado de resultados de enero 01 a diciembre 31 de 2021, 5.8.7. Notas a los estados financieros, 5.8.8 informe de Revisoría Fiscal de los estados financieros a 31 de diciembre de 2021; aún no han sido emitidos por la fiduciaria ya que se encuentran en proceso de estudio y aprobación por parte del revisor fiscal..."

En el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos celebrado entre la Caja de la Vivienda Popular y Fiduciaria Bogotá S.A. se establece en la cláusula sexta: Derechos del Fideicomitente.

"

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

- *Que se rinda los informes que determine el Comité Directivo del Fideicomiso previo acuerdo con la Fiduciaria y estén estipulados en la normatividad que rige la materia. Subrayado fuera de texto."*

Igualmente, en la Cláusula séptima se establece entre otras obligaciones generales de la Fiduciaria:

“

- *Llevar la contabilidad y dar las certificaciones o constancias de contabilización sobre los derechos de beneficio que surjan para el Fideicomitente, con ocasión de sus aportes efectivos a este fideicomiso*
- *Rendir cuentas comprobadas de su gestión mensualmente al fideicomitente y al Comité Directivo del fideicomiso acompañada de una memoria sobre las actividades cumplidas*
- *Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis meses, la cual deberá ser presentada al Fideicomitente dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la circular externa 007 de 1996 de la superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera)."*

En el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria celebrado entre Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso - Fidubogotá S.A. - Proyecto Construcción Vivienda Nueva, la Caja de la Vivienda Popular (Gerente integral) - y la Fidubogotá S.A. se estableció en el numeral el 3.3. La fiduciaria se compromete durante la ejecución y liquidación del contrato, a cumplir sus deberes de (...); de diligencia profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y a contar con los recursos humanos y materiales para ello. Subrayado fuera de texto

En el capítulo VII Derechos y Obligaciones de las Partes se especifica en el numeral 7.1.2. Exigir a la fiduciaria las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato y conforme a la legislación vigente.

Además de lo anterior, se incumple lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) de la Superintendencia Financiera de Colombia.

La situación presentada con la Fiduciaria se da por falta de control y gestión por parte de los funcionarios responsables de la CVP para hacer exigibles las obligaciones contenidas en el Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre las partes.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Esta situación genera incertidumbre en el manejo de los recursos por parte de la fiduciaria; así como de la consistencia de la información financiera del proyecto, dado que la fiduciaria es fuente primaria de información y no la ha suministrado.

Las anteriores conductas pueden estar inmersas en causales disciplinarias establecidas en el capítulo IV de la Ley 1592 de 2019.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

En la respuesta remitida por la Caja de la Vivienda Popular al Informe Preliminar de la Auditoría de Cumplimiento código 56 del PAD 2022, mediante la comunicación No. 202213000121911 del 10/06/2022, la entidad anunció que la información requerida fue allegada vía correo electrónico y reenviada.

La información suministrada por la entidad corresponde a:

- 5.8.4. Último informe de ejecución de los recursos,
- 5.8.6. Estado de resultados de enero 01 a diciembre 31 de 2021,
- 5.8.7. Notas a los estados financieros,
- 5.8.8. Informe de Revisoría Fiscal de los estados financieros a diciembre 31 de 2021
- 5.8.9. Otros informes que den cuenta detallada de la ejecución de los recursos del proyecto.

No obstante que la anterior información fue anexada por la Caja de la Vivienda Popular en su comunicación de respuesta al informe preliminar de auditoría, esta información no fue suministrada a la Contraloría de Bogotá D.C. oportunamente para su revisión, análisis y contraste con otras fuentes de información.

Este Órgano de Control cuestiona la disponibilidad y oportunidad de la información financiera del PAD Consorcio Edificar Bogotá a 31/12/202, además de no evidenciarse gestión oportuna por parte de la CVP para hacer exigible el cumplimiento de las obligaciones contractuales respecto a la información financiera que debió ser suministrada, la cual está definida en el contrato fiduciario celebrado por las partes y en la ley.

Por lo anterior, la Caja de la Vivienda Popular no desvirtúa lo comunicado en el informe de auditoría respecto a la oportunidad de la información y el cumplimiento de las obligaciones contractuales, configurándose esta observación a título de



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, que deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.12 Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-042 de 2014.

En la cláusula séptima de obligaciones del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado, se encuentra la obligación de:

"Adelantar los procesos de selección de contratistas dando aplicación al procedimiento adoptado por el Comité Directivo del Fideicomiso y a los principios de publicidad, transparencia y selección objetiva y someterse al régimen de inhabilidades e incompatibilidades"

Por lo cual, el día 13/02/2014, se suscribió el Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-042 de 2014, entre la Fiduciaria Bogotá y el Consorcio EDIFICAR BOGOTÁ. Cuyo objeto fue: *"El contratista se obliga para con el contratante a realizar a precio global fijo sin fórmula de reajuste los estudios, diseños arquitectónicos, estructurales y de redes domiciliarias y construcción de 352 viviendas de interés prioritario – VIP, bajo la tipología de vivienda multifamiliares en el proyecto Arborizadora baja Mz 54 y 55 de la localidad de Ciudad Bolívar en Bogotá D.C.*

El valor inicial del contrato era de \$13.118.336.000 que resultaba de multiplicar el valor ofrecido por el contratista por cada vivienda, es decir 60,5 SMMLV por 352 que corresponde al número de vivienda a desarrollar de acuerdo con los diseños aprobados por el interventor."

El contrato inició su ejecución el día 20 de marzo de 2014, programado para ejecutarse en 7 fases, y un plazo de 13 meses.

Producto de la suspensión del Decreto 364 de 2013, se realizaron modificaciones en el número de unidades de viviendas a construirse, pasando de las 352 iniciales a 317. La modificación en el número de viviendas y en el valor del contrato de obra originó la cesión de este, situación que se materializó el día 03/09/2015 con la firma del contrato de cesión por parte del Consorcio Urbanizadora.

3.3.1.13 Balance financiero del contrato cedido

En el balance financiero del contrato cedido se especificó que:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

El valor del contrato era de \$12.794.506.131 valor que correspondía a la suma de \$12.345.171.115 por concepto de diseño (317 unidades VIP a 60,5 SMMLV de 2015) y \$449.335.016 correspondientes al reconocimiento por la ejecución de actividades adicionales de diseño relacionados con lo establecido en el Decreto 190 de 2004, más el pago de expensas por estudios, trámite y expedición de las licencias de construcción

El contrato se dividió en dos etapas:

ETAPA 1 (fases 1, 2 y 3 estudios, diseños y trámite de licencias). Se cancela en pagos parciales de acuerdo con los productos entregados previo visto bueno y aprobación de la interventoría. Valor de esta etapa \$720.839.134.

ETAPA 2 (fases 4, 5, 6 y 7 Construcción, entrega de proyecto, escrituración, registro de las viviendas, entrega de zonas comunales y liquidación del contrato) el valor total de esta etapa corresponde a \$12.073.666.997.

Con el ajuste posterior del número de viviendas a 297 unidades, la etapa 2 del contrato pasó de \$12.073.666.997 a \$11.311.921.445 con una disminución de \$761.745.552

3.3.1.14 Valor actual del contrato

En la actualidad, el valor del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014 asciende a \$13.775.997.395,17 como se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro 41. Valor actual del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014 presentado por etapa y contratista

Cifras en pesos

Consorcio Edificar	Estudios y diseños	271.504.118,00	720.839.134,00	13.775.997.395,17
	Reconocimiento diseño Decreto 190	449.335.016,00		
Consorcio Urbanizadora	Vr. Contrato fase 4, 5, 6	11.311.921.445,00	13.055.158.261,17	
	Adicional silvicultura	64.577.972,00		
	Adicional al contrato	1.678.658.844,17		

Fuente: comunicación CVP No. 202213000095291 del 16/05/2022

En la ejecución del contrato se presentaron dos adiciones, la primera mediante el otrosí No. 2 del 03/12/2015 con la que se adicionó el valor de \$ \$64.577.972 por el pago de tratamientos silviculturales y la segunda mediante el otrosí No. 6 del 20/09/2017 con el que se agregaron \$1.678.658.844,17 por concepto de obras adicionales no contempladas en el contrato de obra inicial.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.3.1.15 Pagos al Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014

Con relación a los pagos efectuados al Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014, estos fueron verificados contra las órdenes de operación y la información reportada por la entidad en la comunicación No. 2022130000600071 del 01/04/2022. El listado de pagos se presenta a continuación:

Cuadro 42. Relación de pagos realizados al Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014 verificados contra las órdenes de operación suministradas por la CVP

Cifras en pesos

Fecha	Orden Operación	Concepto	Valor bruto	Amortización	Neto Girado
18/12/2015	2-1-530-21-1	Anticipo 20% cesión Contrato CPS-PCVN-3-30589-042. Clausula tercera etapa 2 un anticipo del 20% del valor de la fase de construcción	2.414.733.399		2.414.733.399
16/03/2016	2-1-530-21-2	Corte No. 1 Contrato CPS-PCVN-3-30589-042, según cláusula tercera del otrosí No. 1 etapa 1 fase 1, 2 y 3	651.561.416		651.561.416
21/04/2016	31-30-58-31162	90% otrosí No. 2 Contrato CPS-PCVN-3-30589-042, al finalizar la tala y traslado de los individuos arbóreos y entrega de informe con registro fotográfico y fichas actualizadas hasta el traslado o tala de cada individuo	58.120.175		58.120.175
26/04/2016	31-30-58-31163	Primer desembolso 10% del Contrato CPS-PCVN-3-30589-042 en fase de construcción. Contra un avance del 10% de ejecución de obra medible de construcción de vivienda. (amortiza 10% del anticipo)	1.207.366.700	241.473.340	965.893.360
11/06/2016	2-15-30-21169	Segundo pago 20% Contrato CPS-PCVN-3-30589-042 y los otrosí 1 y 2 realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de 317 viviendas VIP	2.414.733.399	482.946.680	1.931.786.719
20/09/2016	2-15-30-21181	Tercer pago 20% Contrato CPS-PCVN-3-30589-042 y los otrosí 1 y 2 cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónico estructurales	2.414.733.399	482.946.680	1.931.786.719

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Fecha	Orden Operación	Concepto	Valor bruto	Amortización	Neto Girado
		de redes para la construcción de 317 viviendas VIP			
20/12/2016	2-15-30-21205	cuarto pago 20% Contrato CPS-PCVN-3-30589-042 y los otrosí 1, 2 y 4 cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de 297 VIP	1.881.511.513	482.946.680	1.398.564.834
25/04/2017	2-15-30-21222	Quinto pago 15% del valor Contrato CPS-PCVN-3-30589-042 en fase de construcción para un total acumulado del 58% de avance de obra y los otrosí 1,2,3 y 4 cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de 297 VIP	1.696.788.217	362.210.010	1.334.578.207
24/10/2017	2-15-30-21250	Pago 20% de la adición para el desarrollo de adicionales otrosí 6 cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de 317 viviendas VIP	335.731.769		335.731.769
15/12/2017	2-15-30-21256	Acta No. 1 por el 10% del valor de la adición para el desarrollo de adicionales aprobado en el otrosí 6 cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de 317 viviendas VIP	167.865.883	33.573.176,88	134.292.706,12
15/12/2017	2-15-30-21257	Pago Acta No. 2 por el 20% del valor de la adición para el desarrollo de obras adicionales aprobado en el otrosí 6 cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de 317 viviendas VIP	335.731.769	67.146.354	268.585.415
19/06/2018	2-15-30-21303	Pago Acta No. 3 por el 20% del valor para el desarrollo de obras adicionales	335.731.769	67.146.354	268.585.415

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Fecha	Orden Operación	Concepto	Valor bruto	Amortización	Neto Girado
		aprobado en otrosí 6 cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de VIP			
19/07/2018	2-15-30-21310	Pago correspondiente al Acta No. 4 por 20% del valor para el desarrollo de obras adicionales aprobado por el otrosí No. 6 cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de VIP	335.731.769	67.146.354	268.585.415
28/11/2019	2-15-30-21387	Pago No. 5 por el 15% de ejecución de las obras adicionales acorde con el otrosí No. 6 cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de 297 VIP	251.799.827	50.359.765	201.439.062
06/09/2020	2-15-30-21405	Pago No. 6 equivalente al 15% final del valor de la adición de acuerdo al otrosí No. 6 cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de 297 VIP	251.788.827	50.359.765	201.439.062
18/09/2020	2-15-30-21410	Sexto pago 3,75% del valor del contrato en fase de construcción de acuerdo a la forma de pago del contrato de obra cuyo objeto es realizar a precio global los estudios y diseños arquitectónicos estructurales de redes para la construcción de 297 VIP	424.713.800	90.662.811	334.050.989
18/12/2020	2-15-30-21419	Reconocimiento costos y gastos mayores actividades presentadas por hechos de fuerza mayor y caso fortuito por vandalismo en el proyecto Arborizadora Mz 54 y 55	73.634.177		73.634.177
18/12/2020	2-15-30-21420	Pago servicio costos y gastos de vigilancia prestados en el proyecto Arborizadora Mz 54 y 55	11.977.785		11.977.785

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Fecha	Orden Operación	Concepto	Valor bruto	Amortización	Neto Girado
18/12/2020	2-15-30-21421	Séptimo pago del valor del contrato por Fase 6 escrituración Pago realizado al Consorcio Urbanizadora y consignado a la cuenta de la Notaría 14	202.036.622		202.036.622
21/12/2020	2-15-30-21422	Octavo desembolso del valor del contrato de la fase 6 de escrituración Pago realizado al Consorcio Urbanizadora	90.000.000		90.000.000
26/03/2021	2-115-30-21432 Realizado a CODENSA	Pago de factura Servicio de energía eléctrica CODENSA de los apartamentos y zonas comunes de la urbanización Mz54 y 55. Acorde con el acta 167 del Comité Directivo del Fideicomiso Fidubogotá	223.959.130		223.959.130
22/04/2021	2-15-30-21435 Realizado a FAP Concesión Aseo Bogotá	Pago de 224 recibos de pago por concepto de servicio de aseo a FAP Concesiones Aseo Bogotá, de los apartamentos de la urbanización Arborizadora Mz 54 (55 recibos de pago) y Mz 55 (169 recibos de pago) Acorde con el acta 167 del Comité Directivo del Fideicomiso	6.304.240		6.304.240
TOTAL				\$2.478.917.970	\$13.307.646.616

Fuente: Comunicación CVP 2022130000600071 del 01/04/2022. Información confrontada con Órdenes de operación

Sin embargo, la anterior relación de pagos entregada por la Caja de la Vivienda Popular, se evidencian en los FIC 2001243762 Consorcio Edificar Bogotá y FIC 2001286421 Consorcio Edificar SDH movimientos sin identificar, los cuales no fueron reportados en la relación de pagos suministrada por la entidad ni entregados las órdenes de operación correspondientes, como se reporta en los cuadros 39 y 40 de este informe de auditoría

Por lo anterior, se presenta incertidumbre sobre el valor total de los pagos efectuados con los recursos del Patrimonio Autónomo Derivado y su concepto, los cuales deben ser aclarados por la entidad para efectuar la liquidación del contrato y posterior liquidación del PAD

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Es de mencionar que en el proyecto de acta de liquidación del Contrato de Obra Civil se incluyó un pago, sin que este fuese reportado por la Caja de la Vivienda Popular en las respuestas entregadas ni facilitada copia de la orden de operación

Cuadro 43. Orden de operación del Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014 no reportada en la información suministrada por la Caja de la Vivienda Popular

Cifras en pesos

Fecha	Orden Operación	Concepto	Valor bruto	Neto por girar
13/05/2021	2-15-30-21436	CODENSA	262.212	262.212

Fuente: comunicación CVP No. 202213000095291 del 16/05/2022

Adicionalmente se debe señalar que los siguientes pagos no fueron incluidos en el proyecto de acta de liquidación del Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014

Cuadro 44. Pagos no incluidos en el proyecto de acta de liquidación bilateral del Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014

Cifras en pesos

Fecha	Orden Operación	Concepto	Valor bruto	Neto girado
18/12/2020	2-15-30-21419	Reconocimiento costos y gastos mayores actividades presentadas por hechos de fuerza mayor y caso fortuito por vandalismo en el proyecto Arborizadora Mz 54 y 55	73.634.177	73.634.177
18/12/2020	2-15-30-21420	Pago servicio costos y gastos de vigilancia prestados en el proyecto Arborizadora Mz 54 y 55	11.977.785	11.977.785
			85.611.962	85.611.962

Fuente: Comunicación CVP 2022130000600071 del 01/04/2022.

3.3.1.15.1 Observación administrativa, Desvirtuada por la toma de decisión unilateral de efectuar el proceso de escrituración del proyecto de vivienda manzana 54 y 55, sin evidenciarse documento modificadorio al Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

En la respuesta remitida por la Caja de la Vivienda Popular al Informe Preliminar de la Auditoría de Cumplimiento código 56 del PAD 2022, mediante la comunicación No. 202213000121911 del 10/06/2022, la CVP informa que:

"(...) no era procedente suscribir documento modificadorio al contrato de obra civil CPS-PCVN-3-1- 30589-042-2014, en razón que, al momento de tomarse la decisión unilateral de continuar con el proceso de escrituración, se encontraba vencido en el plazo y en etapa de liquidación".

Con relación a esta observación, se verificó lo manifestado por la entidad y se acepta la explicación dada por la Caja, por lo tanto, se considera desvirtuada la observación y se procede a retirarla del informe de auditoría.

3.3.1.15.2 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por no haberse efectuado la total amortización del primer anticipo, estando aún pendiente la cifra de \$271.547.198

En la ejecución del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-042 de 2014 se efectuaron dos anticipos, el primero por valor de \$2.414.733.399 girado el día 18/12/2015, del cual, a la fecha, no se ha realizado la totalidad de su amortización, quedando pendiente la suma de \$271.547.198, es de señalar que en el transcurso de la ejecución del contrato se realizaron 6 pagos en los que se efectuó amortizaciones del anticipo por el 88,75% del mismo, es decir \$2.143.186.201 (mediante las ordenes de operación 31-30-58-31163, 2-15-30-21169, 2-15-30-21181, 2-15-30-21205, 2-15-30-21222 y 2-15-30-21410)

La mayoría de estos pagos fueron realizados entre el 26/04/2016 y el 25/04/2017, para luego efectuarse una amortización del 3,75% el día 18/09/2020.

El segundo anticipo se realizó con ocasión del otrosí No. 6 por valor de \$335.731.769, girado al contratista el 24/10/2017, este anticipo fue amortizado en su totalidad en seis pagos hechos al constructor entre el 15/12/2017 y el 06/09/2020.

En la cláusula tercera del Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014 celebrado entre Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del Patrimonio Autónomo Fidubogotá S.A. Proyecto construcción de vivienda nueva y Consorcio Edificar Bogotá se estableció:

"Forma de pago: El fideicomiso - Fidubogotá S.A. Proyecto Construcción Vivienda Nueva dará un anticipo del 20% del valor del contrato contra entrega de la licencia de construcción

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

ejecutoriada y el cronograma de obra aprobado por el interventor, el cual deberá ser amortizado en los pagos parciales de obra (...). Subrayado fuera de texto.

