



## COMUNICACIÓN INTERNA

Para: Carlos Felipe Reyes Forero - Gerente General  
María del Rosario Hidalgo Pérez - Directora Técnica Comercial  
Daniela Guzmán Álvarez - Subgerente de Ejecución de Proyectos.

De: Janeth Villalba Mahecha - Jefe Oficina de Control Interno

Asunto: **Seguimiento Estado Locales Comerciales Proyecto “La Colmena”-  
Febrero- Marzo de 2024.**

En cumplimiento de los roles asignados a la oficina de Control Interno y conforme el cumplimiento del Plan Anual de auditorías para la vigencia 2024, se realizó el seguimiento citado en el asunto y se procede a presentar el informe correspondiente, así:

### Objetivo:

Realizar el seguimiento al estado actual físico y comercial, de diez (10) locales del Proyecto “La Colmena”, en cumplimiento del rol que le asiste de evaluación y seguimiento a la Oficina de Control Interno.

### Alcance:

Verificar el cumplimiento de las acciones realizadas en la administración y comercialización de los locales inmersos en el Proyecto “La Colmena” desde el 1 de enero de 2023, hasta el 13 de febrero de 2024 y seguimiento de acciones a marzo de 2024, por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C; incluyendo acciones identificadas en el Plan de Mejoramiento desde la vigencia 2020.

### Metodología:

Para el desarrollo del seguimiento al estado actual de los diez (10) locales comerciales del citado proyecto, se solicitó la información y los registros fotográficos actualizados a la Dirección Técnica Comercial, además del registro fotográfico levantado por la Oficina de Control Interno, en visita física a los locales comerciales. De la misma manera, se investigaron los antecedentes en la página Web y RedNoBo de la Empresa.

### Antecedentes:



*“El proyecto ubicado en la localidad de San Cristóbal, en el barrio Villa Javier, está localizado en un predio esquinero con accesos a vías importantes como la carrera 10, Avenida Caracas y la calle 11 sur, cercano a áreas comerciales, servicios institucionales, transporte masivo y colegios: Allí se aplicaron las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del momento, en materia de construcción de vivienda productiva con dos frentes comerciales hacia la carrera 7 y la carrera 6 para lograr la revitalización de un sector que en décadas pasadas se dedicó a la manufactura”.*

*“Estos locales están ubicados cerca de equipamientos como el Hospital y el Centro de Atención Distrital Especializado CADE La Victoria, los Colegio Distritales Juan Evangelista Gómez y Atenas I.E.D., y los parques La Victoria y Gaitán Cortés; sus acabados se encuentran en obra gris, con nivelado de piso y para los locales 4 al 10, la construcción consiste en un sistema aporticado en concreto y cerramientos en mampostería con perfilería metálica y cubierta en tejas tipo canal de fibrocemento. Todos cuentan con servicio de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica”, aclaró el arquitecto José Andrés Palacio Piedrahita de la Dirección Técnica Comercial de la Empresa.*

El Conjunto Residencial La Colmena es un proyecto de interés prioritario, que contempló 131 soluciones de vivienda multifamiliar y 10 locales.

### **Histórico de los locales “Conjunto Residencial La Colmena”.**

La Secretaria Distrital del Hábitat y Metrovivienda, hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., suscribieron el Convenio 152 del 12 de octubre de 2012 con el objeto 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 social y prioritario, con aportes del subsidio distrital de vivienda en especie, en el marco del Plan de desarrollo Distrital Bogotá Humana...”*

METROVIVIENDA abrió convocatoria pública con el fin de seleccionar a una sociedad fiduciaria con la cual suscribir un contrato de fiducia mercantil que a su vez tuviera como objeto *“Administrar los predios que le sean transferidos POR EL FIDEICOMITENTE GESTOR y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, administrar recursos que le sean transferidos por la Secretaría Distrital del Hábitat y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o METROVIVIENDA; administrar fondos o recursos que con ocasión de cumplimiento de la obligación de los particulares o públicos de traslados 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, todo 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 Secretaría Distrital de Hábitat, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta EL COMITÉ FIDUCIARIO; administrar recursos para el cumplimiento de obligaciones 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 efectuar los recursos que permitan el desarrollo integral de los proyectos urbanísticos que se lleguen a definir por el COMITÉ FIDUCIARIO, de conformidad con 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”1. (sic)*

El veintisiete (27) de marzo de 2013, METROVIVIENDA, hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., hoy Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A., suscribieron el Contrato de Fiducia No. CDJ 53-2013 a través del cual se conformó el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ con el fin de que el mismo constituyera, en calidad de fideicomitente, *“patrimonios autónomos escindidos, diferentes y subordinados de matriz, destinados a cumplir con la finalidad que se determine en cada uno de ellos”*.

Que en este sentido, se suscribió el contrato CDJ -101-13 en virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO SAN BLAS hoy denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO CONVENIO 152 con el objetivo que adelantara *“(…) las actividades inherentes a la contratación de diseños, estudios y posterior construcción de las obras de urbanismo del PROYECTO, y en caso que se requiera y previa modificación integral al presente Contrato, la construcción y promoción de las unidades inmobiliarias que conformarán el PROYECTO (…)”*.

Ahora bien, Metrovivienda hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adquirió a título de compra el inmueble ubicado en la Calle 37 BIS A SUR 2A 29 de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-361869, mediante Escritura pública No. 2394 del 7 de mayo de 2013 de la Notaría 68 de Bogotá, en donde se fijó como destinación específica el desarrollo del Proyecto inmobiliario la Colmena, que consistía en la construcción de vivienda de interés prioritario VIP de conformidad al Plan de Desarrollo Distrital 2012 – 2016 para ese entonces.

Que en el mes de diciembre de 2013 METROVIVIENDA, hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., publicó la invitación pública de ofertas - proyecto inmobiliario Convenio 152 con el objeto de *“Seleccionar un inversionista constructor que ofrezca las mejores condiciones para el diseño y construcción, incluida la obtención de las licencias de urbanización y construcción, de mínimo 720 soluciones de vivienda de interés prioritario (vip), bajo la tipología de vivienda multifamiliar en los lotes denominados Bosa 601, Sosiego 2407, San Blas 4001, La Colmena 8618 y Usme 1, ubicados en Bogotá Distrito Capital, de acuerdo con las especificaciones técnicas anexas al presente documento”*.

Que la mencionada invitación se cerró el día 21 de febrero de 2014 a las 4.00pm, recibéndose como única oferta la presentada por el Consorcio Nelekonar conformado por las empresas: Constructora Nelekonar S.A.S., Nelcasa CIA y Ltda, Lagos de Malibú Ltda, Nelson Ricardo Rozo Salamanca y Martha Cecilia Salamanca Murillo.

