



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

INFORME FINAL DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR – CVP

CÓDIGO DE AUDITORÍA No. 56





INFORME FINAL DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR – CVP

EVALUAR EL ESTADO DE LA LIQUIDACIÓN FIDUCIARIA DEL PROYECTO URBANÍSTICO PARQUE METROPOLITANO Y LA CONDICIÓN ACTUAL DE SUS PREDIOS.

CÓDIGO DE AUDITORÍA No. 56

Período auditado: Enero 01 a octubre 31 de 2024

PAD 2024

DIRECCIÓN SECTORIAL HÁBITAT Y AMBIENTE

Bogotá D.C., diciembre de 2024



Julián Mauricio Rodríguez Ruíz
Contralor de Bogotá D.C.

Javier Tomás Reyes Bustamante
Contralor Auxiliar

Marvin Mejía Mayoral
Director Sectorial

José Hermes Borda García
Subdirector de Fiscalización

Carlos Arturo Duarte Cuadros
Diego Felipe Torres Cárdenas
Asesores

Equipo de Auditoría:

Mauricio Garzón Caballero
Angel Emilio Niño Alonso
Jorge Yibe Marín Cárdenas
Luis Raúl Morales Bohórquez
Olga Yolanda Pinzón Zapata
Juan Sebastián Conde Ballesteros
Jorge Arbey Martínez Baquero
Evelin Vanessa Montes Támara
Claudia Patricia Vásquez Maldonado
Luis Agustín Villanueva Valenzuela
Gabriel Eduardo Castro Ardila

Gerente 039-01
Profesional Especializado 222-08 (E)
Profesional Especializado 222-07 (E)
Profesional Especializado 222-07
Profesional Especializado 219-07 (E)
Profesional Universitario 219-03
Profesional Universitario 219-03 (E)
Contratista de Apoyo
Contratista de Apoyo
Contratista de Apoyo
Contratista de Apoyo

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE CONCLUSIONES.....	7
2. HECHOS RELEVANTES	14
3. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN.....	14
3.1. Objetivo General.....	14
3.2. Objetivos Específicos	14
4. FUENTES DE CRITERIO.....	14
5. ALCANCE Y MUESTRA DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN	15
6. LIMITACIONES DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN.....	15
7. RESULTADOS DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN PRACTICADA AL ASUNTO	17
7.1 CONTROL FISCAL INTERNO	17
7.1.1. Inexistencia o Diseño inadecuado del Control.....	17
7.1.1.1 Hallazgo administrativo debido a que la CVP dentro del Procedimiento de Escrituración 208-TIT-Pr-06 Versión 5, NO tiene implementado actividad ni control pertinente para prevenir o minimizar el (los) riesgo (s) potencial (es), cuando se hayan girado recursos para gastos de Escrituración y Registro y los predios no sean restituidos.	19
7.1.1.2 Hallazgo administrativo por la falta de procesos y procedimientos por parte de la CVP para el cumplimiento de sus programas misionales que conlleven a la culminación del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano en el suelo no desarrollado.....	22
7.1.1.3 Hallazgo administrativo por ausencia de un manual operativo de contratación específico para las fiduciarias, que establezca lineamientos claros y robustos para la protección efectiva de los recursos de la CVP.	24
7.1.1.4 Hallazgo administrativo por ausencia de controles y actividades que determinen el procedimiento de liquidación de los contratos fiduciarios.	25
7.2. Inefectividad de los Controles.....	28
7.2.1 RESULTADOS DE LA ACTUACIÓN.....	29
7.2.1.1 Antecedentes del Proyecto.....	29
7.2.2. Estructuración del Proyecto.....	33
7.2.2.1. Ejecución del Proyecto	35
7.2.2.2. Recaudos percibidos por la CVP por la Ejecución del Proyecto.....	36
7.2.3. Predios y/o folios de Matrículas Inmobiliarias Restituidas	43
7.2.3.1 Costos y Gastos de escrituración y registros de predio restituidos.	49

7.2.3.2 Hallazgo administrativo por diferencias en las áreas de los predios restituidos según el archivo “FORMATO 208-GA-FT-37” frente a las presentadas en las Escrituras de Restitución y los Certificados Catastrales.....	55
7.2.3.3 Hallazgo administrativo por la no restitución de 5 predios en cabeza del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano a favor de la CVP.....	61
7.2.4. Seguimiento a las acciones del Plan de Mejoramiento	63
7.2.4.1 Hallazgo administrativo por ineffectividad de la acción No. 2, propuesta para corregir las causas que originaron el “Hallazgo 3.3.1.3.2.1.1 PAD 2023/ Código 45, administrativo por subestimación en cuantía indeterminada del saldo de la cuenta 192603-01 Fiducia Mercantil constitución - Parque Metropolitano, al no registrar el costo de adquisición ni el valor del avalúo comercial de 2 de los 5 predios que conforman el suelo del Proyecto Parque Metropolitano.	71
7.2.5. Afectaciones sobre los predios no desarrollados restituidos a la CVP	74
7.2.5.1 Hallazgo administrativo por el no saneamiento de los predios restituidos a favor de la Caja de la Vivienda Popular, los cuales presentan resoluciones de mandamiento de pago por deudas de impuesto predial con la Secretaría Distrital de Hacienda.	74
7.2.5.2 Hallazgo administrativo porque la CVP y el fideicomitente no evitaron la afectación sobre el lote en la Supermanzana 1, derivada de la construcción de un salón social y cerramiento de una vía pública, lo que constituye una infracción a las normativas urbanísticas y de uso de suelo, así como una posible vulneración de los derechos de acceso público.	81
7.2.5.3 Hallazgo administrativo por la falta de actuación por parte de la CVP frente a la situación relacionada con la Supermanzana 2, donde la copropiedad ha interpuesto una demanda de pertenencia sobre el predio en cuestión.	83
7.2.5.4 Hallazgo administrativo por falta de gestión por parte de la CVP al no ejercer de manera efectiva sus derechos de propiedad sobre la Supermanzana 3.	86
7.2.6. Resultados de la auditoría a las demandas.....	88
7.2.6.1 Observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria por la falta de planeación y seguimiento oportuno por parte de los funcionarios de la CVP responsables de la defensa judicial de los intereses patrimoniales de la entidad en el proceso judicial ejecutivo mixto con radicado No. 2005-00476. Observación Desvirtuada.	88
7.2.6.2 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$3.656.422.352,73 y presunta incidencia disciplinaria, por falta de las actuaciones pertinentes para la recuperación del pago de lo no debido en el marco del proceso judicial 11001310303820050047600.....	91
7.2.7. Resultados de la Auditoría a la Liquidación del Patrimonio Autónomo.....	98
7.2.7.1 Hallazgo administrativo por falta de gestión de la CVP para la liquidación del contrato de Fiducia del proyecto urbanístico Parque Metropolitano.	98