Igualmente, en la cláusula tercera del Balance financiero actual del contrato, incluido en el documento denominado "Cesión del Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014" celebrado entre el Consorcio Edificar Bogotá y Consorcio Urbanizadora, se estableció:

"Anticipo. Un anticipo del 20% del valor de la fase de construcción, el cual equivale a la suma de \$2.414.733.399, una vez se firme el acta de inicio de la fase de construcción. Este anticipo será amortizado encada uno de los pagos de la fase de construcción y en los mismos porcentajes"

En reciente jurisprudencia el Consejo de Estado en sentencia del 10 de marzo de 2016 se pronunció frente al tema de los anticipos en la contratación estatal, señalando que los dineros entregados a los contratistas en la modalidad de anticipo son entregados a título de mera tenencia por lo que se tratan de recursos públicos que no entran en el patrimonio del contratista, para esto, la entidad pública tiene la obligación de ejercer vigilancia y control en su manejo y puede disponer de una serie de mecanismos de protección que le permitan prevenir el detrimento patrimonial o remediarlo cuando este se ha causado

Han transcurrido 6 años desde que se realizó el anticipo sin que se haya amortizado dichos recursos, que como lo estableció el Consejo de Estado son a título de mera tenencia y no pueden estar indefinidamente en poder del contratista.

El anticipo fue entregado al inicio de la fase de construcción con el espíritu de apalancar el desarrollo de las obras civiles, esta fase concluyó según acta de terminación Fase IV el día 24/07/2020; sin la amortización total de los recursos.

Lo anterior contraviene lo establecido en la cláusula tercera del Contrato de Obra Civil celebrado entre las partes y en la cláusula tercera de la Cesión del Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014.

Las anteriores conductas pueden estar inmersas en causales disciplinarias establecidas en el capítulo IV de la Ley 1592 de 2019.

Lo anterior indica un deficiente seguimiento de los compromisos pactados en la ejecución del contrato, así como, un inoportuno control de los recursos girados al

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

proyecto de vivienda. Lo que conlleva al uso ineficiente de los recursos económicos de la entidad e incumplimiento de disposiciones generales establecidas en el contrato de obra y el de cesión.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

En la respuesta remitida por la Caja de la Vivienda Popular al Informe Preliminar de la Auditoría de Cumplimiento código 56 del PAD 2022, mediante la comunicación No. 202213000121911 del 10/06/2022, la CVP señala que:

"(...) al tratarse de un contrato celebrado a la luz del derecho privado tal como se menciona en la cláusula vigésima segunda:

"VIGÉSIMA SEGUNDA: NORMATIVIDAD APLICABLE: A la presente Contratación le son aplicables los principios de la Constitución Política, las normas civiles y comerciales, y las reglas previstas en la invitación y en el presente contrato."

Igualmente manifestó que no hubo contravención de lo establecido en las cláusulas terceras del Contrato de Obra Civil y en el de Cesión del Contrato de Obra Civil No. CPS-PCVN-3-1-30589-042 de 2014.

Con relación a este argumento, este Órgano de Control considera inicialmente lo establecido en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 que establece:

"Los actos y contratos que se realicen en desarrollo de un contrato de fiducia pública o encargo fiduciario cumplirán estrictamente con las normas previstas en este estatuto, así como las disposiciones fiscales, presupuestales, de interventoría y de control a las cuales esté sujeta la entidad estatal fideicomitente".

"A la fiducia pública le serán aplicables las normas del código de comercio sobre fiducia mercantil, en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en esta ley"

En segundo término, el Contrato de Obra Civil celebrado entre las partes especificaba claramente la amortización de los recursos entregados en el anticipo en los pagos realizados en la fase de construcción, situación que no se cumplió a la fecha, por lo cual, después de transcurridos varios años el contratista continua con

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

el manejo de recursos públicos que no aportan al cumplimiento de los fines del estado.

Por tanto, los argumentos presentados por la entidad no desvirtúan la observación, y en consecuencia se configura esta observación a título de hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.15.3 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por no liquidar el Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-42-2014 oportunamente.

Cuadro 45. Generalidades del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-1-30589-42-2014

Contrato de obra	CPS-PCVN-3-1-30589-42-2014
Contratante	Fiduciaria Bogotá S-A, Nit. 800-142383-7
Contratista	Consortio Edificar, Nit. 900-687837-0 <u>El 3 de septiembre de 2015, el Consortio Edificar Bogotá, cedió el contrato de obra al Consortio Urbanizadora, Nit 900-881599-3, contratistas encargados de ejecutar el proyecto de vivienda."</u>
Objeto	<p>El contratista se obliga para con el Contratante, a realizar, a precio global fijo sin fórmula de reajuste los estudios, diseños arquitectónicos estructurales y de redes domiciliarias y construcciones de 352 viviendas de interés prioritario-VIP, bajo la tipología de viviendas multifamiliares en el proyecto "Arborizadora Baja Mz. 54 y 55" de la localidad de Ciudad Bolívar en Bogotá D.C. (el acta de supervisión # 13 de 6 de octubre de 2016, indicó que ajustó el área de intervención y se modificó el número de viviendas VIP de 317 a 297, posteriormente modificó el número de vivienda se modificó a 297 unidades de vivienda)</p> <ul style="list-style-type: none">• Fase 1: Revisión de documentos y elaboración de anteproyecto urbanístico y arquitectónico: máximo quince (15) días calendario a partir de la suscripción del acta de inicio.• Fase 2: Elaboración de diseños urbanístico, arquitectónico, estructural de redes de servicios públicos domiciliarios, y solicitud de licencias y permisos ante Curadurías Urbanas.□□ Fase 3: Trámite de Licencias. (Las licencias de construcción quedaron ejecutoriadas el 13 de julio de 2015)• Fase 4: Construcción: esta fase deberá iniciar a más tardar en el mes quinto, a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato. (Fecha de terminación 24 de julio de 2020)• Fase 5: Entrega del proyecto. (acta de terminación finalizó el 17 de diciembre de 2020)

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

	<ul style="list-style-type: none">• Fase 6: Escrituración y Registro de las viviendas. Entrega de zonas comunes.• Fase 7: Liquidación de Contrato: hasta un (1) mes después de entregado el proyecto.
Plazo para la ejecución	Plazo máximo de 12 meses a partir de la suscripción del acta de inicio, para el cumplimiento de las fases 1 a 5 (hasta la entrega del proyecto) más un mes para el cumplimiento de las fases 6 y 7 liquidación del contrato hasta un mes después de entregado el proyecto. <i>"Las obras ejecutadas serán entregadas, aprobadas y recibidas por la Interventoría y la CVP, mediante un acta Final de Entrega que suscribirán las partes"</i>
Valor	Expresado en salarios mínimos vigente -SMMLV, es el equivalente a 21.296 del año 2014, la suma de \$13.118.336.000, suma que resulta de multiplicar el valor ofrecido por el CONTRATANTE por cada vivienda a desarrollar, de acuerdo los diseños aprobados por el interventor. El Valor expresado incluye todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar en la ejecución del contrato.
Valor final	\$13.775.997.395,17

Fuente: Carpetas digitales del contrato (punto 5.2.7 de la respuesta rad. 202213000060071)

En el Contrato de Obra Civil 042-2014, celebrado entre la Fiduciaria de Bogotá S.A. vocera del patrimonio autónomo Fidubogotá S.A. Proyecto Construcción de Vivienda Nueva y el Consorcio Edificar Bogotá, (cedido al Consorcio urbanizadora en el 2015) en la cláusula segunda se lee: *"Plazo para la ejecución contractual" ... fase 7: liquidación de contrato: hasta un (1) mes después de la entregado el proyecto"*.

De otra parte el Comité Directivo Fiduciaria en el acta N° 192 de diciembre 31 de 2021, aprobó la liquidación del contrato de obra 042 de 2014 en los términos del informe presentado por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación. El documento fue remitido al contratista para revisión y aprobación.

De conformidad con el acta de terminación firmada del proyecto manzana 54 y 55 dice *"la interventoría considera ejecutada el 100% de la fase V y entrega del proyecto"*

La liquidación del contrato, jurisprudencialmente se ha definido como un corte de cuentas, donde las partes hacen un balance económico, jurídico y técnico de lo ejecutado; sin embargo, el contrato en mención, aún no se ha liquidado.

Esta auditoria solicitó se allegará el Acta de Liquidación, a lo cual la CVP envió únicamente el proyecto de Acta de Liquidación del contrato, sin firmas y en oficio con radicación 202213000095291 de mayo 16 de 2022, señaló que se encuentra

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

en revisión para observaciones por parte del contratista. *El Decreto reglamentario 2555 de 2010 en el artículo 2.5.2.1.1. indica:*

“Derechos y deberes del fiduciario”, “El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia”.

El Comité Directivo de la CVP, desde 2021 aprobó la liquidación del contrato de obra 042 de 2014 y la Dirección de Urbanizaciones y Titulación envió el proyecto del acta de liquidación, pero en la actualidad no se encuentra firmada.

De otra parte, no se advierte gestiones del Comité Directivo fiduciarios posteriores para la firma del acta de liquidación en el menor tiempo posible, sin embargo aprobó la prórroga al plazo del contrato de fiducia mercantil 3-1-30589 de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2022, reconociendo ocho salarios mínimos vigentes por cada mes.

Por lo anterior se evidenció incumplimiento con lo señalado en la cláusula segunda del Contrato de Obra Civil 042-2014, que es ley para las partes (art. 1602 del CC); los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio. Así mismo, se transgrede lo establecido en el artículo 2 de la Ley 87 de 1993 y el artículo 2.5.2.1.1 del Decreto Reglamentario 2555 de 2010, el artículo 6 de la Ley 1537 y en causales disciplinarias establecidas en el artículo 39 de la Ley 1952 de 2019, que derogó el artículo 34 de la Ley 734 de 2002 a partir del 29 de marzo de 2022.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022 la CVP presentó respuesta al informe preliminar, señalando que la liquidación de los contratos derivados del contrato de Fiducia 3-1-30589, es un acto tripartito entre la Fiduciaria, el contratista y el interventor que por tal razón es necesario que el mismo sea estructurado bajo el total acuerdo de las partes.

Además, señaló que el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos celebrado entre la Caja de la Vivienda Popular y Fiduciaria Bogotá, es un contrato marco que comprenden varios proyectos entre ellos el de “Manzanas 54 y 55”, concluye que en efecto el contrato de obra civil CPS-PCVN-3-1-30589-42-2014 se encuentra en etapa de liquidación.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Lo expuesto por la entidad es cierto, la cobertura del contrato de Fiducia Mercantil 3-1-30589-2012, efectivamente abarca varios contratos. Pero lo que reprocha esta auditoría es la ausencia del acta de liquidación del contrato de obra civil CPS-PCVN-3-1-30589-42-2014, la cual no se ha efectuado como lo asevera la CVP en la respuesta, por lo tanto, se mantiene la observación.

Por lo anterior, se confirma esta observación a título de hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.15.4 Hallazgo administrativo porque no se han actualizado las pólizas del Contrato de Obra Civil CVCN- 3-1-30589-42- 2014.

Dentro de los soportes el contrato de obra CVCN- 3-1-30589-42-2014, se verificó que la póliza de seguro de responsabilidad civil #0374510-1 y la póliza de cumplimiento a favor de entidades particulares N° 1390827-1 expedida por la compañía de Seguros Generales Suramericana S.A., con las cuales el Consorcio Urbanizadora ampara el contrato, así:

Cuadro 46. Amparos del Contrato de Obra Civil CVCN- 3-1-30589-42- 2014

Cifras en pesos		
CONCEPTO	VIGENCIA	VALOR
De buen manejo y correcta inversión del anticipo	Desde 20/09/2017 A 26/09/20	697.941.778
Cumplimiento del contrato	Desde 20/09/2017 A 26/09/2020	2.755.199.479
Estabilidad de obra	Desde 24/07/2020 A 24/07/2022	2.755.199.479
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	Desde 20/09/2017 A 25/05/2023	688.799.870
Responsabilidad civil extracontractual (póliza 0374510-1)	Desde 3/09/2015 A 25/05/2023	2.755.199.479

Fuente: Informe final de interventoría Contrato de Obra 042/2014

La entidad a través del Supervisor y del Comité Directivo debe exigir al contratista ampliar la vigencia de las pólizas, en virtud que las unidades de vivienda fueron entregadas de conformidad con el acta de terminación de la fase V, el día 17 de diciembre de 2020 pero a la fecha no se ha suscrito el acta de terminación ni de liquidación del contrato de obra civil, por tanto se debe ampliar el término de vigencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra por cinco años a partir de la fecha de recibo de las obras de los proyectos Mz 54 y 55 de conformidad con el artículo 123 del decreto 1510 de 2013, el cual indica:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

“Artículo 123. Suficiencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra. Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en la cual la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra. La Entidad Estatal debe determinar el valor de esta garantía en los pliegos de condiciones de la Contratación, de acuerdo con el objeto, el valor, la naturaleza y las obligaciones contenidas en el contrato (...).”

Adicionalmente, el artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto 1082 de 2015, nos señala los riesgos que deben cubrir las garantías, el cual dice:

“Artículo 2.2.1.2.3.1.1. Riesgos que deben cubrir las garantías en la contratación. El cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las Entidades Estatales con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos de la ley y del presente título”.

En concordancia con el artículo 2.2.1.2.3.1.7. *Garantía de cumplimiento del Decreto 1082 de 2015, que dice:*

“La garantía de cumplimiento del contrato debe cubrir:

1. (...)
2. (...)
3. *Cumplimiento del contrato. Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de:*
 - 3.1. *El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista;*
 - 3.2. *El cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista;*
 - 3.3. (...)
 - 3.4. (...)
4. (...)
5. *Estabilidad y calidad de la obra. Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista, sufrido por la obra entregada a satisfacción.*
6. *Calidad del servicio. Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado.*
7. *Calidad y correcto funcionamiento de los bienes. Este amparo debe cubrir la calidad y el correcto funcionamiento de los bienes que recibe la Entidad Estatal en cumplimiento de un contrato.*

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



8 (...)"

En concordancia con el art. 110 del Decreto 1510 de 2013, que indica que riegos se deben garantizar, el cual dice:

“Artículo 110. Riesgos que deben cubrir las garantías en la contratación. El cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las Entidades Estatales con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos de la ley, y del presente decreto. (...)”

Esta situación infringe lo establecido en el art. 127 del Decreto 1510 de 2013, el art. 2.2.1.2.3.1.1. del Decreto 1082 de 2015 y el artículo 110 del Decreto 1510 de 2013.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Mediante oficio No. 202213000121911 de junio 10 de 2022, la CVP presentó respuesta al informe preliminar, indicó que se aplicó la garantía de estabilidad y calidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015, que señala “ *la entidad estatal puede aceptar que esta garantía tenga una vigencia inferior a cinco (5) años previa justificación técnica de un experto en la materia objeto del contrato...*”, para el caso concreto, no se actualizaron las pólizas según lo exige la norma citada porque no se presentó la justificación técnica expedida por el experto y solo tiene vigencia de dos años a pesar de la magnitud de la obra civil y cuantía de los recursos invertidos.

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP, no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.15.5 Hallazgo administrativo por deficiencias en el suministro de información solicitada a la Caja de la Vivienda Popular en cuanto a su oportunidad y confiabilidad

Caso 1: Certificados de tradición y libertad.

Mediante la comunicación No. 202213000060071 del día 01/04/2022, la entidad informó de la entrega de los certificados de tradición y libertad de los inmuebles del proyecto de vivienda manzana 54 y 55; sin embargo, la documentación remitida

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

correspondía a los certificados del Proyecto de Vivienda La Casona, por lo que, fueron solicitados nuevamente.

Con la comunicación 202213000095291 del 16/05/2022 la CVP dio una nueva respuesta, en los siguientes términos:

"Se remite en formato PDF, los certificados de libertad y tradición del proyecto de vivienda manzana 54 y 55, archivos denominados:

*Punto 4 Certificados Manzana 54 y 55 CVP parte 1
Punto 4 Certificados Manzana 54 y 55 CVP parte 2
Punto 4 Certificados Manzana 54 y 55 CVP parte 3"*

No obstante, revisada esta información, no se suministraron los siguientes certificados de tradición y libertad del Proyecto de vivienda arborizadora baja manzana 54 y 55: los 97 certificados correspondientes a manzana 54 y los 33 certificados de manzana 55 que se listan a continuación.

**Cuadro 47. Certificados de libertad y tradición no suministrados
proyecto de vivienda arborizadora baja manzana 55**

Cifras en pesos

No.	Número de matrícula	No.	Número de matrícula	No.	Número de matrícula
1	50S-40771291	12	50S-40771413	23	50S-40771375
2	50S-40771292	13	50S-40771451	24	50S-40771376
3	50S-40771293	14	50S-40771452	25	50S-40771414
4	50S-40771331	15	50S-40771453	26	50S-40771415
5	50S-40771332	16	50S-40771294	27	50S-40771416
6	50S-40771333	17	50S-40771295	28	50S-40771454
7	50S-40771371	18	50S-40771296	29	50S-40771455
8	50S-40771372	19	50S-40771334	30	50S-40771456
9	50S-40771373	20	50S-40771335	31	50S-40771297
10	50S-40771411	21	50S-40771336	32	50S-40771298
11	50S-40771412	22	50S-40771374	33	50S-40771304

Fuente: Verificación efectuada por el equipo auditor

Caso 4: Certificados de habitabilidad.

Mediante la comunicación 202213000089761 del 09/05/2022 la CVP respondió a la solicitud de certificados de habitabilidad:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

"Se remiten dos carpetas, denominadas "MANZANA 54 Y MANZANA 55", las cuales contienen en formato PDF, los certificados de habitabilidad del proyecto urbanístico Arborizadora Baja MZ 54 y Mz 55"

- Punto No. 8 MANZANA 54
- Punto No. 8 MANZANA 55

No obstante, verificada la respuesta se encontró que de la Mz 54 fueron enviados 90 (15 certificados de SDH y 75 de Findeter) y de Mz55 187 (43 certificados de SDH y 144 de Findeter), así las cosas, la CVP NO suministró en su totalidad los 297 certificados de habitabilidad sino solamente 277.

Caso 5: Términos de referencia.

El 17/05//2022 la CVP brinda respuesta al oficio 202217000112912 mediante el radicado No. 202213000096451 al punto 5. Anexo 12 de los términos de referencia correspondiente al contrato 042. Sin embargo, solo fue adjuntado el título y no el contenido de este.

Por lo anterior, no se pudieron realizar las siguientes pruebas 1. Determinar la situación jurídica de la totalidad de los inmuebles de este proyecto de vivienda 2. Corroborar la totalidad de la existencia de los certificados de habitabilidad, el Acta de entrega y recibo de obra Fase 4 MZ 55 y el anexo 12 de los términos de referencia 3. Determinar la validez del informe final ya que este no estaba firmado evidenciándose deficiencias en la verificación, control y seguimiento de la información suministrada, que permita realizar verificaciones y comparaciones de los registros; lo que genera incertidumbre en el manejo dado a la información por parte de la CVP y la efectividad de las actividades reportadas como realizadas.