Que el Gerente General de Metrovivienda Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., mediante radicado S-2014-000620 de fecha 5 de marzo de 2014, instruyó a la Fiduciaria Colpatría S.A., hoy Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A para que en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo subordinado San Blas, el cual cambia su nombre a Patrimonio Autónomo Subordinado Convenio 152 vinculara mediante Otrosí como fideicomitente constructor al consorcio Nelekonar conformado por las siguientes empresa Constructora Nelekonar S.A.S. 20%, Nelcasa CIA y Ltda 10%, Lagos de Malibú Ltda 10%, Nelson Ricardo Rozo Salamanca 10% y Martha Cecilia Salamanca Murillo 5%.

Que, en el marco de las obligaciones establecidas en el contrato fiduciario, CONSORCIO NELEKONAR como FIDEICOMITENTE APORTANTE CONSTRUCTOR ejecutó el proyecto denominado Colmena, del cual se generaron 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.

Que mediante escritura pública No. 3331 del 28 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría 5 de Bogotá se constituyó el reglamento de propiedad horizontal proyecto Colmena del cual se da origen a la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria de los diez (10) locales y de las unidades de vivienda.

Que la comercialización de la 131 unidades de vivienda y los diez (10) locales se encontraba a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE CONSTRUCTOR y respecto a la comercialización de los locales, mediante OTROSÍ INTEGRAL No. 14 del 16 de septiembre de 2020, se estableció que “(...) *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.**

En este sentido, se precisa que desde entonces la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbana de Bogotá D.C., ha desplegado todas las actividades tendientes a la comercialización de los locales, buscando 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 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.

Así mismo, el 28 de enero de 2022, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., y la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Subordinado Convenio 152 CDJ-101-2013, suscribieron contrato de comodato precario sobre los locales del Conjunto Residencial La Colmena de tal manera que la Empresa, tenga la tenencia y custodia de los locales comerciales mientras se realiza la comercialización y enajenación de los mismos.

El “CONTRATO DE COMODATO PRECARIO CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO CONVENIO 152 CDJ-101-2013 EN CALIDAD DE COMODANTE Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. – ERU” se compone de las siguientes cláusulas:

*PRIMERA. – OBJETO: Que por medio de este instrumento EL COMODANTE entrega al COMODATARIO a título de COMODATO PRECARIO la custodia y tenencia de los siguientes inmuebles: Los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40745001, 50S-40745002, 50S-40745003, 50S-40745120, 50S-40745121, 50S-40745122, 50S-*

40745123, 50S-40745124, 50S-40745125, 50S40745126, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, ubicados en la calle 37 bis A sur 2ª - 29 este, en la localidad de San Cristóbal, singularizados dentro de los linderos establecidos en la escritura pública número 3331 del 28 de diciembre de 2017 de la Notaría 5 del Círculo de Bogotá. El comodato incluye los demás bienes inmuebles que por accesión existen actualmente en el predio o que lleguen a existir, y que hacen parte del mismo.

**PARÁGRAFO:** La Fiduciaria conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los locales comerciales en los términos del Contrato y por lo tanto los mismos continúan afectos a la finalidad establecida para la fiducia. “La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213- 1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479,323-2322934,323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: [defensoriasc@pgabogados.com](mailto:defensoriasc@pgabogados.com); Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>” El COMODATARIO responderá a la Fiduciaria en su condición de vocera del Fideicomiso, por los daños o perjuicios que puedan derivarse en la custodia o mal uso que se dé a los inmuebles.

**SEGUNDA. – RESPONSABILIDAD:** EL COMODATARIO responderá ante EL COMODANTE y ante los terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que les dé a los inmuebles entregados a título de comodato precario. Así mismo, el COMODATARIO se compromete a darle al inmueble el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda y a efectuar la vigilancia correspondiente y protección de los bienes, comunicando AL COMODANTE cualquier acto de perturbación de la propiedad.

**TERCERA. – OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:** EL COMODATARIO se obliga a pagar todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA en virtud del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO CONVENIO 152 CDJ-101-2013 y a presentar copia auténtica del recibo de pago al COMODANTE dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha del pago. Así mismo, el COMODATARIO se obliga a sufragar, a partir de la firma del presente contrato, todos los gastos que se requieran para la conservación del inmueble que recibe a título de comodato, obligándose a responder de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de ellos, pudiendo el COMODANTE exigir el precio del inmueble.

**PARÁGRAFO:** Los gastos de vigilancia de los inmuebles entregados en COMODATO PRECARIO estarán a cargo del COMODATARIO.

**CUARTA. – BENEFICIARIO:** Se deja constancia que el presente contrato se celebra en beneficio del COMODATARIO, quien responde hasta por culpa leve.

**QUINTA. – DURACIÓN:** Este contrato estará vigente mientras esté vigente el contrato fiduciario del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO CONVENIO 152 CDJ-101-2013 y/o hasta la comercialización y enajenación de cada uno de los Locales Comerciales identificados en la primera cláusula de este documento. Este contrato podrá terminar sin necesidad de diligencia

previa cuando el COMODANTE lo solicite por escrito dirigido a la última dirección conocida del COMODATARIO, con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha en que debe restituirse, después de los cuales podrá exigir ejecutivamente la restitución con la sola exhibición de este contrato y la carta o documento de solicitud de los bienes sin lugar a ningún otro requerimiento o reconvencción para ser constituido en mora, quedando en consecuencia exonerado EL COMODANTE de la obligación de iniciar el respectivo proceso de restitución de los inmuebles. PARÁGRAFO: Si el COMODATARIO no restituyere los bienes dentro del término establecido en la presente cláusula, deberá cancelar al COMODANTE a título de multa la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la entrega del inmueble, dicha obligación será exigible por la vía ejecutiva.

SEXTA. – INDEMNIZACIÓN: Para los efectos del presente contrato, se deja establecido desde ahora en razón a la causa del mismo que el COMODANTE no indemnizará por las expensas que haya hecho el COMODATARIO para la conservación o mejoramiento de los bienes.