7.2.7.2 Hallazgo administrativo por falta de soportes para la contabilización en los estados financieros del valor de \$580.700.204 y actualizada por acta de junta del 3 y 15 de noviembre de 2011 a valor final de \$967.881.266.	105
7.2.7.3 Hallazgo administrativo por la falta de decisión frente al desarrollo del lote comercial restituido a favor de la CVP, lo que está generando costos para su mantenimiento y vigilancia.	107
7.2.8. Resultados de la auditoría sobre la No ejecución del proyecto	110
7.2.8.1 Hallazgo administrativo por la falta de gestión, celeridad y cumplimiento de sus funciones y programas misionales de la Caja de la Vivienda Popular - CVP para llevar a cabo la culminación del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano en el suelo NO desarrollado.	110
7.2.8.2. Saldos contables presentados a septiembre 30 de 2024 por los Predios del Proyecto Parque Metropolitano	112
7.2.8.3 Hallazgo administrativo por subestimación en el saldo de la cuenta contable 1510-02-01 Inventarios Mercancías en Existencia – Terrenos, en cuantía indeterminada en razón a que el reconocimiento de los Predios y/o folios Restituidos del Proyecto Parque Metropolitano se efectuó por un área menor a la contenida en las Escrituras Públicas y como consecuencia de ello el valor incorporado es menor al que corresponde.	115
8. OTROS RESULTADOS.....	119
8.1 BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL	119
9. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN.	120



1. CARTA DE CONCLUSIONES

Doctor

JUAN CARLOS FERNÁNDEZ ANDRADE

Director General

CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

Bogotá, D.C.

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, y en cumplimiento del Plan de Auditoría Distrital – PAD 2024, practicó Actuación Especial de Fiscalización para “Evaluar el estado de la liquidación fiduciaria del proyecto urbanístico "Parque Metropolitano" y la condición actual de sus predios” realizado por la Caja de la Vivienda Popular en la vigencia 2024, acorde a los criterios evaluados.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la entidad y analizada por este ente de control.

La responsabilidad de la Contraloría de Bogotá, D.C., consiste en la producción de un informe que contenga conclusión y concepto sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables a Evaluar el estado de la liquidación fiduciaria del proyecto urbanístico "Parque Metropolitano" y la condición actual de sus predios.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría de Bogotá D.C., consecuentes con las de general aceptación. 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 actuación especial 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, análisis y conclusiones están documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría de Bogotá D.C.

CONCEPTO DEL ASUNTO O TEMA EVALUADO

Para efectos de emitir el concepto sobre la gestión realizada por la administración de la CVP en cuanto a la liquidación del Contrato de Fiducia del proyecto urbanístico "Parque Metropolitano" y la condición actual de sus predios, es necesario realizar un corte en las actuaciones, la primera contempla la expedición del Laudo Arbitral en septiembre 29 de 2006 y la fecha del pago del Proceso Ejecutivo Mixto No. 11001310303820050047600 Juzgado 3 Civil del Circuito de Ejecuciones de Sentencias, en la cuenta única Depósito Judicial del Banco Agrario de Colombia por valor \$3.656.422.352,73 en noviembre 19 de 2020 y la segunda desde este pago hasta octubre 31 de 2024.

En cuanto al primer corte y relativo a administraciones anteriores se encuentra, que este proyecto desde el punto de vista financiero y social ha sido fracaso en virtud de que:

- No se culminó el desarrollo del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano de conformidad con lo programado presentando una ejecución del 39,34%.
- El contratista Constructora Normandía generó conflictos con los compradores de las viviendas, por incumplimientos relativos a los Contratos de Compraventa de los predios desarrollados.
- El Comité Fiduciario y la Fiduciaria Tequendama aprobaron de manera irregular, actuaciones que afectaron el Patrimonio de la CVP al permitir garantizar compromisos de la Constructora Normandía con el suelo de propiedad de la CVP.

- El Comité Fiduciario y la Fiduciaria Tequendama desnaturalizaron el Contrato de Fiducia al vender a un tercero, la etapa 2 de la Supermanzana 3 generando conflictos frente a la utilización de las áreas de servidumbre.
- La Caja de la Vivienda Popular no estableció en el contrato de fiducia, ni en el manual operativo medidas para garantizar el cumplimiento del contrato de obra ni para la protección de los recursos aportados por la CVP.
- En términos financieros la ejecución del proyecto fue antieconómico al presentar pérdidas para la CVP en su calidad de Fideicomitente, así:

Cuadro No. 1. Principales Pérdidas para la CVP en la ejecución del proyecto por parte de la Constructora Normandía y el Consorcio Apro Napi Ltda.

Valores en pesos

CONCEPTO	CUANTÍA	OBSERVACIÓN
Beneficio del 11% Supermanzana 1 y 2 no pagado a la CVP	203.787.783	Cuantía determinada en el Laudo Arbitral
Rendimientos financieros de Beneficio del 11% Supermanzana 1 y 2 Liquidados a la fecha de la expedición de Laudo Arbitral que no ha sido pagado a la CVP	1.091.529.533	Cuantía determinada en el Laudo Arbitral
Beneficio del 11% de la etapa 1 Monteverde por la venta de 40 apartamentos y 8 Garajes de la Supermanzana 3		La administración de la CVP y la Fiduciaria desconocen la cuantía y la destinación de los recursos.

Valor de la venta de la Etapa 2 de la Supermanzana 3	1.500.000.000	La Fiduciaria Tequendama declara haber recibido estos recursos los cuales no entrego a la CVP y no informó de manera específica los beneficiarios de los mismos.
Pago del Proceso Ejecutivo Mixto No. 11001310303820050047600 de Ejecuciones de Sentencias.	3.656.422.352,73	Orden de pago No. 14859 a favor del CONSORCIO ARPRO NAPI LTDA
TOTAL	6.451.739.669	

Fuente: Documento citados en cada concepto aportados por la CVP

En cuanto al segundo corte relativo a las actuales administraciones (2020 a la fecha) se evidencia, que:

- El Comité Fiduciario y la Fiduciaria presentan inactividad en la liquidación del Patrimonio Autónomo, más aún cuanto en el Balance General detallado la Fiduciaria presenta activos por \$2.173.630 y pasivos por \$967.881.266, es decir que presenta un déficit de \$965.707.636 y el Laudo Arbitral ordenó su liquidación hace 18 años.
- La Fiduciaria no ha efectuado la restitución total de los predios y/o folios de matrícula inmobiliaria de propiedad de la CVP.
- A la fecha aún se presentan problemáticas no resueltas frente al pago de impuesto predial hipotecas y reclamaciones no atendidas frente a los compradores de las viviendas.
- La CVP no ha asumido posesión como señor y dueño de los predios y/o folios de matrícula restituidos, hasta el punto que su acceso a los Conjuntos

Residenciales está restringido y se evidencian procesos reivindicatorios sobre los mismos.

