

CONTRALORIA DE BOGOTA D.C. Folios: 2. Anexos: .
Radicación #: 2-2023-08423 Fecha: 2023-04-18 16:51 Proc #: 1514285
Tercero: EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA –ERU. Dependencia
Radicadora: DIRECCIÓN SECTOR HÁBITAT Y AMBIENTE
Clase Doc: 2- Salidas Tipo Doc: Oficio
Consec: 130000-09645



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Control fiscal de todos y para todos”.

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.



RAD: E2023002799

Fecha: 2023-04-19 08:46:22



Remitente: CONTRALORIA DE BOGOTA

Fol: 107 Anexos: 0

Doctor

JUAN GUILLERMO JIMÉNEZ GÓMEZ

Gerente General

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano –ERU-

Autopista Norte Nro. 97-70 Ed Porto 100

Email: atencionalciudadano@eru.gov.co; ventanillaunica@eru.gov.co;

jvillalbam@eru.gov.co; jjimenezg@eru.gov.co;

Bogotá

Asunto: Remisión Informe final de Auditoría efectuada a Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

Ref: Auditoría de Cumplimiento, código 47, PAD 2023

Respetado Doctor Jiménez:

En cumplimiento a la programación establecida en el Plan de Auditoría Distrital - PAD 2023 y conforme a la Actividad No. 39 del procedimiento para Adelantar auditoría de Cumplimiento adoptado mediante Resolución Reglamentaria No. 20 de 2021, de manera atenta nos permitimos remitir en archivo PDF, el Informe Final, de la auditoría mencionada en la Referencia, efectuada a Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

En consecuencia, de conformidad con el Artículo Octavo de la Resolución Reglamentaria 36 del 2019, expedida por la Contraloría de Bogotá, D.C., dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación, deberá reportar a través del Sistema de Vigilancia y Control Fiscal SIVICOF, el Plan de Mejoramiento que contenga las acciones y metas que formule la entidad, para subsanar los hallazgos evidenciados en el informe.

Finalmente, se recuerda que el código para el cargue del Plan de Mejoramiento es el No. 47, asignado para esta Auditoría en el Plan de Auditoría Distrital -PAD 2023-.

Cordialmente,

MARVIN MEJIA MAYORAL
DIRECCIÓN SECTOR HÁBITAT Y AMBIENTE

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A – 10

Código Postal 111321

PBX 3358888




CONTRALORIA DE BOGOTA D.C. Folios: 2. Anexos: .
Radicación #: 2-2023-08423 Fecha: 2023-04-18 16:51 Proc #: 1514285
Tercero: EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA –ERU.Dependencia
Radicadora: DIRECCIÓN SECTOR HÁBITAT Y AMBIENTE
Clase Doc: 2- Salidas Tipo Doc: Oficio
Consec: 130000-09645



CONTRALORÍA
 DE BOGOTÁ, D.C.

“Control fiscal de todos y para todos”.

Anexo: Informe Final en pdf

	PROYECTÓ		REVISÓ		APROBÓ	
Firma y Fecha		18-04-23		18-04-23		18-04-23
Nombre E-Mail Cargo	Álvaro Salas Enríquez asalas@contraloriabogota.gov.co Secretario 440-08-Subdir Control Urbano		Javier Alexander Rubiano Cárdenas jarubiano@contraloriabogota.gov.co Subdirector Control Urbano		Javier Alexander Rubiano Cárdenas jarubiano@contraloriabogota.gov.co Subdirector Control Urbano	
En cumplimiento a la política cero papel y los objetivos ODS, componente ambiental, este documento contiene firmas escaneadas/digitalizadas, suministradas por los firmantes y son válidas para todos los efectos legales de acuerdo a lo señalado en la Ley 527 de 1999. Para confirmar y/o verificar la información contenida en este documento, puede comunicarse con los correos registrados, al pie del nombre del firmante.						



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

“Control fiscal de todos y para todos”.

INFORME FINAL DE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

Código de Auditoría No. 47

Fecha: abril de 2023



Pacto Global
Red Colombia





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

INFORME FINAL DE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA-ERU

EVALUAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE
INTERÉS PRIORITARIO. VIGENCIAS 2013-2022.

CÓDIGO DE AUDITORÍA 47

Período auditado 2013-2022

DIRECCIÓN DE HÁBITAT Y AMBIENTE

PAD 2023

BOGOTÁ, D.C., Abril 2023

www.contraloriabogota.gov.co

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



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Julián Mauricio Ruiz Rodríguez
Contralor de Bogotá D.C.

Carlos Orlando Acuña Ruiz
Contralor Auxiliar

Marvin Mejía Mayoral
Director Sectorial

Javier Alexander Rubiano Cárdenas
Subdirector de Fiscalización

Edgar Avella Díaz
Javier William Orozco Ramos
Asesores

Equipo de auditoría:

Leonel Romero Izquierdo	Gerente 039-01
Henry Toro Acosta	Profesional Universitario 219-03
Carolina Ivette Torres Martín	Profesional Universitario 219-03

www.contraloriabogota.gov.co

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



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE CONCLUSIONES	6
2. ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORIA	10
3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.	11
3.1 Control Fiscal Interno.....	11
3.2 Gasto Público	12
CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 043 DE 2012	14
3.2.1 Proyecto Conjunto Mixto Plaza de la Hoja.....	14
<i>3.2.1.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por el pago de la administración y servicios públicos domiciliarios por más de ocho (8) años a los trece (13) locales comerciales del proyecto "Conjunto Mixto Plaza de la Hoja" por no haber adelantado las gestiones pertinentes de comercialización y desvinculación de la propiedad Horizontal por valor de \$2.819.524.851.</i>	<i>15</i>
CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 407 DE 2013	40
3.2.2 Proyecto de vivienda de interés prioritario La Colmena	41
<i>3.2.2.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por las inversiones realizadas y ejecutadas para la construcción de diez (10) locales comerciales en el proyecto de Vivienda de Interés Prioritario "La Colmena", los cuales no se han podido comercializar después de transcurridos seis (6) años ni han contribuido a mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector por valor de \$401.497.846.</i>	<i>42</i>
CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 268 DE 2014	53
3.2.3 Proyecto de vivienda de interés prioritario Las Cruces	54
<i>3.2.3.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por la inversión de recursos públicos en la compra de un predio, la contratación de estudios y diseños e interventoría para el proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP, Las Cruces, que fue planteado desde el año 2014 y su ejecución no era viable, por valor de \$ 1.965.388.980.55</i>	
3.2.4 Proyecto de vivienda de interés prioritario Villa Javier.	62

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.2.4.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria por invertir recursos públicos en compra de predios, estudios y diseños e interventorías para el proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP, Villa Javier, que fue planteado desde el año 2014 y su ejecución no era viable, por valor de \$4.572.453.834.	63
3.2.5 Proyecto de vivienda de interés prioritario Restrepo.	73
3.2.5.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria por invertir recursos públicos en estudios y diseños e interventorías para el proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP, Restrepo, que fue planteado desde el año 2014 y su ejecución no era viable, por valor de \$400.682.537.	74
3.2.6 Proyectos de vivienda de interés prioritario Calle 26 Renacimiento Eduardo Umaña y Calle 26 Jaime Garzón.	85
3.2.6.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria por invertir recursos públicos en estudios y diseños e interventorías para los proyectos de vivienda de interés prioritario - VIP, Calle 26 - Eduardo Umaña y Jaime Garzón, que fueron planteados desde el año 2014 y su ejecución no era viable, por valor de \$918.909.756.....	86
4. OTRAS ACTUACIONES	101
4.1 Beneficios de Control Fiscal	101
5. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS DE LA AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO	104



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Doctor

JUAN GUILLERMO JIMÉNEZ GÓMEZ

Gerente General

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano –ERU

Correo: jjimenezg@eru.gov.co.

Dirección: Autopista Norte No. 97-70 Edificio Porto 100

Código postal: 110221

Bogotá, D.C.

Ref. Carta de conclusiones auditoría de cumplimiento

La Contraloría de Bogotá D.C., con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, el Decreto Ley 1421 de 1993, Decreto Ley 403 de 2020 y la Ley 1474 de 2011, practicó auditoría de cumplimiento a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá vigencia 2013-2022, acorde a los criterios evaluados de acuerdo con el alcance de la auditoría.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la entidad y analizada por la Contraloría de Bogotá D.C. Ahora, la producción de un informe de cumplimiento que contenga el concepto sobre el examen practicado es responsabilidad de este ente de control.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptada, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría de Bogotá D.C., consecuente con las de general aceptación.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Por lo tanto, requirió de planeación y ejecución del trabajo, con el propósito de que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

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

CONCEPTO DE CUMPLIMIENTO SOBRE EL ASPECTO O TEMA EVALUADO.

Como resultado de la auditoría adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. puede conceptuar que el tema evaluado referente a Evaluar la gestión fiscal de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá –ERU- realizada durante las vigencias 2013 a 2022, mediante la revisión de las inversiones realizadas para la planeación y desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital, no cumple con los criterios aplicados. Se considera que el tema evaluado del sujeto de vigilancia y control fiscal resulta no conforme, ya que se identificó que los recursos invertidos en los proyectos evaluados no fueron utilizados de manera eficiente, eficaz ni económicamente, evidenciando una falta de planeación e inoportuna toma de decisiones, que generó en algunos casos el incumplimiento del objetivo final de los proyectos, que se enmarcan en la construcción de viviendas de interés prioritario.

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

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

pública, respecto de cada uno de los hallazgos comunicados en este informe, la entidad a su cargo, debe elaborar y presentar un plan de mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas en el menor tiempo posible y atender los principios de la gestión fiscal.

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 normatividad vigente (ver resolución plan de mejoramiento vigente), cuyo incumplimiento dará origen a las sanciones pertinentes (Decreto Ley 403 de 2020 y procedimiento vigente sobre proceso administrativo sancionatorio de la Contraloría de Bogotá D.C.).

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

El anexo a la presente carta de conclusiones contiene los resultados y hallazgos detectados en desarrollo de la auditoría efectuada.

Atentamente,

Director Técnico Sectorial de Fiscalización

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10




Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

	PROYECTÓ		REVISÓ		APROBÓ	
Firma y Fecha		18-Abr-23		18-Abr-23		18-Abr-23
Nombre	Leonel Romero Izquierdo		Javier Alexander Rubiano Cárdenas		Marvin Mejía Mayoral	
E-Mail	leromero@contraloriabogota.gov.co		jarubiano@contraloriabogota.gov.co		mmayoral@contraloriabogota.gov.co	
Cargo	Gerente Sectorial Hábitat y Ambiente		Subdirector Técnico Hábitat y Ambiente		Director Técnico Hábitat y Ambiente	
En cumplimiento a la política cero papel y los objetivos ODS, componente ambiental, este documento contiene firmas escaneadas/digitalizadas, suministradas por los firmantes y son válidas para todos los efectos legales de acuerdo a lo señalado en la Ley 527 de 1999. Para confirmar y/o verificar la información contenida en este documento, puede comunicarse con los correos registrados, al pie del nombre del firmante.						

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

2. ALCANCE Y MUESTRA DE AUDITORIA

La actual auditoría tiene su origen a partir del análisis que realizó la Contraloría en diferentes informes de auditoría a la ejecución de los proyectos de vivienda de interés prioritario – VIP, iniciados desde el año 2012, es decir desde hace 11 años y que a la fecha algunos de estos proyectos no han sido culminados, o fueron excluidos por razones técnicas o jurídica.

Por lo anterior esta auditoría de cumplimiento, se enmarcó en la evaluación de las inversiones realizadas por la ERU con el fin de determinar la correcta ejecución de los dineros públicos en los proyectos de vivienda de interés prioritario enmarcados en los convenios interadministrativos firmados por METROVIVIENDA ahora ERU que no cumplieron su objetivo.

Respecto a la rendición de la cuenta, esta auditoría no será objeto de revisión, por cuanto las inversiones realizadas por evaluar corresponden a las vigencias 2013 a 2021, las cuales fueron objeto de revisión en las auditorias de regularidad efectuadas en las respectivas vigencias.

Por su parte para la revisión de la rendición de la cuenta para la vigencia 2022 se programó según el PAD 2023 la Auditoria de Regularidad a la ERU, la cual permitirá evaluar lo pertinente a dicho factor.

En cuanto a la evaluación del plan de mejoramiento, este no será objeto de revisión legal y formal, en esta auditoría por cuanto las acciones señaladas en el mismo de la vigencia 2022, no corresponden al tema específico a evaluar.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.

3.1 Control Fiscal Interno

Este factor ha tenido en cuenta el conjunto de los puntos de control relacionados con el manejo de recursos o bienes del Estado, como el conocimiento de los procesos, procedimientos, dependencias involucradas, actividades y además conforme al mapa de riesgos de la entidad en el marco del alcance de la auditoría de cumplimiento.

Cuadro No. 1 Evaluación del Control Interno.

Factor / Proceso / Asunto / Etapa o Criterio	Procedimiento y/o Actividad	Afirmación	Riesgo Identificado	Resultado de la calificación del diseño de control	Resultado de la calificación de efectividad del control (Valoración)
Gasto Publico – gestión contractual	Contractual	Falta de previsión y de mecanismos adecuados y oportunos de corrección durante la ejecución del contrato.	El bien o servicio a adquirir no apunta al cumplimiento de alguna meta del Proyecto de Inversión o Plan Estratégico Corporativo	Adecuado	Efectivo
Gasto Publico – gestión contractual	Pre Contractual	Identificación inadecuada de los predios a adquirir para el desarrollo del contrato	Inoportunidad y/o sobrecostos en la ejecución de los contratos	Adecuado	Inefectivo
Gasto Publico – gestión contractual	Pre Contractual	Adquisición de un predio mal valorado.	Declaratoria de Desierta del proceso de selección.	Adecuado	Efectivo

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Factor / Proceso / Asunto / Etapa o Criterio	Procedimiento y/o Actividad	Afirmación	Riesgo Identificado	Resultado de la calificación del diseño de control	Resultado de la calificación de efectividad del control (Valoración)
Gasto Publico – gestión contractual	Contractual	Falta de legalización y perfeccionamiento de la titularidad de los predios adquiridos	La inversión no es pertinente, ya que no permite intervenciones ajustadas a los requerimientos de la población.	Adecuado	Inefectivo
Gasto Publico – gestión contractual	Contractual	Otros Factores de riesgo	Incumplimiento del objeto y las obligaciones contractuales	Adecuado	Efectivo

Fuente: Equipo Auditor

De conformidad con la evaluación del sistema de Control Fiscal Interno del asunto evaluado, se obtuvieron los siguientes resultados: Valoración del Diseño de los controles con una calificación de 2,40 categorizado como Parcialmente Efectivo, lo cual determina que el Control Fiscal Interno es valorado como Con Deficiencias (2,45). Lo anterior se explica por los hallazgos configurados para los proyectos de vivienda de interés prioritaria que se tomaron como muestra para esta auditoría.

3.2 Gasto Público

El Plan de Desarrollo de la Bogotá Humana (2012-2016), planteaba la importancia de la construcción de Vivienda de interés Prioritario con el fin de atender a las poblaciones más vulnerables, donde se incluía la oferta pública de suelo mediante el ajuste de normas y la implementación de mecanismos de gestión o promoción pública para la construcción de vivienda a través de concursos, licitaciones y asociaciones con el sector privado y comunitario.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Para ese entonces METROVIVIENDA (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- ERU) tenía como misión institucional "gestionar y proveer suelo para el desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario – VIP, y Proyectos Urbanos Integrales que incluyan VIP, con énfasis en el Centro Ampliado, contribuyendo a disminuir la segregación socio-espacial, y frenar paulatinamente la ocupación expansiva del territorio y en su lugar a promover el modelo de ciudad densa y compacta."

En este orden de ideas, METROVIVIENDA realizó la convocatoria pública No. 001 de 2013 con el fin de seleccionar a un Fideicomitente Gestor; este proceso fue adjudicado a la Fiduciaria Colpatria S.A, por lo que ambas partes suscribieron un contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos – Patrimonio Autónomo Matriz - CDJ 53 de 2013, con el objeto de: *"Administrar los predios que le sean transferidos por EL FIDEICOMITENTE GESTOR y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES; administrar recursos que le sean transferidos por la Secretaria de Hábitat y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o METROVIVIENDA; administrar fondos o recursos que con ocasión de cumplimiento de obligación de los particulares o públicos de traslado VIS-VIP; adquirir y/o entregar suelo en proyectos de resorte de METROVIVIENDA o a través de Convenios Interadministrativos; entregar suelo, y/o efectuar urbanismo y/o entregar recursos para efectuar el urbanismo, todos los anteriores como entrega de subsidios en especie que otorgue las entidades competentes, y/o en proyectos de particulares en asocio con METROVIVIENDA y/o la Secretaria Distrital del Hábitat, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta EL COMITÉ FIDUCIARIO; administrar recursos para el cumplimiento de obligaciones de VIP y VIS, Decreto 075 de 23 de enero de 2013 y las normas que lo reglamenten, el Decreto 327 de 2004, en lo que no haya sido modificado por el precitado Decreto 075 de 2013, y las demás normas que lo modifiquen o sustituyan; administrar y ejecutar los recursos que permitan el desarrollo integral de los proyectos urbanísticos que se lleguen a definir por el COMITÉ FIDUCIARIO, de conformidad con*

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

los lineamientos previstos en el POT de Bogotá D.C., así como con lo que al efecto se determine en los decretos mediante los cuales se adopten los planes parciales y las unidades de gestión/actuación correspondientes."

Por su parte, el Distrito como estrategia para apoyar la gestión y el desarrollo de unidades de vivienda de interés prioritario estructuró diferentes convenios interadministrativos para aportar al cumplimiento del plan de desarrollo.

CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 043 DE 2012

El convenio interadministrativo No 43 se suscribió el 16 de Noviembre de 2012 entre FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – Fonvivienda y la Secretaria Distrital de Hábitat, Metrovivienda y Caja de Vivienda Popular. El cual tenía como objeto *"Aunar esfuerzos para entregar en forma gratuita hasta 2.664 viviendas de interés prioritario, ubicada en el área urbana a título de subsidio en especie, a la población más vulnerable del Distrito Capital, a través de la cooperación para la adquisición de las viviendas de interés prioritario, en proyectos ejecutados bajo la gestión, coordinación y responsabilidad de Metrovivienda y Caja de la Vivienda Popular"*. En ese momento Fonvivienda aportaba en proyectos que no superaran los 62 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes SMLMV. Por lo anterior en el marco del convenio se asignaron como Subsidios Familiares de Vivienda en especie de \$14.451.841.000 En cumplimiento del anterior convenio, Metrovivienda puso en consideración del Ministerio de Vivienda y que fueron evaluados anterior a la firma del convenio, los proyectos; Plaza de la Hoja con una proyección de 417 viviendas.

3.2.1 Proyecto Conjunto Mixto Plaza de la Hoja.

Este proyecto se encuentra ubicado en la carrera 30 con calle 19, barrio Cundinamarca, localidad Puente Aranda. El predio tiene un área de 1.150 Ha donde se construyeron 457 unidades habitacionales distribuidas en 12 interiores y 13 locales comerciales ubicados en el primer piso.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.2.1.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por el pago de la administración y servicios públicos domiciliarios por más de ocho (8) años a los trece (13) locales comerciales del proyecto "Conjunto Mixto Plaza de la Hoja" por no haber adelantado las gestiones pertinentes de comercialización y desvinculación de la propiedad Horizontal por valor de \$2.819.524.851.

En virtud del contrato de fiducia mercantil Inmobiliario de Urbanismo de Administración y pago N° CDJ 073 – 2013, que fue celebrado el día 17 de mayo de 2013, entre FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. y METROVIVIENDA, se constituyó el Patrimonio Autónomo Subordinado PLAZA DE LA HOJA.

Plaza de la Hoja es un proyecto de vivienda que se encuentra ubicado en la carrera 32 No. 19 B -10 y se desarrolló en el marco del Convenio 043 de 2012 suscrito por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Caja de Vivienda Popular, Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) y la Secretaría Distrital del Hábitat; conformado por 457 unidades de Vivienda de Interés Prioritario que ya fueron escrituradas y entregadas por el Ministerio del Gobierno Nacional y la Alcaldía Mayor de Bogotá en el año 2015, directamente a familias que tenían en común ser víctimas, en su mayoría del conflicto armado.

Como parte del Conjunto Mixto Plaza de la Hoja, también fueron construidos 13 locales comerciales identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números No. 50C-1930021, 50C-1930022, 50C-1930023, 50C-1930024, 50C-1930025, 50C-1930026, 50C-1930027, 50C-1930028, 50C-1930029, 50C-1930030, 50C-1930031, 50C-1930032, 50C-1930490, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

Desde el día 28 de marzo del 2017 en el marco del contrato de comodato precario celebrado entre la ERU y la FIDUCIARIA COLPATRIA S.A, como vocera y

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

administradora del Patrimonio Autónomo Subordinado Plaza da la Hoja, de acuerdo con la cláusula primera EL COMODANTE entrego a EL COMODATARIO a título de COMODATO PRECARIO la custodia y tenencia de estos locales, bajo la cual le es facultativo celebrar contratos de sub-comodato o arrendamiento con un tercero u otro tipo de contratos previo consentimiento de la citada sociedad fiduciaria, según lo dispuesto en la cláusula séptima del contrato de comodato precario suscrito por la Empresa y la Fiduciaria Colpatria S.A.