SÉPTIMA. - CALIDAD DE LOS BIENES: EL COMODATARIO manifiesta conocer la calidad, las características y las condiciones de los bienes que se le presta, por lo que no habrá lugar en ningún caso a la indemnización relativa a la calidad de los bienes. “La Defensoría del Consumidor Financiero para Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A. está ubicada en la Avenida 19 No. 114-09 Oficina 502, Bogotá D.C., Tel: 213- 1322 y 213-1370 en Bogotá D.C., Teléfono Celular: 321-9240479,323-2322934,323-2322911, atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. (días hábiles). Correo electrónico: defensoriasc@pgabogados.com; Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dr. José Guillermo Peña González, Defensor Suplente: Dr. Carlos Alfonso Cifuentes Neira. Para mayor información relacionada con las funciones, asuntos de competencia, función de conciliador y otros aspectos de la Defensoría del Consumidor Financiero, consulte el siguiente link: <https://www.scotiabankcolpatria.com/usuario-financiero/defensor-del-consumidor-financiero>”

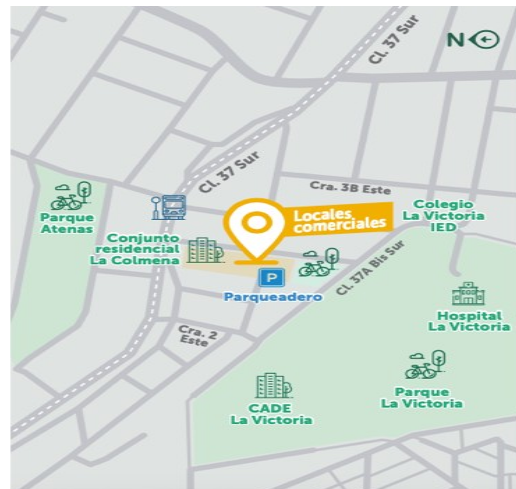
OCTAVA. – ENTREGA: La firma de este contrato implica que el COMODATARIO ha recibido a entera satisfacción los bienes objeto del mismo.

NOVENA. – GASTOS DEL CONTRATO: Los gastos que demande la legalización del presente contrato correrán por cuenta del COMODATARIO. DÉCIMA. – NOTIFICACIONES: Todas las comunicaciones que deban cursarse entre las partes contratantes se enviarán a las direcciones y teléfonos que se señalan a continuación: ▪ EL COMODANTE: En la Carrera 7 No. 24-89 Piso 21 de la ciudad de Bogotá, D.C. Correo electrónico: carlos1.sanchez@scotiabankcolpatria.com ▪ LOS COMODATARIOS: Autopista Norte No. 97-70 - Edificio Porto 100, piso 4 de la ciudad de Bogotá, D.C. Correo electrónico: sub\_juridica@eru.gov.co

## **Descripción estado actual Locales Conjunto Residencial La Colmena.**

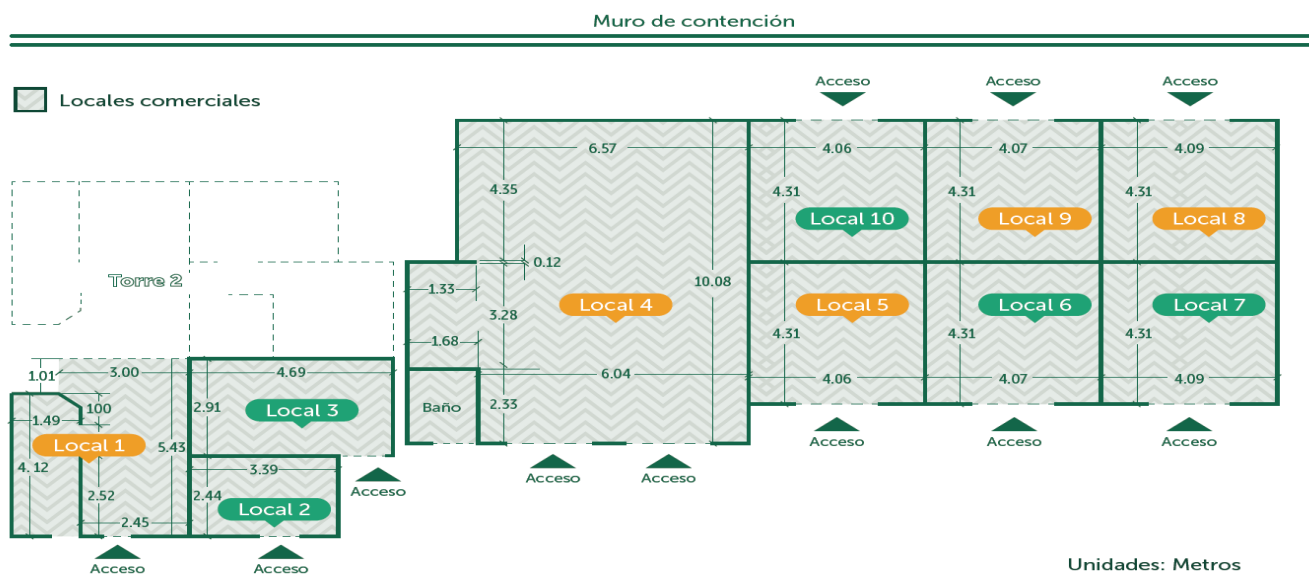
Los locales comerciales se encuentran ubicados en el Conjunto Residencial La Colmena (Calle 37 Bis A Sur # 2A - 29 Este), en la localidad de San Cristóbal, al suroriente de la ciudad de Bogotá, UPZ 50 La Gloria, barrio La Colmena.





Localidad de San Cristobal, Calle 37 Bis A Sur # 2A - 29 Este.

Los locales comerciales 1, 2 y 3 hacen parte del primer piso de las torres 1 del conjunto, todos los locales se encuentran en obra gris, con afinado de piso, para los **locales 4 al 10 se ubican en la torre 6** y para estos la construcción consiste en un sistema aporticado en concreto y cerramientos en mampostería con perfilería metálica y cubierta en tejas tipo canal de fibrocemento, cuentan con servicios de energía y con acueducto y alcantarillado.



## Disposicion y medidas locales comerciales.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., a efectos de comercializar los locales comerciales del proyecto “La Colmena”, ha desplegado una serie de actividades, tales como:



- Formulación Plan Comercial: A través de este se determinaron las acciones a realizar para comercializar los locales comerciales.
- Solicitud tres avalúos comerciales (2021, 2022 y 2023), para determinar el valor base de venta de los locales.
- Obtención, revisión y aceptación de los avalúos comerciales: una vez la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) remite los avalúos a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., la Empresa procede a revisar que la metodología aplicada por la UAECD, se encuentra con la normatividad vigente y en tal sentido procede, aceptar y observar los avalúos.
- Presentación con información general de locales comerciales: se remite esta información a los interesados en los locales.
- Diseño y montaje de vallas informativas para la comercialización de los locales en el Conjunto Residencial la Colmena.
- Solicitud y realización de folleto informativo para la socialización de la información general de los locales a los potenciales clientes.
- Conformación de base de datos de potenciales clientes que solicitaron información de los locales.
- Envío de información vía mail (presentación inicial, valores una vez obtenidos, folleto informativo, publicación, proceso e invitación a reunión para socializarlo y envío de información a pequeñas y medianas superficies).
- Boletín Comunicado de prensa.
- Diseños de lanzamiento en redes y publicación del proceso de venta.
- Chats vía WhatsApp con los potenciales clientes informando del proceso para la venta.
- Publicación en plataforma SECOP II del proceso de Invitación Pública No. ERU-IP-08-2022, cuyo objeto era: *"Vender diez (10) locales comerciales ubicados en la Calle 37 bis A Sur No. 2 a - 29 Este de la ciudad de Bogotá, los cuales son propiedad del Patrimonio Autónomo Subordinado Convenio 152 cuya vocera y administradora es Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A."*. (No obstante, no se recibió ninguna oferta dentro del proceso de Invitación Pública No. ERU-IP-08-2022, razón por la cual el mismo se declaró desierto).
- Ante la imposibilidad de comercialización en venta de los locales comerciales, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., ha considerado conveniente, comercializar los locales para arriendo.
- Se realizó informe de valoración para determinar los cánones de arriendo de los locales comercial.