- La actividad de defensa judicial ha sido ejercida de manera tardía y no se vislumbra ningún resultado positivo sobre los mismos.
- No se han efectuado gestiones puntuales sobre el desarrollo de los predios y/o folios de matrícula restituidos, lo que viene generando costos para entidad. Para el caso del lote comercial, se vienen ocasionado erogaciones fijas para la CVP. Por vigilancia del predio se han generado costos hasta el 31 de octubre de 2024 por valor de \$387.041.490 y un mantenimiento de la cerca por \$18.581.123.
- Las áreas de cesión (vías, parques, talud y parque) no han sido entregadas a las entidades competentes.
- Una vez restituida la totalidad de los predios a la CVP y de conformidad con el proyecto inicial, se cuenta con un área disponible para el desarrollo de 740 apartamentos y 767 garajes. Sin embargo, la CVP no cuenta con un levantamiento topográfico de las áreas no desarrolladas, lo que genera incertidumbre sobre si a la fecha se mantienen las áreas originales del proyecto.

De acuerdo con las cifras de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2021 en Bogotá se registraron un total de 45.000 hogares en déficit cuantitativo (hogares sin tenencia de vivienda), por lo que tomar decisiones frente al desarrollo de este proyecto contribuiría con disminuir este déficit en la ciudad.

Por todo lo anterior, como resultado de la actuación especial adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. conceptúa que el asunto o tema evaluado no cumple frente a los criterios de saneamiento, reintegro, custodia y conservación de los predios en propiedad de la CVP y las gestiones correspondientes a la liquidación del patrimonio autónomo Parque Metropolitano.



CONCEPTO SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO RELACIONADO CON EL ASUNTO AUDITADO.

El control fiscal interno relacionado a citar el asunto, implementado en la Caja de la Vivienda Popular - CVP y en cumplimiento de los principios de la gestión fiscal, en cuanto a la existencia y el diseño de sus controles obtuvo una calificación de 43,76% valorándose como inadecuado.

Adicionalmente, en cuanto a la efectividad de los controles obtuvo una calificación de 35% que lo valora como inefectivo; calificaciones que permiten evidenciar que el conjunto de mecanismos, controles e instrumentos establecidos para salvaguardar los bienes, fondos y recursos públicos puestos a su disposición, no garantizan su protección y adecuado uso; así mismo, no permiten el logro de los objetivos institucionales; en consecuencia, la calidad y eficiencia control fiscal interno obtuvo una calificación de 37,19% valorado como ineficiente.

PRESENTACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO

A fin de lograr que la labor de control fiscal conduzca a que los sujetos de vigilancia y control fiscal emprendan acciones de mejoramiento de la gestión pública, respecto de cada uno de los hallazgos comunicados en este informe, la entidad a su cargo debe elaborar y presentar un plan de mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas en el menor tiempo posible y atender los principios de la gestión fiscal.

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 Resolución Reglamentaria 036 de 2023, cuyo incumplimiento dará origen a las sanciones pertinentes Ley 42 de 1993 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.

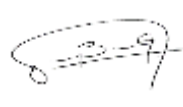
El anexo a la presente carta de conclusiones contiene los resultados y hallazgos detectados en desarrollo de la actuación especial de fiscalización efectuada.

Atentamente,



MARVIN MEJÍA MAYORAL

Director Técnico Sectorial de Fiscalización

	PROYECTÓ		APROBÓ		REVISÓ	
Firma y Fecha		16-dic-24		16-dic-24		16-dic-24
Nombre	Mauricio Garzón Caballero		Marvin Mejía Mayoral		José Hermes Borda Gracia	
E-Mail	mgarzonc@contraloriabogota.gov.co		mmejia@contraloriabogota.gov.co		jborda@contraloriabogota.gov.co	
Cargo	Gerente 039-01Subdireccion de Hábitat		Director Técnico Sectorial Hábitat y Ambiente		Subdirector de Fiscalización Hábitat	
En cumplimiento a la política de 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 con 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.						

^[1] Numeral 6° - Artículo 268 de la Constitución Política de Colombia.

2. HECHOS RELEVANTES

En el 2006 mediante laudo arbitral se ordenó la liquidación del contrato de fiducia y la restitución de la totalidad de los predios que no fueron objeto de desarrollo de vivienda a la CVP, por lo cual es necesario evaluar el balance financiero, liquidación y estado del suelo del proyecto urbanístico "Parque Metropolitano".

3. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

3.1. Objetivo General

Evaluar el estado de la liquidación fiduciaria del proyecto urbanístico "*Parque metropolitano*" y la condición actual de sus predios.

3.2. Objetivos Específicos

3.2.1. Verificar el suelo restituido y por restituir por parte de la fiducia a la CVP, las razones de la no restitución total, las gestiones por realizar y el término para culminarlas.

3.2.2. Evaluar la gestión realizada por la CVP frente al pago de la demanda a favor del CONSORCIO ARPRO NAPI LTDA, en liquidación por valor de \$3.656.422.352

3.2.3. Establecer los pasivos a cargo del Patrimonio Autónomo y de la CVP.

3.2.4. Verificar la liquidación del Patrimonio Autónomo (Legal - Financiera)

3.2.5. Establecer las actuaciones realizadas y por realizar para culminar la ejecución del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano en el suelo no desarrollado

3.2.6. Verificar los registros contables del suelo restituido a la CVP

4. FUENTES DE CRITERIO

- Constitución Política de Colombia de 1991 - artículos 78, 209 y 335.
- Ley 1116 de 2006 "*Por la cual se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones*".

- Ley 759 de 2003 *“Por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones”*.
- Decreto 410 de 1971 *“Por el cual se expide el Código de Comercio”*
- Decreto 2894 de 2007 *“Por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la liquidación de negocios fiduciarios de las sociedades fiduciarias en liquidación”*.
- Manual operativo del Contrato de Fiducia.