Dos (2) problemas tiene actualmente la ERU con estos locales comerciales del Conjunto Mixto "Plaza de la Hoja"; el primer problema identificado es que se estableció que las expensas comunes se pagarían a través de Módulos de Contribución y que los locales asumirían el 70% de dichos pagos, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal constituido en Escritura Pública No. 0164 del 26 de enero de 2015 otorgada en la Notaría 37 de Bogotá, algo que todavía sigue siendo inexplicable y oneroso para la administración distrital; el segundo problema identificado es que los locales comerciales se encuentran desocupados y deteriorados, no se han vendido y tampoco se ha gestionado durante todos estos años, de manera efectiva un proceso de comercialización.

La ERU siempre manifiesta ante este organismo de Control que está adelantando las gestiones pertinentes para la solución de estos problemas identificados, por ello se efectuó un análisis por parte del equipo de auditoria, de la información recopilada y de la entregada por parte de la empresa, de la cual se trató de establecer una cronología de los hechos desde el mismo inicio del proyecto, para determinar qué acciones ha desarrollado la empresa, para solucionar estos problemas:

Acta de Comité Fiduciario de enero de 2014.

...“En el acta de comité fiduciario del Colpatria del día 28 de enero de 2014, uno de los funcionarios de Metrovivienda manifiesta que actualmente

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

gestiona la comercialización de los locales comerciales del proyecto y con base en el resultado comercial solicitara a los diseñadores adelantar ajustes que correspondan a estas áreas para presentarlas a su vez a consideración del Fideicomitente constructor. Una vez definidos los cambios se evaluará si es necesario involucrarlos en otro sí que se está preparando.”...

Informe de Gerencia 2015 Proyecto Plaza de la Hoja: Se pudieron establecer las siguientes acciones:

... “Visitas técnicas de reconocimiento a los locales comerciales ubicados en el proyecto Plaza de la Hoja donde se inicia el proceso para la realización del plan de mercado del sector y estrategias comerciales de dichos locales.

✓ *Elaboración de Plan de Mercado para determinar los posibles valores de arriendo y de venta de los locales, de acuerdo a sus condiciones físicas y de ubicación.*

✓ *Mesas de trabajo con Idepac para solicitar orientación en la Modificación del Reglamento de propiedad horizontal, con el fin que los locales comerciales no apalanquen a través de las cuotas de administración el funcionamiento de las viviendas prioritarias del complejo residencial y de esta manera hacer competitivos y atractivos al mercado a los locales para su comercialización.*

✓ *Elaboración estudios previos para contratación de Asesor en Propiedad Horizontal para el proyecto”...*

Informe de Gerencia 2016 Proyecto Plaza de la Hoja: Se pudo establecer que las acciones son las mismas del año 2015.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

... "Visitas técnicas de reconocimiento a los locales comerciales ubicados en el proyecto Plaza de la Hoja donde se inicia el proceso para la realización del plan de mercado del sector y estrategias comerciales de dichos locales.

✓ *Elaboración de Plan de Mercado para determinar los posibles valores de arriendo y de venta de los locales, de acuerdo a sus condiciones físicas y de ubicación.*

✓ *Mesas de trabajo con Idepac para solicitar orientación en la Modificación del Reglamento de propiedad horizontal, con el fin que los locales comerciales no apalanquen a través de las cuotas de administración el funcionamiento de las viviendas prioritarias del complejo residencial y de esta manera hacer competitivos y atractivos al mercado a los locales para su comercialización.*

✓ *Elaboración estudios previos para contratación de Asesor en Propiedad Horizontal para el proyecto..."*

Informe de Gerencia 2017 Proyecto Plaza de la Hoja: Se pudieron establecer las siguientes acciones:

... "5.8.6. Locales Plaza de la Hoja Con la entrada en vigencia de la fusión de la Empresa, se realizó visita técnica de reconocimiento a los 13 locales comerciales ubicados en el proyecto Plaza de la Hoja, para la realización del plan de mercado del sector y estrategias comerciales de dichos locales.

✓ *Para el proceso de comercialización se analizaron las condiciones de acabados de éstos, la disposición de servicios públicos, las condiciones actuales de la zona y de las cuotas de administración establecidas por el Reglamento de Propiedad Horizontal, identificando la ausencia de acabados, cerramiento y conexión a redes sanitarias, y que las cuotas que administración*

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

de los 13 locales apalancan el 70% de los costos de funcionamiento del proyecto de vivienda de interés prioritario.

✓ Se conocen interesados en el proceso de comercialización de los locales, tanto para arriendo como para compra, obteniendo una base de datos. Sin embargo, los interesados no concretan la negociación aduciendo los altos costos de la cuota de administración.

✓ Se participa en reuniones con el IDPAC para definir mecanismos de modificación del Reglamento para modificar los altos valores de las cuotas de administración, la cuales se soportan en módulos de contribución, para hacer atractiva la venta o arriendo de los locales. Se está trabajando con la Dirección Jurídica en el tema.

✓ De otra parte, se solicitó ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital la revisión del avalúo catastral teniendo en cuenta las condiciones de los locales y también la elaboración de los avalúos comerciales para poder contar con un valor actual para la venta de los inmuebles, se espera que los resultados de los avalúos comerciales se entreguen por parte de Catastro a finales de noviembre de 2017.

✓ Adicionalmente, dentro de las estrategias de comercialización, en julio de 2017, se presentó para análisis por parte de CISA la información de los locales, pero de una revisión preliminar efectuada por dicha entidad, aducen que con los altos costos de las cuotas de administración, estos locales no tienen una valoración positiva para que CISA los adquiera..."

Informe de Gerencia 2018 Proyecto Plaza de la Hoja: Se pudieron establecer las siguientes acciones:

... "En la Mesa Distrital de Acompañamiento Social a Proyectos de Vivienda Gratuita, se crearon otras mesas temáticas para la intervención de

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

temas específicos, entre las que se encuentra la mesa de "Propiedad Horizontal" liderada por el Instituto Distrital para la Participación y Acción Comunal, y a la cual la ERU asiste de acuerdo a la agenda concertada.

✓ *Adicionalmente, se ha apoyado los procesos adelantados en las mesas de trabajo con el administrador y representantes del consejo de administración del conjunto mixto plaza de la hoja, las cuales han sido lideradas por la Subgerencia Jurídica y tienen como propósito dar solución a los temas relacionados con los módulos de contribución, delimitación de parqueaderos, así como dar respuesta a las inquietudes que presentan los líderes del conjunto..."*

Informe de Gerencia 2020 Proyecto Plaza de la Hoja: Se pudieron establecer las siguientes acciones:

..Desde el aspecto comercial La Empresa se encuentra trabajando en el diseño de un plan de comercialización para los locales, en pro de lo cual se han desarrollado actividades tales como:

- ✓ *Ofrecimiento de los locales comerciales a Entidades Distritales en venta o arriendo.*
- ✓ *Diseño e Implementación del Plan de Mercadeo. Elaboración de fichas con las características técnicas de cada uno de los inmuebles.*
- ✓ *Estudio de Mercado para determinar el valor del metro cuadrado para locales comerciales.*
- ✓ *Exploración de otras opciones y alternativas de comercialización.*
- ✓ *Búsqueda de cooperación con entidades del Distrito..."*

... "Dificultades

Actualmente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal las expensas comunes del Conjunto Mixto se tasan conforme a los módulos de

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

contribución que se discriminan a continuación: Tabla 54. Porcentajes expensas comunes Plaza de La Hoja Responsable Porcentaje Copropietarios apartamentos 30% Copropietarios Locales - PAS Plaza de La Hoja (ERU) 70%

El alto valor del pago por concepto de administración establecido en los Módulos de Contribución actuales ha derivado en la salida del mercado de los locales comerciales en cuanto a que los potenciales clientes han manifestado la imposibilidad de pagar el monto de administración que los castiga.

Desde el Plan de Comercial para los inmuebles de la Empresa, se proyectan tres alternativas para la movilización de los locales comerciales:

- ✓ *Búsqueda de cooperación con entidades del orden Distrital para ceder los locales a título gratuito, con el fin de que se presten los diferentes servicios Distritales a fin de beneficiar a los habitantes del Conjunto y la zona, una vez se realice la reglamentación del artículo 79 del Acuerdo 761 de 2020 (Plan de Desarrollo 2020-2024), que señala la posibilidad de transferencia de bienes inmuebles fiscales entre entidades del orden distrital.*
- ✓ *Exploración comercial con potenciales clientes del sector privado y CISA.*
- ✓ *Participación en eventos del sector inmobiliario para posicionamiento de marca..."*

Acta de Comité del Fideicomiso del 2020 de enero de 2020

... "En el Acta de Comité del Fideicomiso Patrimonio Plaza de la Hoja del día 20 de enero de 2020, en el punto 4. Estado del proceso para la demanda al reglamento de propiedad horizontal señala que el abogado encargado del caso informa que está pendiente el proceso de demanda debido a que al ser un proceso de única instancia se debe presentar el examen pericial calificado el cual está en proceso de contratación

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Adicionalmente y mediante la respuesta a la solicitud de Información de la Contraloría con radicado ERU-E2023000860 del 7 de febrero del año 2023 la ERU menciona reoaciona las siguientes actividades.

- ✓ *Oferta mediante comunicación oficial, dirigida a las entidades públicas que acorde a su objeto misional, pueden brindar atención a la población beneficiaria de este proyecto.*
- ✓ *Remisión de información a personas naturales que han manifestado su interés de acceder a uno de estos espacios para la realización de sus actividades comerciales..."*

Después de efectuar un análisis de los hechos cronológicos que se generaron, en torno a las acciones tomadas por parte de la ERU para solucionar los dos (2) problemas que se han identificado con los locales comerciales de Plaza de la Hoja, se puede establecer que las decisiones tomadas fueron muy laxas; si se hubieran tomado a tiempo, pudieron haber impactado positivamente, pero no fue así, las malas decisiones públicas tomadas, hoy afectan considerablemente a la empresa, después de ocho (8) años de haber concluido el proyecto, algo que se traduce en poca eficacia y efectividad.

Las acciones tomadas por la empresa con relación al primer problema identificado, indican que la decisión de que las expensas comunes se pagarían a través de Módulos de Contribución y que los locales asumirían el 70% de dichos pagos, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal constituido.

Los artículos 43 y 45 de la escritura pública del constitución del reglamento de propiedad horizontal establecieron: *"Las cuotas de administración de los locales o unidades privadas comerciales, estarán en todo caso, obligadas al pago de las cuotas de administración, en aplicación de los módulos de contribuciones establecidos y será obligatorio su pago, independientemente que su titular o tenedor sea una entidad*

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

pública o privada persona natural o jurídica que a cualquier título contractual o legal este gozando de la unidad privada comercial, donde se incluyen las expensas comunes y las cuotas extraordinarias a que haya lugar" así mismo indica que "Cada año se elaborará un presupuesto general de expensas comunes de todo el conjunto. Cada propietario contribuirá con las expensas comunes relativas a su inmueble, según los indicados índices de participación en gastos, teniendo en cuenta lo dispuesto en las normas precedentes. PARAGRAFO. Los locales comerciales tendrán un mayor porcentaje de coeficiente de propiedad para efectos del pago con el fin de cumplir con el fin social de la propiedad y contribuir con el pago de las cuotas de administración de las víctimas del conflicto que ocuparán las viviendas".

Si bien esta determinación tomada por parte de Metrovivienda en su momento, se constituyó en un medio para lograr los fines sociales de la Administración Distrital y del Estado, su responsabilidad fue más alta de lo que parece, pero todo indica que bajo su responsabilidad se adoptaron estrategias y modelos que no permiten hacer más eficiente y efectiva, el cumplimiento de los objetivos con el menor gasto posible.

La falta de planeación para optimizar los recursos y generar el mayor beneficio posible, al parecer no estuvo presente; y de las medidas tomadas solo surgen serios cuestionamiento tales como: hubo una falta de transparencia y planeación de la gestión, se analizaron los pro y contra, de hasta qué punto debía haberse canalizado la ayuda social por parte de la Administración, hubo falta incluso de conocimiento de los directivos de la empresa, que no fueron proactivos y no trataron de controlar los recursos de forma eficiente.

Todos estos cuestionamientos se traducen en los siguientes hechos: en el año 2015 se empezaron a pagar cuotas mensuales que superaban los \$22 millones de pesos, ya para el año 2023, se están pagando cuotas mensuales que superan los \$52

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

23



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

millones de pesos mensuales, más el pago de los servicios públicos desde esos mismos años.

De acuerdo con la información suministrada por la ERU los pagos discriminados por año de las cuotas de administración (cuadro No 1) y servicios públicos (Cuadro No 2) son los siguientes:

Cuadro No. 2 Recursos pagados por la ERU por concepto de Administración al Conjunto Plaza de la Hoja entre los años 2016 a 2023.

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR
08-feb-16	Administración locales 1 al 3 del mes octubre y noviembre 2015 cuenta de cobro 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012 y 013	\$ 56.104.800
12-ago-16	Pago de Administración de los Locales comerciales (Admons. Locales del 4 Al 13 Meses Diciembre 2015 hasta Abril 2016)	\$ 112.943.115
06-oct-16	Pago de Administración de los Locales comerciales (Admons Locales del 4 Al 13 Meses Mayo y Junio 2016)	\$ 45.177.244
11-ene-17	Administración locales 4 al 13 del mes julio a diciembre 2016 cuenta de cobro 514, 516, 517, 518, 522 y 523	\$ 135.531.738
11-ene-17	Administración locales 1 al 3 del mes diciembre 2015 a agosto 2016 cuenta de cobro 501, 503, 505, 507, 509, 511, 513, 515, y 516	\$116.163.000
25-may-17	Pago de Administración de los Locales comerciales ENERO-FEB-MAR	\$ 67.765.869
01-ago-17	Administración locales 4 al 13 del mes abril 2017 cuenta de cobro 528	\$ 22.588.623
01-ago-17	Administración locales 4 al 13 del mes mayo 2017 cuenta de cobro 530	\$ 22.588.623
01-ago-17	Administración locales 4 al 13 del mes junio 2017 cuenta de cobro 533	\$ 22.588.623
01-ago-17	Administración locales 4 al 13 del mes julio 2017 cuenta de cobro 535	\$ 22.588.623
31-ago-17	Administración locales 4 al 13 del mes agosto 2017 cuenta de cobro 535	\$ 22.588.623
10-oct-17	Administración locales 4 al 13 del mes septiembre 2017 cuenta de cobro 538	\$ 22.588.623

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

24



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR
03-ene-18	Pago de Administración de los Locales comerciales	\$ 45.177.246
26-feb-18	Administración locales 4 al 13 del mes enero 2018 cuenta de cobro 545	\$ 22.588.623
06-mar-18	Administración locales 4 al 13 del mes diciembre 2017 cuenta de cobro 544	\$ 22.588.623
28-mar-18	Administración locales 4 al 13 del mes febrero 2018 cuenta de cobro 547	\$ 22.588.623
28-mar-18	Administración locales 4 al 13 del mes marzo 2018 cuenta de cobro 549	\$ 22.588.623
28-mar-18	Retroactivo administración locales 4 al 13 del mes abril 2017 a marzo 2018 cuenta de cobro 552	\$ 15.450.614
16-may-18	Administración locales 4 al 13 del mes abril 2018 cuenta de cobro 553	\$ 23.957.630
16-may-18	Administración locales 4 al 13 del mes mayo 2018 cuenta de cobro 554	\$ 23.957.630
26-jun-18	Administración locales 4 al 13 del mes junio 2018 cuenta de cobro 557	\$ 23.957.630
27-ago-18	Administración locales 4 al 13 del mes julio 2018 cuenta de cobro 560	\$ 23.957.630
27-ago-18	Administración locales 4 al 13 del mes agosto 2018 cuenta de cobro 561	\$ 23.957.630
25-sept-18	Administración locales 4 al 13 del mes septiembre 2018 cuenta de cobro 565	\$ 23.957.630
26-oct-18	Administración locales 4 al 13 del mes octubre 2018 cuenta de cobro 567	\$ 25.326.640
19-nov-18	Administración locales 4 al 13 del mes noviembre 2018 cuenta de cobro 568	\$ 25.326.640
19-nov-18	Retroactivo administración locales 4 al 13 del mes abril a septiembre 2018 cuenta de cobro 569	\$ 8.214.062
14-dic-18	Administración locales 4 al 13 del mes diciembre 2018 cuenta de cobro 570	\$ 25.326.640
20-feb-19	Administración locales 4 al 13 del mes enero 2019 cuenta de cobro 571	\$ 25.326.640
28-feb-19	Administración locales 4 al 13 del mes febrero 2019 cuenta de cobro 572	\$ 25.326.640
03-abr-19	Administración locales 4 al 13 del mes marzo 2019 cuenta de cobro 573	\$ 25.326.640
16-may-19	Administración locales 4 al 13 del mes abril 2019 cuenta de cobro 574	\$ 25.326.640
18-jun-19	Administración locales 4 al 13 del mes mayo 2019 cuenta de cobro 575	\$ 25.326.640

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR
12-jul-19	Administración locales 4 al 13 del mes junio 2019 cuenta de cobro 576	\$ 25.326.640
05-ago-19	Administración locales 4 al 13 del mes julio 2019 cuenta de cobro 577	\$ 25.326.640
30-ago-19	Administración locales 4 al 13 del mes agosto 2019 cuenta de cobro 578	\$ 27.099.504
30-ago-19	Retroactivo Administración locales 4 al 13 del mes abril, mayo, junio y julio 2019 cuenta de cobro 579	\$ 7.587.861
13-sept-19	Administración locales 4 al 13 del mes septiembre 2019 cuenta de cobro 580	\$ 27.099.504
10-oct-19	Administración locales 4 al 13 del mes octubre 2019 cuenta de cobro 581	\$ 25.744.529
12-nov-19	Administración locales 4 al 13 del mes noviembre 2019 cuenta de cobro 582	\$ 25.744.529
20-dic-19	Restitución al PA matriz administración locales 4 al 13 del mes diciembre 2019 cuenta de cobro 583 inst. 20194200108361	\$ 25.744.529
22-ene-20	Administración locales 4 al 13 del mes enero 2020 cuenta de cobro	\$ 25.744.529
19-feb-20	Administración locales 4 al 13 del mes febrero 2020 cuenta de cobro	\$ 25.744.529
10-mar-20	Administración locales 4 al 13 del mes marzo 2020 cuenta de cobro 587	\$ 25.744.529
19-may-20	Administración locales 4 al 13 del mes abril 2020 cuenta de cobro 590	\$ 27.099.474
19-may-20	Administración locales del mes de abril y mayo 2020	\$ 27.099.474
10-jun-20	Administración locales del mes de jun 2020	\$ 25.744.529
29-jul-20	Administración locales del mes de jul 2020	\$ 25.744.529
24-ago-20	Administración locales 4 al 13 del mes agosto 2020 cuenta de cobro 598	\$ 25.744.529
30-oct-20	Administración locales 4 al 13 del mes septiembre 2020 cuenta de cobro 600	\$ 25.744.529
20-nov-20	Administración locales 4 al 13 del mes octubre 2020 cuenta de cobro 601	\$ 25.744.529
07-dic-20	Administración locales 4 al 13 del mes noviembre 2020 cuenta de cobro 602	\$ 25.744.529
27-ene-21	Administración locales 4 al 13 del mes diciembre 2020 cuenta de cobro 604	\$ 25.744.529
12-feb-21	Administración locales 4 al 13 del mes enero 2021 cuenta de cobro 605	\$ 25.744.529
15-abr-21	Administración locales 4 al 13 del mes marzo 2021 cuenta de cobro 608	\$ 27.088.000

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR
23-abr-21	Administración locales 4 al 13 del mes febrero 2021 cuenta de cobro 607	\$ 27.088.000
12-may-21	Administración locales 4 al 13 del mes abril 2021 cuenta de cobro 609	\$ 29.119.600
10-jun-21	Administración locales 4 al 13 del mes mayo 2021 cuenta de cobro 610	\$ 29.119.600
19-jul-21	Administración locales 4 al 13 del mes junio 2021 cuenta de cobro 611	\$ 29.119.600
20-ago-21	Administración locales 4 al 13 del mes julio 2021 cuenta de cobro 612	\$ 29.119.600
23-sept-21	Administración locales 4 al 13 del mes agosto 2021 cuenta de cobro 613	\$ 29.119.600
11-oct-21	Administración locales 1 al 13 del mes septiembre 2021 cuenta de cobro 614	\$ 45.732.650
11-nov-21	Administración locales 1 al 13 del mes octubre 2021 cuenta de cobro 615	\$ 45.732.650
15-dic-21	Administración locales 1 al 12 del mes diciembre 2021 cuenta de cobro 617	\$ 52.171.942
24-dic-21	Administración locales 1 al 12 del mes noviembre 2021 cuenta de cobro 616	\$ 52.171.942
15-mar-22	Administración locales del 4 al 13 del mes de enero 2022 cuenta de cobro 618	\$ 52.171.942
13-abr-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de febrero 2022 cuenta de cobro 619 afectar por favor la cpx 38	\$ 52.171.942
13-abr-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de marzo 2022 cuenta de cobro 620 afectar por favor la cpx 39	\$ 52.171.942
29-abr-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de abril 2022 cuenta de cobro 621	\$ 52.171.942
10-jun-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de mayo 2022 cuenta de cobro 622	\$ 52.171.942
23-jun-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de junio 2022 cuenta de cobro 623	\$ 52.171.942
19-jul-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de julio 2022 cuenta de cobro 624	\$ 52.171.942
30-sept-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de septiembre 2022 cuenta de cobro 626	\$ 52.171.942
18-oct-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de Octubre 2022 cuenta de cobro 626	\$ 52.171.942
03-oct-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de agosto 2022 cuenta de cobro 626	\$ 52.171.942
15-nov-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de noviembre 2022 cuenta de cobro 628	\$ 52.171.942

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR
13-dic-22	Administración locales del 1 al 12 del mes de diciembre 2022 cuenta de cobro 629	\$ 52.171.942
17-ene-23	Administración locales del 1 al 12 del mes de diciembre 2022 cuenta de cobro 629	\$ 52.171.942,
TOTAL		\$ 2.775.653.763

Fuente: Información reportada por la ERU 2023.