- En la actualidad se estructuran tres procesos tendientes a la venta, arriendo y contratación de tercero experto, conforme al Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa.

## a) Venta.

Una vez surtido el proceso de Invitación Pública No.ERU-IP-08-2022, que tuvo por objeto la venta de los 10 locales, el cual fue declarado desierto en junio de 2022, la Dirección Comercial, hoy Dirección Técnica Comercial, ha venido adelantando gestiones para la comercialización:

- Ofrecimiento a través de correos electrónicos dirigidos a posibles interesados en lo corrido del 2023.
- Actualización del Brochure con la información de los locales (se adjunta Brochure)
- Gestión con la Oficina de Comunicaciones para montaje de información en el micrositio de la página web de la Empresa.
- Solicitud de concepto a la Dirección de Gestión Contractual, hoy Dirección de Contratación – modalidad aplicable para la venta de los locales
- Solicitud, revisión y aceptación de Avalúos Comerciales (actualización).

Como resultado de estas gestiones se obtuvo manifestación de interés para la compra de los locales 7 y 8, remitida por el interesado vía correo electrónico el 16 de febrero de 2023. Ante esta posibilidad se exploró la alternativa de realizar una venta directa, sin embargo, con la adopción en febrero de 2023, del nuevo Manual de Contratación y Gestión de Negocios, se hizo necesario solicitar concepto a la Dirección de Gestión Contractual, hoy Dirección de Contratación, sobre el tipo de proceso a aplicar para la venta (ver Radicado I2023001811)

En julio de 2023 con Radicado No. I2023002090, la Dirección de Contratación se pronunció manifestando que de acuerdo con el nuevo manual *“la modalidad idónea es la de “Ofertas en sobre cerrado”*. Así las cosas, se inició con la elaboración de los documentos pertinentes para abrir el respectivo proceso (Anexo Técnico y Aviso) así como la remisión de las consultas del VUR y. Avalúos.

En septiembre se recibió propuesta de compra en sobre cerrado para los locales 7 y 8 (Radicado E2023007170 se adjunta) la cual fue remitida a la Dirección de Contratación mediante radicado No. I2023002799 de septiembre (ver adjunto) para continuar con el proceso de venta.

Posteriormente en mesa de trabajo la Dirección de Contratación, concluyó que para requieren los avalúos vigentes para la venta en modalidad sobre cerrado, lo cual fue ratificado en correo de respuesta a la revisión de las ofertas (ver adjunto Correo)

Posteriormente se contactó a los interesados comunicando la modalidad de venta y los requisitos para la misma, sin embargo, no se recibió respuesta para continuar con el proceso.

En el 2024 se reiteró (Radicado: S2024000368) al interesado actualizar su manifestación de oferta conforme a los avalúos actualizados de los locales 7 y 8, a la fecha no se ha recibido respuesta.

Adicionalmente se remitieron dos comunicaciones vía correo electrónico a potenciales interesados, informando la forma de presentar las ofertas de compra. (ver adjuntos)

Dado que la modalidad de venta por “sobre cerrado” requiere que se cuente con una oferta concreta, el proceso sólo continuará cuando se presente una manifestación de interés de acuerdo con lo establecido para dicha modalidad. Por esta razón no se tiene cronograma del proceso.

En el primer trimestre de 2024 se ha trabajado en la actualización del plan de comercialización, para continuar con la promoción tendiente a la movilización (arriendo y/o venta) de los locales. Adicionalmente, en la Empresa se está revisando el Manual de Contratación y Gestión de Negocios, con el fin de facilitar la posibilidad de cierre efectivo de ventas.

Es pertinente mencionar que la dificultad en la venta de los inmuebles está representada en los siguientes factores:

- Localización en un sector de la ciudad de condiciones socioeconómicas limitadas, los locales no se encuentran en sendas o centralidades que permitan una explotación comercial amplia, está se ve restringida a las viviendas del conjunto y sus alrededores.
- En referencia a los clientes potenciales, se encontró que los interesados son de un perfil de economía de barrio, que encuentran dificultad para acceder a las modalidades de venta contempladas en el Manual de la Empresa y que ante los requisitos exigidos (sarlaft, estados financieros, RIT, RUT, pagos de parafiscales, etc) desisten de su intención de compra.

## **b) Arriendo.**

Frente a la dificultad que ha representado la venta de los locales, se estudió la alternativa de movilizarlos a través de arrendamiento, con este fin se vienen adelantando las siguientes gestiones:

- Elaboración de una primera versión borrador, de informe de valoración cánones arriendo para los locales (ver adjunto)
- Solicitud de concepto a la Dirección de Contratación (Radicado No. I2023002990) obteniendo respuesta mediante comunicación con radicado No. I2023003174, en la que manifiesta que: *“según lo previsto en la Parte I, capítulo II, numeral 2.7.4 del Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la*

*Empresa, la modalidad adecuada para realizar el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Empresa es la "INVITACIÓN SIMPLIFICADA".*

- Se dio respuesta a dos manifestaciones de interés de arriendo de los locales 2 y 3 (ver radicados S2023005121 y S2023005122)

La posibilidad de arriendo estará incluida en el nuevo plan de comercialización, como una alternativa para que los locales comerciales cumplan con su función y se mitiguen los costos de administración de estos.

### **c) Contratación de un Tercero Experto.**

La Dirección Técnica Comercial, en el 2023 inicio el trámite para la contratación de un tercero con el objeto de *"Realizar la promoción, corretaje, negociación, y demás gestiones necesarias para la venta o arriendo de los 10 locales comerciales derivados del desarrollo inmobiliario del conjunto residencial La Colmena"*, remitiendo para revisión a la Dirección de Contratación el anexo técnico y la matriz de riesgos en noviembre de 2023, recibiendo observaciones para ajustes en febrero de 2024. Este trámite se revisará una vez se haya actualizado el plan para la comercialización de los locales.