5. ALCANCE Y MUESTRA DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

Esta auditoría se suscribe a la liquidación del Patrimonio Autónomo y al reintegro a la CVP del suelo no desarrollado, para la cual se evaluaron las actuaciones realizadas entre el 1 de enero y el 31 de octubre de 2024.

La muestra se limita a lo relacionado en los objetivos específicos del presente documento.

6. LIMITACIONES DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

En el desarrollo de la labor realizada se presentaron las siguientes limitaciones que afectaron el alcance de la actuación especial de fiscalización:

El 19 de noviembre de 2024 se programó y realizó visita de campo al proyecto de vivienda, sin embargo, los administradores de los conjuntos residenciales no permitieron al equipo auditor el ingreso a ninguna de las supermanzanas. Por lo anterior, no se pudo efectuar la verificación de la existencia, estado y no afectación de cada una de las áreas sin desarrollo, restituidas y por restituir a la CVP.

Esta situación pone en tela de juicio si la CVP está asumiendo la posición de señor y dueño de estos suelos, toda vez que un administrador de conjunto residencial no podría objetar el acceso a un predio de su propiedad.



Así mismo, en desarrollo de la auditoría no fue posible cotejar el área disponible para el desarrollo del proyecto Parque Metropolitano, toda vez que a la fecha la CVP no cuenta con un levantamiento topográfico de los predios no desarrollados.

El saldo registrado en la cuenta de pasivos asciende a \$967.881.266. No obstante, no fue posible obtener un desglose detallado de las partidas que lo componen debido a la información incompleta proporcionada en respuesta a las comunicaciones y requerimientos emitidos. Esta falta de claridad afecta la capacidad de validar la integridad y exactitud de los registros contables, lo que podría generar riesgos en la correcta presentación de la situación financiera del Patrimonio Autónomo.

Por lo que la Contraloría de Bogotá D.C. se reserva el derecho de revisar el tema y pronunciarse al respecto con relación al estado de estos.

7. RESULTADOS DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN PRACTICADA AL ASUNTO

7.1 CONTROL FISCAL INTERNO

7.1.1. Inexistencia o Diseño inadecuado del Control

Para la evaluación de Control Fiscal Interno de la CVP se procedió inicialmente con la identificación de los riesgos asociados a la ejecución del Proyecto de vivienda Parque Metropolitano, para luego valorarse el riesgo residual mediante la evaluación de la existencia y diseño de controles establecidos por la entidad, posteriormente, se realizó la evaluación de la efectividad de los controles implementados por la Caja de la Vivienda Popular mediante labores de auditoría establecidas en el plan y programa de auditoría.

Como resultado de lo anterior se tiene que la calificación sobre la calidad y eficacia del Control Fiscal Interno para el proceso auditado se evaluó como “Ineficiente” con una calificación del 37,19%. Encontrándose un Diseño de Control “Inadecuado” e “Inefectividad” de los controles establecidos por la CVP.

Cuadro No. 2. Relación de Controles Inexistentes o Inadecuados del asunto a auditar

Proceso/ Etapa o Criterio	Procedimiento y/o Actividad	Afirmación	Riesgo Identificado	Descripción del control evaluado	Resultado de la calificación del diseño de control (Valoración)	Descripción de la incorrección o desviación
Planes y proyectos	Predios Restituídos	Que se hayan girado recursos para gastos de	Se genere detrimento patrimonial	Sin existencia de actividad y control pertinente	Inexistente	No se evidencio este control durante la

Proceso/ Etapa o Criterio	Procedimiento y/o Actividad	Afirmación	Riesgo Identificado	Descripción del control evaluado	Resultado de la calificación del diseño de control (Valoración)	Descripción de la incorrección o desviación
		escrituración y registro y los Predios No sean Restituidos				evaluación y análisis de la información que entrego la CVP
Planes y proyectos	Postcontractual	Por la presunta inactividad se genera la no debida realización de las acciones establecidas en el objeto del contrato de fiducia, por tal razón no se realiza la etapa de liquidación en los tiempos establecidos	Incumplimiento del deber legal	Sin existencia de actividad y control pertinente	Inexistente	No se evidencio este control durante la evaluación y análisis de la información que entrego la CVP No se evidencio este control durante la evaluación y análisis de la información que entrego la CVP
Planes y proyectos	Postcontractual	Que existan Pasivos no atendidos ya sean reportados por	Se genere detrimento patrimonial	Sin existencia de actividad y control pertinente	Inexistente	No se evidencio este control durante la evaluación y

Proceso/ Etapa o Criterio	Procedimiento y/o Actividad	Afirmación	Riesgo Identificado	Descripción del control evaluado	Resultado de la calificación del diseño de control (Valoración)	Descripción de la incorrección o desviación
		la Fiduciaria o asumidos directamente por la entidad				análisis de la información que entrego la CVP
Planes y proyectos	Predios Restituidos	Ausencia de procedimientos para el cumplimiento de sus programas misionales	Incumplimiento de la CVP para cumplir con sus programas misionales	Sin existencia de actividad y control pertinente	Inexistente	No se evidencio este control durante la evaluación y análisis de la información que entrego la CVP

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

7.1.1.1 Hallazgo administrativo debido a que la CVP dentro del Procedimiento de Escrituración 208-TIT-Pr-06 Versión 5, NO tiene implementado actividad ni control pertinente para prevenir o minimizar el (los) riesgo (s) potencial (es), cuando se hayan girado recursos para gastos de Escrituración y Registro y los predios no sean restituidos.

Al realizar las pruebas de recorrido y el diligenciamiento y calificación de la Matriz de Riesgos y Controles dentro del proceso auditor, para lo cual se consulta el Procedimiento de Escrituración 208-TIT-Pr-06 Versión 5, dentro de las actividades registradas y los puntos de control identificados, se observa que no se encuentra implementado actividad ni control pertinente para prevenir o minimizar el (los) riesgo (s)

potencial (es), cuando se hayan girado recursos para gastos de Escrituración y Registro y los Predios No sean Restituidos.

La Ley 87 de 1993 en el artículo 1, señala que se entiende por control interno:

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

Por otra parte, el Decreto 1537 de 2001 en el artículo 4 “Administración de Riesgos” establece: *“Como parte integral del fortalecimiento de los sistemas de control interno en las entidades públicas las autoridades correspondientes establecerán y aplicarán políticas de administración del riesgo. Para tal efecto, la identificación y análisis del riesgo debe ser un proceso permanente e interactivo entre la administración y las oficinas de control interno o quien haga sus veces, evaluando los aspectos tanto internos como externos que pueden llegar a representar amenaza para la consecución de los objetivos organizacionales, con miras a establecer acciones efectivas, representadas en actividades de control, acordadas entre los responsables de las áreas o procesos y las oficinas de control interno e integradas de manera inherente a los procedimientos”.*

En este sentido, es importante tener en cuenta que la carencia en la identificación de riesgos y la implementación de controles pertinentes por parte de la CVP podría redundar en una inadecuada gestión cuando se hayan girado recursos para gastos de Escrituración y Registro de predios para ser Restituidos; en concordancia con

las políticas y metodologías definidas por la Entidad para la identificación y gestión de riesgos.