Esta situación vulnera lo consagrado en el literal e) del artículo 2 de la Ley 87 de 1993.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

En la respuesta remitida por la Caja de la Vivienda Popular al Informe Preliminar de la Auditoría de Cumplimiento código 56 del PAD 2022, mediante la comunicación No. 202213000121911 del 10/06/2022, la CVP informa:

Caso 1 certificados de libertad y tradición

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

"(...) con los radicados Nos. 202213000060071 del día 01/04/2022 y 202213000095291 del 16/05/2022 la Caja de la Vivienda Popular envió en su totalidad los 297 folios de matrícula inmobiliaria solicitados, una vez revisadas las comunicaciones mencionadas, junto con los anexos remitidos verificamos que la información se remitió en su totalidad (...)

Sin embargo, se reenvían por tercera vez los certificados de tradición y libertad de las 33 unidades de vivienda los cuales tienen la misma fecha de expedición que los demás enviados en las dos comunicaciones anteriores."

Adicionalmente, en la comunicación de respuesta se adjuntaron 33 certificados de tradición y libertad en formato PDF, los cuales estaban pendientes de adjuntarse en las comunicaciones anteriores de respuesta y que pertenecen a viviendas del proyecto manzana 55

Respecto a las afirmaciones efectuadas por la entidad en su respuesta, la Contraloría de Bogotá D.C. manifiesta:

Primero, la Contraloría de Bogotá D.C. cuestiona en este caso 1, la oportunidad y confiabilidad de la información suministrada por la Caja debido a que se tuvieron que efectuar dos solicitudes para obtener la información, y no obstante, a la fecha, esta no ha sido suministrada en su totalidad.

Segundo, que no es cierto que se haya enviado la totalidad de los certificados en las comunicaciones del 1/04/2022 y del 16/05/2022, por lo menos, dicha información no está cargada en el "Drive" que habilitó la CVP para suministrar la información solicitada por esta Contraloría.

Los certificados de tradición y libertad del proyecto de vivienda manzana 54 y 55 fueron solicitados en el punto 5.4.7 de la comunicación de la Contraloría de Bogotá D.C. con número radicado 2-2022-05892 del 22/03/2022 y como se puede ver en los pantallazos que se adjuntan a continuación, y que se resaltan con óvalos rojos, en la respuesta de la CVP No. 202213000060071 del día 01/04/2022 se adjuntaron los certificados del Proyecto La Casona y no los solicitados de manzana 54 y 55

Tercero, si se lee detenidamente y con atención este caso 1, allí indica la Contraloría de Bogotá D.C. que:

"No se suministraron los siguientes certificados de tradición y libertad del Proyecto de vivienda arborizadora baja manzana 54 y 55: los 97 certificados correspondientes a

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



manzana 54 y los 33 certificados de manzana 55". Subrayado fuera de texto; sin embargo, la CVP solo adjunto los 33 certificados de manzana 55, como se citó anteriormente en su respuesta, quedando aún pendientes los 97 certificados de manzana 54.

Por lo anterior, el caso 1 que conforma esta observación no es desvirtuado por parte de la entidad.

Imagen No 23

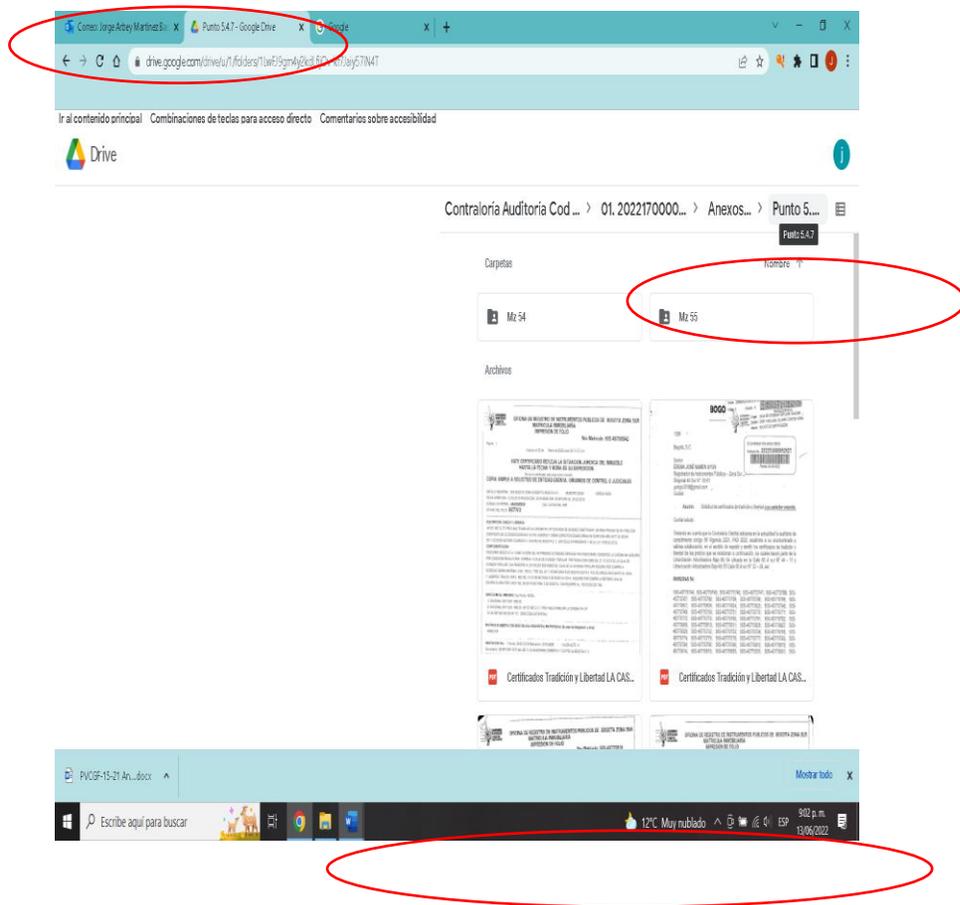


Imagen No 24



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

Caso 2: Acta de entrega zonas comunes.

“La Caja de la Vivienda Popular adjuntó en el radicado No. 202213000092571, el Informe Final del Contrato de Obra No. CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014, en el cual se encuentra el acta de terminación de las obras de la Fase IV – Construcción de fecha 24 de Julio de 2020, fecha en la cual fueron recibidas a satisfacción 297 unidades de viviendas de interés prioritario, así como las obras adicionales de manejo externo de aguas lluvias, bordillo perimetral de protección, movimiento de tierra – conformación de terreno, red eléctrica externa de media tensión.

Teniendo en cuenta lo anterior en el recibo de las 297 unidades de vivienda se recibió las zonas comunes de las dos urbanizaciones.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



Se adjunta en formato PDF, el siguiente archivo:

- Ob. Adm. No. 3.3.1.15.5. rad 92571 Alcance al rad 89761”.

Se confirma la entrega del documento solicitado, teniendo en cuenta que se hizo el requerimiento desde la Fecha: 2022-05-04 con Radicación #: 2-2022-09327. Sin embargo, aunque fue recibido en la respuesta al informe preliminar, no fue posible hacer un análisis ya que la información no fue entregada oportunamente.

Caso 3: Informe final de supervisión.

“La Caja de la Vivienda Popular adjuntó en el radicado No. 202213000092571, el Informe Final del Contrato de Obra No. CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014 el cual efectivamente no se encuentra firmado, sin embargo, el mismo se encuentra en hoja membrete por parte del supervisor, el Consorcio Interventorías sociedad identificada con el Nit. 900.691.087-9 y dentro de dicho informe se encuentran las respectivas actas de terminación de cada una de las fases (I a V) del contrato de obra suscritas tanto por el Contratista (Consorcio Edificar), la Interventoría del Contrato (Consorcio Interventorías CVP) y la Caja de la Vivienda Popular como Supervisor del contrato, por lo que se presume la veracidad, legalidad, autenticidad e identificación de quien expide dicho informe.

Se adjuntan en formato PDF, los siguientes archivos:

- Ob. Adm. No. 3.3.1.15.5. radicado No. 202213000092571
- Ob. Adm. No. 3.3.1.15.5. informe final Cto 42-2014
- Ob. Adm. No. 3.3.1.15.5. Acta de Terminación Fase 4 - MZ 54 Y 55”

Pese a que el anexo del documento solicitado no fue adjuntado en la respuesta, se deja la salvedad de que el mismo fue adjuntado en otro comunicado. Por tal motivo, se retira la mención realizada en la observación para este caso.

Frente a la respuesta aportada, en el contexto de los hechos cuestionados, es importante mencionar que el informe final de supervisión es un documento válido como proyecto, pero el documento requiere la firma para su validez.

Caso 4: Certificados de habitabilidad.

“Mediante la comunicación 202213000089761 del 09 de mayo de 2022 la Caja de la Vivienda Popular respondió a la solicitud de certificados de habitabilidad por lo cual se remitieron dos carpetas, denominadas “MANZANA 54 Y MANZANA 55”, las cuales contenían en formato PDF, los certificados de habitabilidad del proyecto urbanístico Arborizadora Baja Manzana 54 y Manzana 55”

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



Dichos certificados de habitabilidad corresponden a los expedidos por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat o de Findeter, estos certificados corresponden a 277 unidades de vivienda como afirma la Contraloría.

Las 20 unidades de vivienda restantes no refieren certificados de existencia y habitabilidad ya que estos se asignaron solamente por resolución de asignación por parte de la Caja de la Vivienda Popular del VUR (Valor Único de Reconocimiento).

Se adjuntan en formato PDF, el siguiente archivo:

- Ob. Adm. No. 3.3.1.15.5. rad 202213000089761".

En el radicado No. 202213000092571, por medio del cual la CVP dio alcance a la respuesta con radicado No. 20221300008761, oficio No. 2-2022-09327 de la Contraloría de Bogotá, D. C. Adjuntó el archivo con nombre Punto No. 3 informe de liquidación contrato 042-2014

Imagen No 25.

CERTIFICADOS DE HABITUALIDAD		
	FINDETER	55 CERTIFICADOS
MANZANA 54	SDH	36 CERTIFICADOS
	CVP (VUR)	6 CERTIFICADOS
	FINDETER	144 CERTIFICADOS
MANZANA 55	SDH	35 CERTIFICADOS
	CVP (VUR)	21 CERTIFICADOS

Fuente: radicado No. 202213000092571 CVP Punto No. 3 informe de liquidación contrato 042-2014

Así las cosas, se reitera que verificada la respuesta se encontró que de la Mz 54 fueron enviados 90 (15 certificados de SDH y 75 de Findeter) y de Mz55 187 (43 certificados de SDH y 144 de Findeter), en consecuencia, la CVP NO suministró en su totalidad los 297 certificados de habitabilidad sino solamente 277.

Teniendo en cuenta la información anterior, se concluye que la información recibida no corresponde a los valores encontrados en el informe de liquidación, ni fue entregada en tu totalidad.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Caso 5: Términos de referencia.

"El 17 de mayo del 2022 la Caja de la Vivienda Popular brinda respuesta al oficio 202217000112912 mediante el radicado No. 202213000096451 al punto 5. Anexo 12 de los términos de referencia correspondiente al contrato 042, sin embargo, la Contraloría Distrital argumenta no haber recibido dicho documento lo cual nos permitimos refutar ya que efectivamente el documento solicitado se envió tal como lo demuestran los siguientes documentos, los cuales se anexan:

- *Respuesta al radicado 202217000112912, requerimiento oficio No. 2-2022-10026 de la Contraloría de Bogotá D.C., solicitud de información Auditoria de Cumplimiento ante la CVP, código 56 vigencia 2021, PAD 2022. Oficio el cual se encuentra recibido por funcionario de la Contraloría el 18 de mayo de 2022.*
- *Correo electrónico de Radicación por parte los funcionarios de la Caja de la Vivienda Popular al correo electrónico de la Contraloría Distrital de Bogotá correspondenciaexterna@contraloriabogota.gov.co, correo el cual tuvo respuesta por parte de dicha entidad el 17 de mayo de 2022.*
- *Pantallazos en documento Word en el cual se evidencia el archivo drive que se compartió a los diferentes correos de los funcionarios de la Contraloría Distrital para tener acceso a la documentación y respuesta enviada al radicado 202217000112912. En dicho pantallazo se evidencia el envío entre otros del Punto 5 Términos de Referencia.*

No obstante, se reenvía nuevamente los términos de referencia y especificaciones técnicas del proyecto Arborizadora Baja Manzana 54 y 55.

Se adjuntan en formato PDF, los siguientes archivos:

- *Ob. Adm. No. 3.3.1.15.5. rad 202213000096451 Rta RECIBIDO*
- *Ob. Adm. No. 3.3.1.15.5. Correo Rad. 202213000096451*
- *Ob. Adm. No. 3.3.1.15.5. Pantallazos Evidencia Drive*
- *Ob. Adm. No. 3.3.1.15.5. términos de referencia".*

Es importante resaltar que la Contraloría de Bogotá discute la entrega del anexo 12 el cual corresponde al anexo técnico de los términos de referencia, ya que solamente fue entregado el título y no el contenido de este. En la respuesta, la CVP confirma que la información entregada fue y aún sigue siendo incompleta. El documento "Ob. Adm. No. 3.3.1.15.5. Términos de referencia" contiene 86 páginas, siendo la pág. 86 el título ANEXO No. 12 ANEXO TÉCNICO

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Para los casos analizados se mantiene la falta y envío de información errónea de las solicitudes anteriores. Excepto para los casos 2 y 3. Por lo anterior, los argumentos expuestos por la CVP no desvirtúan la observación, configurándose en hallazgo administrativo y deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.3.1.16 Proceso de valoración técnica al contrato No 042

Para el proceso de valoración de la información documental presentada por el sujeto de control, se procedió a la revisión de dos aspectos sobre la misma.

Revisión documental: Revisión de la Existencia de los documentos en cantidad de acuerdo con la especialidad contratada.

Revisión de aspectos por especialidad: Identificación en los planos de los detalles de refuerzos, secciones, uniones, materiales, áreas y componentes de cada especialidad según su marco normativo técnico.

En relación con las suspensiones, supresiones de proyectos, adiciones y mayores cantidades, las mismas se encuentran sustentadas en los informes y avaladas por la Interventoría y el Comité Técnico Fiduciario. Estas actividades, en razón a la temporalidad de la revisión no son sujeto de valoración por imposibilidad de corroborar el uso de materiales enunciados que generaron sobrecostos, calidad de los suelos, mayores excavaciones y rellenos, estructuras de protección existentes al momento de las excavaciones, condiciones de las raíces entre otras que imposibilitan dicha valoración.

magen No 26



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

ESPECIFICACIONES Y NORMATIVIDAD TÉCNICA REQUERIDA

DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
Vivienda VIP.	<ul style="list-style-type: none">• Unidades VIP: Mínimo 141 soluciones de vivienda.• Tamaño: Mínimo de 46.5 m2 de área construida de la vivienda.
Estacionamientos.	<ul style="list-style-type: none">• De acuerdo con lo establecido en el Decreto 364 de 2013 no hace exigencia de estacionamientos, sin embargo el proyecto prevé 4 cupos de estacionamiento
Asoleación, Iluminación y Ventilación.	<ul style="list-style-type: none">• Todos los espacios sociales y las habitaciones deben tener iluminación y ventilación natural.• Se debe garantizar ventilación en baños y cocinas.
Estructura.	<ul style="list-style-type: none">• Es obligatorio cumplir con la NSR10 y demás normativa técnica de construcción vigente en Colombia.
Equipamiento Comunal.	<ul style="list-style-type: none">• Se deberá cumplir con la norma aplicable.-Para salón comunal se deberá prever un área mínima de 228,21 m2 construidos.
DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
Vivienda VIP.	<ul style="list-style-type: none">• Unidades VIP: Mínimo 211 soluciones de vivienda.• Tamaño: Mínimo de 46.5 m2 de área construida de la vivienda.
Estacionamientos.	<ul style="list-style-type: none">• De acuerdo con lo establecido en el Decreto 364 de 2013 en su art.289 y la correcta aplicación de la norma, el funcionamiento del uso de vivienda no está sujeto a la exigencia de estacionamientos.
Asoleación, Iluminación y Ventilación.	<ul style="list-style-type: none">• Todos los espacios sociales y las habitaciones deben tener iluminación y ventilación natural.• Se debe garantizar ventilación en baños y cocinas.
Estructura.	<ul style="list-style-type: none">• Es obligatorio cumplir con la NSR10 y demás normativa técnica de construcción vigente en Colombia.
Equipamiento Comunal.	<ul style="list-style-type: none">• Se deberá cumplir con la norma aplicable.-Para salón comunal se deberá prever un área mínima de 240,80 m2 construidos.
URBANIZACIÓN	
Especificaciones y Normatividad Técnica.	<p>Los diseños técnicos deben cumplir con la siguiente normatividad:</p> <ul style="list-style-type: none">• Espacio Público: Especificaciones Técnicas Generales de materiales y construcción para proyectos de Infraestructura vial y espacio público IDU ET-2005. Cartilla de Mobiliario Urbano IDU y DAPD (hoy SDP), Cartilla de Andenes IDU y DAPD.• Acueducto: Normas Técnicas de construcción de EAAB. Resolución 0962 del 14 de septiembre de 2010 de EAAB.• Teléfonos: Normas de construcción para redes telefónicas de Bogotá generado por la empresa prestadora del servicio.• Gas Natural: Normas de construcción para redes de Gas Natural establecido en el decreto 310 de 2006 (Plan maestro de Gas Natural).• CODENSA: Normas de construcción para redes de energía. Reglamento Técnico de Iluminación Alumbrado Público RETILAP. Resolución 18 1568 de 1 de septiembre de 2010 de Ministerio de Minas y Energía. Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE. Resolución 18 1294 Ministerio de Minas y Energía.• Decreto Distrital 215-2005 Plan Maestro Espacio Público.• Guía Movilidad Reducida (IDU-MOVILIDAD).• Gestión urbanizadores y o terceros (IDU 2010).• Instituto Colombiano de Normas Técnicas (ICONTEC).• Norma NSR-10 Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente.• Decreto 364 de 2013 - MEPOT• Demás normativa vigente.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



3.3.1.16.1 DISEÑOS

3.3.1.16.1.1 Diseños estructurales

Dentro de este proceso de validación se hizo la revisión a 54 planos de la manzana 54 y 43 planos de la manzana 55 planos, los cuales contienen la siguiente información específica:

1. Implantación general
2. Localización y refuerzo de zapatas
3. Refuerzo vigas de cimentación
4. Localización muros entrepiso
5. Refuerzo pantallas
6. Formaletas
7. Refuerzo vigas
8. Escaleras
9. Numeración muros por piso
10. Antepechos y conectores
11. Cubiertas
12. Cuarto de bombas
13. Salón comunal
14. Shut de basuras

La revisión documental llevada a cabo, consistió en la verificación de la existencia y completitud de los siguientes aspectos:

10. Planos con el rotulado, firma y matrícula de quien lo elabora
11. Plano de localización
12. Cuadro de áreas
13. Plano primera planta
14. Ejes
15. Cortes
16. Plantas arquitectónicas por nivel
17. Fachadas
18. Descripción general de cargas
19. Definición de materiales
20. Relación individual de elementos estructurales (vigas, columnas, cimentación, formaleta, escaleras)



21. Avalúo de cargas

Una vez revisado el contenido general de los planos se encontró que los mismos cumplen con los requisitos antes mencionados, por lo que se procedió a la verificación de los diseños estructurales, que estuvieran elaborados y revisados por un ingeniero civil, la estructura cuenta con alturas libres de 2,20, placas de espesor de 10 cm y cubierta en placa de concreto, datos verificados en sitio.