Se informo por parte de la Dirección Técnica Comercial, que el pasado 19 de septiembre de 2023, La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, atendió la invitación de la Alcaldía Local de San Cristóbal para participar en la Quinta Feria de Servicios Financieros y Vivienda de Interés Social, la cual tuvo como objeto, entre otros, brindar información a los habitantes de este territorio sobre el proyecto de vivienda de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP) que la Empresa desarrollará en un conjunto de 15 predios ubicado entre la carrera 7 y la carrera 6, entre calle 8 y diagonal 9 A sur, denominado Villa Javier.

*"Quisimos desde la Administración Local manifestarles a nuestros hogares cómo pueden acceder a la información de los proyectos que se encuentran en el mercado y cómo realizar el cierre financiero, requisito indispensable para participar en la próxima Feria de Vivienda organizada por la Secretaría Distrital del Hábitat. Asistieron cinco bancos, cuatro cajas de compensación familiar y se brindó información sobre los proyectos de RenoBo, de las cajas de compensación y de una empresa que está construyendo en la localidad"*, explicó Luis Alberto Vargas coordinador del evento liderado por la Alcaldía de San Cristóbal.

En la Feria de Vivienda 2023 -II organizada por la Secretaría Distrital del Hábitat, que se realizará del 5 al 8 de octubre en el Palacio de los Deportes en Bogotá, se brindará la oferta de viviendas desde 121 hasta 210 millones de pesos, con subsidios entre diez y 30 salarios mínimos mensuales legales vigentes aplicables al pago de la cuota inicial.

En su exposición virtual, la Empresa brindó información sobre el proyecto de vivienda de interés prioritario y de interés social que tiene proyectado en el barrio Villa Javier, y aprovechó esta oportunidad para difundir la información sobre los locales comerciales que pueden adquirir las familias en el proyecto ya construido, La Colmena.

### **Locales comerciales en La Colmena.**

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en dicha feria dio a conocer los locales comerciales en venta, derivados del desarrollo del Conjunto Residencial La Colmena, los cuales, se encuentran ubicados en la calle 37 bis A sur # 2A - 29 este, al interior del Conjunto, en la localidad y Unidad de Planeamiento Local San Cristóbal.

## Relación de pagos de administración y servicios públicos de la Fiducia en el tiempo que los locales estuvieron bajo su administración.

Es importante mencionar que sólo hasta el 10 de febrero de 2022 se recibieron los locales comerciales para la administración de la Empresa (mediante comodato descrito anteriormente), vale la pena aclarar que previo a esta entrega los locales se encontraban en administración de la Constructora Nelekonar.

A continuación, se relaciona cuadro resumen de la información remitida por comercialización la cual fue entregada a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., por la profesional del equipo de Fiducias a cargo de temas con Fiduciaria Colpatria hoy Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. (dos hojas Excel: administración y servicios las cuales se adjuntan a este informe).

Reporte correspondiente al pago de Servicios Públicos periodo de Mayo 30 de 2023 a Febrero 2 de 2024 (Pago ENEL)			
CUENTA	VALOR TOTAL	GMF	VALOR FACT TOTAL
1250000198	\$10.051.850,00	\$40.207,40	\$10.051.850,00

Reporte correspondiente a la Administración de los 10 Locales en el periodo de Septiembre 21 de 2022 a Febrero 2 de 2024			
CUENTA	VALOR TOTAL	GMF	VALOR FACT TOTAL
1250000198	\$12.305.092,07	\$49.220,37	\$12.305.092,07

Los pagos se realizan a través del Patrimonio Autónomo Subordinado Convenio 152, con recursos propios transferidos para este fin.

En el momento de la entrega de los locales se informó por parte del tenedor en referencia a los servicios públicos lo siguiente:

1. Que se había realizado pago de servicio de energía del último periodo facturado que da cuenta que se encuentra al día con el pago del servicio, el próximo cobro del servicio será pagado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., y se reembolsará el valor correspondiente al periodo previo al 10 de febrero de 2022, de acuerdo con la prorrata del monto".



N. de Local	Servicio Público	Cuenta Activa		No. del Medidor a 10 de Febrero de 2022	No. De Cuenta Contrato	Ultimo Periodo Facturado		Observaciones
		SI	NO			Desde	Hasta	
L1	Energía	X		00104378	6588659-8	06/01/2022	04/02/2022	Activo
L2	Energía	X		00013.53	6588641-5	06/01/2022	04/02/2022	Activo
L3	Energía	X		00001.97	6588642-7	06/01/2022	04/02/2022	Activo
L4	Energía	X		00104380	6588585-5	06/01/2022	04/02/2022	Activo
L5	Energía	X		00104371	6588622-3	06/01/2022	04/02/2022	Activo
L6	Energía	X		01201.08	6588643-9	06/01/2022	04/02/2022	Activo
L7	Energía	X		01643.65	6588623-5	06/01/2022	04/02/2022	Activo
L8	Energía	X		00104370	6588644-1	06/01/2022	04/02/2022	Activo
L9	Energía	X		00104377	6588624-7	06/01/2022	04/02/2022	Activo
L10	Energía	X		00104369	6588586-7	06/01/2022	04/02/2022	Activo

2. Que a la fecha de la entrega no se contaba con evidencia del pago de servicio de Acueducto y Alcantarillado en el entendido que las cuentas para los locales comerciales se encuentran suspendidas con el fin que no se genere cobro básico (situación que continua en la actualidad).

N. de Local	Servicio Público	Cuenta Activa		No. del Medidor a 10 de Febrero de 2022	No. De Cuenta Contrato	Ultimo Periodo Facturado		Observaciones
		SI	NO			Desde	Hasta	
L1	Acueducto (EAAB)	X		00000	12445683	26/06/2019	23/08/2019	Cuenta Suspendida
L2	Acueducto (EAAB)	X		00000	12445684	26/06/2019	23/08/2019	Cuenta Suspendida
L3	Acueducto (EAAB)	X		00000	12445685	26/06/2019	23/08/2019	Cuenta Suspendida
L4	Acueducto (EAAB)	X		00010	12445686	26/06/2019	23/08/2019	Cuenta Suspendida
L5	Acueducto (EAAB)	X		00000	12445687	26/06/2019	23/08/2019	Cuenta Suspendida
L6	Acueducto (EAAB)	X		00000	12445688	26/06/2019	23/08/2019	Cuenta Suspendida
L7	Acueducto (EAAB)	X		00000	12445689	26/06/2019	23/08/2019	Cuenta Suspendida
L8	Acueducto (EAAB)	X		00000	12445690	26/06/2019	23/08/2019	Cuenta Suspendida
L9	Acueducto (EAAB)	X		00000	12445691	26/06/2019	23/08/2019	Cuenta Suspendida
L10	Acueducto (EAAB)	X		00000	12445692	26/06/2019	23/08/2019	Cuenta Suspendida

3. La Administración del Conjunto la Colmena que da cuenta que se encuentra al día con el pago de expensas comunes del conjunto a 31 de enero de 2022, el mes de febrero será pagado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., y se reembolsará el valor de los 9 días del mes de febrero de acuerdo con la prorrata del monto contando con Paz y Salvo.