De conformidad con todo lo expuesto, se tiene que la entidad no ha observado adecuadamente lo preceptuado en el artículo 1 de la Ley 87 de 1993 y en el artículo 4 del Decreto 1537 de 2001.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar mediante Radicado 202411000169811, recibido en la Contraloría de Bogotá D.C. con fecha 13 de diciembre de 2024, con dos (2) anexos y solicita el retiro de la observación.

La entidad manifiesta que la restitución de los predios no desarrollados de los proyectos urbanísticos que hacen o hicieron parte de un patrimonio autónomo deben ser restituidos conforme lo acordado en cada contrato de fiducia mercantil, por lo tanto, mal estaría en hablarse y relacionar el procedimiento de escrituración revisado con el procedimiento de restitución de bienes no desarrollados a la CVP, y más aún cuando dicho procedimiento se encuentra inmerso en la cláusula decima octava del contrato de fiducia mercantil y en el Laudo Arbitral, para el caso del patrimonio autónomo auditado

Este Organismo de Control concluye que la CVP de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1537 de 2001 en su artículo 4, donde la identificación y análisis del riesgo debe ser un proceso permanente e interactivo entre la administración y las oficinas de control interno o quien haga sus veces, evaluando los aspecto tanto internos como externos que pueden llegar a representar amenaza para la consecución de los objetivos organizaciones, con miras a establecer acciones efectivas, representadas en actividades de control, acordadas entre los responsables de las áreas o procesos y las oficinas de control interno e integradas de manera inherente a los procedimientos.

La identificación de riesgos y controles dentro de un procedimiento como se observa en el presente caso, no es exclusivo para ser tenido en cuenta en el proyecto Parque metropolitano, donde no se llegó a materializar la situación planteada de un riesgo potencial, pero que se observó la no restitución de cinco (5) predios, por lo que la entidad debe identificar riesgos y controles en el desarrollo de sus procesos misionales para: aumentar la probabilidad de alcanzar los objetivos institucionales, proporcionar a la administración un aseguramiento razonable con respecto al logro de los objetivos, asegurar que las demás dimensiones del MIPG cumplan su propósito y llevar al cumplimiento de resultados con eficiencia, eficacia, calidad y transparencia en la gestión pública

Por todo lo anterior, no se aceptan los argumentos de la entidad y, en consecuencia, se ratifica la observación a título de hallazgo administrativo la cual deberá hacer parte del Plan de Mejoramiento.

7.1.1.2 Hallazgo administrativo por la falta de procesos y procedimientos por parte de la CVP para el cumplimiento de sus programas misionales que conlleven a la culminación del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano en el suelo no desarrollado.

La Caja de Vivienda Popular en la respuesta a la solicitud del requerimiento por parte de la Contraloría de Bogotá, R. 2-2024-22817 de fecha del 27 de octubre de 2024 y radicado de la CVP 202417000191322 del 1 de noviembre de 2024, informa que en tanto no se cuente con la restitución total de los predios, en el suelo no desarrollados a nombre de la CVP, no se puede contar con documentos ni avanzar en proyecto alguno para la culminación del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano en el suelo no desarrollado; y de igual manera en respuesta a este ente de control radicado No. 2-2024-23846 de fecha del 1 de noviembre de 2024, y radicado en la CVP 202417000199302; en el numeral 9; informa que hasta tanto no se resuelva lo del laudo Arbitral no se puede realizar actividad alguna en el suelo no desarrollado. Teniendo en cuenta lo anterior la administración no ha implementado procesos para

cumplir con las actividades de los programas misionales de la CVP, y en este caso concreto en el suelo no desarrollado en el proyecto de vivienda Parque Metropolitano.

Por lo anterior la CVP, debido a su falta de gestión y celeridad, no ha implementado procesos para el cumplimiento de su misionalidad lo cual pone en riesgo el patrimonio de la entidad.

Por lo tanto, la administración-CVP, no está dando cumplimiento a lo estipulado en la Constitución Política Colombiana de 1993, en su artículo 209, y 269; el párrafo del artículo 1º., así como los literales b), c) y d). de la Ley 87 de 1993.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP, dio respuesta mediante al informe preliminar mediante Radicado 202411000169811, recibido en la Contraloría de Bogotá con fecha 13 de diciembre de 2024 en su respuesta a la observación no es objetiva y clara con respecto a los procesos y procedimientos ya que en primera instancia afirma que si existen, pero no los anexa ni soporta debidamente a la respuesta, tal como lo establece el Acuerdo 003 de 2008 en el artículo **17 – Funciones y facultades del Director en su literal P)** “ ... *adoptar los manuales específicos de funciones y competencias laborales, y el de procesos y procedimientos...*”; a lo cual la entidad no está dando cumplimiento a dicho Acuerdo y a lo observado por este Organismo de Control. Por lo que se mantiene la observación.

Por lo tanto, se configura como un hallazgo administrativo el cual deberá ser parte del Plan de Mejoramiento.

7.1.1.3 Hallazgo administrativo por ausencia de un manual operativo de contratación específico para las fiduciarias, que establezca lineamientos claros y robustos para la protección efectiva de los recursos de la CVP.

La ausencia de un instrumento normativo, como un manual operativo de contratación para las fiduciarias, limita la estandarización de procesos, incrementa el riesgo de discrecionalidad en la toma de decisiones y dificulta la implementación de controles adecuados para salvaguardar los recursos financieros bajo administración fiduciaria. Esta falta de lineamientos claros se traduce en la ausencia de mecanismos efectivos de verificación sobre el manejo de los recursos, generando riesgos significativos en la administración del patrimonio, tales como la insuficiencia de información detallada sobre el desglose y soporte de las partidas registradas en los estados financieros, lo que a su vez deriva en inconsistencias, falta de trazabilidad, y vulnerabilidades frente a posibles incumplimientos normativos lo que genera:

1. **Inconsistencias en el manejo de los recursos fiduciarios:** Esto compromete la transparencia, la trazabilidad de los pagos adicionales y el cumplimiento de los términos establecidos en los acuerdos fiduciarios.
2. **Retrasos en la ejecución del proyecto:** La falta de claridad en la asignación de recursos puede afectar el desarrollo oportuno de las actividades previstas.
3. **Riesgo de malversación o asignaciones incorrectas:** La ausencia de controles aumenta la probabilidad de desvíos de recursos o registros erróneos.
4. **Posibilidad de sanciones administrativas o legales:** El incumplimiento de las obligaciones fiduciarias y normativas puede conllevar penalizaciones económicas y repercusiones legales.