Se verificaron las memorias de cálculo, de los detalles de los elementos estructurales para que dieran cumplimiento con lo contenido en la NSR-10, todo debidamente acotado y referenciado, dando atención a lo contenido en el reglamento Colombiano de construcción sismoresistente NSR-10.

La escalera cumple con lo contenido en la norma NTC 4145 en relación con las dimensiones normativas exigidas de su ancho, las dimensiones de la huella y contrahuella, así como el desarrollo en los descansos de esta y los pasamanos.

Es importante señalar que la presente valoración no incluyó la evaluación o elaboración de cálculos comparativos, ni la evaluación al estudio de suelos y levantamientos topográficos.

3.3.1.16.1.2 Diseños arquitectónicos - Diseños urbanísticos.

Se realizó la revisión a 26 planos de la manzana 54 y 34 planos de la manzana 55, los cuales contienen la siguiente información específica:

- a) Implantación general
- b) Planta localización
- c) Plantas por piso
- d) Fachadas y corte de fachadas
- e) Recorrido vertical
- f) Enchapes
- g) Escaleras
- h) Detalles baños
- i) Detalles ductos

Se verificó para los diseños arquitectónicos como urbanísticos, la competencia de quien elaboró y validó los mismos, los metros cuadrados de la construcción, el coeficiente de ocupación del suelo, el diseño de los espacios, conforme a la



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

distribución planteada de áreas y a la coherencia del contenido estructural y de redes, así como las circulaciones y la composición mínima de las áreas que deben contener de acuerdo con lo exigido en las especificaciones técnicas.

La misma cumple con los requisitos de la norma y relaciona en detalle los elementos constructivos desarrollados y verificados en sitio, como la zonificación, las áreas por cada piso y por cada apartamento, las alturas de las viviendas, la distribución de las zonas de enchape en las unidades habitacionales, esquemas de la terminación de las fachadas y las distancias de circulación vertical de las escaleras para los cinco pisos.

3.3.1.16.1.3 Diseños redes de suministro e hidrosanitarios.

Se hizo la revisión a 13 planos en la manzana 54 y 11 planos en manzana 55, que incluyen suministro de gas, redes internas y redes externas. En la revisión del diseño, se verificó la competencia de quien los elaboró, así mismo, se verificó la entrega de la información a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, por otra parte, se verificó el cumplimiento de los requerimientos de la demanda de agua potable, el caudal de agua residual, así como la verificación del cumplimiento normativo y parámetros técnicos de funcionamiento.

3.3.1.16.1.4 Diseños eléctricos

Se revisaron 18 planos de la manzana 54 y 16 planos de manzana 55 allegados posterior a la visita, donde se procedió a verificar la competencia de quien diseño el sistema. Se validó la proyección de resistividad del suelo, el cual cuenta con los ensayos realizados para su posterior cálculo y los elementos de la red.

Cuenta con los planos detallados y sus respectivas convenciones y notas sobre la red externa, distribución interna, cuadros de carga, desarrollo de los conductores, materiales y calidades. Así mismo, cuenta con los elementos requeridos en la especificación y cumple con los marcos normativos exigidos.

3.3.1.16.2 Verificación in-situ

Dentro de la Auditoria código 56 que se realiza en la Caja de la Vivienda Popular - CVP se realizó visita técnica el día 16 de mayo del presente año al proyecto denominado Arborizadora baja manzana 54 y 55 en la Localidad de San Cristóbal y desarrollado mediante el contrato 042 de 2014.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Inicialmente se contrataron 352 soluciones de vivienda, pero posteriormente se realizó un Otrosí 4. Que modificó el alcance y este número de viviendas pasó a 297, así las cosas, según los documentos revisados se elaboró una lista de chequeo con los siguientes ítems a verificar en MZ 54 y 55:

URBANIZACIÓN

- Espacio público (andenes, jardines, rampas, mobiliario urbano, infraestructura vial)
- Acueducto
- Teléfonos
- Gas natural
- Codensa
- Movilidad reducida
- NSR-10

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

- 297 soluciones de vivienda (46,5 m²)
- Estacionamientos (no es obligatorio)
- Asolación iluminación y ventilación (Todos los espacios sociales y las habitaciones deben tener iluminación y ventilación natural - Se debe garantizar ventilación en baños y cocinas)
- Equipamiento comunal (área mínima de 228,21 m² construidos en M54 y 240,80 m² en M55)

VIVIENDAS

- Instalaciones:
- punto desagüe 4" y 3" PVC punto desagüe de 2" punto agua fría PVC
- registro de 1/2" y 3/4" red White, incluye tapa registro de PVC.
 - hidráulica (puntos de agua caliente en ducha y cocina)
 - sanitaria
 - Eléctrica (con puntos necesarios para la instalación de una lavadora)
 - Gas (mínimo 1 para estufa y 1 para calentador)
- Telecomunicaciones:
 - Una toma para servicios de TB+Banda ancha (teléfono).
 - Una toma para servicios de TLCA (Internet).

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

- Una toma para servicios RTV (televisión).
- red interna de telecomunicaciones del inmueble (sin incluir cableado)

- General:
 - espacio para sala comedor
 - 3 alcobas independientes
 - Cocina
 - Baño
 - Patio/zona de ropas
- Altura libre +2.20m
- Pisos (mínimo en concreto a la vista, alistado, pulido apto para su uso incluso en lavadero)
- Enchape piso en cocina y baño
- Enchape en la pared de la ducha a una altura mínima de 1.8m
- Enchape en la pared del lavaplatos a una altura mínima de 0.4m, contados a partir del mesón instalado o construido
- Enchape en la pared del lavadero a una altura mínima de 0.4m, contados a partir de la parte superior del mismo
- Pared del lavamanos y sanitario a una altura mínima de 1.8m, se debe instalar como elemento que garantice impermeabilidad, enchape o pañete impermeabilizado con pintura con características resistentes a la humedad.
- Muros: Los muros deberán tener un acabado entregado en óptimas condiciones, ya sea ladrillo a la vista, pañete afinado y pintado a dos manos con vinilo tipo 3, entre otros.

- Específico
 - 1 puerta metálica en acceso
 - 1 puerta de madera en el baño (min 80cm x h: 2m)²
 - ventanas en aluminio o PVC y vidrios de 3mm
 - Sanitario (min 1 con accesorios)
 - Ducha (con accesorios y punto de agua caliente)

² K.3.8 medios de salida k3.8.2 puertas – NSR10 capítulo K

<https://www.idrd.gov.co/sites/default/files/documentos/Construcciones/11titulo-k-nsr-100.pdf> pag 28

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

- Incrustaciones: porta rollo, jabonera, toallero y gancho)
- Lavamanos (punto de agua caliente)
- Mesón y lavaplatos: mesón con su lavaplatos, preferiblemente en acero inoxidable o fundido y pulido en grano de mármol (espesor 8 cm) y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, canastilla y llave terminal cromada)
- Lavadero: con su base y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, rejilla y llave)
- Puntos para lavadora (min 1 salida de agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe)
- calentador

EDIFICIO

- Escaleras (pasamanos, material rígido antideslizante, en concreto)
- Sistema de luces de emergencia
- Tanque de almacenamiento de agua si aplica
- Salidas de emergencia según NSR10 (capítulo K)
- 1 puerta metálica en entrada principal de cada bloque
- medidores y contadores
- cubierta

De la revisión realizada el jueves 16 de mayo de 2022, se visitaron diferentes apartamentos aleatoriamente, las zonas comunes, la infraestructura externa y la cubierta del proyecto, de lo anterior se pudo evidenciar lo siguiente:

3.3.1.16.2.1 Viviendas

La vivienda debe contar con lo siguiente: *"tres (3) habitaciones, zona social (Sala-Comedor), un (1) espacio disponible, pasillo, cocina con enchape en salpicadero de lavaplatos, lavaplatos en aluminio y estufa a gas de dos (2) puestos, área de lavandería integrada a la cocina con piso enchapado en cerámica, con lavadero prefabricado en granito y un calentador a gas tiro forzado, un (1) baño con enchape en piso y zona húmeda y punto de agua caliente en ducha. Los muros son en concreto; el piso de las habitaciones, zona social son en concreto a la vista, la ventanería y la puerta principal en carpintería metálica, la puerta del baño en carpintería de madera. Cuenta con medidores independientes de agua, gas y energía."*

3.3.1.16.3 Resultados de la valoración técnica.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.3.1.16.3.1 *Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por deficiencias técnicas y control en la supervisión de las obras y en el seguimiento a la Estabilidad y calidad de la misma en la ejecución del contrato de obra civil 042-2014.*

Cuadro No. 48 Resumen de la visita técnica

M54										
TORRE	INTERIOR	APTO	OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN EXTERIORES	PROBLEMAS DE HUMEDAD	GRIETAS	TAPONAMIENTO	FILTRACIONES	ACABADOS DEFICIENTES	OTROS
A	1	103	Humedad en muro de zona común junto a la entrada del apartamento y en cocina							
		201	Salida de lavadora se encuentra tapada, propietaria manifiesta que el acta de recibo del apartamento no fue entregada							
		202	Tubería ducto salida de tv taponados y humedad en techo							
		102	Humedad en alcoba y cocina							
	2	103	Taponamiento en lavadero							
		204	Humedad en área libre, apartamento fue entregado el 23 de mayo de 2020							
		101	Humedad junto a la puerta principal del apartamento por bajante							
	3	501	Humedad sala (borde inferior ventana) y humedad baño (bajo plafón) –se nota filtración y							

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

M54											
TORRE	INTERIOR	APT O	OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN EXTERIORES	PROBLEMAS DE HUMEDAD	GRIETAS	TAPONAMIENTO	FILTRACIONES	ACABADOS DEFICIENTES	OTROS	
			afectación en superboard								
		103	Apto remodelado, sin embargo presenta humedad en habitación principal								
	4	403	todo ok								
		402	Agrietamiento del piso								
		202	todo ok								
		101	todo ok								
	5	101	Sifón de lavadero tapado								
	B	1	303		Humedad en habitaciones y baño auxiliar, el propietario "reforzó" puerta principal						
402			Humedad en 2 habitaciones y el baño								
102			Humedad en baño, habitación auxiliar presenta humedades, propietario manifiesta que una vez se abren las llaves al apto superior se filtra el agua al apto inferior, puerta de baño con mal acabado en parte inferior, guarda escobas mal terminado, propietario realiza adecuaciones								

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

M54										
TORRE	INTERIOR	APTO	OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN EXTERIORES	PROBLEMAS DE HUMEDAD	GRIETAS	TAPONAMIENTO	FILTRACIONES	ACABADOS DEFICIENTES	OTROS
			externas al apto, por no presentar presión y problemas de desagüe/taponamiento – CVP hizo arreglos pero no funcionaron (envía fotos y videos de los trabajos realizados)							
		501	Humedad en la esquina de una de las habitaciones							
M55										
TORRE	INTERIOR	APTO	OBSERVACIÓN APARTAMENTO	OBSERVACIÓN EXTERIORES	PROBLEMAS DE HUMEDAD	GRIETAS	TAPONAMIENTO	FILTRACIONES	ACABADOS DEFICIENTES	OTROS
A	1	101	Se presenta inconformidad por las lluvias que entran por zonas comunes e ingresan al apartamento. El propietario colocó una protección artesanal para impedir ingreso del agua exterior a su apartamento							
		102	Se presenta inconformidad por las lluvias que entran por zonas comunes e ingresan al apartamento. El propietario colocó una protección artesanal para							

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

M54										
TORRE	INTERIOR	APT O	OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN EXTERIORES	PROBLEMAS DE HUMEDAD	GRIETAS	TAPONAMIENTO	FILTRACIONES	ACABADOS DEFICIENTES	OTROS
			impedir ingreso del agua exterior a su apartamento							
		502	Humedad en cocina, ropas y acabados deficientes							
		103	Humedad y acabados regulares							
	2	304	Tubería salida de TV tapados							
		101	Todo ok, apartamento remodelado							
B	1	202	Persona con movilidad reducida viviendo aquí, lavaplatos y lavadero con filtración de agua	Cubiertas de la torre con aposamiento de agua, sifón jardín interior bloqueado, no funciona. Escaleras del 3er piso con mal acabado, sin filos						
		403	Falla en asignación de apartamento ya que aquí vive una persona con movilidad reducida							
		501	todo ok							
		402	todo ok							
		403	todo ok							
		404	Grietas en pañete que beneficiario puso							
	2	504	Humedad en habitaciones							
		303	Humedad en el baño, viene del 4to piso							

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

M54										
TORRE	INTERIOR	APT O	OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN EXTERIORES	PROBLEMAS DE HUMEDAD	GRIETAS	TAPONAMIENTO	FILTRACIONES	ACABADOS DEFICIENTES	OTROS
		203	Daño en ventanas, se filtra el agua y al abrir se cae la pintura							
		102	Enchape en ducha y cocina mal instalado/agrietado/hueco. Beneficiaria dice no haber entregado el PAR ya que la escritura le vale 1M							
		101	todo ok, filtración en lavadero ya se soluciono							
	4	203	Filtración de agua en ducha cuando abren la llave en el piso superior							
		102	Humedad en habitación principal-filtración fachada y ventana y humedad que proviene del segundo piso							
		103	todo ok, asignado a una persona con movilidad reducida							
		303	Mónica Gil (falta verificar) beneficiaria – Marcela Naranjo dice ser la arrendataria y todo en el apartamento esta ok							
		403	Lavadero con filtraciones en la parte inferior y							

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

M54										
TORRE	INTERIOR	APT. O	OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN EXTERIORES	PROBLEMAS DE HUMEDAD	GRIETAS	TAPONAMIENTO	FILTRACIONES	ACABADOS DEFICIENTES	OTROS
			filtraciones en el baño en tubería							
		404	Presenta humedades y goteo en lavadero							
		503	Conexiones, no tienen energía							
C	1	503	Humedad en habitación principal hacia fachada							
		402	Humedad en la sala, filtración de agua por la ventana							
	2	402	Apto ok, propietario manifiesta inconformidad por humedad por lluvias en zonas comunes de escaleras	Medidores de Int. 4 primer piso presentan fugas visibles, al momento de la visita se evidencia la salida de agua						
		404	Agrietamiento enchape pared baño							
	3	204	Apartamento en arriendo por Luz Jaqueline Rozo Suarez c.c 1000810436 (beneficiaria Ligia) presenta humedad en muro junto al lavadero							
		104	Se presenta inconformidad por las lluvias que entran por zonas comunes e ingresan al apartamento. El propietario coloco							

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

M54										
TORRE	INTERIOR	APT O	OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN EXTERIORES	PROBLEMAS DE HUMEDAD	GRIETAS	TAPONAMIENTO	FILTRACIONES	ACABADOS DEFICIENTES	OTROS
			una protección artesanal para impedir ingreso del agua exterior a su apartamento							
		101	Humedad en habitaciones, otros problemas de humedad ya se solucionaron							
	4	104	Baño presenta daños en desagüe, filtración piso superior (por baño de arriba)-afectación zona plafón. Apto para personas con movilidad reducida (baño y ducha con accesorios especiales. Pero fue no fue asignado para lo que se construyo							

Estas visitas técnicas permitieron verificar el estado actual del proyecto, según la muestra de 50 viviendas visitadas, los beneficiarios manifestaron haber recibido su solución habitacional con lo mencionado anteriormente, sin embargo, la mayoría presentan ciertas deficiencias tales como:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888

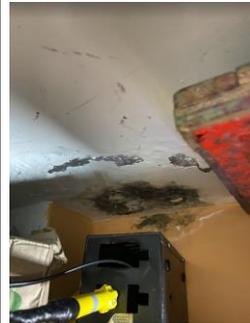


CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen No 27

HUMEDADES			
Una de las patologías mas comunes presentadas en los edificios son las humedades en algunas habitaciones, quintos pisos, muros de fachada exterior, entradas de los apartamentos, baños y en area de "baño 2", como se evidencian en las siguientes imágenes			
			
M54 T-A INT-3 APTO-501	M54 T-A INT-2 APTO-101	M54 T-A INT-2 APTO-204	M54 T-B INT-1 APTO-501
			
M55 T-A INT-1 APTO-502	M55 T-A INT-1 APTO 103	M55 T-B INT-2 APTO-303	M55 T-C INT-3 APTO-204

Fuente: fotografías visita,

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen No 28

GRIETAS			
Se presentan grietas en su mayoría en marcos de puertas y ventanas, y enchapes de algunos apartamentos visitados			
			
M55 T-B INT-2 APTO-102		M55 T-B INT-2 APTO-203	M54 T-B INT-1 APTO-402
ACABADOS DEFICIENTES			
Se presentan este tipo de acabados en M54 y 55, en zonas comunes y apartamentos, acero a la vista, algunos beneficiarios manifiestan haber recibido las puertas mal pintadas y remendadas, ventanas sueltas, enchape de piso suelto y escaleras con un acabado deficiente			
			
M54 T-B PISO 4	M55 T-A INT-1 APTO-103	M55 T-A INT-1 APTO-502	M54 T-B
			
M55 T-B INT-1 APTO 102	M55 T-B INT-1 APTO 102	M55 T-C INT-1 APTO 402	M54 T-A INT-1 APTO 201

Fuente: fotografías visita,

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



ESTRUCTURA

La estructura se encuentra conformada por el conjunto de elementos planteados en el diseños de una cimentación (vigas de cimentación de concreto reforzado), también de acuerdo a lo sugerido en el estudio de suelos, la estructura del proyecto es en concreto con muros de carga, placas de entrepiso, vigas y cubierta, a simple vista la estructura presenta un correcto estado en su apariencia exterior, con algunas observaciones por filtraciones en primeros y últimos pisos, así como daños en algunos escalones.

No se presentan señales de asentamientos diferenciales o pérdida de verticalidad.

Foto 1



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 2



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

RED HIDROSANITARIA – GAS

Se verificó la acometida del proyecto, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda, la conexión del proyecto a la red primaria de la empresa de acueducto, así mismo se verificó la entrega de estas redes y las sanitarias y pluviales con descarga a la red principal de la a la misma entidad. Esta información se comparó con la recepción por parte de la EAB y la inclusión de la información en el catastro de redes.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Las cajas de inspección se encuentran construidas conforme a la norma NTC 1500 y se encuentran referenciadas de igual forma en los planos record.

Se verificaron las acometidas de gas domiciliario y con los propietarios se validó el correcto funcionamiento de los mismos.

Ambos proyectos cuentan con cuarto de bombas (fotos 3 y 4), los cuales están dotados con equipos mecánicos para el bombeo del agua y un tanque de almacenamiento con tapa metálica y escalera. Se observó que la tapa en manzana 54 se encontraba oxidada (Fotos 5 y 6) al parecer por el mal uso de los propietarios, sin embargo, la escalera de acceso al tanque si presenta oxidación, la cual debe soportar la misma.