Por su parte los pagos de los servicios públicos realizados por la ERU son:

Cuadro No. 3 Pagos por Concepto de Servicios Públicos de Conjunto Plaza de la Hoja 2017 a 2023.

FECHA	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	VALOR
06-oct-17	EAB ESP ALCANTARILLADO	Pago de servicios públicos	\$ 26.086.403
24-feb-22	CODENSA SA ESP	Pago servicio público ENEL CODENSA factura express 6675275250	\$ 12.000
26-abr-22	CODENSA SA ESP	Pago servicio público ENEL CODENSA factura express 6748739928	\$ 5.230
29-abr-22	EAAB ESP	Pago servicio público acueducto de Bogotá factura 16400629610	\$ 255.132
25-may-22	ENEL COLOMBIA SA ESP	Pago servicio público ENEL factura express 6785544185	\$ 2.670
29-jun-22	EAAB ESP	Pago servicio público acueducto factura 38470840711	\$ 68.153
29-jun-22	ENEL COLOMBIA SA ESP	Pago servicio público ENEL factura express 6822453888	\$ 2.050
21-jul-22	ENEL COLOMBIA SA ESP	Pago servicio público ENEL factura express 685940163	\$ 2.790
25-ago-22	ENEL COLOMBIA SA ESP	Pago servicio público ENEL factura express 6896438061	\$ 2.830
25-ago-22	FAP CONCESIÓN ASEO BOGOTA 2018	Pago servicio público acueducto factura 86148029	\$ 72.650
25-ago-22	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	Pago servicio público acueducto factura 43189129919	\$ 33.950

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	VALOR
15-nov-22	ENEL COLOMBIA SA ESP	Pago servicio público ENEL factura express 45448962	\$ 8.130
23-dic-22	VANTI SA ESP	Pago servicio público Vanti cuenta 63013070	\$ 24.198
20-dic-22	EAAB ESP	Pago servicio público acueducto factura 43189129919	\$ 76.730
19-dic-22	LIMPIEZA METROPOLITANA S A E S P	Pago de servicios públicos limpieza metropolitana no factura 12314775 correspondiente al período comprendido 01 sept 2022 al 31oct22	\$ 63.520
17-ene-23	ENEL COLOMBIA S.A. ESP	Pago servicio público ENEL factura express 45448962	\$ 2.970
17-ene-23	VANTI S.A ESP	Pago servicio público VANTI cuenta 63013070	\$ 3.560
TOTAL			\$ 43.871.088

Fuente: Información reportada por la ERU 2023.

Estas cuotas de administración y servicios públicos que se han vendido pagando, se deben a los porcentajes que se tienen que pagar por las expensas comunes del proyecto Plaza de La Hoja, donde los Copropietarios de los apartamentos pagan el 30% y los Copropietarios de los Locales - PAS Plaza de La Hoja (ERU) pagan el 70% como quedo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, algo completamente fuera de contexto, que la empresa casi al mismo tiempo en que se aprueba esta decisión en el año 2015, ha buscado la manera de resarcir, reparar, compensar el daño que causo esta decisión.

Se ha intentado gestionar, elaborar, participar, modificar, incluso demandar el Reglamento de Propiedad Horizontal, pero no se ha llegado a nada en concreto, la lentitud de las acciones así parece corroborarlo; desde el año 2015 la empresa siempre ha manifestado su participación en Mesas de trabajo con IDEPAC, para solicitar la Modificación del Reglamento de propiedad horizontal, con el fin que los locales comerciales no apalanquen a través de las cuotas de administración el funcionamiento de las viviendas prioritarias del complejo residencial y de esta manera hacer

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

competitivos y atractivos al mercado a los locales para su comercialización tal y como lo señala la empresa.

Después de nueve (9) años de realizar mesas de trabajo con el IDEPAC, porque siempre se han mencionan en los informes de gestión desde el año 2015, y hasta la fecha la empresa, no informa de los avances que se han obtenido, al parecer nunca se han alcanzado resultados concretos de estas reuniones. Es tan evidente que no se ha logrado nada, que, en el informe de gestión de la empresa del año 2016, se repite las mismas acciones para solucionar los problemas del proyecto de Plaza de la Hoja del año 2015, es decir que durante más de dos (2) años se mantuvieron quietas las acciones en pro de modificar el reglamento.

Igualmente se menciona que se solicitó ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital la revisión del avalúo catastral pero solo hasta finales del año 2017 tal y como se indica en la solicitud realizada mediante la orden No. 5 del 22 de diciembre del año 2017; es decir que transcurrieron tres (3) años, y no se había realizado esta solicitud que era de la mayor relevancia, para estimar el valor comercial de los locales, ni tampoco se había puesto en marcha el proceso de comercialización con el cual se venderían los locales.

Los análisis técnicos de mercado no fueron nada alentadores, y el problema al se volvió más grande y complejo, pues como lo señaló el informe: *" la atipicidad de los locales objeto de avalúo en su sector inmediato de localización, en donde el uso principal corresponde a industrial y teniendo en cuenta que conforme al artículo 20 de la Escritura pública 164 protocolizada el 26 de enero de 2015 en la Notaria 37 del círculo de Bogotá D. C, mediante el cual se protocolizo el reglamento de propiedad horizontal del conjunto mixto Plaza de la Hoja "la destinación de los locales es para actividades comerciales legalmente establecidas pero deberán cumplir con una finalidad social , teniendo en cuenta el tipo del conjunto"*.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

30



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

De acuerdo a lo anterior, se convierte en una limitante más, para locales comerciales, que sumado a lo que señala el informe, donde se manifestó que, dado el nulo nivel de consolidación del uso comercial y en general del estado de abandono de los locales; existe un factor determinante en la formación del valor de los inmuebles, en función de la rentabilidad que estos puedan generar, en este sentido, que los locales además de su confirmación atípica dentro de la zona en la que se ubica, cuenta con una condición particular que los excluye de la competencia del mercado.

El artículo 43 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Mixto Plaza de la Hoja que trata de la "DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COOPROPIEDAD Y DE INDICES DE PARTICIPACIÓN EN GASTOS – MODULOS DE CONTRIBUCION, conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001, determino que los 13 Locales comerciales, pagarían las cuotas más altas por concepto de las expensas comunes asociadas al conjunto, algo muy complicado un proceso de comercialización.

El alto valor del pago por concepto de administración, establecido en los Módulos de Contribución actuales, ha derivado en la salida del mercado, de los locales comerciales, en cuanto a que los potenciales clientes han manifestado la imposibilidad de pagar el monto de administración que los castiga, que en promedio mensual sería entre \$300.000 pesos para los locales con menos metros cuadrados, hasta más de \$6 millones de pesos mensuales por los locales con áreas más grandes, datos que corresponden al año 2018, porque no se han vuelto a realizar avalúos para estos locales; lo anterior indica que a mayor valor por pago de administración menor valor de rentabilidad recibida; a la fecha los locales pagan mensualmente \$52 millones de pesos.

De otra parte, se menciona que, en el año 2020, se tiene un proceso pendiente para la demanda al reglamento de propiedad horizontal, y el abogado encargado del caso, informo que está pendiente el proceso de demanda, debido a que, al ser un

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

proceso de única instancia, se debe presentar el examen pericial calificado el cual está en proceso de contratación. En la solicitud de información del estado actual de los locales en la presente auditoria del año 2023, no se informa nada acerca de esta demanda, del examen pericial y del proceso de contratación que se hizo.

Lo cierto es que a la fecha son más los problemas que soluciones, la misma empresa manifiesta que presentó para su análisis los locales comerciales del Conjunto Mixto Plaza de la Hoja a la Central de Inversiones -CISA – que es una entidad vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que tiene por objetivo comprar, comercializar y administrar todo tipo de inmuebles y cartera, propiedad de las entidades públicas de cualquier orden o rama; así como, de los organismos autónomos e independientes previstos en la Constitución; pero de una revisión preliminar efectuada por dicha entidad, aducen que, con los altos costos de las cuotas de administración, estos locales no tienen una valoración positiva para que CISA los adquiera.

Todo estos problemas identificados se traducen en peculio; en una lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio y deterioro de los recursos públicos de la empresa, que ha pagado hasta el presente año la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$2.819.524.851) por concepto de cuotas de administración y servicios públicos desde el año 2015, y en el peor de los casos, seguirá pagando por mucho más tiempo, en razón a que la empresa no ha realizado un proceso de comercialización para poner en venta los locales comerciales y lograr la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal, pese a los constantes requerimientos que ha realizado este organismo de control desde el año 2015 donde se configuro el primer hallazgo administrativo por falta de gestión para la venta de los locales que eran parte del proyecto inmobiliario Plaza de la Hoja (Auditoria de Regularidad a METROVIVIENDA. Código No. 70 Periodo Auditado 2015 – PAD 2016)

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Estos recursos que se han señalado y que la empresa ha pagado por concepto de cuotas de administración y servicios públicos desde el año 2016, en calidad de copropietaria de los locales comerciales, que han sido sometidos al régimen de propiedad horizontal, que están saliendo de los respectivos presupuestos de la ERU para el pago de las expensas comunes de que trata la ley 675 de 2001, y como tal no pierden la connotación de dineros públicos.

De acuerdo con lo anterior, la vigilancia de los recursos públicos. implica determinar la oportunidad y efectividad de los mismos en todas las entidades, en razón a ello este organismo de control considera necesario, no solo cuestionar decisiones tomadas por la ERU, con relación al régimen de propiedad horizontal y comercialización de los locales, si no también, vigilar que la empresa esté tomando las medidas necesarias, para controlar los recursos públicos que ha pagado por concepto de cuotas de administración y servicios públicos, y que ellos, se hayan destinado a administrar correcta y eficazmente en los bienes, servicios comunes, y asuntos de interés común de los copropietarios y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, toda vez que la mayor carga por concepto del pago de expensas corre por cuenta de la ERU.

Si bien como parte de esa persona jurídica sin ánimo de lucro que se constituyó, y es de carácter civil, pero que maneja y administra recursos públicos provenientes de entidades públicas como la ERU, es necesario verificar que efectivamente tales recursos públicos hayan cumplido el fin para el cual fueron presupuestados y destinados.

La razón y solicitud de que se mantenga control sobre estos dineros públicos, se fundamenta en que a la fecha se están presentando problemas con la administración del conjunto que, en los informes de los estados financieros, se están presentando

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

inconformidades en todos los aspectos materiales, y por ende en la situación financiera del Conjunto Mixto Plaza de la Hoja Propiedad Horizontal.

Por mencionar algunos de los problemas, es que no hay libros de contabilidad, no hay libro mayor y de balances, no existen registros auxiliares de ejecución y presupuesto de ingresos y gastos; se pudo comprobar que la suma del efectivo y equivalentes al efectivo incluida en el balance de prueba y libro auxiliar están descuadrados, no existe conciliación bancaria, se desconoce a que corresponden las diferencias registradas, es imposible dar un dictamen de confianza toda vez que las diferencias no son rastreables, no existe una traza, una historia, se identifica que hay apartamentos que no han realizado pago alguno por ningún concepto de administración; y la copropiedad tiene obligaciones para con terceros o proveedores de servicio o de compras por un valor considerable.

Esta ha sido la cronología de los hechos, en torno a este primer problema identificado, que indica la muerte anunciada de los locales comerciales del conjunto Mixto Plaza de la Hoja, y de los problemas que seguirán surgiendo, en la medida del tiempo, y que al parecer la ERU ya no sabe qué acciones tomar para dar solución después de ocho (8) años de haberse concluido el proyecto.

El segundo problema identificado radica en que los locales comerciales se encuentran desocupados y deteriorados, no se han podido vender y tampoco se ha gestionado durante todos estos años, de manera efectiva un proceso de comercialización en razón a las dificultades que se han señalado previamente.

Los 13 locales comerciales fueron construidos hace (8) años, las fachadas son en ladrillo común, los muros en mampostería a la vista, los pisos en placa de contra piso a la vista, el cielo raso es en placa de entre piso a la vista, no cuentan con servicios de red hidrosanitaria para servicios de cocina y baños, algunos cuentan con

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

34



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

cerramiento en rejas de perfilaría metálica, y alistado de piso, y poseen acometidas eléctricas.

Los locales comerciales se construyeron con un fin y objetivo específico dentro de la estructura urbana del proyecto; un enfoque económico, ambiental y cultural que combatiera la segregación social, el desempleo y la falta de protección social que muchas de las víctimas del conflicto armado; sin embargo, se encuentran unos locales desocupados, deteriorados y cerrados al espacio exterior que complica aún más la venta de los mismos.

Actualmente solo uno está ocupado y se tiene suscrito el contrato 279 de 2021, entre la Fundación Artemisas S.A. y la ERU cuyo objeto es "*Entregar en arrendamiento el bien inmueble de uso comercial, denominado Local No. 13, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C- 191930033*", con un plazo de ejecución, que termina el 21 de octubre de 2023.

En el transcurso de la ejecución del proyecto, solo se insinúa las intenciones de gestionar un proceso de comercialización de los locales, pero como se mencionaba anteriormente, nadie quiere hacerse cargo de ellos; el estado actual no ayuda mucho, tampoco la poca efectividad de las visitas programadas a los locales, que siempre estuvieron presentes en los informes de gestión de la empresa y al parecer nunca se tomaron decisiones sobre el estado físico de los locales que no tienen acabados, no hay un adecuado cerramiento y lo peor de todo, es algunos no tienen conexión a redes sanitarias, como así lo corrobora la misma empresa y el avalúo técnico elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

La situación actual de la empresa, respecto de la comercialización de los locales, indica que, desde los comienzos del proyecto en el año 2014 y en el transcurso del tiempo, no se ha previsto ningún plan de mercadeo para la comercialización de estos

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

35



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

locales, factores como los antes señalados, en buena medida le restan competitividad y posicionamiento en la zona donde se encuentran ubicados.

Hasta el día de hoy, no se ha otorgado a la comercialización, la debida relevancia omitiendo la significación de carácter urgente, que se tiene para recuperar una inversión y dejar de pagar recursos por concepto de pagos de administración; ha dejado pasar tanto tiempo, que actualmente hay sumarle otros problemas que agudizan aún más la posible venta de los locales.

El Conjunto Mixto Plaza de la Hoja no es ajeno a los problemas que han surgido de convivencia y seguridad ciudadana al interior del mismo, en algunos de estos espacios se han presentado problemas de inseguridad, peleas por control de territorio, disputas entre vecinos, dificultad respecto al tema del pago de las cuotas de administración de la copropiedad, dificultad al respecto del pago de servicios públicos, con relación a las áreas comunes, en fin problemas que cada vez están tomando más fuerza y de paso son una determinante a considerar para la compra de los locales comerciales.

Si bien muchas de las decisiones tomadas giraron en torno del Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario, destinada a una población que en su mayoría era desplazada y que requerían brindarles medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas a las víctimas del conflicto armado interno, la ausencia de la administración que no ha generado medidas, programas y recursos que permitan garantizar la incorporación a la vida social y económica de todas las familias que conviven en el conjunto.

En conclusión, la situación actual de los locales comerciales del proyecto Plaza de la Hoja, están generan gastos y no se han podido utilizar de acuerdo con su vocación y el uso determinado para lo cual fueron diseñados; actualmente en vez de evitar erogaciones, las incrementan con el paso de los años, y es claro que no cumplen

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

con uno de los objetivos estratégicos de la ERU, como es promover la sostenibilidad económica de la empresa y su posicionamiento en el mercado, a través de la estructuración y comercialización de proyectos, el desarrollo inmobiliario, la gestión institucional e interinstitucional y la prestación de servicios urbanos, generando alianzas estratégicas con actores públicos y privados.

Este proyecto es la sumatoria de todos los problemas que desdibujan a la administración pública y por ende a la empresa; solo se tomaron decisiones para el corto plazo y hoy se notan los efectos de la falta de planificación; los funcionarios de su momento, solo pensaron en pequeños tropiezos que se podían presentar, sin embargo, con el paso de los años, estos pequeños tropiezos se han convertido en un caudal de grandes problemas para la ERU.

Teniendo en cuenta todos los hechos antes relacionados se presenta un Hallazgo Administrativo con incidencia Fiscal y presunta incidencia disciplinaria por la suma de \$2.819.524.851 derivada de la relación contractual que tiene la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., como Fideicomitente Comodatario, que la obliga al pago de las cuotas de administración y de servicios públicos domiciliarios, de los locales comerciales del Proyecto Plaza de la Hoja, desde hace ocho (8) años, por no haber adelantado las gestiones pertinentes de comercialización y desvinculación de la propiedad Horizontal, pese a los continuos requerimientos que se le han realizado por parte de este organismo de Control.

Por lo expuesto, se puede concluir que se inobservaron principalmente las siguientes normas: artículos 83,123, 209,334 y 339 de la Constitución Política de Colombia; artículo 3 y 6º de la Ley 610 de 2000, los cuales fueron modificados por los artículos 125 y 126 del decreto 403 de 2020 respectivamente. Adicionalmente, puede estar incurso en las causales disciplinables establecidas la Ley 1952 de 2019.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Una de las causas del posible detrimento y de la problemática actual que enfrenta la ERU, es una mala decisión tomada por parte de los directivos de la empresa en el momento de los hechos; la responsabilidad fiscal tuvo como causa una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inoportuna, causada por la acción, decisión, incluso omisión, culposa por parte de los funcionarios públicos, que desatendieron, en general, el mejor interés para la empresa, y sus prácticas se constituyeron en pérdidas de recursos de la administración distrital.

Las acciones tomadas fueron negligentes, no se analizó, ni se tuvo cuidado en las afectaciones que ellas desencadenarían en el tiempo, por tanto, hubo una omisión en las funciones propias de la empresa, no hubo un adecuado manejo de los recursos, ni evito que se ocasionara el daño, que actualmente tiene a la empresa maniatada y sujeta al pago de recursos que bien pueden haberse utilizado para el fin social que se perseguía con la construcción de este proyecto.

La responsabilidad administrativa de los servidores públicos de la ERU, indica que incumplieron sus deberes y esa conducta irregular afecto los recursos públicos y esta lesionando el patrimonio de la empresa y por el ende el patrimonio distrital.

A más de ser un desatino este tipo de decisiones, merece una reflexión sobre las medidas que se adoptaron por parte de los funcionarios que protocolizaron un hecho que sin lugar a dudas no se encamina a lograr los alcances fijados por la administración Distrital y el Estado consagrados en la constitución; si no que por el contrario desdibujan la imagen de la administración pública y ponen en duda las acciones tomadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes del proyecto.

La función administrativa encomendada a la ERU y que está al servicio de los intereses generales, debe responder con sus decisiones y actuaciones para que con fundamento en los principios constitucionales de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad cumplan con esa transversalidad de la

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

38



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

administración Distrital y de la función pública que hace parte del contenido de cada uno de los principios antes enunciados.

Se incumple el principio de imparcialidad que busca garantizar los derechos de las personas, sin discriminación alguna, evitando así, decisiones arbitrarias y subjetivas como la tomada por la empresa, que determino que las expensas comunes se pagarían a través de Módulos de Contribución y que los locales asumirían el 70% de dichos pagos, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal constituido, es algo que todavía sigue siendo inexplicable y oneroso para la administración distrital.

Aduanalmente, se incumple el principio de eficacia cuando la empresa no ha podido encontrar los mecanismos idóneos para modificar el Reglamento de propiedad horizontal, con el fin que los locales comerciales no apalanquen a través de las cuotas de administración el funcionamiento de las viviendas prioritarias del complejo residencial y de esta manera hacer competitivos y atractivos al mercado a los locales para su comercialización tal y como lo señala la empresa.

Se incumple el principio de economía, cuando la empresa ha pagado por concepto de cuotas de administración y servicios públicos desde el año 2016, en calidad de copropietaria de los locales comerciales, recursos por valor de \$2.819.524.851 que están saliendo de los respectivos presupuestos de la ERU para el pago de las expensas comunes de que trata la ley 675 de 2001.