## Registro fotográfico Locales Conjunto Residencial “La Colmena” - Dirección Técnica

Comercial.



Acceso a locales 1 y 2.



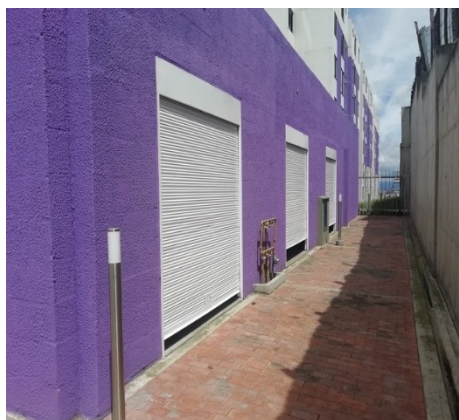
Acceso a locales 3, 4, 5, 6, y 7 desde el remate de la vía.



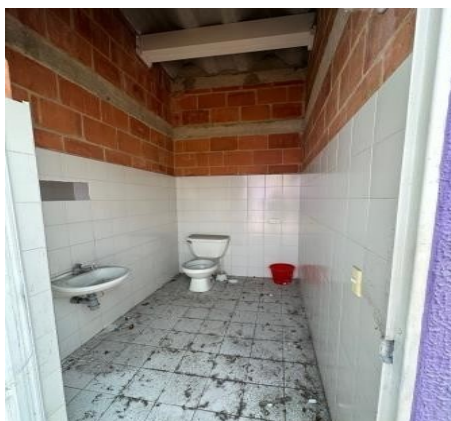
FT-132-V5  
Fecha: 06/07/2023



Acceso a locales 8, 9 y 10.



Baño que comparten los locales.



Estado físico Local 1.





Estado físico Local 2.



Estado físico Local 3.



Estado físico Local 4.



Estado físico Local 5.



Estado físico Local 6.



Estado físico Local 7.





Estado físico actual Local 8.



Estado físico Local 9.



Estado físico Local 10.



Fuente Registro Fotográfico. Dirección Comercial.

## Registro fotográfico Locales Conjunto Residencial “La Colmena” - marzo 15 de 2024 – Oficina de Control Interno.



Foto local 1

Foto Local 2





Foto Local 3



Foto Local 4



## Acciones Identificadas Plan de Mejoramiento Empresa.

- Las acciones realizadas por los procesos dentro del Plan de Mejoramiento suscrito con la Contraloría de Bogotá para los hallazgos relacionados con el Proyecto La Colmena son:

## **Hallazgo 3.2.1.1** Código Auditoría 249 PAD 2020

*Hallazgo administrativo y fiscal, con presunta incidencia disciplinaria, en cuantía de \$7.526.017.439 m/cte., por las inversiones realizadas para el desarrollo del proyecto de vivienda La Colmena y la no entrega de las 131 VIP y los 10 locales comerciales, después de 42 meses de construidos y listos para entrega.*

**Acción 1.** Seguimiento a la gestión para la generación de la información correspondiente a los hogares inscritos ante la Secretaría Distrital del Hábitat, para su envío al Fideicomitente Constructor encargado de la comercialización, escrituración, entrega y registro de las unidades habitacionales del proyecto La Colmena.

**Indicador.** Número de informes presentados por el Fideicomitente Constructor

**Variables del indicador.** Número de informes con seguimiento / Número de informes presentados por Fideicomitente Constructor

**Estado.** Cerrada – Cumplida para la Oficina de Control Interno

Cumplida – Efectiva para la Contraloría de Bogotá según Informe final de auditoría de regularidad Código 60 PAD 2022.

### **Seguimiento 31 marzo 2021:**

Para el primer trimestre de 2021 se realizó el diseño de una matriz en Excel que da cuenta del estado de cada uno de los 131 hogares pertenecientes al proyecto “La Colmena”, la cual se remitió al fideicomitente constructor en el mes de enero.

Durante el mes de febrero se realizó semanalmente el diligenciamiento de la matriz. Adicionalmente, se continúa desde el mes de marzo con reuniones semanales con la Secretaría Distrital de Hábitat, el Fideicomitente Constructor y la Empresa, en las cuales se verifican acciones puntuales.

Se anexan los informes recibidos por el Fideicomitente Constructor uno del mes de enero, cuatro del mes de febrero y tres del mes de marzo para un total de 8 informes.

Como evidencia adicional de los 8 informes se remite archivo en Excel, denominado “seguimiento a comercialización” que da cuenta a los compromisos establecidos en las reuniones de seguimiento semanal.

### **Seguimiento 30 junio 2021.**

Con corte a 30 de junio de 2021 se adjuntan los informes semanales remitidos por el Fideicomitente Constructor durante el seguimiento del trimestre así: 4 del mes de abril, 4 del mes de mayo y 3 del mes de junio.

Como evidencia adicional de los 11 informes se remite archivo en excel denominado “seguimiento a comercialización Nelekona” que da cuenta de los compromisos establecidos en las reuniones de seguimiento semanal.

Con corte a 30 de junio el estado de la comercialización es del 100%, con el siguiente detalle:

- \* 76 viviendas entregadas

- \* 18 viviendas tienen promesa de compraventa suscrita, en estudio de títulos, avalúo y legalización del crédito hipotecario por parte de las diferentes entidades financieras

- \* 33 viviendas en trámite de escrituración y registro

- \* 2 hogares en proceso de firma de compraventa

\* 2 hogares a la espera de asignación del SDVE y/o VUR

## **Seguimiento 30 septiembre 2021.**

Con corte a 30 de septiembre de 2021 se adjuntan los informes semanales remitidos por el Fideicomitente Constructor durante el seguimiento del trimestre así: 4 del mes de julio, 4 del mes de agosto y 4 del mes de septiembre.

Como evidencia adicional de los 12 informes se remite archivo en excel denominado "seguimiento a comercialización Nelekonar" que da cuenta de los compromisos establecidos en las reuniones de seguimiento semanal con el fideicomitente constructor y la SDHT.

Con corte a 30 de septiembre el estado de la comercialización es el siguiente:

- \* 120 viviendas entregadas
- \* 7 viviendas tienen promesa de compraventa suscrita, en estudio de títulos, avalúo y legalización del crédito hipotecario por parte de las diferentes entidades financieras
- \* 3 hogares en trámite de escrituración y registro
- \* 1 hogar en proceso de desistimiento por pérdida del cierre financiero

## **Seguimiento 31 diciembre 2021.**

Con corte a 31 de diciembre de 2021 se adjuntan los informes semanales remitidos por el Fideicomitente Constructor durante el seguimiento del trimestre así: 4 del mes de octubre, 4 del mes de noviembre y 4 del mes de diciembre.