Foto 3



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 4



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

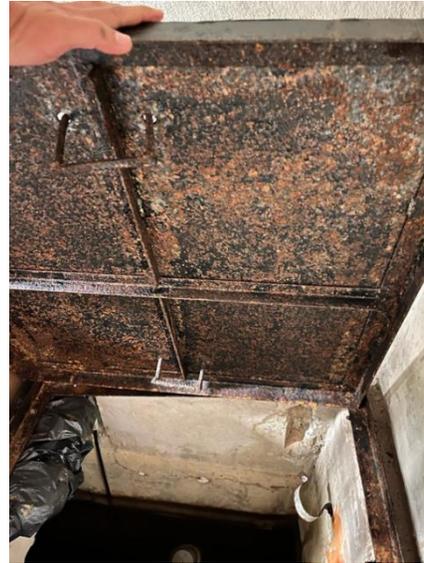
"Control fiscal de todos y para todos".

Foto 5



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 6



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Cuenta con un sistema de red seca contra incendios, a través de una red metálica independiente, con válvula retención, la cual es de uso exclusivo de los bomberos (Fotos 7 y 8). De igual forma cuenta con distribución de extintores por piso.

Foto 7

Foto 8

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

ZONAS COMUNES

Se encontró a nivel perimetral el empedrado de varias zonas, así como plantas de diferente tipo en jardines y externos. Para la manzana 54 se cuenta con un parque infantil, dotado con máquinas para ejercicios, y juegos para niños, piso en pasto sintético y borden en concreto (Foto 9).

Se encuentra un cerramiento perimetral en ambos proyectos (Foto 5), derivados de la obra los cuales no fueron autorizados a retirar por parte de los copropietarios. Las fachadas orientales de los dos proyectos dan hacia la avenida Villavicencio y no tiene espacio asignado para la construcción de cerramiento.

En manzana 55 se tienen accesos individuales hacia las torres mediante rampas de acceso y sobre la bahía norte se cuenta con el acceso al complejo para las personas con movilidad reducida.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Foto 9



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Cuentan con andenes en el costado oriental y materas internas. Un acceso vehicular y una zona de parqueadero público asfaltada adecuada por el proyecto (manzana 54 foto 10 y manzana 55 Foto 11).

Foto 10



Foto 11



www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Ambos conjuntos cuentan con salón comunal, completamente dotado con dos baños en el primer piso enchapados y con tres baterías de baños cada uno, cocineta, escaleras de acceso al segundo piso, luminarias tipo led, cuarto, y otro baño en el segundo piso, se encuentra dotado con salidas eléctricas, de televisión y teléfono. Así como un cuarto de shut de basuras para el acopio del reciclaje y basuras (Mz 54 Foto 12 y Mz 55 Foto 13).

Foto 12



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 13



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

ESCALERAS

Se realizó la revisión del estado estructural de las escaleras, las cuales presentan un desarrollo conforme al establecido en los diseños, en la visita se evidenció la presencia de algunos desmoronamientos en varios bordes de las mismas, que podrían obedecer al uso dado por los propietarios al subir elementos y golpearlos contra dichos bordes, las mismas cuentan con su respectiva baranda metálica y en los descansos se ubican luces de emergencia. Por otra parte, se evidenció en manzana 54 un punto donde el deterioro de un tramo de escalera es mayor y si presenta falencias en el terminado, posiblemente obedeciendo a los medios

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

constructivos utilizados o los materiales, los propietarios manifestaron que la misma había sido sujeto de reparación en diferentes oportunidades. (Foto 18)

Foto 18



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

CUBIERTAS

La cubierta está compuesta por placas y vigas de la misma manera que el entrepiso, la cual cuenta con un acceso a través de una baranda y acceso por escalera metálica a cubierta superior.

Conforme a los diseños, se dispuso en la cubierta una pendiente del 2% que va del perímetro de la edificación hacia los ductos (plano 3/8 – Plano planta piso 4-5 torre B). El planteamiento dado por el constructor es que este porcentaje permitiría que las aguas no se estancarían, sin embargo, se evidencia un deterioro poco común en las cubiertas de los apartamentos, así como aposamiento de agua en diferentes puntos de cada una de las torres y filtraciones en los apartamentos de los últimos pisos.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888

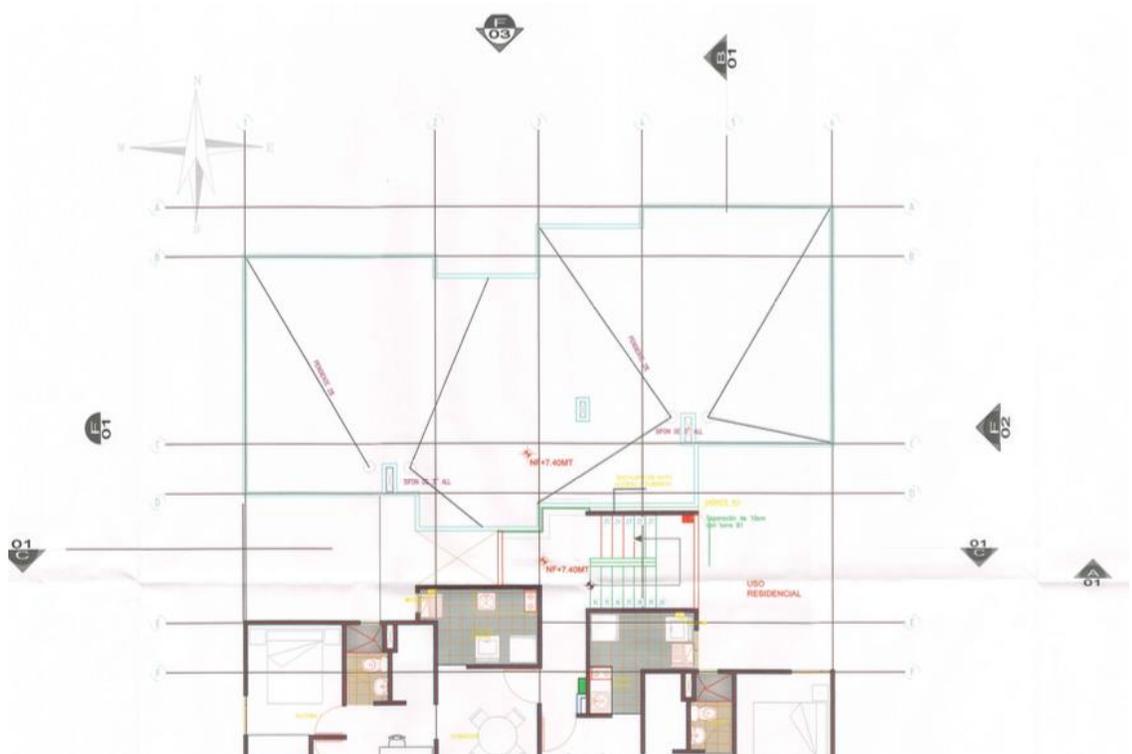


CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen No 29



Fuente: CVP - Plano (3 de 8) – Planta piso 4-5 Torre B – Manzana 54

www.contraloriabogota.gov.co

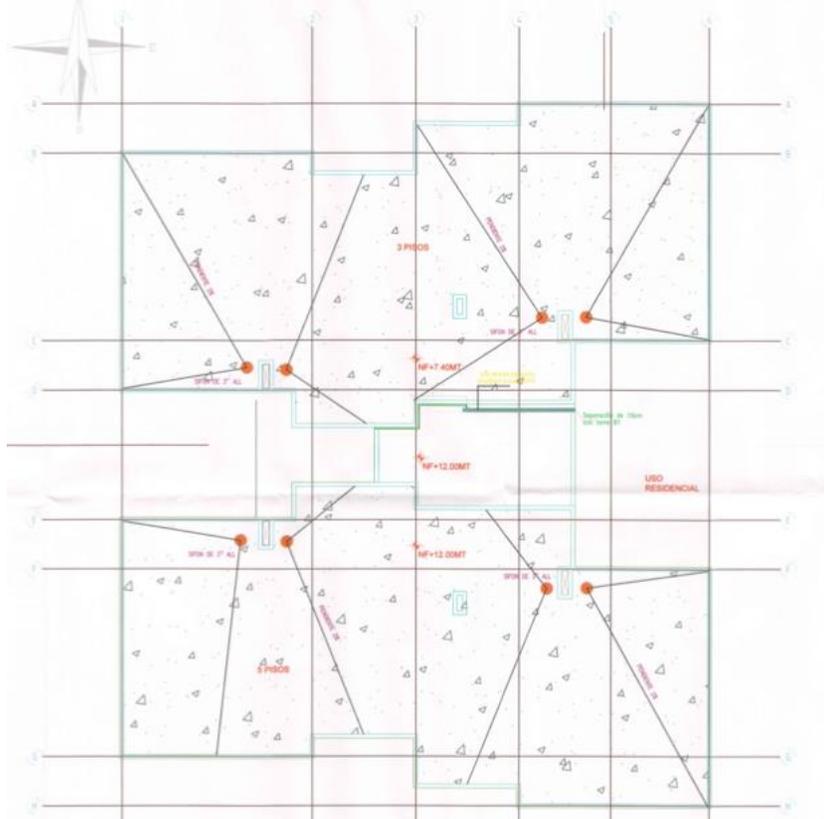
Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Imagen No 30



Fuente: CVP - Plano (4 de 8) – Cubierta General Torre B – Manzana 54

Si bien la cubierta cuenta con una capa de impermeabilización sobre la placa y cuenta con un reforzamiento de una tela en poliéster, la misma no ha sido efectiva para el correcto drenaje de las aguas a los sifones dispuestos para su recolección.

Si bien el contratista instaló los elementos antes descritos es importante señalar que las cubiertas son grandes superficies expuestas a la intemperie, por lo que están sometidas a las variaciones de temperatura en función de la incidencia de los rayos solares sobre las mismas y planteó, la reconducción del estancamiento del agua a través de planos inclinados (inclinación 2%), estas no han sido efectivas como podemos ver a continuación:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

MANZANA 54

Foto 19



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 20



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Como se evidencia en las anteriores imágenes, el agua empozada, no drena hacia el sifón, por varias condiciones, la primera de ellas es la inclinación de la cubierta hacia el sifón, esta no se encuentra conforme a lo diseñado y adicional, la boca del sifón se encuentra más alta, lo cual no permite una evacuación limpia, de otra parte, en la parte superior derecha de la foto 20 se ve un aposamiento adicional en la esquina de la cubierta que no drena hacia los sifones dispuestos para la evacuación.

Foto 21



Foto 22



www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 23



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 24



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 25



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la

Foto 26



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.
"Control fiscal de todos y para todos".

Contraloría de Bogotá

Contraloría de Bogotá

Foto 27



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Se detalla la relación de la inclinación que va contra el desagüe dispuesto, lo que no permite la evacuación de las aguas y nuevamente se evidencia el sifón que supera la lámina de agua, no permitiendo evacuar la misma y aposamiento en esquinas y sectores lejanos de los sifones (Fotos 21, 22, 23, 24, 25,26, 27 y 28)

Foto 28

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 29



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

La cubierta del cuarto de bombas también presenta deficiencias en la evacuación de las aguas lluvias, la inclinación propuesta en los planos récord es del 3%, sin embargo, se ve material de obra sobrante encima de la misma. (Foto 29)

Foto 30



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

MANZANA 55

Foto 31



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Foto 32



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Al igual que lo evidenciado en el proyecto de la manzana 54, las aguas en la cubierta se aposan en diferentes sectores de la misma, sin la capacidad de que puedan ser evacuados a través de los medios dispuestos por el contratista.

Foto 33



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 34



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Foto 35



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 36



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Se evidencian aguas sin posibilidad de evacuar a través de los sifones de piso construidos (Fotos 33 y 34) y se evidencia el deterioro de las partes protectoras de la cubierta (Fotos 35 y 36).

Foto 37



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 38



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Foto 39



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Foto 40



Fuente: Fotografía tomada el 16 de mayo de 2022 por parte del equipo auditor de la Contraloría de Bogotá

Se continúa evidenciando las fallas constructivas en términos de las pendientes dispuestas para la evacuación de las aguas lluvias las cuales se aposan en diferentes zonas de la cubierta (Fotos 37, 38, 39 y 40)

No se realizaron las pendientes convenientes para encausar el agua hacia los sifones de piso, donde se evidencia que no existe una evacuación rápida de las aguas pluviales, lo que está generando represamientos en distintas áreas de la cubierta que permite la filtración en algunos apartamentos. De otro lado, los sifones de piso la mayoría de ellos quedaron elevados en relación con la superficie de la cubierta, todo lo anterior generando infiltraciones, las cuales también se evidenciaron en la visita.

Las falencias técnicas de Mz54 y Mz55 son visibles, una de las patologías más comunes presentadas en los edificios son las humedades en habitaciones, quintos pisos, muros de fachada exterior, entradas de los apartamentos, baños, y en área de "baño 2". Así mismo, grietas en su mayoría en marcos de puertas y ventanas, y enchapes de algunos apartamentos. Los acabados son deficientes y muestran una mala ejecución en obra ya que se encontraron mallas expuestas, enchapes de piso sueltos y agrietados, incluso algunos beneficiarios manifestaron haber recibido la solución de vivienda con puertas mal pintadas y/o remendadas. Lo anterior evidencia presuntas fallas de la interventoría y supervisión del proyecto, ya que no

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

verificaron en la ejecución de la obra se cumpliera con todas las especificaciones y procedimientos técnicos entregados por la CVP.

Lo anterior devela una situación anómala presentada durante la construcción de las obras, debido a inadecuados procedimientos constructivos desarrollados por el contratista de obras, y a la falta de control, vigilancia y seguimiento por parte de la interventoría contratada y/o supervisión designada.

Es evidente el deterioro de algunas zonas de la cubierta y la falta de capacidad de evacuación de las aguas, bien sea, por los sifones elevados, las pendientes contrarias a la dirección de los sifones o curvaturas en el acabado de la construcción de cubierta que no permiten evacuar las aguas se resalta que estas situaciones pueden conllevar a futuro inversiones por parte de los propietarios o en el peor de los casos, accidentes para quienes lo habitan, por lo que se estaría ante posibles demandas.

Por lo anterior se infringe lo establecido en los artículos: 3. "De Los Fines De La Contratación Estatal", 4 "De Los Derechos Y Deberes De Las Entidades Estatales", 23. "De Los Principios En Las Actuaciones Contractuales De Las Entidades Estatales. 25 "Del Principio De Economía", 26 "Del Principio De Responsabilidad de la ley 80 de octubre 28 de 1993 y sus modificaciones. Así mismo, el artículo 2 y concordantes de la Ley 87 de 1993.

Es de anotar que las anteriores conductas están inmersas en causales disciplinarias establecidas en el artículo 39 de la Ley 1952 de 2019, que derogó el artículo 34 de la Ley 734 de 2002 a partir del 29 de marzo de 2022.

Lo descrito anteriormente permite concluir debilidades en el procedimiento y ejercicio del control en la ejecución y desarrollo de las obras por parte de la supervisión y de la interventoría contratada. Es evidente que no se verificaron los controles de calidad, para que las obras ejecutadas cumplieran con las condiciones ofrecidas y se realizarán valoraciones posteriores frente a las reclamaciones y adecuaciones posteriores realizadas por el contratista.

El deterioro en las partes evidenciadas de las cubiertas y las deficiencias de calidad encontradas repercuten en la vida útil de la construcción y su deterioro acelerado, lo que implica que a futuro se vea afectada su normal utilización y funcionamiento conllevando a que estas no puedan cumplir con el fin para el que fueron concebidas y aprobadas con recursos públicos.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Estas deficiencias en la calidad de la obra, y en las condiciones constructivas encontradas, fueron pagadas al contratista y las mismas fueron recibidas a satisfacción por la interventoría y la supervisión, lo que constituye una observación Administrativo, con presunta incidencia disciplinaria.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

La CVP dio respuesta al cuadro presentado por este Órgano de Control sobre los aspectos comunicados, y se encontró parcialmente válida la precisión que hizo la administración frente a las observaciones encontradas en cada uno de los apartamentos visitados, debido a que algunas se encuentran en este momento fuera de garantía. Sin embargo, pese a que algunas solicitudes de reparaciones locativas fueron atendidas, no fueron resueltas de manera óptima ya que estos daños volvieron a aparecer. Adicionalmente, en los siguientes casos se reportan fallas y a la fecha éstas no han sido resueltas:

Imagen No 31

MANZANA 54							
TORRE	INT	APTO	OBSERVACION CONTRALORIA	FECHA ENTREGA	SOLICITUD REPARACIONES LOCATIVAS	FECHA ATENCION	OBSERVACION CVP
A	2	501	Humedad sala (borde inferior ventana) y humedad baño (bajo plafón) –se nota filtración y afectación en superboard	21/07/2020	Filtración área ducha y disponible	N/A	Sin atender
B	1	303	Humedad en habitaciones y baño auxiliar, el propietario "reforzó" puerta principal	20/05/2021	1/07/2021		Se encuentra dentro de la garantía - por atender
MANZANA 55							
TORRE	INT	APTO	OBSERVACION CONTRALORIA	FECHA ENTREGA	SOLICITUD REPARACIONES LOCATIVAS	FECHA ATENCION	OBSERVACION CVP
B	2	102	Enchape en ducha y cocina mal instalado/agrietado/hueco. Beneficiaria dice no haber entregado el PAR ya que la escritura le vale 1M	28/01/2021	11/05/2021	11/05/2021	Se encuentra dentro de la garantía - pendiente por atender
C	1	503	Humedad en habitación principal hacia fachada	11/05/2021	Requerimiento de la humedad es nuevo para DUT		Se encuentra dentro de la garantía - pendiente por atender
C	3	204	Apartamento en arriendo por Luz Jaqueline Roza Suarez c.c 1000810436 (beneficiaria Ligia) presenta humedad en muro junto al lavadero	19/04/2021	Filtración en placa de entrepiso cocina	N/A	Se encuentra dentro de la garantía - pendiente por atender

Fuente: Elaborado por el equipo auditor

La administración de la CVP continúa dando la siguiente respuesta frente al tema "humedades"

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Se muestra la Imagen No 23, que se divide en ocho fotografías de diferentes apartamentos y en la parte superior se aprecia la siguiente nota: titulada: "HUMEDADES"

Y describe lo siguiente:

"Una de las patologías más comunes presentadas en los edificios son las humedades en algunas habitaciones, quintos pisos, muros de fachada exterior, entradas a los apartamentos, baños y áreas de baños 2 como se evidencia en las siguientes imágenes."