Se incumple el principio de buena fe cuando las actuaciones de los particulares o de los servidores públicos de la empresa, no actuaron con honestidad y rectitud; cuando sus decisiones no se ajustaron a los comportamientos de una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse; se impone a la administración la obligación de actuar de buena fe en la elaboración de los estudios que sustentan la necesidad o la decisión, para no caer en la improvisación durante y después de la ejecución del proyecto. En consecuencia, el principio de buena fe se

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

39



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

encuentra estrechamente relacionado con el principio de planeación, que, como pilar de los fundamentos constitucionales, exige que las decisiones respondan a necesidades identificadas, estudiadas, evaluadas, planeadas y presupuestadas previamente, a fin de no cometer errores.

Análisis de Respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Analizada la respuesta presentada por la ERU mediante el Oficio No. S2023001624 radicado ERU del 12 de marzo de 2023, radicado en la Contraloría de Bogotá D.C. y en consideración a las explicaciones se concluye que los mismos no son suficientes para desvirtuar la observación inicialmente formulada, por lo siguiente: la Empresa manifiesta su incapacidad para formular acciones claras y concretas y la mayoría corresponden a más de cinco (5) años, lo cual denota demora en la toma de decisiones de un problema que sigue generando mes a mes la disponibilidad de recursos para afrontar decisiones que se tomaron sin medir los alcances de tales determinaciones.

Por lo anterior, considera este ente de control, que la ERU, no desvirtúa la observación, por consiguiente se ratifica y se configura como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria, el cual deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 407 DE 2013

El Convenio interadministrativo No. 407 firmado entre Metrovivienda y la Secretaria Distrital de Hábitat , fue suscrito el 28 de Octubre de 2013, con el objeto de *"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 2012 y del Plan de Desarrollo Distrital (Bogotá Humana), para generar vivienda de interés prioritario como subsidio en especie"*, este convenio tenía aportes por un valor de \$9.656.010.000 que correspondía a dieciocho (18)

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

salarios mínimos legales mensuales vigentes por unidad de vivienda de vivienda, como subsidio distrital de vivienda para la construcción de 910 viviendas de interés prioritario-VIP.

Mediante los recursos aportados por el este Convenio se planteaba la ejecución de los proyectos, Manzana 18 y los predios que corresponden Bosa_601, y La Colmena entre otros.

3.2.2 Proyecto de vivienda de interés prioritario La Colmena

El proyecto la Colmena se encuentra ubicado en la Calle 37 sur No. 2a 51 este, barrio la Colmena, UPZ 38 La Gloria Localidad de San Cristóbal. Este proyecto tiene un área útil de 5100 m2 donde se construyeron 131 viviendas de interés prioritario y 10 locales comerciales.

1.



Fuente: Equipo Auditor

Imagen 1: Acceso a los locales comerciales proyecto la Colmena

Descripción de la imagen: En la imagen 1 se muestra el acceso a tres de los 10 locales comerciales construidos en el proyecto la Colmena.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.2.2.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por las inversiones realizadas y ejecutadas para la construcción de diez (10) locales comerciales en el proyecto de Vivienda de Interés Prioritario "La Colmena", los cuales no se han podido comercializar después de transcurridos seis (6) años ni han contribuido a mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector por valor de \$401.497.846.

En el año 2013, Metrovivienda y la Secretaría Distrital del Hábitat, suscribieron el convenio Interadministrativo 407 de 2013, que tuvo por objeto: *"Aunar esfuerzos administrativos, Técnicos y financieros con el fin adelantar el desarrollo y construcción de los proyectos de vivienda que entregará 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."*

Dentro de estos proyectos de vivienda de interés prioritario, se encontraba el Proyecto "La Colmena", el cual se construyó a partir de la constitución del Patrimonio Autónomo Subordinado Convenio 152 de 2013; que dio origen a la suscripción del contrato CDJ -101-13, entre el CONSORCIO NELEKONAR como FIDEICOMITENTE APORTANTE CONSTRUCTOR el cual ejecutó la construcción de 131 unidades de vivienda y 10 locales comerciales, de acuerdo con la licencia otorgada por la Curaduría No. 5 de Bogotá, Resolución 15-5-0299 expedida el 8 de febrero de 2015 y modificada por radicación 15-5-2035.

La ejecución de este proyecto fue muy lenta, desde que se inició han transcurrido 10 años. Cuatro (4) años en fase de construcción, y seis (6) años en la entrega de las viviendas y los locales comerciales que se terminaron de construir en el año 2017, pero que a la fecha no se han podido comercializar.

El estado actual de estos 10 locales se encuentran en obra gris con alistado de pisos y muros en ladrillo y pañete, con perfilaría metálica; cuentan con los servicios

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

públicos de Energía, Acueducto, Alcantarillado y Aseo; servicio de vigilancia a cargo de la copropiedad (con cargo a la cuota de administración), según la información suministrada por la entidad y corroborada por este organismo de control en visita efectuada el 6 de marzo de 2023 al predio en mención.

Las áreas de los locales se muestran en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 4 Área de los locales comerciales del proyecto de vivienda "La Colmena"

LOCALES	ÁREA M2	UBICACIÓN
Local 1	21.82	Locales ubicados en áreas Interiores ubicados en la Torre 2 del conjunto
Local 2	8.89	
Local 3	14.38	
Local 4	72.28	Locales ubicados en áreas externas al conjunto
Local 5	18.79	
Local 6	18.84	
Local 7	19.18	
Local 8	19.18	
Local 9	18.84	
Local 10	18.79	

Fuente: Empresa de Renovación Urbana. Brochure del Proyecto

Las Distribución espacial de acuerdo con el plano del proyecto se relacionada a continuación:

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".



Fuente: Empresa de Renovación Urbana. Brochure del Proyecto

Imagen 2: Distribución espacial de los 10 locales comerciales.

Descripción de la imagen: En la imagen 2 se muestran la distribución espacial de los locales comerciales. Los locales interiores que se ubican debajo de la torre, son los de menor área y presentan un difícil acceso, es el caso de los locales 1 y 2; el local 3 no tiene iluminación natural y solo se puede acceder a él a través de una puerta; para el caso de los locales 8,9 y 10 se encuentran ubicados al frente de un muro de contención, lo cual resulta nada atractivo para un posible comprador.

Los locales deben cumplir con el reglamento de propiedad horizontal del respectivo conjunto que es de obligatorio cumplimiento para propietarios, arrendatarios y demás usuarios de los bienes privados; su ubicación con el entorno urbano se convierte en una limitante y puede ocasionar el incumplimiento del mismo y acarrear las sanciones de ley; lo cual debe ser informado a los posibles compradores de estos locales.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

44



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Lo anterior indica que se deben cumplir con ciertas condiciones relacionadas con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación; cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales; cumplir con normas de seguridad.

De las condiciones sanitarias, se pudo establecer que para los diez (10) locales comerciales solo se cuenta con un baño público lo cual dificulta la prestación del servicio para los usuarios de estos locales. El artículo 88 de la ley 1801 de 2016 o el Código Nacional de Policía obliga a los establecimientos de comercio prestar el baño, a niños, mujeres embarazadas y adultos de la tercera edad, sin importar que sean clientes o no, es decir, que los locales tienen restricciones en el cumplimiento de esta norma.

De la misma manera, las persona que tenga alguna limitación física tendrá derecho a acceder al servicio de baño en establecimientos públicos, y el baño no cumple con las normas establecidas; en la ley 1287 de 2009 y el decreto 1538 de 2005.

De acuerdo con lo anterior, es claro que en el baño se requiere realizar los ajustes pertinentes, con el fin de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Política para la Atención de Personas con Discapacidad, se hace necesario determinar el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad y establecer acciones que permitan mejorar las condiciones del espacio garantizando el acceso seguro de la población con discapacidad.

Respecto de las condiciones ambientales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.3.2.2.4.2. Del Decreto 1077 del 2015, sobre clasificación de los suscriptores y/o usuarios del servicio de aseo, estos se clasifican en (i) residenciales y (ii) no residenciales. A su vez, los no residenciales se subclasifican en pequeños y grandes generadores, según la producción de residuos. “

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

La definición reglamentaria incluye dentro de esta clasificación a los pequeños locales comerciales independientes o conexos a una unidad habitacional, que cumplan con las características de ocupar un área inferior a 20 metros cuadrados y producir hasta un metro cúbico mensual de residuos. Sin embargo, el local No. 4 tiene un área de 72.28 m², que se considera usuario no residencial, y sería el que podría generar más residuos sólidos, por lo tanto la suma de todos los locales requiere de una disposición final de los residuos y no se cuenta un área destinada para ello.

Por su parte, el primer proceso de comercialización de los locales solo se dio hasta el año 2020; tres (3) años después de terminada la construcción de los locales y se formalizo mediante un Otrosí Integral, el No. 14 del 16 de septiembre de ese año, que estableció lo siguiente: "(...) *EL FIDEICOMITENTE GESTOR Y/O CONSTITUYENTE o el TERCERO DESIGNADO por el Comité Fiduciario de conformidad con la sugerencia que presente el Fideicomitente Gestor y/o Constituyente, deberá adelantar la comercialización de los locales comerciales del proyecto Colmena (...)*" que corresponde a diez (10) locales cuyos folios de matrícula inmobiliaria son: 50S-40745001, 50S-40745002, 50S-40745003, 50S-40745120, 50S-40745121, 50S-40745122, 50S-40745123, 50S-40745124, 50S-40745125, 50S-40745126.

Dos (2) años después la ERU el 13 de mayo de 2022 apertura un proceso de comercialización a través del régimen de derecho privado y acogiéndose a lo dispuesto en el capítulo 2 del Manual de Contratación Interno de la Empresa, buscando garantizar los principios de la función pública (Artículo 209 de la Constitución Política), y la obtención del mayor valor económico por el activo. Este proceso de invitación pública para venta la cual tuvo declaratoria de desierta por ausencia de proponentes.

Durante el presente año, la Empresa manifestó que reactivó el proceso de comercialización que al parecer no resulta cumplir con su prometido; si bien la responsabilidad quedo establecida en cabeza del Fideicomitente Gestor y/o

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Constituyente o el tercero asignado, al parecer la empresa ha dispuesto su personal para realizar ese proceso de comercialización en donde manifiesta que se están adelantando las acciones tendientes a la movilización de estos espacios, que permita la participación de clientes potenciales y el cierre de negocios para contribuir a uno de los objetivos estratégicos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Como lo manifiesta la empresa, el proceso de invitación pública para la venta de los locales comerciales fue declarado desierto, y realizo nuevamente el avalúo comercial de los locales.

Cuadro No. 5 Avalúos de los locales comerciales del Proyecto "La Colmena"

LOCALES	AVALUO COMERCIAL 2021	AVALUO COMERCIAL 2023
Local 1	\$49.849.110	\$53.341.980
Local 2	\$20.418.630	\$21.849.340
Local 3	\$33.158.670	\$35.482.060
Local 4	\$169.743.750	\$181.637.500
Local 5	\$43.207.500	\$46.235.000
Local 6	\$43.306.260	\$46.430.680
Local 7	\$43.528.470	\$46.578.460
Local 8	\$41.324.720	\$43.246.390
Local 9	\$41.113.760	\$43.025.620
Local 10	\$41.020.000	\$42.927.500

Fuente: Información reportada por la ERU según Brochure del Proyecto.

Este proyecto que puso en ejecución Metrovivienda en el año 2013, hoy responsabilidad de la ERU, es el conjunto de todos los factores del proceso de la planeación que no se cumplieron; hubo una inobservancia que no ha permitido cumplir los objetivos y de entender que los puntos de control no estuvieron presentes, gran parte de las actividades de ejecución, evaluación y corrección no se dieron en su debido momento, ni en el tiempo de los hechos.

Estos factores determinantes en el cumplimiento de los objetivos del proyecto, que no se lograron, indican que la probabilidad es tan alta de que finalmente no se

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

cumplan en su totalidad, que pueden seguir pasando muchos años más y quizás no se cumplan, pues la empresa ya no sabe cómo manejar esta situación.

Si no se cumple el objeto contractual, por ende, el objeto social tampoco se va a cumplir, pues en términos de bienestar para la comunidad, el problema no solo radica en los locales comerciales que no se han podido vender y en los cuales se invirtieron recursos, el problema más allá ser responsabilidad del Fideicomitente Gestor, es un problema que atañe a la misma empresa, pues a la fecha ha dispuesto de funcionarios y contratistas que representan inversión de recursos para que la empresa pueda adelantar un proceso de comercialización que ha sido lento y nada efectivo.

Los problemas saltan a la vista; apartamentos que fueron entregados años después de terminados, están empezando a presentar problemas técnicos y constructivos; los locales comerciales requieren de adecuaciones que no se tuvieron en cuenta al momento de ser construidos y requieren cumplir la normatividad vigente; esto es producto de una falta de seguimiento por parte de la empresa, que afecta la credibilidad en las instituciones de la administración, y que perjudica aún más la población que tradicionalmente han quedado excluidas por su condición social y que de acuerdo con el compromiso del proyecto VIP, era ayudar a quienes viven en extrema pobreza.

Si bien los proyectos que desarrolla la empresa son con participación de privados, y es un argumento para evadir responsabilidades contempladas en la ley 80 de 1993, es evidente que el principio de Planeación en la contratación estatal y privada debe respetarse y cumplirse de acuerdo con los postulados de la Constitución Política de Colombia.

En efecto, si, de acuerdo con la normatividad, se persigue que los contratos del Estado deben ser "*debidamente diseñados, pensados, conforme a las necesidades y prioridades que demanda el interés público,*" un pacto semejante resulta siendo el mejor

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

indicativo de la improvisación. Y es que "la ausencia de planeación ataca la esencia misma del interés general, con consecuencias gravosas y muchas veces nefastas, no sólo para la realización efectiva de los objetos pactados, sino también para el patrimonio público, que en últimas es el que siempre está involucrado en todo contrato estatal. Se trata de exigirles perentoriamente a las administraciones públicas una real y efectiva racionalización y organización de sus acciones y actividades con el fin de lograr los fines propuestos por medio de los negocios estatales.

Si bien es cierto que el legislador no tipifica la planeación de manera directa en el texto de la Ley 80 de 1993, su presencia como uno de los principios rectores del contrato estatal es inevitable y se infiere: de los artículos 209, 339 y 341 constitucionales; de los numerales 6, 7 y 11 a 14 del artículo 25, del numeral 3 del artículo 26, de los numerales 1 y 2 del artículo 30, todos de la Ley 80 de 1993; y del artículo 2º del Decreto 01 de 1984; según los cuales para el manejo de los asuntos públicos y el cumplimiento de los fines estatales, con el fin de hacer uso eficiente de los recursos y obtener un desempeño adecuado de las funciones, debe existir un estricto orden para la adopción de las decisiones que efectivamente deban materializarse a favor de los intereses comunales. (Tomado de la NOTA DE RELATORÍA: De sentencia del 6 de abril de 2011, Expediente 19483).

Teniendo en cuenta todos los hechos antes relacionados se presenta un Hallazgo Administrativo con incidencia Fiscal y presunta incidencia disciplinaria por la suma de \$401.497.846 en razón a que las inversiones públicas ejecutadas para la construcción de los diez (10) locales comerciales del proyecto de Vivienda de Interés Prioritario "La Colmena", que no se han podido utilizar total o parcialmente después de haber transcurrido seis (6) años de construidos, ni han contribuido a mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

49



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Por lo expuesto, se puede concluir que se inobservaron principalmente las siguientes normas: artículos, 209 y 334 de la Constitución Política de Colombia; artículo 3 y 6º de la Ley 610 de 2000, los cuales fueron modificados por los artículos 125 y 126 del decreto 403 de 2020 respectivamente. Adicionalmente, puede estar incurso en las causales disciplinables establecidas la Ley 1952 de 2019.

La causa del detrimento se determina por la falta de planeación; y es que todo comienza a partir del mismo momento en que los servidores públicos que estaban al servicio de la empresa (Metrovivienda) y que debían responder a las comunidades que esperan este proyecto de vivienda de interés prioritario, cumplieran sus funciones; pero no ocurrió así, incumpliendo específicamente la Constitución, y uno de los objetivos estratégicos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. como es promover la sostenibilidad económica de la empresa y su posicionamiento en el mercado, a través de la estructuración y comercialización de proyectos, el desarrollo inmobiliario, la gestión institucional e interinstitucional y la prestación de servicios urbanos, generando alianzas estratégicas con actores públicos y privados.

La función administrativa encomendada a la ERU y que está al servicio de los intereses generales, debe responder con sus decisiones y actuaciones para que con fundamento en los principios constitucionales de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad cumplan con esa transversalidad de la administración Distrital y de la función pública que hace parte del contenido de cada uno de los principios antes enunciados.

Y es que esta falta de planeación antes, durante y después de ejecutado el proyecto, está relacionada con esos principios constitucionales que se han señalado; se incumple el principio de eficacia cuando la empresa permaneció impávida, inactiva frente a situaciones que se presentaron cuando las obras ejecutadas se terminaron y no fueron entregadas a la comunidad en su debido momento, por eso los locales que

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

podrían haber prestado un servicio a la comunidad, no están funcionando, peor aún la lentitud de los procesos de comercialización.

Se incumple el principio de economía, cuando la gestión económica y financiera pública no logro alcanzar los objetivos fijados por la empresa, como son la organización, programación y ejecución del proyecto minimizando los costos de los recursos públicos utilizados para este proyecto.

Así mismo, se incumple el principio de celeridad cuando la empresa encargada de cumplir los objetivos de la administración Distrital no adopto las medidas necesarias para evitar los retrasos, pues las obras ejecutadas tomaron más tiempo del que pudieron haberse desarrollado; una obra de más de un año ya está sujeta a pérdidas, no se diga de obras que llevan más de 10 años.

Se incumple el principio de publicidad, cuando se divulga tardíamente los procesos de comercialización de los locales, que por sus actuales condiciones seguirán sin ser ocupados; y del cual también hace parte la entrega de los apartamentos.

De otra parte, la constitución hablando de la delegación y desconcentración de funciones relacionadas con estos principios constitucionales, se le encomendó a la empresa para que ejerciera automáticamente una adecuada gestión para desarrollar un proyecto de vivienda de interés prioritario, con la ejecución de recursos de la administración distrital, y que logran cumplir con el plan de desarrollo de su momento, y con su misión y función administrativa.

La gestión de la ERU, en el marco de la Ley 1537 y del Plan de Desarrollo Distrital Bogotá Humana para generar Vivienda de Interés Prioritario como subsidio en especie", ambas del año 2012, indican que después de 12 años aún se está hablando de un proyecto que no logro cumplir con sus objetivos en el término de la vigencia para el cual fue diseñado, no se lograron cumplir objetivos, acciones, procesos,

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

51



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

procedimientos, actividades y tareas, que deben ser administradas, planeadas, controladas, evaluadas en su costo/beneficio, corregidas, presupuestadas, contable y financieramente ejecutadas para que estén acordes con la misión de la empresa.

Después de 10 años, se siguen tomando acciones tendientes a la comercialización de unos locales que no se han vendido y que no se van vender; lo anterior indica que los mecanismos de control interno para evaluar e intervenir en la actuación pública de la empresa como lo dispone la misma Constitución, no se cumplieron; no hubo un control interno eficiente en todo el proceso de planificación del proyecto, los controles fallaron, por tanto las acciones, contratos, obras, funciones y el personal administrativo, no cumplió con su cometido después de tantos años.

A su vez, la empresa no fue racional en el cumplimiento de su función pública en materia de administración de los recursos públicos invertidos en este proyecto. La empresa de manera efectiva debió haber empleado los recursos humanos con los que cuenta, para asegurar que todas las personas de este proyecto que en su mayoría que son de menores ingresos, tuvieran un mejor acceso al conjunto de los bienes y servicios complementarios al proyecto como son los locales.

En conclusión, todo este sistema integrado de planeación que tiene como objetivo permitir la realización de la función pública de la empresa con base en la Constitución y la ley, para dar un manejo óptimo a los recursos y cumplir a las comunidades, con la realización de este tipo de obras prioritarias, no se cumplió.

Análisis de Respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Analizada la respuesta presentada por la ERU mediante el Oficio No. S2023001624 radicado ERU del 12 de marzo de 2023, radicado en la Contraloría de Bogotá D.C. y en consideración a las explicaciones se concluye que los mismos no son suficientes para desvirtuar la observación inicialmente formulada, por lo siguiente: la

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

empresa manifiesta que sólo hasta el 16 de septiembre de 2020 se definió quién debía encargarse de la comercialización de los locales que pertenecen al desarrollo inmobiliario del proyecto, es decir que pasaron tres (3) años para tomar esta decisión y dos (2) años más para la entrega material y el inicio de la administración de los locales por parte de la Empresa el 10 de febrero del 2022. La lentitud en la toma de decisiones por parte de la empresa es el detonante para que se generen los problemas que llevan a la empresa a perder los recursos invertidos en la construcción de los locales comerciales de este proyecto y de otros similares.

Por lo anterior, considera este ente de control, que la ERU, no desvirtúa la observación, por consiguiente se ratifica y se configura como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria, el cual deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 268 DE 2014

El 23 de diciembre de 2014, Metrovivienda, suscribió el convenio 268 de 2014 con la Secretaría Distrital de Hábitat, con el fin de "Aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros con el fin de adelantar las gestiones y acciones necesarias para el desarrollo de unidades de vivienda de interés prioritario con aportes del subsidio distrital de vivienda en especie en el marco del plan de desarrollo distrital "Bogotá Humana.