Como evidencia adicional de los 12 informes se remite archivo en excel denominado "seguimiento a comercialización Colmena OCT-DIC" que da cuenta de los compromisos establecidos en las reuniones de seguimiento semanal con el fideicomitente constructor y la SDHT.

Con corte a 31 de diciembre el estado de la comercialización es el siguiente:

- \* 127 viviendas entregadas
- \* 1 vivienda tiene promesa de compraventa suscrita, en estudio de títulos, avalúo y legalización del crédito hipotecario por parte de las diferentes entidades financieras
- \* 2 hogares en trámite de escrituración y registro
- \* 1 hogar en proceso de asignación de SDVE

### **Hallazgo 3.2.2.1 Código Auditoría 47 PAD 2023**

*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*

**Acción 1.** Gestionar la movilización de los activos del proyecto "La Colmena", mediante la definición de un plan de mercadeo.

**Indicador.** Plan de mercadeo definido y gestionado para el proyecto "La Colmena"

**Variables del indicador.** Un plan de mercadeo definido y gestionado

**Estado.** En Proceso En Términos para la Oficina de Control Interno



## **Seguimiento 30 junio 2023.**

Se avanza en la actualización del plan de mercadeo (borrador) para la comercialización de los locales, teniendo en cuenta que el proceso de venta mediante invitación pública se declaró desierto. (se adjunta Plan de mercadeo)

## **Seguimiento 30 septiembre 2023.**

Se actualizó el plan de mercadeo para los Locales La Colmena y se establecieron las principales actividades a realizar, de las cuales se ha avanzado en las siguientes:

- \* Solicitud de avalúos comerciales ante la UAEC (ya se realizó visita a los locales con el evaluador) ver comunicación radicada en la UAEC
- \* Valoración para la determinación de cánones de arrendamiento (ver documento)
- \* Contacto con interesados en arrendamiento de los locales
- \* Proceso de Sobre cerrado: se recibió manifestación de un interesado, se encuentra en revisión por parte de la Dirección de Gestión Contractual. (ver comunicación sobre cerrado y envió a Contractual)
- \* Participación en la feria de la Localidad de San Cristóbal para dar información de los locales.

<https://bogota.gov.co/mi-ciudad/habitat/renobo-presento-proyecto-de-vivienda-y-locales-en-san-cristobal>

## **Seguimiento 31 diciembre 2023.**

En desarrollo de la Matriz del plan de mercadeo de los Locales La Colmena se registran los siguientes avances:

- \* Se recibieron los avalúos solicitados a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para tasar el valor base de venta de los locales comerciales.
- \* De acuerdo con la determinación para comercializar los locales en venta y arriendo, se envió información de los locales y del proceso de comercialización, a clientes potenciales.
- \* Se avanzó con los borradores de los anexos técnicos para la publicación de un proceso de venta en Sobre cerrado y del aviso correspondiente, de acuerdo con el manual de contratación, para que en caso de que exista un interesado se cuente con los documentos adelantados.

## **Seguimiento 31 de marzo de 2024.**

**Acción 1:** Gestionar la movilización de los activos del proyecto "La Colmena", mediante la definición de un plan de mercadeo.

**Seguimiento:** En enero de 2024 con radicado S2024000368, se remitió comunicación al cliente que manifestó interés de compra de los locales 7 y 8, indicando que para avanzar con el proceso de venta debía allegar un alcance a su propuesta inicial con los valores actualizados de los locales. Se realizó seguimiento al número de contacto pero no fue posible obtener respuesta.

\* Se remitieron correos a dos interesados en Local 5, con indicaciones de la forma para presentar oferta de compra - sobre cerrado.

\* Se trabajó la actualización del plan de mercadeo, versión que se encuentra en revisión.

\* Se actualizó el brochure con la información de los locales.

\* A finales de 2023 se consideró la contratación de un tercero para ofrecer los Locales, por lo cual se adelantó la elaboración del Anexo Técnico y Matriz de Riesgos para adelantar el proceso, sobre los cuales la Dirección Contractual formuló observaciones según correo del 8 de febrero de 2024. (Esta alternativa se encuentra en revisión)

- En cuanto al Plan de Mejoramiento por Procesos se observa lo siguiente:

*Hallazgo No. 18 código CO-2021-014 - OM 02: Fortalecer el control de cambios en los instrumentos del proceso para conservar la trazabilidad de los mismos, como es el caso de las distintas versiones de los cronogramas de los proyectos a cargo (caso específico del proyecto La Colmena).*

*De igual manera, es necesario mejorar los mecanismos de seguimiento internos para lograr evidenciar de manera unificada los avances frente a la gestión del proceso, como es el caso del proyecto "La Colmena" y la suspensión de la actividad del plan de acción denominada "Comercialización de los locales del Proyecto La Colmena" en la vigencia 2020 y su continuación o reactivación en la vigencia 2021. De igual manera, en el caso del cronograma que hace parte del "Plan Individual de Comercialización" es recomendable que aparezca como un componente que hace parte del plan y no como un instrumento independiente.*

ACCIÓN	FECHA DE INICIO DE LA ACCIÓN			FECHA DE CIERRE DE LA ACCIÓN			Responsable	META	INDICADOR	ESTADO	SEGUIMIENTO No. _4_
	día	Mes	año	día	Mes	año					DESCRIPCIÓN
Incluir un cuadro de control de cambios en el instrumento de programación de actividades de comercialización.	5	11	21	31	12	21	Director Comercial	Cuadro de control de cambios diligenciado en el instrumento de programación de actividades de comercialización	Cuadro de control de cambios diligenciado en el instrumento de programación de actividades de comercialización	Cerrada	Se incluyó cuadro de control de cambios para las actividades que han sufrido modificaciones, con el fin de dejar trazabilidad de los mismos. (en una pestaña adicional del archivo Excel ACTIV PLAN ACCION)
Incluir cronograma de actividades en el Plan Individual de Comercialización de los Locales de La Colmena.	5	11	21	31	12	21	ComercialDirector	Cronograma de actividades incorporado en el Plan Individual de Comercialización de los Locales de La Colmena.	Cronograma de actividades incorporado en el Plan Individual de Comercialización de los Locales de La Colmena.	Cerrada	Se incluyó el cronograma en el Plan Comercial de La Colmena  Con el cronograma incluido en el Plan

## Conclusiones.

- ✓ El objetivo principal desde el inicio es "Vender diez (10) locales comerciales ubicados en