Teniendo en cuenta que la mayoría de los apartamentos fueron entregados a los beneficiarios para la vigencia 2020 y una vez verificadas las solicitudes de reparación locativa reportadas a través del correo electrónico dispuesto por la Dirección de Urbanizaciones y titulación para dicho trámite, encontramos que no hay requerimiento alguno para ser atendido dentro del plazo legal, tal y como lo describe la siguiente gráfica:

En la manzana 54:

T	INT	APTO	FECHA DE ENTREGA	OBSERVACION CONTRALORÍA	SOLICITUD REPARACIÓN LOCATIVA	FECHA DE ATENCION	OBSERVACIÓN CVP
A	3	501	21/07/2020	Humedad Ventana		9 de abril de 2021	No aparece requerimiento alguno en locativas
A	2	101	17/06/2021	Humedad intersección placa pared		9 de abril de 2021	No aparece requerimiento alguno en locativas en garantía por atender
A	2	204	22/05/2020	Humedad intersección placa pared		9 de abril de 2021	No aparece requerimiento alguno en locativas en garantía por atender
B	1	501	24/06/2020	Humedad intersección placa pared		9 de abril de 2021	Aparece reporte de fecha 17/06/2021, solicitud arreglo hueco en el piso por atender
B	1	402	6/10/2020	Grieta en marco ventana			No aparece requerimiento alguno en locativas
B	1	Piso 4		Se observan trazas de humedad y gancho de anclaje			Como se muestra en la fotografía el gancho no cumple funciones estructurales y las trazas de humedad, son sales del cemento que aparecieron antes de la impermeabilización definitiva
B	1	escaleras		Desportillamientos del mortero nivelación escaleras			EL constructor responsable evidencio que estos desportillamientos se presentaron durante la realización de los trasteos de las familias
A	1	201	30/06/2021				No aparece requerimiento alguno en locativas

En la manzana 55:"

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

T	INT	APTO	FECHA DE ENTREGA	OBSERVACION CONTRALORÍA	SOLICITUD REPARACIÓN LOCALITIVA	FECHA DE ATENCION	OBSERVACIÓN CVP
A	1	502	22/12/20	Humedad en placa entrepiso	Del 9/03/21-Reitera petición del 18 de febrero de 2021 el agua de la ducha demora bastante en bajar se queda aposada. Por otro lado, el timbre funciona solo unos días; y hay dos goteras cerca de la cocina y el espacio del estudio		En garantía por atender
A	1	103	29/09/20	Humedad intersección placa pared			No ha habido más requerimientos
B	2	303	12/08/2020	Abombamiento estuco placa			No aparece requerimiento alguno en locativas
B	2	102	28/01/2021	Grieta en marco ventana, y en enchape	11/05/2021- se trasladada al constructor y fue atendida		Fue atendida por el constructor
B	2	203	12/08/2020	Grieta en marco ventana			No aparece requerimiento alguno en locativas
c	3	204	19/04/2021	Humedad pared lavadero			No aparece requerimiento alguno en locativas, en garantía por atender
A	1	103	29/09/2020	Muestra imagen de rebabas de concreto			No se identifica el sitio, no ha habido requerimiento en este sentido
A	1	502	22/12/2020	Muestra concreto abultado en muro			No se identifica el sitio, no ha habido requerimiento en este sentido
B	1	102	11/08/2020	Muestra rayones en puerta baño			no ha habido requerimiento en este sentido; lo demás fue atendido por el constructor el 17/12/2020
C	1	402	26/08/2020	Se muestra marco de la ventana			no ha habido requerimiento en este sentido

La CVP menciona no haber encontrado requerimientos para ser atendidos, sin embargo, la información expuesta en los cuadros muestra lo contrario. Adicionalmente, uno de los apartamentos no tuvo una óptima reparación ya que se siguen presentando daños dentro de los mismos.

En cuanto al tema de las escaleras la Caja de la Vivienda Popular da la siguiente respuesta:

"Respuesta:

Frente a las observaciones presentadas, es pertinente explicar la situación de las escaleras; en el sentido de indicar que, en diferentes oportunidades, el Constructor Responsable realizó la reparación ante la observación de los copropietarios. Efectivamente la realidad mostró que a medida que se realizaba la reparación, por múltiples circunstancias, los copropietarios no dejaron curar los morteros de reparación, pese a que se les avisó en reiteradas ocasiones y a través de diferentes canales con el fin de evitar que se pisaran dichos elementos.

Por lo que se concluye es que esta observación se atendió en múltiples oportunidades y en los diferentes sitios señalados en las diferentes manzanas".

Este Órgano de Control reitera que las escaleras presentan falencias en el terminado posiblemente obedeciendo a los medios constructivos utilizados o los materiales, si bien han sido reparadas en múltiples ocasiones, no es una actividad

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

que se haya ejecutado correctamente desde el inicio. Y de aceptar la respuesta entregada por parte de la CVP entonces las escaleras de todas las torres se encontrarían con las mismas deficiencias.

Con lo anterior se concluye que, pese a que se realizaron reparaciones, esta actividad debió ejecutarse en conformidad con los materiales y/o medios constructivos adecuados desde el inicio.

Frente a las cubiertas y humedades la CVP respondió lo siguiente:

"Es necesario manifestar, que ante las solicitudes que han realizado los copropietarios de los apartamentos relacionadas con humedades de cubierta, las mismas se atendieron de manera definitiva, estas obedecen a que, al momento de fundir la placa de entrepiso del último nivel, la cual configura la terraza, se presentaron filtraciones de agua antes de instalar de manera definitiva el manto impermeable, sin embargo, las trazas de humedad registradas no están activas.

Respecto de las grietas aparecidas en los marcos de las puertas y en las ventanas se debe mencionar que, los antepechos de las ventanas son elementos no estructurales que se fundieron después de los muros estructurales por eso ven dilatados; en la entrega del apartamento, valga decir en obra gris, con placa de concreto a la vista, sin estucar, se les explico a los copropietarios la naturaleza de los muros y se les recomendó sellarlos con material adecuado, emboquille con pasta de cemento para sellar el ajuste de este contra el muro antes de pintar.

Por otra parte, revisados los archivos de la entidad, no hay reportes en las actas de entrega de los apartamentos de puertas que no ofrezcan seguridad, todas funcionan adecuadamente".

En la muestra seleccionada dentro de la visita, se pudo evidenciar que existe humedad, especialmente en los apartamentos que se encuentran ubicados en la parte más alta de las manzanas, presentando mayores cantidades de filtraciones y/o humedades. Además, se reitera que no se realizaron las pendientes convenientes para encausar el agua hacia los sifones de piso, donde se evidencia que no existe una evacuación rápida de las aguas pluviales, lo que está generando represamientos en distintas áreas de la cubierta, que permite la filtración en algunos apartamentos. De otro lado, los sifones de piso la mayoría de ellos quedaron elevados en relación con la superficie de la cubierta, todo lo anterior generando infiltraciones, las cuales también se evidenciaron en la visita.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Es así, que lo anterior devela las debilidades de la Caja de la Vivienda Popular en hacer seguimiento y garantizar la atención a los daños presentados, de parte de los responsables directos, donde debió ejercer un control permanente sobre el desarrollo de las obras de la mano de la interventoría y adicional en las solicitudes e inconformidades presentadas por los propietarios, a efectos de garantizar que no se presentaran deterioros futuros que afectaran la habitabilidad de los bienes construidos o se generen amenazas posteriores al bien y de quienes lo habitan.

Por lo expuesto inicialmente en el informe preliminar y el análisis efectuado a la respuesta dada por la Caja de la Vivienda Popular, se considera que los argumentos presentados, no desvirtúan esta observación y por lo tanto se configura en un hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

3.3.1.17 Otra contratación financiada con los recursos aportados al patrimonio autónomo derivado PAD "Consortio Edificar Bogotá"

La Caja de la Vivienda Popular postuló al Proyecto de vivienda Arborizadora baja Mz 54 y 55 a la Convocatoria No. 121 del programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores VIPA (esquema público privado adelantado por el gobierno nacional) el cual fue seleccionado como beneficiario en diciembre de 2017

Findeter como supervisor de los proyectos seleccionados dentro del programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores, emitió comunicación con respecto al Proyecto Arborizadora baja Mz 54 y 55 solicitando cumplir con aspectos técnicos sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias de las viviendas exigidas en el anexo No. 4 de la Convocatoria No. 121; por lo cual, se debió contratar la ejecución de estas obras mediante el Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-059 de agosto 22 de 2019.

El Decreto reglamentario de la Ley 400 de 1997 estableció el cumplimiento mínimo de los siguientes aspectos:

"g. En edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipánico y estar iluminada interior y exteriormente"

El Contrato No. CPS-PCVN-3-1-30589-059 celebrado el 22/08/2019 por contratación directa con la misma empresa que realizó las obras principales del proyecto de vivienda, Consortio Urbanizadora NIT 900.881.599-3, con el objeto de *"Ejecutar a precio global fijo sin fórmula de reajuste las actividades necesarias para la construcción e instalación de plafones de proyección a las tuberías sanitarias y de*

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



reventilación en baños e instalaciones de cerraduras antipánico del proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP denominado Arborizadora baja Mz 54 y 55 ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar de la ciudad de Bogotá D.C.”

Son 242 viviendas que requieren la instalación de plafones de protección a las tuberías sanitarias y reventilación en baños, de las cuales 237 están ubicadas en los pisos del primero al cuarto, 5 están ubicadas en los quintos pisos de las torres I y II de Mz 54 y en las torres I, II y III de la Mz 55, a la vez se instalarán 18 cerraduras antipánico sencillas, 7 unidades en la Mz 54 y 11 en la Mz 55 y 1 cerradura antipánico doble en la Mz 55.

El contrato tuvo un valor total de \$96.835.133,49 sin presentar adiciones al valor, **se encuentra terminado sin liquidar**, con pago total del contrato por valor de \$96.835.133

- O.P. 2-15-30-21-376 del 19/09/2019 por valor de \$48.417.407 pago No. 1 equivale al 50% del valor total del Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-059-2019
- O.P. 2-15-30-21-383 del 13/11/2019 por valor de \$48.417.726 pago No. 2 equivale al 50% del valor total del Contrato No. CPS-PCVN-3-1-30589-059-2019

3.3.1.18 Recursos del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA asignados al Proyecto de vivienda arborizadora baja manzana 54 y 55.

Antes de iniciar el análisis de las fuentes de los recursos aportados en este proyecto, es necesario decir, que inicialmente en la base de datos de Excel denominado “Base de datos manzana 54 y 55” no se especificaba para un inmueble perteneciente a manzana 55, la fuente de los recursos del subsidio otorgado, situación que fue subsanada con la nueva base de datos suministrada por la Caja de la Vivienda Popular con el radicado 202213000121911 del 10/06/2022

Cuadro 49. Inmueble con información pendiente de diligenciar

Cifras en pesos

TORRE	INTERIOR	APT	DIRECCIÓN	VALOR VIVIENDA	FOLIO	IDENTIFICADOR	NOMBRE TITULAR 1 (MAYOR DE EDAD)
B	3	501	Calle 61 sur No. 28 - 94	54.686.940	50S-40771467	2003-19-4589	Caja de la Vivienda Popular

Fuente: Comunicación de la CVP No. 202213000060071 del día 01/04/2022

De acuerdo con la información suministrada por la Caja de la Vivienda Popular mediante la comunicación 202213000060071 del 01/04/2022, se observa que la

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CVP determinó un valor de \$54.686.940 para cada una de las 297 viviendas que hacen parte del proyecto de Arborizadora baja manzana 54 y 55,

Para financiar el costo de cada vivienda se reporta el uso de tres fuentes de recursos, de la Caja de la Vivienda Popular mediante VUR, de la Nación mediante subsidios de Fonvivienda VIPA y de la Secretaría Distrital de Hábitat mediante subsidios del Distrito Capital.

Las fuentes de recursos están siendo combinados para la mayoría de los beneficiarios reportados, solamente hay 34 viviendas que fueron exclusivamente subsidiadas con recursos de la Caja de la Vivienda Popular, como se presenta a continuación

Cuadro 50. Recursos 100% VUR

Cifras en pesos

Proyecto	Número	Valor VUR
manzana 54	9	492.182.460
manzana 55	25	1.367.173.500
Total	34	1.859.355.960

Fuente: Comunicación de la CVP No. 202213000121911 del 10/06/2022

Adicionalmente hay 196 viviendas con subsidios combinados de VIPA más VUR.

Cuadro 51. Recursos 100% Fonvivienda VIPA + VUR

Cifras en pesos

Proyecto	Número	Valor VIPA	Valor VUR
manzana 54	53	1.230.456.150	1.667.951.670
manzana 55	143	3.343.655.760	4.476.576.660
Total	196	4.574.111.910	6.144.528.330

Fuente: Comunicación de la CVP No. 02213000121911 del 10/06/2022

Finalmente, se encuentran 67 viviendas con recursos combinados entre subsidios del Distrito Capital y VUR

Cuadro 52. Recursos 100% Subsidio Distrito Capital + VUR

Cifras en pesos

Proyecto	Número	Valor subsidio Distrito	Valor VUR
manzana 54	35	586.358.500	1.327.684.400
manzana 55	32	536.099.200	1.213.882.880

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321
Cra. 32 A No. 26 A 10
PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Proyecto	Número	Valor subsidio Distrito	Valor VUR
Total	67	1.122.457.700	2.541.567.280

Fuente: Comunicación de la CVP No. 02213000121911 del 10/06/2022

En resumen, el total de recursos aportados fue de \$16.242.021.180, el mayor aporte fue realizado por la CVP, con 297 subsidios VUR aportados por valor de \$10.545.451.570. Ver siguiente cuadro.

Cuadro 53. Recursos entregados por fuente del recurso

Cifras en pesos

Proyecto	Valor VIPA	Valor subsidio Distrital	Valor VUR	Total recursos
manzana 54	1.230.456.150	586.358.500	3.487.818.530	5.304.633.180
manzana 55	3.343.655.760	536.099.200	7.057.633.040	10.882.701.060
Total	4.574.111.910	1.122.457.700	10.545.451.570	16.242.021.180

Fuente: Elaboración equipo auditor. Comunicación de la CVP No. 02213000121911 del 10/06/2022

En los siguientes cuadros se muestra el año y la cantidad de subsidios VIPA asignados comparado con el año y número de entrega de las viviendas subsidiadas con dichos recursos, tanto para el proyecto manzana 54 como para y manzana 55.

Cuadro 54. Arboleda baja manzana 54

Año de asignación de recursos VIPA contra año de entrega de las viviendas a los beneficiarios.

Año	No. Subsidios VIPA asignados	Año	Número de viviendas entregadas
2018	51	2020	49
		2021	2
2019	2	2020	2
Total	53	Total	53

Fuente: Elaboración equipo auditor. Comunicación de la CVP No. 202213000060071 del día 01/04/2022

Cuadro 55. Arboleda baja manzana 55

Año de asignación de recursos VIPA contra año de entrega de las viviendas a los beneficiarios.

Año	No. Subsidios VIPA asignados	Año	Número de viviendas entregadas
2018	133	2020	121
		2021	12
2019	8	2020	8

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Año	No. Subsidios VIPA asignados	Año	Número de viviendas entregadas
2020	1	2020	1
2021	1	2020	1
Total	143	Total	143

Fuente: Elaboración equipo auditor. Comunicación de la CVP No. 202213000060071 del día 01/04/2022

En general se observa para los dos proyectos, que los subsidios VIPA fueron otorgados en 2018 y los beneficiarios recibieron sus viviendas en el año 2020.

Llama la atención que para la vivienda identificada con el número de matrícula 50S-40771291 de arboleda baja manzana 55, el subsidio VIPA fuera otorgado al beneficiario en 2021, pero la vivienda fuese entregada con anterioridad en el año 2020, esto según información consignada en el archivo de Excel "Base de datos manzana 54 y 55"

3.3.1.18.1 Hallazgo administrativo por falta de gestión de la CVP frente al cobro de los subsidios VIPA pendientes por girarse del Proyecto de Vivienda Arborizadora baja manzana 54 y 55.

Con la salvedad de los efectos de que en la base de datos de Excel denominado "Base de datos manzana 54 y 55" no se especificó para un inmueble perteneciente a manzana 55, la fuente de los recursos del subsidio otorgado, el beneficiario de la vivienda ni el número de su escritura; aunque si aparece entregada al beneficiario con fecha 18/02/2022, se observa:

Que de las 297 viviendas que constituían el proyecto de vivienda, 196 tuvieron asignación del subsidio del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), por valor de \$4.574.111.910 según la base de datos suministrada por la entidad, de los cuales se reporta en FIC un recaudo por \$2.101.510.980, quedando pendiente un saldo por cobrar de \$ 2,472,600,930.

Es claro que a diciembre 31 de 2021 las viviendas ya fueron entregadas en su totalidad a los beneficiarios y que se deben cumplir con los compromisos financieros adquiridos. Por lo cual es necesario que la CVP gestione el desembolso de los recursos ante el Fondo Nacional de Vivienda para iniciar las actividades de cierre y liquidación del PAD.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Es de mencionar que los recursos que han sido girados por el Gobierno Nacional se encuentran en el Patrimonio Autónomo Derivado PAD de la Fiduciaria Bogotá, específicamente en el Fondo de Inversión Colectiva FIC 20071012126 recursos VIPA.

Es importante resaltar que dentro de las funciones del Comité Directivo del Fideicomiso se encuentran remitir y aprobar los aportes de otras entidades, tal como lo establecen los numerales 4.1.1.1.2 y 4.1.1.1.3 del Manual Operativo y de Contratación Derivada del Fideicomiso FIDUBOGOTÁ S.A.- Proyecto Construcción de Vivienda Nueva 3-1- 30589-versión 2.

Esta situación ocasiona el incumplimiento de lo señalado en los literales a), b), c), d), e) del artículo 2 de la Ley 87 de 1993, así como el Manual Operativo y de Contratación Derivada del Fideicomiso FIDUBOGOTÁ S.A.- Proyecto Construcción de Vivienda Nueva 3-1-30589 versión 2.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

En la respuesta remitida por la Caja de la Vivienda Popular al Informe Preliminar de la Auditoría de Cumplimiento código 56 del PAD 2022, mediante la comunicación No. 202213000121911 del 10/06/2022, la CVP adjuntó base de datos de la Manzana 54 y Manzana 55 en donde manifiestan que se especifica en cada una de las unidades, la fuente de los recursos del subsidio otorgado, el beneficiario de la vivienda junto con su número de escritura.

Igualmente, señaló que a la fecha se han gestionado los cobros de vivienda ante la Fiduciaria Bogotá, presentando una relación de órdenes de pago, entre las que se adjuntan 3 del pasado mes de mayo de 2022 por valor de \$839.835.150

Respecto a las afirmaciones realizadas por la entidad, se evidencia que se efectuaron gestiones a finales del mes de mayo de 2022 para el cobro de los recursos; sin embargo, es de mencionar inicialmente, que el período de corte de esta Auditoría de Cumplimiento fue marzo de 2022, igualmente, es claro que a diciembre 31 de 2021 las viviendas ya fueron entregadas en su totalidad a los beneficiarios y los recursos para cumplir con las obligaciones ya deberían haberse gestionado y recibido, sin embargo esto aún no ha sucedido; dado que a la fecha estaría pendiente de girarse recursos por valor de \$703.090.800; esto según la

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

última información suministrada por la Caja de la Vivienda Popular en su respuesta al informe de auditoría.

Por lo anterior, los argumentos presentados por la Caja no desvirtúan en su totalidad esta observación y se constituye en hallazgo administrativo, el cual deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse por parte de la entidad

3.3.1.18.2 Hallazgo administrativo por el registro de los recursos no aplicados provenientes de la SDHT al proyecto de vivienda arboleda baja manzana 54 y 55, debido a la financiación con recursos de la nación del subsidio del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA).

Con corte al 31 de diciembre de 2021 se había hecho entrega de 296 de las 297 viviendas del Proyecto de arborizadora baja manzana 54 y 55, igualmente contaban con escritura pública 291 de las 297.