El plazo inicial de ejecución del convenio era de quince (15) meses contados a partir de la suscripción de la correspondiente acta de inicio por un valor de \$17.841.824.000, correspondiente a 26 salarios mínimos mensuales legales vigentes por unidad de vivienda, como subsidio distrital de vivienda en especie para la construcción de 1114 viviendas de interés prioritario.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

53



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Los recursos asignados a este convenio podrían ser destinados a la financiación de la compra de suelo, la elaboración de diseños técnicos y la ejecución de obras para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario, en los predios señalados en la cláusula segunda del presente convenio.

Hacen parte del Convenio 268 de 2014:

- Proyecto de vivienda de interés prioritario Las Cruces.
- Proyecto de vivienda de interés prioritario Villa Javier.
- Proyecto de vivienda de interés prioritario Restrepo.
- Proyecto de vivienda de interés prioritario Eduardo Umaña.
- Proyecto de vivienda de interés prioritario Jaime Garzón.

3.2.3 Proyecto de vivienda de interés prioritario Las Cruces

El proyecto Las Cruces se planeó desde el año 2014, el predio se encuentra ubicado en la Calle 2A No 4-31 de la localidad de Santa Fe, este predio tiene un área de 2.224 m2 donde se proyectaban entre 84 y 90 Viviendas de Interés Prioritario VIP.

3.



4.



Fuente: Equipo Auditor Control Urbano

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Imagen 3 y 4: Predio proyecto Las Cruces.

Descripción de la imagen: En la imagen 3 y 4 se muestran una infraestructura abandonada donde se iba a desarrollar el proyecto de vivienda de interés prioritario las Cruces.

3.2.3.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por la inversión de recursos públicos en la compra de un predio, la contratación de estudios y diseños e interventoría para el proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP, Las Cruces, que fue planteado desde el año 2014 y su ejecución no era viable, por valor de \$ 1.965.388.980.

A partir del Contrato Patrimonio Autónomo Matriz CDJ 53 de 2013 se derivó el contrato CDJ 137 del 22 de septiembre de 2014 entre METROVIVIENDA Y Fiduciaria Colpatria S.A en el cual se constituye el Patrimonio Autónomo Subordinado las Cruces el cual tiene como objeto "*CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: El objeto del presente contrato es: 1) Verificar y velar por la realización, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, de todas las actividades inherentes por la contratación de los diseños arquitectónicos y estudios técnicos, si a ello hubiere lugar, los diseños y/o estudios construcción de las obras y/o construcción de las obras de urbanismo del PROYECTO de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta el COMITÉ FIDUCIARIO observancia de las especificaciones técnicas de METROVIVIENDA de las licencias y permisos...*" entre otros. Este Patrimonio Autónomo Subordinado a la fecha se encuentra vigente.

Posterior a la constitución del Patrimonio Autónomo Subordinado- PAS las Cruces y por medio de la Resolución No 241 del primero de diciembre de 2014, se realizó la transferencia del predio ubicado en la Calle 2A No 4-31 de la localidad de Santa Fe al patrimonio (PAS).

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

55



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Es importante mencionar que este predio fue adquirido por METROVIVIENDA por enajenación voluntaria mediante escritura pública No 2151 del 26 de septiembre de 2014 otorgado mediante en la Notaria 56 de Bogotá D.C. por un valor de \$1.635.519.560 (Mil seiscientos treinta y cinco millones quinientos diecinueve mil quinientos sesenta pesos). Según el decreto 492 de 2007 este predio se encuentra en categoría de vivienda y en el tratamiento de conservación por hacer parte de un sector de interés cultural como lo es el Edificio Plaza Galería del mercado del barrio Las Cruces monumento nacional declarado en 1983.

Por medio del convenio 268 de 2014 con la Secretaría Distrital de Hábitat, el proyecto Las Cruces recibe \$ 1.407.260.400.

En el marco del Patrimonio Autónomo Subordinado- PAS Las Cruces (contrato CDJ 137 del 2014), se suscribieron los siguientes contratos:

- Contrato No. 12 de 2014- Estudios y Diseños
- Contrato No 14 de 2014- Interventoría a los Estudios y Diseños

Respecto al Contrato No. 12 de 2014 de consultoría suscrito con la Constructora Nelekonar S.AS (Nit 800060204-4) este inicio el 18 de diciembre de 2014 el cual tenía como objeto "Seleccionar un proponente para que el Patrimonio Autónomo Subordinado las Cruces constituido en la Fiduciaria Colpatria, suscriba con éste un contrato de consultoría para la elaboración de los diseños arquitectónicos y todos los estudios técnicos necesarios del proyecto denominado Fabrica las Cruces ubicado en la Ciudad de Bogotá". Este contrato tenía una duración inicial de 4 meses por un valor de seiscientos millones de pesos (\$ 600.000.000) incluido IVA.

La forma de pago para el contrato refiere cuatro (4) momentos relacionados de la siguiente manera.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

56



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

- El 30% del valor total del objeto contractual contra entrega al Contratante de cronograma del cronograma de actividades debidamente aprobado por el supervisor del contrato.
- El 20% del valor total del contrato, contra entrega de anteproyecto arquitectónico y estructural, aprobado por el interventor y el supervisor del contrato.
- El 40% del valor total del contrato, contra entrega del proyecto arquitectónico y estructural completo aprobado por el interventor y el supervisor del contrato.
- El 10% restante del valor total del contrato contra entrega final aprobado por el supervisor.

En el marco del desarrollo del contrato al contratista se le canceló el 50% (\$300.000.000) del monto total del contrato por concepto de la entrega del cronograma (\$180.000.000) y la entrega del anteproyecto arquitectónico y estructural que correspondía al 20% (\$120.000.000) del contrato.

El 15 de abril de 2015 se suspendió el contrato (Acta de Suspensión de Contrato 1), por tres (3) meses sustentado en que el proyecto se encontraba en etapa de revisión, ajuste y presentación para aprobación del comité técnico asesor del Instituto de Distrital de Patrimonio y Cultura (IDSP) y el Ministerio de Cultura.

Para el año 2017 el contratista Nelekonar S.A.S, no atendió las observaciones y requerimientos realizados por el IDSP y Ministerio de Cultura por lo que se generó un incumplimiento contractual irreconciliable entre las partes.

De esta forma la Fiduciaria Colpatria S.A como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Subordinado Las Cruces demanda ante el Juzgado Cuarenta Civil Circuito a la Constructora Nelekonar S.A.S. Dicho Juzgado se pronunció en primera instancia el 9 de marzo de 2020 declarando que empresa contratista incumplió

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

el contrato 12 de 2014. En consecuencia la constructora interpuso un recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil donde revoca la sentencia proferida el 9 de marzo del 2020. Posterior a ello la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. presentó una acción de tutela contra la sentencia de segunda instancia la cual fue negada, por lo tanto los dineros invertidos en el contrato 12 de 2014 no serán recuperados por la ERU.

Por su parte, el día 30 de enero de 2015 se suscribió el Contrato de interventoría No 14 de 2014 con la empresa Visión y Arquitectos S.A.S. (Nit 830.053.994-4) el cual tenía como objeto "la interventoría técnica del contrato de consultoría para la elaboración de diseño arquitectónico y todos los estudios técnicos necesarios para el proyecto denominado la Fabrica las Cruces ubicado en la ciudad de Bogotá". Este contrato tenía una duración inicial de 4 meses por un valor de cincuenta y nueve millones setecientos treinta y ocho mil ochocientos cuarenta pesos (\$ 59.738.840).

Respecto a la ejecución de este contrato de interventoría, METROVIVIENDA desembolsó el valor correspondiente a 50% del monto total del contrato (\$ 29.869.420). Este contrato fue liquidado en el año 2015 a partir de la suspensión que se le realizó al contrato 12 de 2014 referente a los Estudios y Diseños.

Ahora bien, respecto al Proyecto de vivienda Las Cruces en el informe de gestión del año 2017, reportado en la plataforma SIVICOF, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano ERU mediante la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria realizó diferentes modelaciones del proyecto evidenciando la imposibilidad de lograr el cierre financiero, por lo que en este informe proponen estudiar una nueva destinación para el predio.

En este orden de ideas, para el año en el año 2019; según información remitida por la ERU mediante oficio S2023000989 del 3 de marzo de 2023. En el Informe de Viabilidad de Proyectos Eduardo Umaña, Restrepo y las Cruces, se evidencia como la

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

58



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

ERU simuló dos escenarios financieros para el desarrollo del proyecto, con base en la modelación arquitectónica, presupuesto y valor comercial del suelo, dando como resultado la no viabilidad del proyecto sustentado en:

"... La relación del área vendible y área construida de cabida arquitectónica es muy baja para un proyecto de vivienda de interés prioritario.

El Valor Catastral del suelo es alto para los ingresos esperados

El valor por metro cuadrado de construcción resulta tener una incidencia alta en la estructura de costos. ..."

Este estudio concluyó que "se debe solicitar la Secretaría Distrital del Hábitat la exclusión del proyecto Las Cruces del convenio 268 de 2014", lo anterior quedó en firme en el Modificadorio No 9 y Adición 2 del Convenio 268.

Mediante la información remitida por la ERU, y analizada por este ente de control, se evidencia que el proyecto Las Cruces desde sus inicios, presenta deficiencias en su planeación y estructuración.

Metrovivienda ahora la ERU, estructuró el proyecto teniendo en cuenta las condiciones jurídicas y de norma urbana en el marco del Decreto Distrital 364 de 2013, Decreto que fue suspendido por el Consejo de Estado mediante el Auto 624 del 27 de marzo de 2014.

Sin embargo, Metrovivienda por medio de la Dirección de Operaciones Estratégicas y Proyectos viabilizó el predio para el desarrollo del proyecto el día 31 de marzo de 2014 y lo adquirió el 26 de septiembre de 2014 mediante escritura pública No 2151 por un valor de \$1.635.519.560, desconociendo de esta forma la decisión del Consejo de Estado, por lo tanto no era posible desarrollar el proyecto inmobiliario Las Cruces en las condiciones del momento bajo el amparo de Decreto 190 de 2004 y las normas que lo precedieron.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

59



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Cuenta de ello son los múltiples escenarios planteados por la ERU en los cuales no se pudo determinar la viabilidad financiera que permitiera el desarrollo del proyecto de construcción de viviendas de interés Prioritario.

Por su parte, la compra de dicho predio el cual se encuentra en categoría de vivienda y en el tratamiento de conservación según el Decreto 492 de 2007, ya que colinda con un bien declarado monumento nacional, lo limita para la construcción de un proyecto en aspectos como la altura y en general en características técnicas del proyecto.

Adicionalmente este ente de control puede concluir que se realizaron inversiones de recursos públicos para la elaboración de estudios y diseños (Contrato 12 de 2014), y de interventoría (Contrato 14 de 2014) con el fin de desarrollar un proyecto de vivienda de interés prioritario el cual nunca se materializo (Cuadro No 5). Si bien la ERU mediante acciones judiciales intento recuperar la inversión realizada por el incumplimiento al contrato 12 de 2014, esta no fue efectiva y estos recursos no se reintegrarán a la empresa, por lo tanto estas inversiones se configuran en un detrimento.

Cuadro No 6: Recursos invertidos Proyecto de vivienda Las Cruces.

ITEM	CONCEPTO	VALOR
Contrato 12 de 2014	Estudios y Diseños	\$ 300.000.000
Contrato 14 de 2014	Interventoría	\$ 29.869.420
Predio Las Cruces	Predio Las Cruces	\$ 1.635.519.560
	TOTAL	\$1.965.388.980

Fuente: Equipo Auditor

Con lo anterior, se puede concluir que se trasgredieron las siguientes normas: artículos 209 y 334 de la Constitución Política de Colombia; artículos 125 y 126 del decreto 403 de 2020 respectivamente. Adicionalmente, puede estar incurso en las causales disciplinables establecidas en la Ley 1952 de 2019.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

La causa de la situación descrita anteriormente obedece al desconocimiento del principio de planeación para la estructuración del proyecto de vivienda de interés prioritaria Las Cruces y la falta de toma de decisiones oportunas por parte de la ERU, trasgrediendo de esta manera el principio de eficacia. Adicionalmente incumple el principio de economía, entendiéndose que las inversiones realizadas no cumplieron con el objetivo de construir las viviendas de interés prioritario del proyecto Las Cruces.

Análisis de Respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Analizada la respuesta presentada por la ERU mediante el Oficio con radicado No. S2023001624 del 12 de abril de 2023 y en consideración a los argumentos expuestos, se concluye que los mismos no desvirtúan la observación formulada.

Lo anterior se sustenta en que los argumentos expuestos en la respuesta dada por la ERU, se basan en el cumplimiento del objeto contractual de los Contratos 12 y 14 de 2014 (Estudios y Diseños e Interventoría) hechos que no fueron cuestionados en esta auditoría.

En este orden de ideas, este organismo de control evidenció la deficiente planeación de la ERU en el desarrollo de un proyecto para la construcción de viviendas de interés prioritario, lo que generó que se realizaran inversiones en estudios, diseños, interventoría y compra de predios para un proyecto que nunca se materializó.

Por lo expuesto anteriormente se considera que la ERU, no desvirtúa la observación, por consiguiente se ratifica y se configura como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria, el cual deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.2.4 Proyecto de vivienda de interés prioritario Villa Javier.

Este proyecto se localizaría en el Barrio San Javier entre la carrera 7 y la carrera 6, y entre las calles 8 y la diagonal 9 A Sur, comprende 15 predios con un área total de 2.900 m² donde inicialmente se proyectaban 43 Viviendas de interés prioritario y 158 Viviendas de Interés Social para un total de 201 viviendas.

5.



6.



Fuente: Equipo Auditor Control Urbano

Imagen 5 y 6: Predio proyecto Villa Javier.

Descripción de la imagen: En la imagen 5 y 6 se muestran una infraestructura abandonada donde se iba a desarrollar el proyecto de vivienda de interés prioritario las Villa Javier.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.2.4.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria por invertir recursos públicos en compra de predios, estudios y diseños e interventorías para el proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP, Villa Javier, que fue planteado desde el año 2014 y su ejecución no era viable, por valor de \$4.572.453.834.

El 27 de marzo de 2013, Fiduciaria Colpatria S.A. y Metrovivienda hoy ERU, suscribieron el contrato número CDJ 53-2013 denominado Contrato Matriz, con la finalidad de administrar los predios que le sean transferidos por el Fideicomitente gestor y/o los Fideicomitente aportantes, administrar recursos que le sean transferidos por la SDHT y/o los fideicomitentes aportantes y/o Metrovivienda; administrar fondos o recursos que con ocasión de cumplimiento de obligación de los particulares o públicos de traslado VIS-VIP, adquirir y/o entregar suelo en proyectos de resorte de Metrovivienda o a través de convenios interadministrativos, entregar suelo y/o efectuar urbanismo y/o entregar recursos para efectuar el urbanismo, todos los anteriores como entrega de subsidios en especie que otorgue las entidades competentes y/o en proyectos de particulares en asocio con Metrovivienda y/ o SDHT; administrar recursos para el cumplimiento de obligaciones VIS y VIP; y administrar y ejecutar los recursos que permitan el desarrollo integral de los proyectos urbanísticos que se definan.

El contrato matriz prevé que el Patrimonio Autónomo Matriz, estará habilitado para constituir, en calidad de Fideicomitente, patrimonios autónomos escindidos, diferentes y subordinados de la matriz, destinados a cumplir con la finalidad que se determine en cada uno de ellos y que dichos patrimonios se estructurarían por cada proyecto específico asociado a lotes específicos y a los constructores respectivos.

Por consiguiente, el 9 de septiembre de 2014, se suscribió el Patrimonio Autónomo Subordinado VILLA JAVIER - CDJ 126 de 2014, entre METROVIVIENDA hoy ERU y Fiduciaria Colpatria, con el fin de administrar los bienes y recursos que sean trasferidos por el fideicomitente gestor y constituyente al Fideicomiso para el desarrollo

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

63



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

del objeto del presente contrato el cual consistía entre otros en verificar y velar por la realización con cargo a los recursos del Fideicomiso de todas las actividades inherentes a la contratación de la elaboración de los diseños arquitectónicos y los estudios técnicos necesarios para el desarrollo del proyecto si a ello hubiere lugar, así como , los diseños y/o estudios y/ o posterior construcción de las obras de urbanismo del proyecto y en caso que se acuerde por las partes y previa modificación integral al presente contrato la construcción y promoción de las unidades inmobiliarias que conformarán el proyecto.

Mediante acta de comité fiduciario de fecha 29 de agosto de 2014, del Patrimonio Autónomo Matriz, se instruyó a Fiduciaria Colpatria S.A, para que en su calidad de vocera y administradora transfiera a título de fiducia mercantil al Patrimonio Autónomo Subordinado VILLA JAVIER, recursos dinerarios con el fin de que se destinen al desarrollo del objeto del contrato CDJ 126 de 2014.

De acuerdo con la información suministrada por la ERU, mediante radicado S2023000414 de 1 de febrero de 2023, anexo 2, los recursos transferidos al patrimonio autónomo subordinado Villa Javier, corresponden a:

- Aportes en dinero propios: \$1.691.769.893.39.
- Aportes cargas urbanísticas- contribuciones: \$6.518.328.198.47.
- Aportes en especie: \$3.425.147.377.01.
- Convenios o contratos asociados: \$4.520.861.800
- Total Recursos Fiducia: \$16.156.107.268.87.

Respecto a los aportes en especie, y de acuerdo con la información entregada por la ERU, mediante oficio S2023001328 del 21 de marzo de 2023, se evidenció que Metrovivienda mediante escritura pública No. 5106, del 10 de septiembre de 2014, adquirió los predios que conforman el proyecto Villa Javier, identificados con los números de matrículas: 50S-853427, 50S-853428, 50S-171806, 50S1119633, 50S-

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

187397, 50S-187398, 50S-192610, 50S-116908, 50S-616531, 50S-751225, 50S-40404308, 50S149913, 50S-436925, 50S-187399, 50S563050 , 50S-1108633; por un valor total de \$3.674.497.583.

El predio identificado con número de matrícula No. 50S-187398, fue excluido de la escritura pública 5106 de 2014, quedando un valor total de compra por los inmuebles de \$3.384.189.104.

El valor total se canceló en tres pagos efectuados así:

- Primer pago por valor de \$1.837.248.791 de fecha 19 de septiembre de 2014.
- Segundo pago por valor de \$1.015.256.731 de fecha 26 de diciembre de 2014.
- Tercer pago por valor de \$525.008.637 de fecha 27 de octubre de 2015.
- IPC del valor abonado inicialmente al predio y que debe devolver el vendedor a METROVIVIENDA \$6.674.945.

Los predios fueron recibidos mediante acta de recibo de predios de fecha 26 de agosto de 2015.

A la fecha los predios se encuentran sin prestar ningún uso. Después de 8 años de su compra no fueron destinados para el fin por el cual fueron adquiridos, debido a que el proyecto no era viable financieramente, como quedo consignado en el informe de gestión del año 2019, presentado por la ERU, a través de la plataforma SIVICOF, en el cual se señala lo siguiente:

...*"Villa Javier*

a. *Actividades desarrollada*

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

La ERU exploró las alternativas posibles para desarrollar un proyecto que permitiera el cierre financiero del mismo, abordando los aspectos normativos y financieros. Mediante comunicación interna 20194200037953 del 7 de noviembre de 2019, el Gerente de estructuración de proyectos comunicó la inviabilidad para el desarrollo de vivienda de interés prioritario considerando que la eficiencia entre el área vendible y el área construida es baja y el valor del suelo es alto para los ingresos esperados. ..."

Por lo anterior, se considera como un detrimento al patrimonio del distrito, los recursos públicos invertidos en la compra de predios.

En lo referente a los recursos convenios, El 23 de diciembre de 2014, Metrovivienda, suscribió el Convenio 268 de 2014 con la Secretaría Distrital de Hábitat, con el fin de *"Aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros con el fin de adelantar las gestiones y acciones necesarias para el desarrollo de unidades de vivienda de interés prioritario con aportes del subsidio distrital de vivienda en especie en el marco del plan de desarrollo distrital "Bogotá Humana"* El plazo inicial de ejecución del convenio era de quince (15) meses contados a partir de la suscripción de la correspondiente acta de inicio. Y un valor de \$17.841.824.000, correspondiente a 26 salarios mínimos mensuales legales vigentes por unidad de vivienda, como subsidio distrital de vivienda en especie para la construcción de 1114 viviendas de interés prioritario.

De acuerdo con lo señalado en el convenio los recursos podrían ser destinados a la financiación de la compra de suelo, la elaboración de diseños técnicos y la ejecución de obras para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario, en los predios. San Victorino – Proyecto Victoria, Restrepo, Villa Javier, Las Cruces, La estación, Calle 26 Jaime Garzón y Calle 26 renacimiento – Eduardo Umaña.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Para el proyecto Villa Javier, se tenía planteado la construcción de 158 unidades de vivienda, y se destinarían, 26 SMMLV 2015, por cada unidad de vivienda. Es decir que por el Convenio 268 de 2014 para el proyecto Villa Javier, se aportó la suma de \$2.646.989.800.