*la Calle 37 bis A Sur No. 2 a - 29 Este de la ciudad de Bogotá, los cuales son propiedad del Patrimonio Autónomo Subordinado Convenio 152 cuya vocera y administradora es Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A.”.*

- ✓ No se recibió ninguna oferta dentro del proceso de Invitación Pública No. ERU-IP-08-2022, razón por la cual el mismo se declaró desierto, por tanto, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., ha considerado conveniente, comercializar los locales para arriendo, realizando valoraciones para determinar los cánones respectivos.
- ✓ Los predios del Banco de Tierras del Distrito se encuentran exentos de pago del Impuesto predial desde 2016, según lo establecido en los dos últimos Planes de Desarrollo:
  - ❖ Plan de Desarrollo 2016-2020 Acuerdo 645 de 2016 artículo 105 dispuso: “Parágrafo. A partir del 1º de enero de 2017, los predios que conformen el Banco de Suelos Distrital, incluyendo aquellos que se encuentren en cabeza de patrimonios autónomos y que hayan sido aportados por Metrovivienda o la entidad que haga sus veces, estarán exentos del pago del impuesto predial unificado y de la contribución por valorización. (...)” (Resaltado fuera de texto)
  - ❖ Plan de Desarrollo 2020-2024 Acuerdo No. 761 de 2020, artículo 75 parágrafo 1, que indica:  
Parágrafo 1. Los predios que conformen el Banco de Tierras Distrital, incluyendo aquellos que se encuentren en cabeza de patrimonios autónomos y que hayan sido aportados por entidades u organismos del orden nacional o distrital del nivel central o descentralizado, estarán exentos del pago del impuesto predial unificado, de la contribución por valorización y del pago de la participación en el efecto plusvalía, siempre y cuando cumplan su finalidad para la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritaria o Vivienda de Interés Social.
- ✓ Se informó por parte de Dirección Técnica de Comercialización, que en la actualidad se estructuran tres procesos tendientes a la venta, arriendo y contratación de tercero experto, conforme al Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa.
- ✓ El proceso cuenta con una Estrategia Comercial trabajada en la vigencia 2023, que será actualizada conforme a las funciones de la Nueva Estructura y con un archivo Excel correspondiente a la matriz actividades a ejecutar que se encuentra en revisión.
- ✓ Se informo que los pagos de Administración y Servicios públicos de la colmena se realizan del fideicomiso que al cierre del de febrero de 2024, tenía como saldo es \$6.262.525.849,54, con las siguientes observaciones:

En el PAS Convenio 152 de 2013, se desarrollan 4 proyectos; Bosa 601, Colmena, Usme 1 y Usme 3, estos últimos dos en ejecución (construcción y entrega de viviendas), por tanto,

dichos recursos amparan dichos costos directos e indirectos de los proyectos desarrollados.

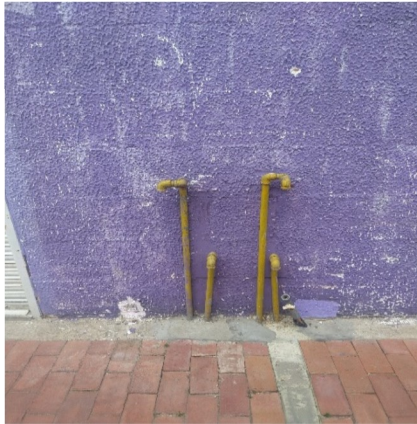
Adicionalmente, dentro del monto mencionado se incluyen recursos de: Convenio 407 de 2013 (SDHT); cargas urbanísticas, recursos RenoBo y recursos generados por los proyectos mencionados. (venta de unidades VIS/VIP).

## Recomendaciones

- Concluir las actividades pendientes del proyecto Colmena, referentes a las actividades de comercialización, escrituración, entrega y/o arriendo de los diez (10) locales comerciales, ésta última coordinando con las demás áreas de la Empresa involucradas.
- Definir la conveniencia del traslado de estos locales a la Empresa, en aras de continuar los trámites para realizar la liquidación del contrato con el constructor.
- Antes de proceder a dicha liquidación revisar que se cumplan a cabalidad las Obligaciones Generales del urbanizador a las que hace referencia la Resolución 15 – 5 - 0299 el 18 de febrero de 2015, en especial a lo contenido en el artículo 11 de la citada resolución (Anexo resolución) y verificar que el constructor este a paz y salvo con todas las entidades del Distrito que tengan relación con la obra ejemplo, Secretaría de Hacienda.
- Respecto a la comercialización de los locales, mediante OTROSÍ INTEGRAL No. 14 del 16 de septiembre de 2020, se estableció que “(...) *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**, y considerando que los locales fueron entregados el 10 de febrero de 2022 a la Empresa en comodato para su administración, es importante priorizar el uso de los mismos, en aras de minimizar el riesgo de que se establezcan hallazgos por un posible detrimento patrimonial por la no utilización de los bienes ya que se está incurriendo por parte de la Empresa en pagos de administración y servicios públicos y sin contraprestación a cambio, afectando los recursos del patrimonio a través del cual se cancelan dichos valores.
- Generar y entregar un informe bimestral del estado de comercialización de locales objeto de este seguimiento a la Subgerencia correspondiente y a la gerencia General, con copia a la Oficina de Control Interno.
- Realizar la actualización y aprobación del plan de comercialización frente a las instancias correspondientes.
- Definir un cronograma de trabajo con sus respectivas responsabilidades que incluya la comercialización y o diferentes actuaciones en referencia a los locales de La Colmena.



- Debido a la rotación de personal del proceso es importa generar un repositorio de información que permita acceder a todos los diferentes registros frente a los proyectos.
- Finalmente es importante que se revisen el desgaste de las fachadas, aseo de los locales y los registros del agua y conexiones de gas que presentan deterioro de acuerdo a lo evidenciado en el registro fotográfico tomado el pasado 15 de marzo de 2024 y se definan las acciones a ejecutar al respecto, por parte de la Empresa.



Finalmente, se recuerda la importancia de actualizar y/o fortalecer un Plan de Mejoramiento que contenga las acciones correctivas para subsanar diferentes hallazgos producto de las conclusiones y/o recomendaciones incorporadas en el informe, de acuerdo con el procedimiento PD-17 Plan de Mejoramiento.

Cordialmente,

Janeth Villalba Mahecha  
Jefe Oficina de Control Interno

Anexos:

- Resolución 15 – 5 - 0299 el 18 de febrero de 2015.
- Comodato Precario Enero 28 de 2022.
- Cuadro Excel Relación Pagos Admón. y Servicios.

Elaboró: Lily Johanna Moreno González – Contratista Oficina de Control Interno  
Revisó: Orlando Torres Malaver - Contratista Oficina de Control Interno  
Aprobó: Janeth Villalba Mahecha- Jefe Oficina de Control Interno.