En la actualidad, la CVP cuenta con recursos para financiar el proyecto de vivienda arboleda baja manzana 54 y 55 de dos fuentes externas, el primero con la SDHT a través del Convenio 408 de 2013 y el segundo con el Gobierno Nacional a través del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA Convocatoria 121.

En la comunicación No. 202213000060071 del día 01/04/2022 que contiene el archivo Excel denominado "*Base de datos manzana 54 y 55*", la Caja de la Vivienda Popular informa que los recursos VIPA con que se financian las viviendas de ese proyecto ascienden a \$4.574.111.910 para 196 viviendas.

De otra parte el Convenio Interadministrativo 408 de 2013 estableció el aporte en efectivo de la Secretaría Distrital de Hábitat \$5.310.732.700, dineros girados en su momento al Fideicomiso, no obstante lo anterior, en la información consignada en la "*Base de datos manzana 54 y 55*", se establece que la financiación de las viviendas con recursos Distritales corresponde a \$1.105.704.600 para 67 viviendas; sin embargo, al hacer la revisión de los pagos efectuados con los dineros consignados en el Fondo de inversión Colectiva - FIC No. 2001286421 Edificar SDH, en la que se manejan los recursos aportados por la Secretaría Distrital del Hábitat, se encuentran pagos por valor de \$4.961.846.691,71; todo lo anterior genera incertidumbre sobre el manejo y reporte de los recursos con que se financia este proyecto de vivienda.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Por lo que se considera que, la Secretaría Distrital del Hábitat y la Caja de la Vivienda Popular han debido adecuar jurídicamente los compromisos adquiridos, sin dejar lugar a ambigüedades respecto a la cuantía de los recursos aportados en el marco del Convenio Interadministrativo 408 de 2013 para la ejecución del Proyecto de vivienda arboleda baja manzana 54 y 55; así como a la utilización y reporte de dichos recursos.

Dentro de la contabilidad de la CVP se presenta una ambigüedad al asumir parte de los costos con recursos de la SDHT y presentar los ingresos de los subsidios VIPA como recursos propios de la CVP, situación que genera incertidumbre e inconsistencias en los saldos contables presentados en los informes financieros.

Lo anterior se configura en una transgresión a lo establecido en el subnumeral 4.1.2. Representación fiel, del numeral 4.1. Características fundamentales y el subnumeral 4.2.2. Oportunidad, del numeral 4.2. Características de mejora, del capítulo 4. Características Cualitativas de la Información Financiera, el principio de Devengo del capítulo 5. Principios de Contabilidad Pública y el subnumeral 6.2.1. Reconocimiento de activos, del numeral 6.2. Reconocimiento de los elementos en los estados financieros, del capítulo 6. Definición, Reconocimiento, Medición y Revelación de los Elementos que constituyen los Estados Financieros, contenidos en el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera de las Entidades de Gobierno, adoptado mediante la Resolución 533 de 2015 y sus modificaciones expedidas por la Contaduría General de la Nación.

Estos hechos contravienen igualmente lo establecido en el literal e) del artículo 2 y literal e) del artículo 3 de la Ley 87 de 1993.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

En la respuesta remitida por la Caja de la Vivienda Popular al Informe Preliminar de la Auditoría de Cumplimiento código 56 del PAD 2022, mediante la comunicación No. 202213000121911 del 10/06/2022, la entidad se permitió aclarar:

Que fue de conocimiento del Comité de Seguimiento del Convenio Interadministrativo 408 de 2013 la presentación de los Proyectos de vivienda urbanización arborizadora baja manzana 54 y 55 y La Casona a la Convocatoria VIPA.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Que fue por disposición del Comité de Seguimiento del convenio no restituir los recursos, hasta que no se finalizara el proceso de escrituración de los proyectos de vivienda Urbanización Arborizadora baja manzana 54 y 55 y La Casona.

Que el Comité de Seguimiento del Convenio Interadministrativo 408 de 2013 acordó llevar a cabo mesas de trabajo técnicas con el fin de adelantar la conciliación contable de los recursos a reintegrar al Tesoro Distrital por parte de la Caja de la Vivienda Popular.

En la comunicación de respuesta a esta observación se adjuntan 7 archivos en formato PDF correspondientes a: Acta mesa de trabajo, respuesta solicitud SDHT - 2-2022-27353, solicitud SDH 2-2022-27353, acta 002 de 2021, acta 15 de 2017, acta No. 01 de 2019 y Convenio 408 de 2013

Revisada la información anexa a la comunicación de respuesta se evidencia que se ha adelantado en los meses de mayo y junio de 2022, mesas de trabajo para la conciliación y reintegro de los recursos aportados por la Secretaría Distrital de Hábitat que no fueron ejecutados en este proyecto de vivienda. No obstante, lo anterior, es de señalar que en la comunicación 202213000117731 del 07/06/2022 no se informa sobre los recursos del proyecto de vivienda manzana 54.

En lo particular y hasta que el proceso de conciliación y reintegro de los dineros de la SDHT no ejecutados termine, la Contraloría de Bogotá D.C. continuará con las actividades de control y vigilancia de estos recursos.

Dado que no se evidencia el reintegro al Tesoro Distrital de los recursos no ejecutados aportados por la Secretaría Distrital de Hábitat que estaban destinados al proyecto de vivienda manzana 54 y 55, y que adicionalmente las aclaraciones dadas por la entidad no desvirtúan lo comunicado por la Contraloría de Bogotá en su informe de auditoría, esta observación se constituye en hallazgo administrativo, el cual deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse por parte de la Caja de la Vivienda Popular.

3.3.1.19 Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-047 de 2015.

Para la ejecución del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-047 de 2015 fueron utilizados recursos aportados por la EAAB mediante la realización del Convenio Interadministrativo 530 de 2013, celebrado entre la Caja de la Vivienda Popular y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Los recursos aportados por la EAAB-ESP en ejecución del Convenio Interadministrativo No. 530 de 2013 corresponden a la suma de \$2.499.757.642 cuya destinación era para el diseño y ejecución de las redes externas de acueducto y alcantarillado, como para la interventoría de dichas obras, cuyo contrato fue de \$186.693.778.

Los recursos del Convenio Interadministrativo 530 de 2013 fueron girados al Fideicomiso Matriz Fidubogotá S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fidubogotá S.A. Proyecto Construcción Vivienda Nueva.

En el marco del convenio y a través del fideicomiso matriz se suscribieron los contratos de obra CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015 con OINCO Ltda., e interventoría CPS-PCVN-3-1-30589-049-2015, para la realización y supervisión de obras de redes hidráulicas, sanitarias y pluviales en los siguientes proyectos de vivienda:

Candelaria la nueva Mz 67
Arborizadora baja Mz 54
Arborizadora baja Mz 55
Bosques de Arborizadora Mz 102
La María

Información básica del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-047 de 2015

Contrato celebrado con OINCO S.A.S.

NIT: 9000-37384-8

Valor inicial del contrato: \$1.464.592.878

Valor adición: \$848.277.354

Valor final contrato: \$2.172.924.073 mediante otrosí No. 4 se modificó el valor del contrato a este valor.

Plazo de ejecución inicial del contrato: 3 meses

Fecha de suscripción del contrato: 09/09/2015

Fecha acta de inicio: 23/09/2015

Objeto del contrato: *"Ejecución a precio global fijo sin fórmula de reajuste las actividades necesarias para la contratación de diseño y construcción de redes hidráulicas, sanitarias y pluviales de los proyectos VIP"*

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

El día 15/07/2017 se firmó acta de terminación del contrato de obra firmado entre el representante legal de la firma de interventoría - Feld Ingeniería S.A.S. y el Representante legal de la firma constructora OINCO S.A.S.

Cuadro 56. Detalle de los valores contratados inicialmente.

Cifras en pesos

Proyecto	Tipo red	Construcción y entrega	Subtotales
Arborizadora alta Mz 102	Red hidráulica	47.032.504	544.681.674
	Red sanitaria	254.662.824	
	Red pluvial	224.750.374	
	Diseños	18.235.972	
Arborizadora baja Mz 65	Red hidráulica	125.234.364	268.080.361
	Red sanitaria	90.323.084	
	Red pluvial	34.286.941	
	Diseños	18.235.972	
La María	Red hidráulica	-	-
	Red sanitaria	-	
	Red pluvial	-	
	Diseños	-	
Candelaria la nueva	Red hidráulica	42.929.850	289.918.728
	Red sanitaria	131.185.032	
	Red pluvial	97.316.277	
	Diseños	18.487.569	
La Casona	Red hidráulica	-	-
	Red sanitaria	-	
	Red pluvial	-	
	Diseños	-	
Arborizadora baja Mz 54	Red hidráulica	120.412.745	534.146.176
	Red sanitaria	195.908.044	
	Red pluvial	217.825.387	
	Diseños	-	
Arborizadora baja Mz 55	Red hidráulica	158.969.561	536.097.045
	Red sanitaria	134.990.861	
	Red pluvial	242.136.623	
	Diseños	-	
Total		2.172.924.073	2.172.924.073

Fuente: Comunicación de la CVP No. 202213000060071 del día 01/04/2022

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

En el acta de liquidación bilateral del Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015 se indica en el apartado vigésima sexta:

"Que las obras ejecutadas en manzana 102, las cuales se encuentran finalizadas y en funcionamiento, cuentan con planos récord aprobados por interventoría y la Caja de vivienda, más no con el recibo por parte de la EAAB-ESP, debido a que a la fecha no se cuenta con la carta de compromisos por vencimiento de la licencia de construcción del proyecto a cargo de la Caja de la Vivienda Popular. motivo por el cual no se autoriza el pago de la retengarantía correspondiente a este frente al contratista de obra hasta no obtener el respectivo visto bueno por parte de la EAAB-ESP, teniendo en cuenta que es una obligación contractual hacer entrega de dichos planos récord con el aval de la EAAA-ESP, cuya cifra asciende a \$54.468.167"

Además, en el apartado vigésimo séptimo se indicó:

"Que mediante oficios OINCO -CVP-74 por parte del contratista y CVP10-FELD-100-2016 de parte de la interventoría se autorizó al Fideicomiso descontar de la retengarantía el cobro de la reparación de los daños realizados por el contratista durante la ejecución del proyecto a favor de la EAAB-ESP, cuya cifra asciende a \$15.918.905".

Y en el apartado vigésima octava se señaló:

"Que mediante oficio CVP10-FELD-073-2017 la interventoría realizó la solicitud de modificación del Contrato de Obra No. CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015 incluyendo los ítems no previstos necesarios para ejecutar el contrato. Dentro de dicha solicitud se realizó el ajuste a las actas de pago de las manzanas 102, 65 y candelaria la nueva, con lo cual se debía descontar la cifra de \$8.171.140"

Por lo cual el balance financiero del contrato de acuerdo con lo consignado en el informe final de la interventoría y lo dispuesto en el contrato quedó de la siguiente manera:

Cuadro 57. Detalle final de los valores contratados

Cifras en pesos

Proyecto	Tipo red	Construcción y entrega	Subtotales
Arborizadora alta Mz 102	Red hidráulica	47.032.504	544.681.674
	Red sanitaria	254.662.824	
	Red pluvial	224.750.374	

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Proyecto	Tipo red	Construcción y entrega	Subtotales
	Diseños	18.235.972	
Arborizadora baja Mz 65	Red hidráulica	125.234.364	268.080.361
	Red sanitaria	90.323.084	
	Red pluvial	34.286.941	
	Diseños	18.235.972	
Candelaria la nueva	Red hidráulica	40.413.850	282.370.728
	Red sanitaria	128.669.032	
	Red pluvial	94.800.277	
	Diseños	18.487.568	
Arborizadora baja Mz 54	Red hidráulica	-	406.850.273
	Red sanitaria	191.177.267	
	Red pluvial	215.673.005	
	Diseños	-	
Arborizadora baja Mz 55	Red hidráulica	149.314.121	583.833.499
	Red sanitaria	174.083.501	
	Red pluvial	260.435.877	
	Diseños	-	
Total		2.085.816.534	2.085.816.534
Concepto			Saldo
Valor total del contrato			2.172.924.073
Valor pagado			2.093.987.674
Valor ejecutado (según resumen cuadro anterior)			2.085.816.534
Valor total retregarantía (10% del valor total del contrato)			209.398.767
Valor por descontar al contratista de la retregarantía (según lo establecido en los apartados anteriores vigésima sexta, vigésimo séptima y vigésima octava)			78.558.212
Valor final retregarantía			130.840.555
Valor por liberar (saldo no ejecutado)			87.107.539

Fuente: Comunicación de la CVP No. 202213000060071 del día 01/04/2022

Las partes declaran cumplidas las obligaciones recíprocas y se consideran a paz y salvo por todo concepto emanado del contrato exceptuando la entrega de los planos récord de Mz 102, así como el pago de la retención de garantía de Mz 102 por valor de \$54.468.167. Cualquier obligación que surja con posterioridad a la suscripción de la presente acta estará a cargo del contratista. El fideicomitente y/o fiduciaria quedan eximidas de cualquier pago u obligación a partir de la fecha de suscripción del acta.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



Las partes declaran que una vez sean aprobados los planos récord de Mz 102 se autoriza el pago del saldo de la retegarantía del proyecto, es decir el valor de \$54.468.167

Respecto al Proyecto Arborizadora Mz 102

No cuenta con carta de compromiso. Este era el único documento que la CVP requería para formalizar los trámites de entrega y recibo de las obras ante la EAAB, a pesar de contar con aprobación hidráulica desde el año 2016 por parte de la EAAB dicha entidad para efectos de su expedición solicita licencia de construcción vigente del proyecto, requisito que no se cumplió en razón a la no ejecución del proyecto de vivienda.

A pesar de que la CVP tramitó la correspondiente prórroga de la licencia para el proyecto de vivienda ante la Curaduría Urbana No. 3, esta no fue otorgada por cuanto nunca se iniciaron las obras para el Proyecto Mz 102. Además, la Curaduría urbana No. 3 mediante resolución 17-6-0262 de 2017 decidió declarar desistida la prórroga al término de la vigencia de la licencia de construcción LC14-3-0580 del 11/11/2014

La EAAB presentó demanda de controversias contractuales en contra de la CVP por la ejecución del Convenio Interadministrativo 530 de 2013, solicitando se declare incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Caja de la Vivienda Popular, se ordene a la entidad la devolución de \$1.008.959.623 y se efectúe la liquidación del convenio.

El día 30/07/2020 se profirió sentencia de primera instancia, en donde se declaró que la CVP incumplió con sus obligaciones relacionadas con los requisitos exigidos en el Convenio 530 de 2013 y ordena a la CVP devolver a la EAAB la suma de \$1.100.597.439

- Se debe considerar que la EAAB no reconoce ningún valor por las obras realizadas en el proyecto de vivienda de Arborizadora Mz 102 por \$544.681.674
- Las obras del proyecto Arborizadora Mz 102 fueron ejecutadas sin contar previamente con la carta de compromisos expedida por la EAAB
- La EAAB no reconoce el valor de la totalidad de las obras ejecutadas en los proyectos Arborizadora baja Mz 54, Arborizadora baja Mz 55, Arborizadora



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Mz 65 y Arborizadora Mz 67, las cuales si cuentan con acta de recibo final por parte de la EAAB

3.3.1.19.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$490.213.507 y presunta disciplinaria por el reconocimiento económico de obras (redes hidráulicas, sanitarias, pluviales y diseños) del proyecto VIP "Bosques de arborizadora manzana 102"; sin que se ejecutara la construcción de las 70 unidades habitacionales previstas para este proyecto.

Para la ejecución del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-047 de 2015 fueron utilizados recursos aportados por la EAAB mediante la realización del Convenio Interadministrativo 530 de 2013, celebrado entre la Caja de la Vivienda Popular y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

El objeto de este Convenio interadministrativo fue "Aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros para desarrollar y adelantar el diseño y construcción de redes externas de acueducto y alcantarillado y obras anexas en los proyectos de vivienda de interés prioritario que desarrolle la CVP". Los aportes de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá fueron trasladados al Fideicomiso matriz "Fidubogotá S.A. - Proyecto de Construcción de Vivienda Nueva", constituido mediante contrato de fiducia mercantil No. 3-1-30589 del 14 de noviembre de 2012.

Los recursos aportados por la EAAB-ESP en ejecución del Convenio Interadministrativo No. 530 de 2013 corresponden a la suma de \$2.499.757.642 cuya destinación era para el diseño y ejecución de las redes externas de acueducto y alcantarillado, como para la interventoría de dichas obras, cuyo contrato fue de \$186.693.778.

Los recursos del Convenio Interadministrativo 530 de 2013 fueron girados al Fideicomiso Matriz Fidubogotá S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Fidubogotá S.A. Proyecto Construcción Vivienda Nueva.

En el marco del convenio y a través del fideicomiso matriz se suscribieron los contratos de obra CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015 con OINCO Ltda., e interventoría CPS-PCVN-3-1-30589-049-2015, para la realización y supervisión de obras de redes hidráulicas, sanitarias y pluviales en los siguientes proyectos de vivienda:

Candelaria la nueva Mz 67

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Arborizadora baja Mz 54
Arborizadora baja Mz 55
Bosques de Arborizadora Mz 102
La María

En el informe final de supervisión del Convenio 530 de 2013 de fecha 5 de abril de 2019 se indica para el proyecto de vivienda Bosques de Arborizadora Mz 102:

"El proyecto fue diseñado por el contratista Construnova S.A.S, mediante licencia de construcción No. 14-3-0580 del 23 de diciembre de 2014, expedida por la curaduría urbana No. 3; en este predio se pensaban desarrollar 70 unidades habitacionales, las cuales no pudieron ser construidas debido a que el contratista declaró un supuesto desequilibrio económico a causa de las diferentes suspensiones al contrato, suscitadas por la aparición en el predio de varios pozos de red de alcantarillado que se encontraban en funcionamiento y que requerían del traslado de la red, lo que impidieron la ejecución normal del contrato. Así las cosas, y a pesar de haber sido licenciado el proyecto, este no ejecutó la fase de obra o construcción". Subrayado fuera de texto.

Frente a la carta de compromiso, este mismo informe señaló:

"Es importante resaltar que este es el único documento que la Caja de Vivienda Popular, requiere para formalizar los trámites de entrega y recibo de las obras ante la EAAB, toda vez que a pesar de contar con al aprobación hidráulica desde el año 2016 por parte de dicha Entidad, (...) dicha entidad para efectos de su expedición, solicita la licencia de construcción vigente del proyecto; requisito que no se cumplió en razón a la no ejecución del proyecto constructivo, como se advirtió anteriormente". Subrayado fuera de texto

Información del Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-047 de 2015

Contrato celebrado con OINCO S.A.S.

NIT: 9000-37384-8

Valor inicial del contrato: \$1.464.592.878

Valor adición: \$848.277.354

Valor final contrato: \$2.172.924.073 mediante otrosí No. 4 se modificó el valor del contrato a este valor.