Mediante Otrosí Modificatorio No. 5 y Prorroga No. 2, del 28 de diciembre de 2016, se excluyeron los proyectos **Villa Javier**, La Estación, Calle 26- Jaime Garzón por no ser viables y por consiguiente se modifica el valor del convenio, disminuyendo su valor en la suma de \$10.673.013.400 junto con sus rendimientos, por consiguiente, los recursos asignados a este patrimonio por medio del convenio debían retornarse.

Según lo reportado en el informe de gestión de la ERU, vigencia 2017, estos recursos junto con sus rendimientos, fueron devueltos a la Secretaría Distrital de Hacienda en marzo del año 2017.

Recursos Invertidos Patrimonio Autónomo Subordinado VILLA JAVIER

Con cargo a los recursos asignados al patrimonio autónomo subordinado Villa Javier, se suscribió el Contrato 11 de 2014, el 11 de noviembre, cuyo objeto consistía en: *"El Contratista se obliga para con el contratante a la elaboración de los diseños arquitectónicos y todos los estudios técnicos necesarios de los proyectos denominados **Villa Javier**, renacimiento- Calle 26 y Restrepo.."* con la firma *ARQUITECK & ASOCIADOS LTDA*, por un valor de \$1.386.000.000 incluido IVA y un plazo de ejecución de dos meses y medio contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

El 28 de noviembre de 2014, se suscribió el acta de inicio. Mediante otrosí No. 1, suscrito el 12 de febrero de 2015, se prorrogó el plazo de ejecución por un mes más contados a partir de la fecha de suscripción. El 5 de marzo de 2015, se suspendió el

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

67



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

contrato por el término de dos semanas quedando como fecha de terminación el 26 de marzo de 2015.

La Interventoría del contrato, mediante acta de aprobación de estudios y diseños No. 3, Etapa Proyecto Entrega y recibo final de productos, suscrita el 24 de julio de 2015, aprobó el cumplimiento del contratista.

El contrato 11 de 2014, fue liquidado el 30 de noviembre de 2018, Y un valor final ejecutado de \$1.379.070.000 incluido IVA.

Según Soporte inversiones emitida por Scotiabank Colpatria S.A, con corte a 31 de diciembre de 2022, se cancelaron por concepto de Estudios y diseños a la firma Arquitect & Asociados Ltda. para el proyecto "**VILLA JAVIER**", lo siguiente valores:

Cuadro No. 7 Recursos Invertidos Contrato de Consultoría - "Proyecto Villa Javier".

FECHA	DESCRIPCION	VALOR
11/12/2014	Elaboración diseños - Factura 125	\$ 379.955.172
24/12/2014	Elaboración diseños - factura 125	\$ 35.844.828
25/2/2015	Elaboración diseños - Factura 130	\$ 277.200.000
7/7/2015	Elaboración diseños- Factura 145	\$ 184.800.000
31/7/2015	Elaboración diseños - Factura 149	\$ 32.340.000
1/9/2015	Anticipo 50% - 4- Cuenta cobro 9	\$ 65.000.000
3/12/2015	Pago diseños arquitectónicos ajustes	\$ 71.500.000
28/12/2018	Pago correspondiente 2.5% del contrato 11	\$ 11.550.000
TOTAL		\$ 1.058.190.000

Fuente: Respuesta ERU S2023000626 del 13 de febrero de 2023.

El 16 de noviembre de 2014, se suscribió el Contrato No. 13 de 2014, con la firma KONCRETAR PROYECTOS S.A.S, cuyo objeto consistía en: "Interventoría

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

técnica del Contrato de Consultoría para la elaboración de diseño arquitectónico y todos los estudios técnicos necesarios de los proyectos denominados Villa Javier, Renacimiento – Calle 26 y Restrepo". Es decir, el Contrato 13 de 2014 ejercía la Interventoría del Contrato 11 de 2014.

Según soporte inversiones emitida por Scotiabank Colpatria S.A, con corte a 31 de diciembre de 2022, se cancelaron por concepto de Interventoría técnica al contrato de Consultoría No. 11 de 2014, para el proyecto "**VILLA JAVIER**", a la firma **KONKRETAR PROYECTOS S.A.S**, los siguientes valores:

Cuadro No.8 Recursos Invertidos Contrato de Interventoría - "Proyecto Villa Javier".

FECHA	DESCRIPCION	VALOR
9/2/2015	Primer pago 30% aprobación cronograma	\$ 26.215.125
27/2/2015	Segundo pago 20% Contrato Interventoría	\$ 17.476.750.
31/7/2015	Pago 40% Contrato de Interventoría Factura 01	\$ 2.912.791
29/9/2015	Devolución de retregarantía KONKRETAR	\$ 4.396.668
TOTAL		\$ 51.001.334

Fuente: Respuesta ERU S2023000626 del 13 de febrero de 2023.

Además de los pagos efectuados a la firma consultora e interventoría, se cancelaron los siguientes valores:

- Gastos Notariales por valor de \$740.320
- Impuesto predial del predio por valor de \$36.004.000.
- Pago ARPRO ARQUITECTOS; por concepto de costos iniciales invertidos en el proyecto Villa Javier – Cuenta de cobro No. GA-153 por valor de \$10.738.514 y por Reembolso de impuestos – Factura 156 un valor de \$14.300.000, total \$25.038.514.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

- Departamento de Cundinamarca por valor de \$1.501.000.
- Superintendencia de Notariado y Registro por un valor de \$153.100.
- Comisión Fiduciaria Colpatría (junio a diciembre 2015 y enero a marzo 2016) por un valor de \$13.767.951.

De acuerdo con lo señalado en el informe de gestión del año 2017, que fue cargado en la plataforma SIVICOF, se evidenció que los estudios y diseños, fueron utilizados para el trámite de licencia de construcción, ante la Curaduría Urbana No. 1, sin embargo, el trámite fue archivado por no cumplir el requerimiento de observaciones hecho al proyecto. Se presentó un recurso de reposición y finalmente la solicitud de licencia fue negada.

De conformidad con lo anterior, y de acuerdo con la información remitida por la ERU, mediante oficio S2023000626 del 13 de febrero de 2023, relacionada con los recursos invertidos con cargo al patrimonio autónomo subordinado Villa Javier, este ente de control, concluye que se invirtieron recursos públicos en estudios, interventorías, pago de impuestos, comisiones, con el fin de desarrollar un proyecto de vivienda de interés prioritario, el cual no cumplía con los requerimientos exigidos para el trámite de licencia de construcción y además no era viable financieramente.

Así mismo con cargo al presupuesto METROVIVIENDA hoy ERU, se realizó la compra de los predios para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés prioritario - Villa Javier, sin contar con unos estudios previos que determinaran la viabilidad del proyecto, da cuenta de lo anterior, lo señalado en el informe de gestión vigencia 2019, en el cual se concluye: *"(...) la inviabilidad para el desarrollo de vivienda de interés prioritario considerando que la eficiencia entre el área vendible y el área construida es baja y el valor del suelo es alto para los ingresos esperados.*

Por consiguiente, se configura un hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria por valor de \$4.572.453.834, discriminados así:

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Cuadro No.9 Recursos invertidos Proyecto de vivienda Proyecto VILLA JAVIER.

DESCRIPCIÓN	VALOR
Contrato 11 de 2014	\$ 1.058.190.000
Contrato 13 de 2014	\$ 51.001.334
Otros: Gastos Notariales, Impuestos, Superintendencia de notariado y registro, Arpro Arquitectos, Departamentos de Cundinamarca, Comisiones.	\$ 79.073.396
Valor compra predios Villa Javier	\$ 3.384.189.104
TOTAL	\$ 4.572.453.834

Fuente: Equipo Auditor

Los anteriores hechos irregulares, conducen a una pérdida de recursos públicos, de acuerdo con lo señalado en los artículos 125 y 126 del decreto 403 de 2020 y una presunta falta disciplinaria de las señaladas en la Ley 1952 de 2019.

La causa del detrimento se determina por falta de planeación en la estructuración del proyecto de vivienda a desarrollar, y en la compra de predios y la falta de toma de decisiones oportunas por parte de la ERU.

Evaluadas las actuaciones administrativas desarrolladas por METROVIVIENDA hoy ERU, se pudo determinar y establecer su responsabilidad como gestor fiscal, al invertir recursos públicos en compra de predios, estudios y diseños e interventoría, para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario, que no era viable financieramente.

Lo anterior denota una gestión antieconómica por parte del gestor fiscal, lo cual generó un daño patrimonial, representado en la disminución de los recursos públicos.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Análisis de Respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Analizada la respuesta presentada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – ERU, mediante el Oficio con radicado No. S2023001624 del 12 de abril de 2023, y en consideración a los argumentos expuestos, se concluye que los mismos no desvirtúan la observación inicialmente formulada, solo corroboran lo afirmado por este ente de control, respecto a que el proyecto no era viable financieramente.

Por otra parte, solicita la ERU retirar la observación del informe preliminar en razón a que se desvirtúa por que la entidad se encuentra adelantando un proceso para la búsqueda de un desarrollador para la promoción y desarrollo de vivienda de interés prioritario en el predio Villa Javier, y así recuperar los recursos invertidos, solicitud que no se considera viable, por cuanto no puede la entidad dar por hecho cierto que los recursos se recuperaron con el inicio de un proceso de contratación cuyo objeto consiste en : *“Seleccionar entre uno (1) y seis (6) DESARROLLADORES, para que por su cuenta y riesgo desarrollen seis (6) proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP en igual número de predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. - ERU. El (los) DESARROLLADOR (es) suscribirá (n) un Contrato de Colaboración Empresarial con la ERU y se vinculará en calidad de Fideicomitente”, el cual fue publicado el 3 de febrero de 2023 y se encuentra en etapa de “Manifestación de interés y presentación de los requisitos habilitantes” (...).*

Teniendo en cuenta lo anterior, se ratifica la observación y se configura como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria, el cual deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

72



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.2.5 Proyecto de vivienda de interés prioritario Restrepo.

El predio donde se realizaría el Proyecto Restrepo se encuentra ubicado en la Diagonal 39A Sur 40-92, barrio Villa Mayor Oriental, UPZ Restrepo. Este predio tiene un área de 3.970 m² donde se proyectaba la construcción de 93 Viviendas de Interés Prioritario.

7.



Fuente: Equipo Auditor Control Urbano

Imagen 7: Predio proyecto Restrepo

Descripción de la imagen: En la imagen 7 se muestran un terreno empedrado con algunos elementos arbóreos aislados, donde se iba a desarrollar el proyecto de vivienda de interés prioritario Restrepo.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

3.2.5.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria por invertir recursos públicos en estudios y diseños e interventorías para el proyecto de vivienda de interés prioritario - VIP, Restrepo, que fue planteado desde el año 2014 y su ejecución no era viable, por valor de \$400.682.537.

El 27 de marzo de 2013, Fiduciaria Colpatria S.A. y Metrovivienda hoy ERU, suscribieron el contrato número CDJ 53-2013 denominado Contrato Matriz, con la finalidad de administrar los predios que le sean transferidos por el Fideicomitente gestor y/o los Fideicomitente aportantes, administrar recursos que le sean transferidos por la SDHT y/o los fideicomitentes aportantes y/o Metrovivienda; administrar fondos o recursos que con ocasión de cumplimiento de obligación de los particulares o públicos de traslado VIS-VIP, adquirir y/o entregar suelo en proyectos de resorte de Metrovivienda o a través de convenios interadministrativos, entregar suelo y/o efectuar urbanismo y/o entregar recursos para efectuar el urbanismo, todos los anteriores como entrega de subsidios en especie que otorgue las entidades competentes y/o en proyectos de particulares en asocio con Metrovivienda y/ o SDHT; administrar recursos para el cumplimiento de obligaciones VIS y VIP; y administrar y ejecutar los recursos que permitan el desarrollo integral de los proyectos urbanísticos que se definan.

El contrato matriz prevé que el Patrimonio Autónomo Matriz, estará habilitado para constituir, en calidad de Fideicomitente, patrimonios autónomos escindidos, diferentes y subordinados del matriz, destinados a cumplir con la finalidad que se determine en cada uno de ellos y que dichos patrimonios se estructurarían por cada proyecto específico asociado a lotes específicos y a los constructores respectivos.

Por consiguiente, el 10 de septiembre de 2014, se suscribió el Patrimonio Autónomo Subordinado RESTREPO CDJ 128 de 2014, entre METROVIVIENDA hoy ERU y Fiduciaria Colpatria, con el fin de administrar los bienes y recursos que sean trasferidos por el fideicomitente gestor y constituyente al Fideicomiso para el desarrollo

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

del objeto del presente contrato el cual consistía entre otros en verificar y velar por la realización con cargo a los recursos del Fideicomiso de todas las actividades inherentes a la contratación de la elaboración de los diseños arquitectónicos y los estudios técnicos necesarios para el desarrollo del proyecto si a ello hubiere lugar, así como , los diseños y/o estudios y/ o posterior construcción de las obras de urbanismo del proyecto y en caso que se acuerde por las partes y previa modificación integral al presente contrato la construcción y promoción de las unidades inmobiliarias que conformarán el proyecto.

Por instrucción fiduciaria de fecha 5 de septiembre de 2014, se instruyó a Fiduciaria Colpatria S.A, para que en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo matriz transfiriera a título de fiducia mercantil al patrimonio autónomo subordinado Restrepo, los recursos dinerarios sin especificar la suma transferida con el fin de que se destinen al desarrollo del objeto del contrato CDJ 128 de 2014.

De acuerdo con la información suministrada por la ERU, mediante radicado S2023000414 de 1 de febrero de 2023, anexo 2, los recursos transferidos al patrimonio autónomo subordinado Restrepo corresponden a:

- Aportes en dinero propios: \$425.489.635.24
- Aportes cargas urbanísticas- contribuciones: \$4.498.063.128,59.
- Aportes en especie: \$479.396.400.
- Convenios o contratos asociados: \$1.558.038.300
- Total, Recursos Fiducia: \$6.960.987.463.83

En lo referente a los recursos convenios, El 23 de diciembre de 2014, Metrovivienda hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano –ERU, suscribió el convenio 268 de 2014 con la Secretaría Distrital de Hábitat, con el fin de “Aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros con el fin de adelantar las gestiones y

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

acciones necesarias para el desarrollo de unidades de vivienda de interés prioritario con aportes del subsidio distrital de vivienda en especie en el marco del plan de desarrollo distrital "Bogotá Humana".

El plazo inicial de ejecución del convenio era de quince (15) meses contados a partir de la suscripción de la correspondiente acta de inicio. Y un valor de \$17.841.824.000, correspondiente a 26 salarios mínimos mensuales legales vigentes por unidad de vivienda, como subsidio distrital de vivienda en especie para la construcción de 1114 viviendas de interés prioritario.

De acuerdo con lo señalado en el convenio los recursos podrían ser destinados a la financiación de la compra de suelo, la elaboración de diseños técnicos y la ejecución de obras para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario, en los predios. San Victorino – Proyecto Victoria, Restrepo, Villa Javier, Las Cruces, La estación, Calle 26 Jaime Garzón y Calle 26 renacimiento – Eduardo Umaña.

Para el proyecto Restrepo, se tenía planteado la construcción de 93 unidades de vivienda, y se destinarían, 26 SMMLV 2015, por cada unidad de vivienda. Es decir que por el Convenio 268 de 2014 para el proyecto Restrepo, se aportó la suma de \$1.558.038.300.

Mediante Otrosí Modificatorio No. 9 y Adición No. 2 del 30 de mayo de 2019, se modificó el valor del convenio a \$1.558.038.300, el valor a reducir corresponde a \$8.558.256.700, los cuales la ERU debía retornar junto con sus rendimientos. Así mismo se adicionó el valor del convenio en \$105.545.304, en consecuencia el valor total del convenio corresponde a: \$1.663.583.604.

Lo anterior, por cuanto se excluyen del convenio los proyectos Restrepo, Calle 26 Eduardo Umaña y las cruces por no ser viables financieramente.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

76



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

De acuerdo a lo señalado en el Otrosí , el proyecto Restrepo fue excluido del Convenio 268 de 2014 por no ser viable financieramente el 30 de mayo de 2019, por consiguiente los recursos asignados a este patrimonio por medio del convenio debían retornarse.

La modificación del valor del convenio obedeció a la exclusión de los proyectos Restrepo, Calle 26 -Eduardo Umaña y Las Cruces por no ser viables financieramente. Es decir que después de 5 años de ejecución del Convenio se determinó que el proyecto Restrepo no era viable y que los recursos asignados al mismo debían retornarse a la SDH junto con sus rendimientos.

Recursos Invertidos Patrimonio Autónomo Subordinado RESTREPO.

Con cargo a los recursos asignados al patrimonio autónomo subordinado Restrepo, se suscribió el Contrato 11 de 2014, el 11 de noviembre, cuyo objeto consistía en: *"El Contratista se obliga para con el contratante a la elaboración de los diseños arquitectónicos y todos los estudios técnicos necesarios de los proyectos denominados villa Javier, renacimiento- Calle 26 y Restrepo.."* con la firma *ARQUITECK & ASOCIADOS LTDA*, por un valor de \$1.386.000.000 incluido IVA y un plazo de ejecución de dos meses y medio contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

El 28 de noviembre de 2014, se suscribió el acta de inicio. Mediante otrosí No. 1, suscrito el 12 de febrero de 2015, se prorrogó el plazo de ejecución por un mes más contados a partir de la fecha de suscripción. El 5 de marzo de 2015, se suspendió el contrato por el término de dos semanas quedando como fecha de terminación el 26 de marzo de 2015.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

La Interventoría del contrato, mediante acta de aprobación de estudios y diseños No. 3, Etapa Proyecto Entrega y recibo final de productos, suscrita el 24 de julio de 2015, aprobó el cumplimiento del contratista.

El contrato 11 de 2014, fue liquidado el 30 de noviembre de 2018, con un valor final ejecutado de \$1.379.070.000 incluido IVA.

Según Soporte inversiones emitida por Scotiabank Colpatria S.A, con corte a 31 de diciembre de 2022, se cancelaron por concepto de Estudios y diseños a la firma Arquitect & Asociados Ltda. para el proyecto "**RESTREPO**", los siguiente valores:

Cuadro No. 10 Recursos Invertidos Contrato de Consultoría 11-2014- "Proyecto Restrepo".

FECHA	DESCRIPCION	VALOR
7/7/2015	Pago correspondiente contrato consultoría FCO147.	\$ 25,489,655.00
31/7/2015	Pago correspondiente consultoría No. 11	\$ 4,460,690.00
7/7/2015	Pago correspondiente contrato consultoría FCO147	\$ 159,310,345.00
31/7/2015	Pago correspondiente consultoría No. 11	\$ 27,879,310.00
14/12/2018	Pago correspondiente 2.5% del contrato 011	\$ 9,705,882.00
31/12/2018	Pago correspondiente 2.5% del contrato 011 IVA descontable	\$ 1,844,118.00
TOTAL		\$ 228,690,000.00

Fuente: Respuesta ERU S2023000626 del 13 de febrero de 2023.

El 16 de noviembre de 2014, se suscribió el Contrato No. 13 de 2014, con la firma KONCRETAR PROYECTOS S.A.S, cuyo objeto consistía en: "Interventoría técnica del Contrato de Consultoría para la elaboración de diseño arquitectónico y todos los estudios técnicos necesarios de los proyectos denominados Villa Javier,

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Renacimiento – Calle 26 y Restrepo". Es decir, el Contrato 13 de 2014 ejercía la Interventoría del Contrato 11 de 2014.

Según Soporte inversiones emitida por Scotiabank Colpatria S.A, con corte a 31 de diciembre de 2022, se cancelaron por concepto de Interventoría técnica al contrato de Consultoría No. 11 de 2014, para el proyecto "**RESTREPO**", a la firma KONKRETAR PROYECTOS S.A.S, los siguientes valores:

Cuadro No. 11 Recursos Invertidos Contrato de Consultoría - "Proyecto Restrepo".

FECHA	DESCRIPCION	VALOR
30/4/2015	Estudios Preliminares	\$ 6.375.166.
8/7/2015	Concepto PAF 40% Contrato FC 0014	\$ 1.758.667
31/7/2015	Concepto PAF10% Contrato FC 0013	\$ 439.667
8/7/2015	Concepto PAF40% Contrato FC 0014	\$ 10.991.667
31/7/2015	Concepto PAF 10% Contrato FC 0013	\$ 2.747.916
TOTAL		\$ 22.313.083

Fuente: Respuesta ERU S2023000626 del 13 de febrero de 2023.

Además de los pagos efectuados a la firma consultora e interventoría, se cancelaron los siguientes valores:

- Impuesto predial del predio por valor de \$142.924.0000.
- Pago ARPRO ARQUITECTOS; por concepto de costos iniciales invertidos en el proyecto Restrepo – Cuenta de cobro No. GA-152 por valor de \$6.755.454.