De conformidad con todo lo expuesto, se tiene que la entidad no ha observado adecuadamente lo preceptuado en el artículo 1 de la Ley 87 de 1993 y en el artículo 4 del Decreto 1537 de 2001.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar mediante Radicado 202411000169811, recibido en la Contraloría de Bogotá con fecha 13 de diciembre de 2024,

De acuerdo con la respuesta la CVP manifiesta tener a la fecha Manual Operativo de Contratación para las Fiduciarias FIDUBOGOTA Y BANCOLOMBIA SA.

Para FIDUBOGOTA cuenta con "Manual Operativo Contable y de Contratación derivada" el cual fue expedido desde febrero de 2017.

Para BANCOLOMBIA SA SOCIEDAD FIDUCIARIA "Manual Operativo Fiduciario y Reglamento de Contratación derivada" el cual tiene modificación número 5, de fecha 2 de octubre de 2024, establece el Capítulo Cinco REGLAMENTO DE CONTRATACION"

No se presenta evidencia que permita verificar si los manuales actualmente disponibles en la CVP cumplen con los requisitos del proceso correspondiente. En consecuencia, se determina la configuración de un hallazgo administrativo, que deberá ser incluido en el Plan de Mejoramiento.

7.1.1.4 Hallazgo administrativo por ausencia de controles y actividades que determinen el procedimiento de liquidación de los contratos fiduciarios.

Al realizar las pruebas de recorrido y el diligenciamiento y calificación de la Matriz de Riesgos y Controles dentro del proceso auditor se evidencia que no existe procedimiento donde se implementen actividades y controles pertinentes para prevenir

o minimizar el (los) riesgo (s) potencial (es), para la liquidación de los contratos fiduciarios.

La Ley 87 de 1993 en el artículo 1, señala que se entiende por control interno:

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

Por otra parte, el Decreto 1537 de 2001 en el artículo 4 “Administración de Riesgos” establece: *“Como parte integral del fortalecimiento de los sistemas de control interno en las entidades públicas las autoridades correspondientes establecerán y aplicarán políticas de administración del riesgo. Para tal efecto, la identificación y análisis del riesgo debe ser un proceso permanente e interactivo entre la administración y las oficinas de control interno o quien haga sus veces, evaluando los aspectos tanto internos como externos que pueden llegar a representar amenaza para la consecución de los objetivos organizacionales, con miras a establecer acciones efectivas, representadas en actividades de control, acordadas entre los responsables de las áreas o procesos y las oficinas de control interno e integradas de manera inherente a los procedimientos”.*

En este sentido, es importante tener en cuenta que la carencia en la identificación de riesgos y la implementación de controles pertinentes por parte de la CVP podría redundar en una inadecuada gestión cuando se haya llegado a la etapa de liquidación de contrato de fiducia.

De conformidad con todo lo expuesto, se tiene que la entidad no ha observado adecuadamente lo preceptuado en el artículo 1 de la Ley 87 de 1993 y en el artículo 4 del Decreto 1537 de 2001.

Análisis de Respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Mediante memorando 202411000169811 del 13 de diciembre de 2024 de la Dirección de Gestión Corporativa informa:

“En atención a la observación del grupo auditor de la contraloría, es necesario e importante indicar que de acuerdo con lo señalado el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, así:

“(…) Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado (...)”.

Por la naturaleza de la contratación que se adelanta a través de los patrimonios, son los Manuales Operativos de la Fiducia los que establecen los lineamientos frente a los trámites y los procedimientos de la liquidación de los contratos. Por lo anterior y dado que los procesos y procedimientos asociados al Sistema Integrado de Gestión, no pueden regular la relación contractual de un tercero o instruir a un externo, como lo son las fiducias, las actividades relacionadas con la gestión contractual como es el caso de la liquidación debe estar regulada por los Manuales Operativos y en atención al principio de autonomía de la voluntad de las partes inherente al régimen privado de contratación el trámite de la liquidación se puede fijar en un trámite que se regula a través de los términos de referencia o en el contrato como es el caso de la FIDUBOGOTÁ, cuyo manual operativo así lo determina.

Por su parte el Manual de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA establece en su numeral 5.12 el trámite correspondiente a la liquidación

señalando el competente contractual para la elaboración del acta y los tiempos de suscripción. Es importante señalar que los trámites ante las Fiducias incluidos de suscripción de contratos, modificaciones, pagos y liquidaciones están en cabeza de la Direcciones misionales.

Así las cosas, la Entidad ha venido cumpliendo los postulados legales de acuerdo con las normas aplicables y la regulación vigente Por lo anterior, se solicita comedidamente a la Contraloría de Bogotá D.C, retirar la observación preliminar administrativa 7.1.1 4”

Una vez evaluada la respuesta de la entidad frente a la observación, esta no se acepta y este Organismo de Control ratifica qué, aunque existan normas civiles que en su generalidad cubran los contratos de fiducia, especialmente en su etapa de liquidación, es pertinente que la Caja de la Vivienda Popular cuente con un procedimiento para los contratos de fiducia y en él exista un control puntual para su etapa postcontractual de liquidación, para que de esa manera se pueda tener una vigilancia oportuna con todos los contratos de fiducia y así puedan llevarse a su total finalidad sin depender de un procedimiento general.

Este Organismo de Control confirma y ratifica que la por la falta de gestión y celeridad por parte de la CVP para implementar procesos para el cumplimiento de la norma civil se debe mantener la observación anteriormente expuesta.

Por lo anteriormente expuesto no se aceptan los argumentos presentados por la entidad y se configura el hallazgo administrativo por ausencia de controles y actividades que determinen el procedimiento de liquidación de los contratos fiduciarios, el cual debe ser objeto de las acciones del Plan de Mejoramiento que se vaya a realizar.