Plazo de ejecución inicial del contrato: 3 meses

Fecha de suscripción del contrato: 09/09/2015

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Fecha acta de inicio: 23/09/2015

Objeto del contrato: "Ejecución a precio global fijo sin fórmula de reajuste las actividades necesarias para la contratación de diseño y construcción de redes hidráulicas, sanitarias y pluviales de los proyectos VIP"

El día 15/07/2017 se firmó acta de terminación del contrato de obra firmado entre el representante legal de la firma de interventoría - Feld Ingeniería S.A.S. y el Representante legal de la firma constructora OINCO S.A.S.

Cuadro 58. Detalle de los valores contratados inicialmente

Cifras en pesos

Proyecto	Tipo red	Construcción y entrega	Subtotales
Arborizadora alta Mz 102	Red hidráulica	47.032.504	544.681.674
	Red sanitaria	254.662.824	
	Red pluvial	224.750.374	
	Diseños	18.235.972	
Arborizadora baja Mz 65	Red hidráulica	125.234.364	268.080.361
	Red sanitaria	90.323.084	
	Red pluvial	34.286.941	
	Diseños	18.235.972	
La María	Red hidráulica	-	-
	Red sanitaria	-	
	Red pluvial	-	
	Diseños	-	
Candelaria la nueva	Red hidráulica	42.929.850	289.918.728
	Red sanitaria	131.185.032	
	Red pluvial	97.316.277	
	Diseños	18.487.569	
La Casona	Red hidráulica	-	-
	Red sanitaria	-	
	Red pluvial	-	
	Diseños	-	
Arborizadora baja Mz 54	Red hidráulica	120.412.745	534.146.176
	Red sanitaria	195.908.044	
	Red pluvial	217.825.387	
	Diseños	-	

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Proyecto	Tipo red	Construcción y entrega	Subtotales
Arborizadora baja Mz 55	Red hidráulica	158.969.561	536.097.045
	Red sanitaria	134.990.861	
	Red pluvial	242.136.623	
	Diseños	-	
Total		2.172.924.073	2.172.924.073

Fuente: Comunicación de la CVP No. 202213000060071 del día 01/04/2022

Las obras ejecutadas en la manzana 102, a través del contrato de obra 047 de 2015, fueron construidas sin que a la fecha cumplan con el objeto para el cual se planteó la necesidad de su construcción, que fue ser obra complementaria del proyecto de VIP, que no se construyó. Por lo tanto, los dineros en cuantía de \$544.681.674 destinados a este proyecto de vivienda constituyen un detrimento patrimonial.

A la fecha, el Contrato de Obra Civil CPS-PCVN-3-30589-047 de 2015 se encuentra terminado y liquidado (estaba pendiente la firma del contratante, que quien firmó digitalmente el 05/06/2022, según se observa en la copia del acta de liquidación bilateral suministrada por la CVP en la comunicación 202213000121911 del 10/06/2022)

En el acta de liquidación bilateral del Contrato CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015 se indica en el apartado vigésima sexta:

"Que las obras ejecutadas en manzana 102, las cuales se encuentran finalizadas y en funcionamiento, cuentan con planos récord aprobados por interventoría y la Caja de vivienda, más no con el recibo por parte de la EAAB-ESP, debido a que a la fecha no se cuenta con la carta de compromisos por vencimiento de la licencia de construcción del proyecto a cargo de la Caja de la Vivienda Popular (...). Subrayado fuera de texto

El balance financiero del contrato de acuerdo con lo consignado en el informe final de la interventoría y lo dispuesto en el contrato quedó de la siguiente manera:

Cuadro 59. Detalle final de los valores contratados

Cifras en pesos

Proyecto	Tipo red	Construcción y entrega	Subtotales
Arborizadora alta Mz 102	Red hidráulica	47.032.504	544.681.674
	Red sanitaria	254.662.824	
	Red pluvial	224.750.374	

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Proyecto	Tipo red	Construcción y entrega	Subtotales
	Diseños	18.235.972	
Arborizadora baja Mz 65	Red hidráulica	125.234.364	268.080.361
	Red sanitaria	90.323.084	
	Red pluvial	34.286.941	
	Diseños	18.235.972	
Candelaria la nueva	Red hidráulica	40.413.850	282.370.728
	Red sanitaria	128.669.032	
	Red pluvial	94.800.277	
	Diseños	18.487.568	
Arborizadora baja Mz 54	Red hidráulica	-	406.850.273
	Red sanitaria	191.177.267	
	Red pluvial	215.673.005	
	Diseños	-	
Arborizadora baja Mz 55	Red hidráulica	149.314.121	583.833.499
	Red sanitaria	174.083.501	
	Red pluvial	260.435.877	
	Diseños	-	
Total		2.085.816.534	2.085.816.534

Concepto	Saldo
Valor total del contrato	2.172.924.073
Valor pagado	2.093.987.674
Valor ejecutado (según resumen cuadro anterior)	2.085.816.534
Valor total retegarantía (10% del valor total del contrato)	209.398.767
Valor por descontar al contratista de la retegarantía (según lo establecido en los apartados anteriores vigésima sexta, vigésimo séptima y vigésimo octava)	78.558.212
Valor final retegarantía	130.840.555
Valor por liberar (saldo no ejecutado)	87.107.539

Comunicación de la CVP No. 202213000060071 del día 01/04/2022

Respecto al Proyecto Arborizadora manzana 102

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



No cuenta con carta de compromiso. Este era el único documento que la CVP requería para formalizar los trámites de entrega y recibo de las obras ante la EAAB, a pesar de contar con aprobación hidráulica desde el año 2016 por parte de la EAAB dicha entidad para efectos de su expedición solicita licencia de construcción vigente del proyecto, requisito que no se cumplió en razón a la no ejecución del proyecto de vivienda.

A pesar de que la CVP tramitó la correspondiente prórroga de la licencia para el proyecto de vivienda ante la Curaduría Urbana No. 3, esta no fue otorgada por cuanto nunca se iniciaron las obras para el Proyecto manzana 102. Además, la Curaduría Urbana No. 3 mediante Resolución 17-6-0262 de 2017 decidió declarar desistida la prórroga al término de la vigencia de la licencia de construcción LC14-3-0580 del 11/11/2014

La EAAB presentó demanda de controversias contractuales en contra de la CVP por la ejecución del Convenio Interadministrativo 530 de 2013, solicitando se declare incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Caja de la Vivienda Popular, se ordene a la entidad la devolución de \$1.008.959.623 y se efectúe la liquidación del convenio.

El día 30/07/2020 se profirió sentencia de primera instancia, en donde se declaró que la CVP incumplió con sus obligaciones relacionadas con los requisitos exigidos en el Convenio 530 de 2013 y ordena a la CVP devolver a la EAAB la suma de \$1.100.597.439

- Se debe considerar que la EAAB no reconoce ningún valor por las obras realizadas en el proyecto de vivienda de Arborizadora Mz 102 por \$544.681.674
- Las obras del proyecto Arborizadora Mz 102 fueron ejecutadas sin contar previamente con la carta de compromisos expedida por la EAAB

Este tipo de observación se genera por la inadecuada planeación y seguimiento de las actividades relacionadas con los proyectos de vivienda gestionados por la Caja de la Vivienda Popular, además de deficiencias en la implementación y aplicación de controles en la entidad. Lo cual genera posibles pérdidas de recursos, incumplimiento de las metas establecidas por la entidad.

Por lo anterior existe un presunto incumplimiento del principio de Responsabilidad establecido en el Ley 80 de 1993, en el sentido que el principal objetivo de cualquier



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

contratación estatal es cumplir con el fin específico que la motiva; en dicha medida, se busca satisfacer la necesidad de la entidad.

Así como incumplimiento del principio de planeación. Al respecto el Consejo de Estado ha planteado que *"No se puede licitar ni contratar la ejecución de una obra sin que previamente se hayan elaborado los planos, proyectos y presupuesto respectivos, y determinado las demás especificaciones necesarias para su identificación. Esta determinación previa de las condiciones sobre las cuales se va a desarrollar el contrato conlleva obligatoriamente que los estudios y demás especificaciones permitan a las partes llevar a feliz término el objeto del contrato, en cuyo desarrollo los interesados pueden adelantar la actividad correspondiente dentro de un marco de confiabilidad recíproca de los factores y condiciones que la Administración ofrece y las condiciones y resultados que con base en ellos el contratista asume"*

Lo descrito implica el incumplimiento de lo señalado en el manual operativo y de contratación derivada del Fideicomiso FIDUBOGOTÁ S.A.- Proyecto Construcción de Vivienda Nueva 3-1-30589-versión 1 y 2, así como lo señalado en el artículo 26 de la Ley 80 de 1993, y los literales b), c), d), e) y f) del artículo segundo de la Ley 87 de 1993. Las anteriores conductas pueden estar inmersas en causales disciplinarias establecidas en el capítulo IV de la Ley 1592 de 2019.

Teniendo en cuenta todo lo antes mencionado, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 610 de 2000 modificada por el Decreto 403 de 2020, en relación con el daño patrimonial al estado, se configura un detrimento patrimonial en cuantía de \$544.681.674.

Valoración de respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

En la respuesta dada por la Caja de la Vivienda Popular al alcance No. 1 al Informe Preliminar de la Auditoría de Cumplimiento código 56 del PAD 2022, mediante la comunicación No. 202216000132101 del 21/06/2022, la CVP señaló:

"Como es de conocimiento del ente de Control Fiscal, el pasado 05 de junio de 2022, se suscribió el Acta de Liquidación del Contrato CPS –PCVN-3-1-30589-047-2015"

"Si bien es cierto, el 30 de julio de 2020 se profirió sentencia desfavorable de primera instancia, también lo es que, dicha providencia no se encuentra en firme, pues la apoderada de la Caja de la Vivienda Popular interpuso el Recurso de Apelación oportunamente, el cual, fue concedido por el Tribunal"

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Administrativo de Cundinamarca, Sección Tercera Subsección "A" y, actualmente se encuentra al Despacho en el Consejo de Estado para proveer sobre la admisión del recurso y el trámite del mismo"

"La sentencia mencionada por el Ente de Control Fiscal a la fecha no ha cobrado firmeza y el Recurso de Apelación presentado tiene como fin demostrar que la CVP no incumplió el convenio interadministrativo No. 530 de 2013, que las obras se adelantaron con el conocimiento de la EAAB y, que el A quo efectuó una valoración defectuosa de las pruebas que obran en el plenario, que, de haberlas valorado en su integridad, el fallo hubiese sido diferente".

Además, señaló la Caja de la Vivienda Popular que:

"el constructor inició sus obras de construcción encontrándose que bajo la capa vegetal del lote, yacían dos líneas de tuberías de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, usufructuando el lote mediante el aprovechamiento de servidumbres para el tránsito de dichas tuberías que prestan servicios públicos a 212 unidades de vivienda del barrio LAS MANAS, con sistema de alcantarillado sanitario y tubo de agua potable en pleno servicio"

"La Caja de la Vivienda Popular solicitó a la EAAB, retirar las tuberías del lote manzana 102, ante lo cual la EAAB, manifestó que en el marco del convenio 530 de 2013, iba retirar las tuberías sanitarias y de agua potable para que no cruzaran el lote manzana 102 de propiedad de la CVP."

Con relación a la ejecución del proyecto de vivienda Arborizadora Mz 102, la Entidad manifestó:

"es claro que la imposibilidad de iniciar las obras se debió a la existencia de redes de acueducto y alcantarillado de la EAAB que atravesaban y afectaban el predio donde se debía desarrollar el mismo, por tal razón, se suscribió el contrato CPS-PCVN-3-130598-047-2015.con el objeto de: Contratar por el sistema de precios unitarios sin fórmula de reajuste, las actividades necesarias para la contratación del diseño y construcción de redes externas hidráulicas, sanitarias y pluviales de los proyectos de vivienda de interés social prioritario vip, en la ciudad de Bogotá."

"La interventoría FELD LTDA a través de oficio CVP10-FELD-102-2019 del 16 de abril de 2019, respecto de las obras de redes externas de acueducto y alcantarillado del proyecto Arborizadora mz 102, certificó: "Por medio de la presente certificamos que las actividades realizadas por la firma OINCO

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

*S.A.S. mediante Contrato No. CPS-PCVN-3-1-30589-047-2015, en el frente de Manzana 102, fueron ejecutadas y entregadas cumpliendo con las especificaciones, normas técnicas de la EAAB y los diseños aprobados por el convenio, tal y como se evidencia mediante oficio de la EAAB No. S-2017-166613 **Dichas obras se encuentran actualmente en funcionamiento beneficiando a los barrios del sector**"*

"Estas obras son necesarias para el proyecto ya que es indispensable tener el terreno acondicionado para cuando se dé su desarrollo, en cualquier producto inmobiliario que la norma permita"

La Entidad además precisó que:

"las obras referidas en el presunto hallazgo fiscal debieron ser construidas previamente a la ejecución del proyecto de vivienda licenciado, Bosques de Arborizadora Manzana 102, donde se pretendía desarrollar 70 soluciones de viviendas VIP, pues como se indicó anteriormente, las redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial se construyeron para trasladar las redes que cruzaban el lote denominado Manzana 102 de propiedad de la CVP"

Es pertinente indicar que las redes construidas en este predio están siendo usadas para abastecer y evacuar aguas lluvias y pluviales de Barrio las MANAS, 212 unidades de vivienda, a las cuales se les benefició y mejoró la calidad en la prestación del servicio, al respecto se precisa, que en visita técnica adelantada al predio, se elaboró el informe técnico de fecha 28/10/2021, mediante el cual se determinó lo siguiente:

- 1. "En cuanto al sistema de alcantarillado pluvial, se observó en terreno que dicha línea está funcionando en debida forma y presta el servicio de recolección de aguas a más de 0.49 Ha y 130 unidades de vivienda del barrio las Manas; en todo el sector. La EAAB se beneficia de este sistema ya que mejoró considerablemente el manejo de la escorrentía superficial por el sector la cual ponía en riesgo la zona de media ladera aledaña a las viviendas. Véase plano 1/1 contenido" PLANTA GENERAL, CUADRO Y NOTAS REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL"*
- 3. (...) Este sistema de acueducto sigue surtiendo a los mismos predios que hasta entonces lo ha venido haciendo; aun cuando se realizó el traslado de la tubería para sacarlo del área útil del lote*

Finalmente sostiene la Caja de la Vivienda Popular que:

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

"No existió ningún detrimento patrimonial, por cuanto las obras ejecutadas, eran necesarias para dejar apto el inmueble de propiedad de la CVP para el proyecto que se vaya a desarrollar y, por cuanto actualmente se encuentran ejecutadas en beneficio de la comunidad del barrio las Manas.

Al respecto de lo manifestado por la Caja de la Vivienda Popular en su comunicación de respuesta a esta observación, es claro que el contrato CPS-PCVN-3-130598-047-2015, suscrito por la entidad, tenía la finalidad de contratar el diseño y construcción de redes externas hidráulicas, sanitarias y pluviales para proyectos de vivienda de interés social prioritario VIP.

Las obras eran necesarias en cuanto se construyera el proyecto de vivienda, dado los recursos del Convenio Interadministrativo tenían una destinación específica para los proyectos de vivienda de interés prioritario que desarrolle la CVP.

Es de señalar que con anterioridad a la ejecución del Convenio Interadministrativo 530 de 2013 y del contrato CPS-PCVN-3-130598-047-2015, existían unas redes externas hidráulicas, sanitarias y pluviales en funcionamiento que atendían las necesidades de los residentes de los barrios del sector, las eventuales ampliaciones de dichas redes deberían realizarse acorde a los recursos presupuestados por la EAAB en su plan de inversiones.

Como lo indicó la Caja de la Vivienda Popular "*Estas obras son necesarias para el proyecto ya que es indispensable tener el terreno acondicionado para cuando se dé su desarrollo, en cualquier producto inmobiliario que la norma permita*", No obstante, el proyecto Bosques de Arborizadora Manzana 102, no fue construido y a la fecha, no se vislumbra la construcción de este u otro proyecto de vivienda en este lote, ya adecuado con las redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.

Por lo anterior, se está ante una gestión fiscal ineficaz e ineficiente, en cuanto a la planeación e inversión de los recursos, causando un daño patrimonial al estado por el detrimento de los recursos públicos aportados en el marco del Convenio Interadministrativo No. 530 de 2013.

Se considera que los argumentos planteados por la Caja de la Vivienda Popular no desvirtúan la observación comunicada en el alcance No. 1 al

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

informe preliminar de auditoría; por lo cual, esta observación se constituye en hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria en cuantía de \$490.213.507, el cual deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse por parte de la Caja de la Vivienda Popular.

www.contraloriabogota.gov.co

Código Postal 111321

Cra. 32 A No. 26 A 10

PBX 3358888



4. OTROS RESULTADOS

4.1 ATENCIÓN DE QUEJAS

Durante la presente auditoría se atendió el siguiente derecho de petición: Derecho de petición DPC – 629-22 solicitud recibida en el Centro de Atención al Ciudadano el 21 de abril de 2022 radicada con el No. 1-2022-09305, interpuesta por Luis Alberto Santamaría Ulloa, donde relaciona entre otros hechos que el señor Juan Rigoberto Mahecha Barahona siempre ha vivido con la señora Ángela Nereida Barahona Cantor, quien siempre ha sido su compañera permanente y cuando la Caja de la Vivienda Popular fue a realizar la caracterización a los predios como este en mención por encontrarse en el objeto del programa de reasentamiento por zona de alto riesgo, se encontraba en el predio, sin embargo, a cada uno les dieron un apartamento por reasentamiento.

Igualmente menciona que a él le fue negado el beneficio de reasentamiento por zona de alto riesgo siendo vecino contiguo y quien le vendió el predio al señor Juan Rigoberto Mahecha Barahona.

Con objeto de responder al peticionario del DPC – 629-22, mediante oficio de la Contraloría de Bogotá con Radicación # 2-2022-10214 de fecha 17 -05-2022 (Proc # 1419590) requiere a la Caja de la Vivienda Popular – CVP la información pertinente.

La Caja de la Vivienda Popular respondió el requerimiento de la Contraloría de Bogotá, con el oficio Radicado No. 202212000099441 de fecha 20-05-2022.

Se dio respuesta definitiva al presente DPC, por medio del oficio con radicado No 2-2022-11717 del 2022-06-06.



5. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR (En pesos)	REFERENCIACIÓN ³
1. Administrativos	24	N.A.	3.1.1. 3.1.2. 3.2.1 3.2.2 3.2.3 3.2.4 3.3.1.2.1. 3.3.1.2.2. 3.3.1.4.1. 3.3.1.5.1. 3.3.1.6.1. 3.3.1.9.1. 3.3.1.9.2. 3.3.1.10.1. 3.3.1.11.1. 3.3.1.11.2. 3.3.1.15.2. 3.3.1.15.3. 3.3.1.15.4. 3.3.1.15.5. 3.3.1.16.3.1 3.3.1.18.1. 3.3.1.18.2. 3.3.1.19.1
2. Disciplinarios	8	N.A.	3.1.2. 3.3.1.5.1 3.3.1.6.1. 3.3.1.11.2. 3.3.1.15.2 3.3.1.15.3. 3.3.1.16.3.1 3.3.1.19.1
3. Penales	0	N.A.	
4. Fiscales	1	\$ 490.213.507	3.3.1.19.1

³ Se deben detallar los numerales donde se encuentren cada uno de las observaciones (hallazgos) registrados en el informe.