De conformidad con lo anterior, y de acuerdo con la información remitida por la ERU, mediante oficio S2023000626 del 13 de febrero de 2023, relacionada con los recursos invertidos con cargo al patrimonial autónomo subordinado RESTREPO, este

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

ente de control , concluye que se invirtieron recursos públicos en estudios con el fin de desarrollar un proyecto de vivienda de interés prioritario, el cual no era viable ni jurídicamente ni financieramente , es decir que los recursos invertidos no cumplieron el fin para el cual fueron destinados presentándose así un hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria por valor de \$400.682.537 representados de la siguiente:

Cuadro No. 12 Recursos invertidos Proyecto de Vivienda de Interés prioritario VIP- RESTREPO.

CONCEPTO	VALOR
Contrato 11 de 2014	\$ 228.690.000
Contrato 13 de 2014	\$ 22.313.083
Otros: Impuesto predial, y Arpro Arquitectos (Asesoría).	\$ 149.679.454
TOTAL	\$ 400.682.537

Fuente: Equipo Auditor.

El hallazgo se encuentra sustentado con los siguientes argumentos:

De acuerdo con la información remitida por la ERU mediante oficio S2023000989 del 1 de marzo de 2023, en el Punto No. 1. Informe no viabilidad Eduardo Umaña, Restrepo y Las Cruces, identificado con oficio No. 20194200025931 del 29 de marzo de 2019, se señala que Metrovivienda desde el año 2012, solicito la transferencia del predio al Instituto de Desarrollo Urbano -IDU para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario basado en un marco normativo que se sustenta en oficios expedidos por la Secretaria Distrital de Planeación-SDP sobre la norma aplicable al predio , los cuales primero difieren entre si dentro de la misma entidad (SDP) segundo, un oficio no corresponde a un Marco Normativo que reglamente un Decreto o haga sus veces; y tercero un oficio no deroga lo establecido mediante el Decreto que reglamentó la UPZ Restrepo.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Sin embargo, Metrovivienda hoy ERU, procedió a invertir recursos en estudios y diseños, Interventoría, transferencia del predio, pago de impuesto predial y pagos iniciales al constructor vinculado al PAS, aun sabiendo que la norma aplicable al predio no permitía el uso residencial, únicamente se permitía el desarrollo de un uso dotacional, y en la espera de que la SDP, algún día modificara la norma. Es decir se planeó y se intervinieron recursos públicos en estudio para un predio en el cual no era posible desarrollar vivienda VIP.

Da cuenta de lo anterior, la Resolución No. 16-1-0798, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 mediante la cual negó la solicitud de licencia de urbanización y construcción en la modalidad de obra nueva para el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40262331 ubicado en la DG 46 S 50-32 Urbanización Villa Mayor por las siguientes razones, entre otras:

"(...) 3. Que con base en las disposiciones citadas en numerales anteriores se estudió la solicitud estableciéndose la necesidad de formular una consulta a la Secretaría Distrital de Planeación teniendo en cuenta en los planos de Edificabilidad y de Usos de la UPZ mencionada (planchas 2 de 3 y 3 de 3 para el sector donde se localiza el predio se demarcó y determinó como "Inmueble Dotacional Existente" remitiendo en ambos planos consultar (sic) la Nota B que establece la obligación de permanencia del uso dotacional conforme lo dispuesto en el artículo 344 del Decreto 190 de 2004 (compilación del Plan de Ordenamiento Territorial), por lo que se procedió a radicar en dicha entidad la consulta correspondiente, mediante oficio No. SCE 15-1-00389 del 7 de diciembre de 2011, con radicación 1-2015-65330, lo que aparentemente se debe a un error en dichos planos puesto que es un predio sin construcción alguna lo que constituye una contradicción en la norma urbanística aplicable al proyecto radicado..."

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

81



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

10. *Que según lo establecido por la Secretaría Distrital de Planeación la norma aplicable a una solicitud de licencia urbanística para este predio sería la contenida en el Decreto que se expida a efectos de la aclaración de la que se ha venido hablando, tanto en lo referente a los planos de la UPZ como en la norma que en consecuencia se expida en tal acto administrativo, lo que en todo caso implica que no sería viable en esta solicitud de licencia resolver con las normas actuales.*

11. *Que efectuada la verificación indicada en la norma precedente se estableció que la solicitud de Licencia de Urbanización y de Construcción en la modalidad de Obra Nueva presentada por los interesados para uso de vivienda multifamiliar y comercio, no habiéndose obtenido la aclaración a la norma urbanística aplicable al predio objeto de la referida solicitud, se entiende que debe resolverse con sustento en las normas urbanísticas vigente y aplicables al predio.*

12. *Que acorde con lo expuesto, resulta que la norma contenida en la UPZ 38- Restrepo solo permite para este inmueble el uso Dotacional y en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 en materia de este tipo de solicitudes y por consiguiente no es posible conceder las Licencias urbanísticas para el uso de vivienda multifamiliar y comercio a que alude el trámite presentado a consideración de este Despacho bajo el expediente 15-1-1050"*

Desde octubre 27 de 2016, se determinó que el proyecto Restrepo era inviable, da cuenta de lo anterior, lo señalado en el Otrosí Modificatorio No. 5 y Prorroga No. 2 del Convenio Interadministrativo No. 268 de 2014, suscrito el 28 de diciembre de 2016, en las consideraciones, numeral 3, en donde quedo registrado que:

"El Subgerente de Gestión Inmobiliaria de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., (...) manifiesta que conforme a lo expuesto en

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

82



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

el Comité operativo pasado del 20 de septiembre de 2016 y de acuerdo al oficio radicado el 13 de octubre de 2016 en la Subsecretaría de Gestión Financiera de la SDHT los proyectos La Estación, Villa Javier y Calle 26 (Jaime Garzón) no son viables por lo cual se realizará la correspondiente devolución de los recursos y los rendimientos financieros a la SDHT.

Respecto a los proyectos Restrepo y Eduardo Umaña, (...) informa que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. preparará a la SDHT en el próximo Comité la justificación de inviabilidad de los proyectos..."

Sin embargo el proyecto Restrepo fue excluido el 30 de mayo de 2019, como se evidencia en el Otrosí Modificatorio No. 9 y Adición No. 2. Dos años y medio después de determinar la inviabilidad del proyecto y los recursos consignados en el patrimonio autónomo subordinado sin prestar ningún fin para el cual fueron destinados.

En el año 2018, después de transferido el predio a la ERU, de haber invertido recursos en estudios y diseños, y en virtud de las diferentes solicitudes realizadas por la ERU y la Curaduría Urbana, la SDP expide el Decreto Distrital 562 por medio del cual se corrigen las planchas 2 y 3 de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 38 Restrepo, adoptada por el Decreto Distrital 298 de 9 de junio de 2002 actualizada por el decreto Distrital 224 de 2011. Es decir, se obtuvo la corrección del Decreto y se suprimió la convención de dotacional existente, permitiendo así los usos residenciales multifamiliares y comerciales, tratamiento de desarrollo.

Posterior a la obtención del marco normativo, la ERU, según lo informado en el informe de viabilidad de fecha 29 de marzo de 2019, realizó el ejercicio de viabilidad financiera, en el cual se evidencia que está proponiendo 180 unidades de vivienda para alcanzar el cierre financiero, lo cual difiere del proyecto ejecutado y pagado mediante la consultoría 11 de 2014, la cual proponía 9 pisos y 90 unidades de vivienda. Es decir que la contratación de la consultoría se realizó sin ninguna planeación, ni estudios

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

83



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

previos. Y finalmente no sería utilizada en caso de que el proyecto hubiera sido viable financieramente. Lo anterior denota claramente la falta de planeación en la ejecución de los proyectos de VIP que estaba realizando Metrovivienda hoy ERU.

En el informe de no viabilidad se concluye con lo siguiente:

"De acuerdo con la sostenibilidad de los proyectos de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital, se tiene que para hacer sostenible su mantenimiento, no deben realizarse construcciones de más de seis pisos con el fin de no incurrir en costos adicionales por concepto de administración que impactarían a los residentes"

Después de haber efectuado estudios y diseños, pago de licencias, impuestos, e interventorías, de haber solicitado transferencias de predios que no eran viables, la ERU concluye que no es posible hacer construcciones de más de seis pisos para hacer sostenible su mantenimiento. Y todo estaba planeado para 9 pisos.

Los anteriores hechos irregulares, conducen a una pérdida de recursos públicos, por valor de \$400.682.537, de acuerdo con lo señalado en los artículos 125 y 126 del Decreto 403 de 2020 y una presunta falta disciplinaria de las señaladas en la Ley 1952 de 2019.

La causa del detrimento se determina por falta de planeación en la estructuración del proyecto de vivienda a desarrollar, y la falta de toma de decisiones oportunas por parte de la ERU.

Evaluadas las actuaciones administrativas desarrolladas por METROVIVIENDA hoy ERU, se pudo determinar y establecer su responsabilidad como gestor fiscal, al invertir recursos públicos en unos estudios y diseños e interventoría, para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario, que dentro del marco normativo no tenía permitido el desarrollo del uso de vivienda y que financieramente no era viable.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

84



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Lo anterior denota una gestión antieconómica por parte del gestor fiscal, lo cual genero un daño patrimonial, representado en la disminución de los recursos públicos.

Análisis de Respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Analizada la respuesta presentada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – ERU, mediante el Oficio con radicado No. S2023001624 del 12 de abril de 2023, y en consideración a los argumentos expuestos, se concluye que los mismos no desvirtúan la observación inicialmente formulada, solo corroboran lo afirmado por este ente de control, en la inversión de recursos en un predio que no era viable por cuanto la norma aplicable al predio no permitía el uso residencial y financieramente la construcción del proyecto tampoco era viable.

Así mismo manifiesta la ERU en su respuesta, que en el año 2017, decide que por no haberse realizado la modificación a la UPZ No. 38 Restrepo, es pertinente la restitución del predio al IDU y en el año 2019 mediante Resolución 724 se realizó la restitución del predio al IDU. Hechos que corroboran la toma de decisiones inoportunas por parte de la entidad.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ratifica la observación y se configura como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria, el cual deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

3.2.6 Proyectos de vivienda de interés prioritario Calle 26 Renacimiento Eduardo Umaña y Calle 26 Jaime Garzón.

El proyecto Eduardo Umaña se realizaría en un predio de 1.803 m² ubicado en la Calle 27.19B barrio la estrella, UPZ 101 Teusaquillo. Para este proyecto se tenía planteado la construcción de 140 Viviendas de Interés Prioritario.

8.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

85



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".



Fuente: Equipo Auditor Control Urbano

Imagen 8: Predio proyecto Restrepo

Descripción de la imagen: En la imagen 8 se muestran un terreno empedrado donde se iba a desarrollar el proyecto de vivienda de interés prioritario Eduardo Umaña.

Por su parte el predio del proyecto Jaime Garzón se ubica carrera 26 N° 26-8, barrio la florida, UPZ 102 la sabana. Este predio tiene un área de 2.490 m² donde se proyectaban inicialmente la construcción de 138 Viviendas de Interés Prioritario.

3.2.6.1 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria por invertir recursos públicos en estudios y diseños e interventorías para los proyectos de vivienda de interés prioritario - VIP, Calle 26 - Eduardo Umaña y Jaime Garzón, que fueron planteados desde el año 2014 y su ejecución no era viable, por valor de \$918.909.756.

El 27 de marzo de 2013, Fiduciaria Colpatria S.A. y Metrovivienda hoy ERU, suscribieron el contrato número CDJ 53-2013 denominado Contrato Matriz, con la

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

86



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

finalidad de administrar los predios que le sean transferidos por el Fideicomitente gestor y/o los Fideicomitente aportantes, administrar recursos que le sean transferidos por la SDHT y /o los fideicomitentes aportantes y/o Metrovivienda; administrar fondos o recursos que con ocasión de cumplimiento de obligación de los particulares o públicos de traslado VIS-VIP, adquirir y/o entregar suelo en proyectos de resorte de Metrovivienda o a través de convenios interadministrativos, entregar suelo y /o efectuar urbanismo y/o entregar recursos para efectuar el urbanismo, todos los anteriores como entrega de subsidios en especie que otorgue las entidades competentes y/o en proyectos de particulares en asocio con Metrovivienda y/ o SDHT; administrar recursos para el cumplimiento de obligaciones VIS y VIP; y administrar y ejecutar los recursos que permitan el desarrollo integral de los proyectos urbanísticos que se definan.

El contrato matriz prevé que el Patrimonio Autónomo Matriz, estará habilitado para constituir, en calidad de Fideicomitente, patrimonios autónomos escindidos, diferentes y subordinados de la matriz, destinados a cumplir con la finalidad que se determine en cada uno de ellos y que dichos patrimonios se estructurarían por cada proyecto específico asociado a lotes específicos y a los constructores respectivos.

Por consiguiente, el 10 de septiembre de 2014, se suscribió el Patrimonio Autónomo Subordinado CALLE 26 - CDJ 127 de 2014, entre METROVIVIENDA hoy ERU y Fiduciaria Colpatria, con el fin de administrar los bienes y recursos que sean trasferidos por el fideicomitente gestor y constituyente al Fideicomiso para el desarrollo del objeto del presente contrato el cual consistía entre otros en verificar y velar por la realización con cargo a los recursos del Fideicomiso de todas las actividades inherentes a la contratación de la elaboración de los diseños arquitectónicos y los estudios técnicos necesarios para el desarrollo del proyecto si a ello hubiere lugar, así como , los diseños y/o estudios y/ o posterior construcción de las obras de urbanismo del proyecto y en caso que se acuerde por las partes y previa modificación integral al presente

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

contrato la construcción y promoción de las unidades inmobiliarias que conformarán el proyecto.

Una de las finalidades específicas a cumplir a través del PAS Calle 26, consistía en adelantar las gestiones tendientes a recibir y mantener la titularidad jurídica del predio identificado con número de matrícula inmobiliaria 50C-415876, Predio que corresponde al proyecto Renacimiento Calle 26 (denominado también Eduardo Umaña).

Posterior a la celebración del Contrato CDJ 127 de 2014, se suscribió el Otrosí No. 1, el 26 de enero de 2015, con el fin de incorporar a PAS Calle 26, los predios que conforman el Proyecto Jaime Garzón ubicado sobre la Calle 26 y aclarar cuáles son los predios que conforman el Proyecto Renacimiento Calle 26.

Los inmuebles que conforman el Patrimonio Autónomo Subordinado Calle 26, son:

Proyecto Calle 26 Renacimiento Eduardo Umaña:

- 050C-488870 ubicado en la KR 20 A 26-68.
- 050C1713051 ubicado en la CLL 27 19B-49.
- 050C-319456 ubicado en la AC 26 19 B-44

Proyecto Calle 26 Jaime Garzón:

- 050C00857220 ubicado en la AK 27 24 C-32
- 050C00488880 ubicado en la AC 26 26-81
- 050C624532 ubicado en la AC 26 26-69
- 050C00291841 ubicado en la AC 26 26-31
- 050C00222514 ubicado en la AC 26 26-55
- 050C01016588 ubicado en la AC 26 26-11

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

- 050C01386575 ubicado en la AC 26 26-03
- 050C639857 ubicado en la AC 26 26-23
- 050C00304480 ubicado en la AC 26 25-73
- 050C315816 ubicado en la AC 26 25-61
- 050C01506611 ubicado en la AC 26 25-59
- 050C393762 ubicado en la AC 26 25-53
- 050C797287 Urbanización San Victorino ubicado en la CLL 26 25-49.
- 050C154468 Urbanización San Victorino ubicado en la CLL 26 25-47.
- 050C00430988 ubicado en la AC 26 25-39.
- 050C358652 ubicado en la ASC 26 25-35.
- 050C00190089 ubicado en la AC 26 25-93

De acuerdo con la información suministrada por la ERU, mediante radicado S2023000414 de 1 de febrero de 2023, anexo 2, los recursos transferidos al patrimonio autónomo subordinado Calle 26, corresponden a :

- Aportes en dinero propios: \$344.699.897.24
- Aportes cargas urbanísticas- contribuciones: \$5.179.113.710.03
- Aportes en especie: \$0.0
- Convenios o contratos asociados: \$12.479.838.000
- Total, Recursos Fiducia: \$18.003.651.607.27.

En lo referente a los recursos convenios, El 23 de diciembre de 2014, Metrovivienda hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano –ERU, suscribió el convenio 268 de 2014 con la Secretaría Distrital de Hábitat, con el fin de “Aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros con el fin de adelantar las gestiones y acciones necesarias para el desarrollo de unidades de vivienda de interés prioritario con aportes del subsidio distrital de vivienda en especie en el marco del plan de desarrollo distrital “Bogotá Humana.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

El plazo inicial de ejecución del convenio era de quince (15) meses contados a partir de la suscripción de la correspondiente acta de inicio. Y un valor de \$17.841.824.000, correspondiente a 26 salarios mínimos mensuales legales vigentes por unidad de vivienda, como subsidio distrital de vivienda en especie para la construcción de 1.114 viviendas de interés prioritario.

De acuerdo con lo señalado en el convenio los recursos podrían ser destinados a la financiación de la compra de suelo, la elaboración de diseños técnicos y la ejecución de obras para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario, en los predios. San Victorino – Proyecto Victoria, Restrepo, Villa Javier, Las Cruces, La estación, Calle 26 Jaime Garzón y Calle 26 renacimiento – Eduardo Umaña.

Según Otrosí Modificatorio No. 2, para el proyecto Calle 26, Jaime Garzón, se tenía planteado la construcción de 138 unidades de vivienda, y se destinarían, 62 SMMLV 2015, por cada unidad de vivienda. Es decir que por el Convenio 268 de 2014 para el proyecto Calle 26 – Jaime Garzón, se aportó la suma de \$5.513.058.600. Respecto al proyecto Calle 26, Renacimiento – Eduardo Umaña, se proyectó la construcción de 140 unidades de vivienda, y se destinarían, 62 SMMLV 2015, por cada unidad de vivienda, es decir que por el Convenio 268 de 2014 se aportó la suma de \$5.592.958.000.

Mediante Otrosí Modificatorio No. 5 y Prorroga No. 2, del 28 de diciembre de 2016, se excluyeron los proyectos Villa Javier, La estación, Calle 26 - Jaime Garzón por no ser viables y por consiguiente se modifica el valor del convenio, disminuyendo su valor en la suma de \$10. 673.013.400 junto con sus rendimientos, por consiguiente, los recursos asignados a este patrimonio por medio del convenio debían retornarse.

Mediante Otrosí Modificatorio No. 9 y Adición No. 2 del 30 de mayo de 2019, se excluyen del convenio los proyectos Restrepo, Calle 26 - Eduardo Umaña y las Cruces por no ser viables financieramente; se modificó el valor del convenio a \$1.558.038.300,

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

el valor a reducir corresponde a \$8.558.256.700, los cuales la ERU debía retornar junto con sus rendimientos. Así mismo se adicionó el valor del convenio en \$105.545.304, en consecuencia el valor total del convenio es de \$1.663.583.604.

De acuerdo a lo estipulado en los otrosíes modificatorios No. 5 y 9, los proyectos Calle 26 Renacimiento- Eduardo Umaña y Calle 26 Jaime Garzón, fueron excluidos del Convenio 268 de 2014, por lo siguiente:

Proyecto Calle 26 – Jaime Garzón.

"Conforme a la estructuración realizada por Metrovivienda se tenía previsto desarrollar los siguiente proyectos: Calle 26 (Jaime Garzón) ,La estación y Villa Javier.

El Subgerente de Gestión Inmobiliaria de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. (...) manifiesta que conforme a lo expuesto en el Comité Operativo pasado del 20 de Septiembre de 2016 y de acuerdo al oficio radicado el 13 de octubre de 2016 en la Subsecretaría de Gestión Financiera de la SDHT los proyectos La estación, Villa Javier y Calle 26 (Jaime Garzón) no son viables por lo cual se realizara la correspondiente devolución de los recursos y los rendimientos financieros a la SDHT".

Proyecto Calle 26 Renacimiento – Eduardo Umaña

"Respecto del predio en que se desarrollaría el proyecto denominado "Eduardo Umaña", la ERU manifestó mediante oficio con radicado No. 1-2019-12822 de 1de abril de 2019 que "(...) se modelaron varios escenarios en los cuales se supone el cambio del producto inmobiliario, en los que se observa que para vivienda de interés prioritario no es viable el desarrollo del proyecto financieramente" (Subrayado fuera de texto).

Así mismo en el oficio señalado, la ERU concluyó que "(...) el proyecto nada más es viable financieramente en caso que sea para vivienda de interés social sin que

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

cuente con valor del suelo por ser a título gratuito (...) se deberá solicitar a la Secretaría Distrital del Hábitat, la exclusión del proyecto denominado Eduardo Umaña del convenio 268 de 2014 ante la imposibilidad de desarrollarlo por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C." (Subrayado fuera de texto).

De acuerdo con lo anterior, se evidencia una evidente falta de planeación y estudios previos en la estructuración de los proyectos de vivienda de interés prioritario VIP - Calle 26 por parte de Metrovivienda hoy ERU.