7.2. Inefectividad de los Controles

Cuadro No. 3. Relación de Controles Inefectivos del asunto a auditar

Proceso/ Etapa o Criterio	Procedimiento y/o Actividad	Afirmación	Riesgo Identificado	Descripción del control evaluado	Resultado de la calificación de efectividad del control (Valoración)	Numeral del Hallazgo determinado
Gasto Público	Postcontractual	Que la gestión realizada por la CVP frente al pago de la demanda sea deficiente	Se genere detrimento patrimonial	Procedimiento para la Representación judicial y Extrajudicial (208-DJ-PR- 17) Versión 2.0. Vigente desde: 23/01/2023 - Actividad 17	No se evidenció el control de ejercer la defensa judicial de manera oportuna, ágil y eficaz lo que incrementó costos y riesgos patrimoniales.	Observaciones 7.2.6.1 y 7.2.6.2

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

7.2.1 RESULTADOS DE LA ACTUACIÓN

7.2.1.1 Antecedentes del Proyecto

La Caja de la Vivienda Popular suscribió con la sociedad Fiduciaria Tequendama hoy Servitrust (GNB) Sudameris S.A. contrato de fiducia mercantil (E.P. 1408 del 28-05-93 aclarada por la E.P. 1996 del 23-07-93), mediante el cual transfirió un bien inmueble de propiedad de la entidad, que contaba inicialmente con un área de 105.636,79 m², ubicado en la localidad de San Cristóbal (DG 19 SUR No. 2 A- 39), para el desarrollo,

construcción y ejecución de un proyecto multifamiliar de vivienda, a un patrimonio autónomo denominado “Parque Metropolitano”.

Una vez suscrito el indicado contrato fiduciario, la Junta del Fideicomiso, adoptó un procedimiento establecido en el mismo contrato para la selección del CONSTRUCTOR, con quien el Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano celebraría un contrato de gerencia de proyecto y de construcción por administración delegada, en virtud del cual quien resultara seleccionado, debía desarrollar, construir y ejecutar el ya referido proyecto.

Las unidades de vivienda resultantes del mencionado esquema negocial se destinarían a la venta a favor de terceros adquirentes, cuya contraprestación financiaría los costos de ejecución del proyecto, los gastos del fideicomiso y el remanente se distribuiría a título de beneficio entre el Fideicomitente (11%) y el constructor.

El 5 de agosto de 1993, la Sociedad Fiduciaria Tequendama hoy Servitrust GNB Sudameris S.A., en su calidad de vocero y administrador del P.A. Parque Metropolitano, suscribió contrato de obra civil con la sociedad EFEACHE CONSTRUCTORES LTDA.

El 25 de septiembre de 1996 fue cedido el indicado contrato de construcción a la sociedad comercial CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A., con domicilio en Bogotá, haciéndose solidariamente responsable con el cesionario, por todas y cada una de las obligaciones que a su cargo surgieran con ocasión al contrato de cesión y así mismo el contrato de construcción.

En materia contractual se estableció que el proyecto debería ser iniciado una vez se encontrara el punto de equilibrio financiero del mismo, no obstante, con las autorizaciones dadas por la Junta del Fideicomiso, el constructor dio inicio al mismo, sin encontrar el referido punto de equilibrio.

Las supermanzanas proyectadas fueron intervenidas quedando inconclusas en fase de construcción por incumplimiento del constructor.

Con ocasión de lo anterior, y respecto a la parálisis del proyecto, se decidió fondear y viabilizar el desarrollo del proyecto, ante lo cual, el 14 de febrero de 2000 la CONSTRUCTORA NORMANDÍA S.A. gestionó un crédito constructor por la suma de dos mil millones de pesos (\$2.000.000.000) con INTERBANCO S.A.

La Junta del Fideicomiso mediante Acta 43 de fecha 26 de marzo de 1999 autorizó la constitución de una hipoteca sobre los futuros inmuebles de la propiedad horizontal de la Supermanzana 3, para garantizar el crédito tomado por el constructor antes relacionado. La fiduciaria suscribió igualmente pagaré como respaldo de la obligación.

Posteriormente la sociedad bancaria INTERBANCO S.A. entró en liquidación, en este sentido el crédito tomado tuvo 4 desembolsos por un total de setecientos ochenta millones de pesos (\$780.000.000), crédito que se cobró mediante proceso ejecutivo mixto en el año 2005.

La CONSTRUCTORA NORMANDÍA S.A. incumplió la obligación de aportar recursos para el desarrollo y terminación del proyecto y quedó adeudando a la CVP el 11% correspondiente al beneficio por ventas de las Supermanzanas I y II por valor de \$203.787.798,28 generando la parálisis del proyecto.

Como consecuencia de lo anterior, el 28 de abril de 2005 la Caja de la Vivienda Popular presentó ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá convocatoria arbitral. La demanda arbitral se inició contra la Fiduciaria Tequendama (hoy GNB SUDAMERIS S.A.) y Constructora Normandía S.A. e Inversiones Normandía S.A., como consecuencia de este trámite se profirió el laudo arbitral de fecha 29 de septiembre de 2006, cuyas conclusiones más relevantes se presentan a continuación:

- Se declaró el incumplimiento de CONSTRUCTORA NORMANDÍA, del contrato de fiducia mercantil.

- Se declaró la terminación del contrato de fiducia mercantil celebrado con la escritura pública 1408 de 1993.
- Se declaró probada la excepción de mérito denominada “*Acuerdo Transaccional*” propuesta por la CONSTRUCTORA NORMANDÍA, por lo que el Tribunal no se pronunció en relación con la Supermanzana 3.
- Se declaró que la CONSTRUCTORA NORMANDÍA incumplió el contrato de fiducia, condenándola al pago de \$203.787.798 por concepto del 11% de su beneficio en la Supermanzana 1 y Supermanzana 2, así como a los intereses correspondientes.
- Se ordenó a la CONSTRUCTORA NORMANDÍA y a la FIDUCIARIA la restitución a la CVP de la propiedad y entrega de la totalidad de los predios que no fueron objeto de desarrollo de las Supermanzanas 1 y 2, supeditada en todo caso, al procedimiento de liquidación del contrato fiduciario.
- Se ordenó a la FIDUCIARIA la restitución a la CVP de la propiedad y entrega de la totalidad de los predios que no fueron objeto de desarrollo de la Supermanzana 3 y lote comercial.
- Se declaró probada totalmente la excepción formulada por la FIDUCIARIA de “*No volver contra sus propios actos*” y, parcialmente, las denominadas de “*Cumplimiento total de las obligaciones por parte de la FIDUCIARIA*” y “*Actuación de la FIDUCIARIA de conformidad con las reglas del contrato de fiducia.*”.

Aunado a lo anterior, se tiene conocimiento del Proceso Ejecutivo Mixto No. 11001310303820050047600 Juzgado 3 Civil del Circuito de Ejecuciones de Sentencias, en la Cuenta Única Depósito Judicial del Banco Agrario de Colombia por valor \$3.999.876.502.