*Recursos Invertidos Patrimonio Autónomo Subordinado Calle 26 –
(Renacimiento- Eduardo Umaña y Calle 26 Jaime Garzón).*

Con cargo a los recursos asignados al patrimonio autónomo subordinado Calle 26, se suscribieron los Contratos 11 de 2014, 13 de 2014 y 16 de 2015, los cuales se detallan a continuación:

Contrato 11 de 2014, suscrito el 11 de noviembre, con la firma *ARQUITECK & ASOCIADOS LTDA*, cuyo objeto consistía en: *"El Contratista se obliga para con el contratante a la elaboración de los diseños arquitectónicos y todos los estudios técnicos necesarios de los proyectos denominados villa Javier, Renacimiento- Calle 26 y Restrepo..."* por un valor de \$1.386.000.000 incluido IVA y un plazo de ejecución de dos meses y medio contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

El 28 de noviembre de 2014, se suscribió el acta de inicio. Mediante Otrosí No. 1, suscrito el 12 de febrero de 2015, se prorrogó el plazo de ejecución por un mes más contados a partir de la fecha de suscripción. El 5 de marzo de 2015, se suspendió el contrato por el término de dos semanas quedando como fecha de terminación el 26 de marzo de 2015.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

92



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

La Interventoría del contrato, mediante acta de aprobación de estudios y diseños No. 3, Etapa Proyecto Entrega y recibo final de productos, suscrita el 24 de julio de 2015, aprobó el cumplimiento del contratista.

El contrato 11 de 2014, fue liquidado el 30 de noviembre de 2018, Y un valor final ejecutado de \$1.379.070.000 incluido IVA.

Contrato 16 de 2015, suscrito el 16 de marzo de 2015, con la firma *ARQUITECK & ASOCIADOS LTDA*, cuyo objeto consistía en: *"El Contratista se obliga para con el contratante a la elaboración de los diseños arquitectónicos y todos los estudios técnicos necesarios del proyecto denominado Jaime Garzón ubicado en la ciudad de Bogotá."* por un valor de \$566.756.271, incluido IVA y un plazo de ejecución de uno y medio mes (1.5) contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

El 20 de marzo de 2015, se suscribió el acta de inicio. Mediante Otrosí No. 1, suscrito el 1 de mayo de 2015, se prorrogó el plazo de ejecución por tres (3) semanas. El contrato terminó el 25 de mayo de 2015, de conformidad con lo establecido en el acta de terminación.

El contrato fue liquidado el 3 de diciembre de 2018. 0 de noviembre de 2018, y un valor final ejecutado de \$563.922.490 incluido IVA.

Según Soporte inversiones emitida por Scotiabank Colpatria S.A, con corte a 31 de diciembre de 2022, se cancelaron por concepto de Estudios y diseños a la firma Arquiteck & Asociados Ltda. Por la ejecución de los Contratos Nos. 11 de 2014 y 16 de 2015, para los proyectos **"CALLE 26 – RENACIMIENTO - EDUARDO UMAÑA y CALLE 26 – JAIME GARZÓN"**, los siguientes valores:

Cuadro No. 13 Recursos Invertidos Contrato de Consultoría - "Proyecto Calle 26 –Renacimiento (Eduardo Umaña), Calle 26 – Jaime Garzón.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA	DESCRIPCION	VALOR
31/3/2015	Costos indirectos estudios Calle 26	\$ 170.026.881
30/4/2015	Costos indirectos estudios calle 26	\$ 97.716.598
7/7/2015	Costos directos preliminares	\$ 25.489.655
7/7/2015	Costos indirectos estudios	\$ 159.310.345
31/7/2015	Costos indirectos estudios	\$ 4.460.690
31/7/2015	Costos indirectos estudios	\$ 27.879.310
9/9/2015	Costos indirectos estudios	\$ 5.472.129
9/9/2015	Costos indirectos estudios	\$ 31.269.312
9/9/2015	Costos indirectos estudios	\$ 34.200.809
9/9/2015	Costos indirectos estudios	\$ 195.433.197
14/12/2018	Reclasificación IVA MYR VLR costo	\$ 1.844.118
	Reclasificación IVA MYR VLR costo	\$ 2.262.263
14/12/2018	Costos indirectos honorarios	\$ 9.705.882
14/12/2018	Costos indirectos honorarios	\$ 11.906.645
TOTAL		\$ 776.977.834

Fuente: Respuesta ERU S2023000626 del 13 de febrero de 2023.

Contrato 13 DE 2014, suscrito el 16 de noviembre de 2014, con la firma KONCRETAR PROYECTOS S.A.S, cuyo objeto consistía en: "Interventoría técnica del Contrato de Consultoría para la elaboración de diseño arquitectónico y todos los estudios técnicos necesarios de los proyectos denominados Villa Javier, Renacimiento – Calle 26 y Restrepo". Es decir, el Contrato 13 de 2014 ejercía la Interventoría del Contrato 11 de 2014.

Según Soporte inversiones emitida por Scotiabank Colpatria S.A, con corte a 31 de diciembre de 2022, se cancelaron por concepto de Interventoría técnica al contrato de Consultoría No. 11 de 2014, para el proyecto "**Calle 26 Renacimiento – Eduardo Umaña, a la firma KONKRETAR PROYECTOS S.A.S**, los siguiente valores:

Cuadro No.14 Recursos Invertidos Contrato de Interventoría - "Calle 26 Renacimiento – Eduardo Umaña".

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

FECHA	DESCRIPCION	VALOR
30/4/2015	Contabilizamos costos FRA.0008-3	\$ 6.375.166
30/4/2015	Reclasificación IVA fra. Arkitect & asociados LTDA.	\$ 15.634.656
31/7/2015	Costos indirectos estudios	\$ 439.667
31/7/2015	Costos indirectos estudios	\$ 2.747.916
7/8/2015	Costos indirectos estudios	\$ 1.758.667
7/8/2015	Costos indirectos estudios	\$ 10.991.667
TOTAL		\$ 37.947.739

Fuente: Respuesta ERU S2023000626 del 13 de febrero de 2023.

Además de los pagos efectuados a la firma consultora e interventoría, se cancelaron los siguientes valores:

- Instituto de Desarrollo Urbano – Reclasificación Pago IDU Enero de 2017. por valor de \$57.262.000.
- Pago ARPRO ARQUITECTOS; por concepto de costos iniciales invertidos en el proyecto Eduardo Umaña – Cuenta de cobro No. GA-373 por valor de \$11.970.364.
- Curadora Urbana 1 (P) – Cargo Variable - Costos indirectos Licencias por valor de \$19.115.253.
- Comisiones Fiduciaria Colpatria S.A. por valor de \$15.636.566.

De conformidad con lo anterior, y de acuerdo con la información remitida por la ERU, mediante oficio S2023000626 del 13 de febrero de 2023, relacionada con los recursos invertidos con cargo al patrimonial autónomo subordinado CALLE 26, este ente de control , concluye que se invirtieron recursos públicos en estudios con el fin de desarrollar dos proyectos de vivienda de interés prioritario, los cuales no eran viables financieramente, es decir que los recursos invertidos no cumplieron el fin para el cual fueron destinados presentándose así un hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria por valor de \$918.909.756 representados así:

Cuadro No.15 Recursos invertidos Proyecto de vivienda CALLE 26 (Eduardo Umaña- Jaime Garzón).

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

DESCRIPCIÓN	VALOR
Contrato 11 DE 2014 y Contrato 16 de 2015	\$ 776.977.834
Contrato 13 de 2014	\$ 37.947.739
Otros: Instituto de Desarrollo Urbano, Curadora Urbana No. 1, Comisiones fiduciarias y Arpro Arquitectos,	\$ 103.984.183
TOTAL	\$ 918.909.756

Fuente: Equipo Auditor.

El hallazgo se encuentra sustentado en los siguientes argumentos:

Proyecto Renacimiento Eduardo Umaña

De acuerdo con la información remitida por la ERU mediante oficio S2023000989 del 1 de marzo de 2023, en el Punto No. 1. Informe no viabilidad Eduardo Umaña, Restrepo y Las Cruces, identificado con oficio No. 20194200025931 del 29 de marzo de 2019, se señala que Metrovivienda desde el año 2014, solicitó la transferencia del predio al IDU para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario basado en un marco normativo que permitía una edificación de dos pisos de altura con 36 unidades de vivienda con un área de 50 M2 por vivienda. Proyecto que desde su concepción se considera no viable financieramente por la baja densidad del predio.

Sin embargo, para la fecha de solicitud de la Licencia de Construcción ya se encontraba vigente el Decreto 562 de 2014, el cual permitía una mayor altura, por consiguiente, se aprobó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para una edificación desarrollada en 17 pisos con uso de vivienda multifamiliar de interés prioritario VIP (140 unidades) y servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal (7 unidades).

Sin embargo, a pesar de contar con licencia que permitía esa altura, según las modelaciones efectuadas por la ERU, determinaron que no se alcanza el cierre

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

96



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

financiero y que para vivienda de interés prioritario no es viable el desarrollo del proyecto financieramente. Y concluye que el proyecto solo es viable financieramente en caso que sea para vivienda de interés social sin que cuente con valor del suelo por ser a título gratuito.

La Licencia de construcción aprobada que otorgaba la construcción de 17 pisos, venció el 20 de enero de 2020. Y no se había iniciado ningún tipo de obra, es decir que los dineros invertidos en estudios para trámite de licencia de construcción se perdieron.

Es importante mencionar No se aportó por parte de la ERU, el soporte de pago al Instituto de Desarrollo Urbano IDU, por reclasificación, con cargo al PAS Calle 26.

Proyecto Calle 26 Jaime Garzón

De conformidad con la información remitida por la ERU, respecto a los trámites de Licencias para el proyecto Jaime Garzón, se evidenció que se iniciaron dos trámites de solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva uno el 19 de mayo de 2015 y otro en febrero de 2016, los dos trámites fueron archivados por la Curaduría Urbana No. 1, por el no cumplimiento de los requisitos exigidos en el acta de observaciones dentro del término establecido. Lo cual evidencia que los estudios contratados no cumplieron el fin para el cual fueron contratados.

En octubre 27 de 2016, se determinó que el proyecto Calle 26 – Jaime Garzón, era inviable, da cuenta de lo anterior, lo señalado en el Otrosí Modificatorio No. 5 y Prorroga No. 2 del Convenio Interadministrativo No. 268 de 2014, suscrito el 28 de diciembre de 2016, en las consideraciones, numeral 3, en donde quedo registrado que:

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

"El Subgerente de Gestión Inmobiliaria de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., (...) manifiesta que conforme a lo expuesto en el Comité operativo pasado del 20 de septiembre de 2016 y de acuerdo al oficio radicado el 13 de octubre de 2016 en la Subsecretaría de Gestión Financiera de la SDHT los proyectos La Estación, Villa Javier y Calle 26 (Jaime Garzón) no son viables por lo cual se realizará la correspondiente devolución de los recursos y los rendimientos financieros a la SDHT..."

Respecto a los proyectos Restrepo y Eduardo Umaña, (...) informa que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. preparará a la SDHT en el próximo Comité la justificación de inviabilidad de los proyectos..."

Los anteriores hechos irregulares, conducen a una pérdida de recursos públicos, de acuerdo con lo señalado en los artículos 125 y 126 del decreto 403 de 2020 y una presunta falta disciplinaria de las señaladas en la Ley 1952 de 2019.

La causa del detrimento se determina por falta de planeación en la estructuración del proyecto de vivienda de interés prioritario a desarrollar, y la falta de toma de decisiones oportunas por parte de la ERU.

Evaluadas las actuaciones administrativas desarrolladas por METROVIVIENDA hoy ERU, se pudo determinar y establecer su responsabilidad como gestor fiscal, al invertir recursos públicos en unos estudios y diseños e interventoría, para el desarrollo de unos proyectos de vivienda de interés prioritario, inviables financieramente.

Lo anterior denota una gestión antieconómica por parte del gestor fiscal, lo cual generó un daño patrimonial, representado en la disminución de los recursos públicos.

Análisis de Respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

98



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Analizada la respuesta presentada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – ERU, mediante el Oficio con radicado No. S2023001624 del 12 de abril de 2023, y en consideración a los argumentos expuestos, se concluye que los mismos no son suficientes para desvirtuar la observación inicialmente formulada, por lo siguiente:

Respecto al proyecto Calle 26 - Eduardo Umaña, primero, corroboran lo señalado por este ente de control, al concluir que para vivienda de interés prioritario no es viable el desarrollo del proyecto financieramente lo cual evidencia una falta de planeación en la estructuración del proyecto desde la solicitud de transferencia de los predios por parte del IDU.

Y segundo manifiesta la ERU, que:

"(...) como resultado de los ejercicios de modelaciones financieras y técnicas se encontró VIABLE incluir los predios "Eduardo Umaña" dentro de la primera convocatoria pública que busca seleccionar entre uno (1) a seis (6) desarrolladores para estos proyectos y cinco más, situación que fue informada a través de la comunicación radicada No. S2023001498 del 31 de marzo de 2023."

Como resultado de la estructuración del proyecto "Eduardo Umaña" se tiene previsto que la Empresa reciba el valor de los predios que como mínimo será el registrado en libros más los costos asociados para cada predio, situación que impide que se configure la observación que se le imputa a las actividades de la Empresa".

Y solicita, que, en concordancia con lo anterior, se desvirtúe la observación teniendo en cuenta que no se configura disminución o deterioro del patrimonio de la Empresa, argumentos que no son de recibo, por cuanto no puede la entidad dar por hecho cierto que los recursos se recuperaran con el inicio de un proceso de contratación cuyo objeto consiste en : *"Seleccionar entre uno (1) y seis (6) DESARROLLADORES, para que por su cuenta y riesgo desarrollen seis (6) proyectos*

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP en igual número de predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. - ERU. El (los) DESARROLLADOR (es) suscribirá (n) un Contrato de Colaboración Empresarial con la ERU y se vinculará en calidad de Fideicomitente", el cual fue publicado el 3 de febrero de 2023 y se encuentra en etapa de "Manifestación de interés y presentación de los requisitos habilitantes".

Respecto al proyecto Calle 26 – Jaime Garzón, señala la ERU, que: bajo el marco normativo (UPZ 102 La Sabana) el proyecto no es viable técnica ni financieramente, lo cual corrobora lo señalado por este ente de control, de una evidente falta de planeación en la estructuración del proyecto desde la solicitud de transferencia de los predios por parte del IDU.

Así mismo manifiesta la ERU, al no ser viable técnica ni financieramente, el proyecto, considera pertinente, proceder a restituir los bienes fiscales transferidos por el IDU, y solicita, que se desvirtúe la observación teniendo en cuenta que no se configura disminución o deterioro del patrimonio de la Empresa, y que se ha actuado conforme las normas legales vigentes, argumentos que no son de recibo, por cuanto no puede desconocer la entidad que se invirtieron recursos en estudios y diseños e interventorías, para el trámite de solicitud de licencia en un predio que normativamente no era viable y así le aplicara otra norma como lo era el Decreto 562 de 2014 que le permitía una altura mayor , financieramente tampoco era viable.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ratifica la observación y se configura como hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta disciplinaria, el cual deberá formar parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

100



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

4. Otras actuaciones

4.1 Beneficios de Control Fiscal

4.1.1 Beneficio cuantificable de control fiscal por la suma de \$5.885.355.937 del proyecto de Vivienda de Interés Prioritario "La Colmena", en razón a la entrega efectiva de las 131 viviendas y 10 locales comerciales del proyecto a los beneficiarios.

El origen del beneficio se constituyó a partir de la evaluación efectuada al Patrimonio Autónomo Subordinado Convenio 152, mediante la ejecución de la Auditoría de Desempeño No. 249 del año 2020, de la cual se analizaron las inversiones ejecutadas para la construcción de 131 apartamentos y 10 locales comerciales del proyecto de vivienda de interés prioritario denominado "La Colmena" que pasados 42 meses de construidos no se habían entregado a los beneficiarios.

Por lo anterior en la Auditoría de Desempeño No. 249 del año 2020 se configuró el Hallazgo administrativo y fiscal, con presunta incidencia disciplinaria, por las inversiones realizadas para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés prioritario "La Colmena".

Por medio de la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT se agilizaron las promesas de compraventa los títulos de legalización de créditos hipotecarios ante las entidades bancarias y la asignación de cupos para la entrega de las unidades de vivienda. Por lo que fue posible para el año 2022 obtener los 131 certificados de libertad y tradición y las actas de entrega que corresponden a la totalidad de las viviendas del proyecto La Colmena que fueron entregadas.

4.1.2 Beneficio cuantificable de control fiscal por la suma de \$12.528.253.772, con ocasión de la devolución al tesoro distrital de los recursos del convenio 206 de 2014, y sus rendimientos asignados al proyecto de VIP Usme II IDIPRON, por la inviabilidad del proyecto.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

101



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

A partir de la configuración del hallazgo configurado en la Visita de Control Fiscal Cod 501- PAD 2020, referente a los recursos invertidos en estudios y diseños, obras de urbanismo y mitigación e interventorías, en el predio Usme II IDIPRON, para la ejecución de un proyecto de vivienda de interés prioritario – VIP, que fue planteado desde el año 2012 y a la fecha no ha sido construido por valor de \$6.496.603.020 y por la celebración injustificada e indebida de un Convenio de Asociación para tal fin.

Por lo anterior la ERU adelanto una demanda arbitral en contra del contratista por incumplimiento contractual, en la no realización del proyecto de vivienda de interés prioritario. Actualmente se encuentra el trámite la demanda sin decisión de fondo.

La devolución de los recursos asignados mediante el Convenio 206 de 2014, al proyecto, Usme II – IDIPRON, se considera un beneficio de control fiscal por cuanto después de realizada la visita de control fiscal código 501, la ERU, decidió iniciar las acciones correspondientes por el incumplimiento del contratista, y plantear alternativas de desarrollo del predio, sin que ninguna fuera viable lo que llevo a que la SDHT, quien otorgo lo recursos, decidiera dar por terminado el convenio y que los recursos que se encontraban consignados desde el año 2014 en el PAS, sin prestar el uso para el cual estaban destinados fueran devueltos al tesoro distrital .

4.1.3 Beneficio cuantificable de control fiscal por la suma de \$2.856.287.432 en razón a la restitución de las inversiones ejecutadas por concepto de diseños y licencias de construcción, y los inmuebles a la Dirección del Tesoro Distrital del proyecto de Vivienda de Interés Prioritario “Los Olivos”.

El origen del beneficio se constituyó a partir de la evaluación efectuada en la Auditoria de Regularidad Código 70 METROVIVIENDA, periodo auditado 2015, PAD., Julio de 2016. Donde se configuro un hallazgo administrativo, por la inadecuada supervisión de los contratos de Fiducia por medio de los cuales se constituyeron los patrimonios autónomos con los que se estaban adelantando proyectos de vivienda, que incluida el proyecto los Olivos.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

102



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

Así mismo se realizó seguimiento al proyecto en la Auditoría de Desempeño. CÓDIGO 229 a ERU Período Auditado Vigencias 2014 - 2017 PAD 2017 en enero 22 de 2018.

La ERU en el proyecto los Olivos participó como gestor mobiliario y garante para que un privado desarrollara completamente el proyecto lo Olivos. Por lo anterior el valor del beneficio se sustenta en la restitución realizada de dineros públicos por valor de \$2.856.287.432 de pesos distribuidos de la siguiente manera: \$1.707.381.816 pesos representados en los aportes en especie y por conceptos de rendimientos financieros, y \$1.148.905.516 de pesos correspondientes al a los aportes realizados por medio del Convenio Convenio Interadministrativo No. 206 de 2014, de acuerdo con los soportes de las devoluciones a la Dirección Distrital del Tesoro.

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888

103



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

5. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS DE LA AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

TIPO DE HALLAZGOS	CANTIDAD	VALOR (En pesos)	REFERENCIACIÓN
1. Administrativos	6	NA	Proyecto Plaza de la Hoja 3.2.1.1 Proyecto Colmena 3.2.2.1 Proyecto Las Cruces 3.2.3.1 Proyecto Villa Javier 3.2.4.1 Proyecto Restrepo 3.2.5.1 Proyecto Calle 26 3.2.6.1
2. Disciplinarios	6	NA	Proyecto Plaza de la Hoja 3.2.1.1 Proyecto Colmena 3.2.2.1 Proyecto Las Cruces 3.2.3.1 Proyecto Villa Javier 3.2.4.1 Proyecto Restrepo 3.2.5.1 Proyecto Calle 26 3.2.6.1
3. Penales	0	NA	
4. Fiscales	6	\$2.819.524.851 3.2.1.1 \$401.497.846 3.2.2.1 \$ 1.965.388.980 3.2.3.1 \$4.572.453.834 3.2.4.1 \$400.682.537 3.2.5.1 \$918.909.756 3.2.6.1	Proyecto Plaza de la Hoja 3.2.1.1 Proyecto Colmena 3.2.2.1 Proyecto Las Cruces 3.2.3.1 Proyecto Villa Javier 3.2.4.1 Proyecto Restrepo 3.2.5.1 Proyecto Calle 26 3.2.6.1

www.contraloriabogota.gov.co

Cra. 32 A No. 26 A 10

Código Postal 111321

PBX 3358888



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ, D.C.

"Control fiscal de todos y para todos".

TIPO DE HALLAZGOS	CANTIDAD	VALOR (En pesos)	REFERENCIACIÓN
		Total \$ 11.078.457.804	