7.2.2. Estructuración del Proyecto

El proyecto inicialmente contempló la construcción de 1.580 apartamentos, 1.455 garajes y un área de cesión de 33.471,93 m² distribuidos, así:

Cuadro No. 4. Estructuración del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano

Detalle	Etapas	Interiores	Apartamentos	Garajes
SM1		29	580	523
SM2		26	520	532
SM3				
Etapas 1 - Monteverde	1	6	120	101
Etapas 2 - Villaverde	2	18	360	299
Lote Comercial		1		
SUBTOTAL SM3		24	480	400
TOTAL		79	1.580	1.455

Fuente: Oficio CVP No. 202411000149751 de noviembre 01 de 2024

Cuadro No. 5. Composición Zona de Cesión

Zona	Área (m ²)
Área cesión talud	1.971,65
Cesión tipo A parque	17.905,29
Vías peatonales y vehiculares	11.716,54
Protección ambiental	1.878,45
TOTAL	33.471,93

Fuente: Oficio CVP No. 202411000149751 de noviembre 01 de 2024

La Junta del Fideicomiso en 2002 autorizó la comercialización de 17.074,95 m² hoy Villa Verde, a favor del CONSORCIO ARPRO NAPI los cuales hacían parte de la SMZ 3, con la cual se modifica el proyecto quedando, así:

**Cuadro No. 6. Estructuración Final del Proyecto de Vivienda Parque
Metropolitano**

Detalle	Etapas	Interiores	Apartamentos	Garajes
SM1		29	580	523
SM2		26	520	532
SM3				
Etapas 1 - Monteverde	1	6	120	101
Lote Comercial		1		
TOTAL		61	1.220	1.156

Fuente: Oficio CVP No. 202411000149751 de noviembre 01 de 2024

En consecuencia, el proyecto finalmente contempló la construcción de 1.220 apartamentos, 1.156 garajes y un área de cesión de 33.471,93 m²

7.2.2.1. Ejecución del Proyecto

Cuadro No. 7. Consolidado de la Ejecución del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano

PROYECTADO				CONSTRUIDOS Y VENDIDOS					POR CONSTRUIR				
Detalle	Interiores	Apartamentos	Garajes	Interiores	Apartamentos	Garajes	% Aptos construidos	% Garajes construidos	Interiores	Apartamentos	Garajes	% Aptos por construir	% Garajes por construir
SM1	29	580	523	12	240	209	41,38%	39,96%	17	340	314	58,62%	60,04%
SM2	26	520	532	10	200	167	38,46%	31,39%	16	320	365	61,54%	68,61%
SM3													
Etap 1 - Monteverde	6	120	101		40	8							
Lote Comercial				Sin desarrollo									
SUBTOTAL SM3	6	120	101	2	40	8	33,33%	7,92%	4	80	93	66,67%	92,08%
TOTAL	61	1.220	1.156		480	384	39,34%	33,22%	37	740	772	60,66%	66,78%

Fuente: Oficio CVP No. 202411000149751 de noviembre 01 de 2024

De conformidad con la información aportada por la CVP se encuentra que de los 1.220 apartamentos proyectados se construyeron y vendieron 480, quedando por construir 740, con lo cual se evidencia la construcción del 39,34%, quedando por construir el 60,66%.

De los 1.156 garajes proyectados se construyeron y vendieron 384, quedando por construir 772, lo construido representa el 33,22% del total de los garajes, y pendiente por construir el 66,78%.

Igualmente se encuentra que los locales comerciales ni las zonas de cesión fueron construidos.

Es de precisar que los 740 apartamentos y 772 garajes por construir se presentan como unidades específicas en virtud a que todos ellos a excepción de los 320 apartamentos de la SM-2 (inmersos en el folio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 50S-40202757) a pesar de no estar construidos, cuentan con folio de matrícula inmobiliaria.

En conclusión, el proyecto presentó una muy baja ejecución.

7.2.2.2. Recaudos percibidos por la CVP por la Ejecución del Proyecto

Derechos de participación de la CVP en las ventas de la Supermanzana 1 y 2:

En el numeral c del numeral “8. LAUDO ARBITRAL” de la “*RENDICIÓN DE CUENTAS FIDEICOMISOS SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. 2-1-10450 - PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE METROPOLITANO - EN LIQUIDACIÓN Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable suscrito el 28 de mayo de 1993*” se informó que en el Laudo Arbitral protocolizado en la escritura pública No.2.729 de fecha noviembre 1 de 2006 en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá, en su parte resolutive se estipula:

“c- Declarar que CONSTRUCTORA NORMANDÍA S.A. adeuda a la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR por concepto del 11% de su beneficio, originado en las ventas de

la etapa V del proyecto, la suma de DOSCIENTOS TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$203.787.798).

El estado de pagos efectuados y por efectuar a la Caja de Vivienda Popular de acuerdo con unidades subrogadas se resume así:”. Paso seguido presentan la siguiente liquidación:

Cuadro No. 8. Valor adeudado por la CONSTRUCTORA NORMANDÍA S.A por concepto del 11% de su Beneficio por las Ventas realizadas del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano SM-1 y SM-2

Valores en pesos

Manzana	Etapas	Venta	Participación del 11% de las Ventas en Favor de la CVP	Valor Pagado	Saldo por Pagar a CVP
SM1	E1	2.592.750.000	285.202.500	285.202.500	0
	E2	2.878.245.000	316.606.950	316.606.950	0
	Subtotal	5.470.995.000	601.809.450	601.809.450	0
SM2	E3	2.557.345.000	281.307.950	281.307.950	0
	E4	4.255.109.000	468.061.990	468.061.990	0
	E5	3.180.084.160	349.809.258	146.021.459	203.787.783
	Subtotal	9.992.538.160	1.099.179.198	895.391.399	203.787.783
TOTAL		15.463.533.160	1.700.988.648	1.497.200.849	203.787.783

Fuente: Laudo Arbitral de septiembre 29 de 2006

En el artículo quinto de la decisión del laudo arbitral se resolvió, que:

“**QUINTO:** Condénese a CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A. a pagar a la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR la suma de DOSCIENTOS TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$203.787.798), por concepto del 11% del beneficio adeudado y la suma de MIL NOVENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$1.091.529.533) a título de intereses moratorios de conformidad con lo establecido en la parte motiva. Dichos intereses se seguirán

causando a la tasa máxima legal de mora calculada con base en la certificación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia hasta que se efectúe su pago efectivo.”.

En consecuencia, se encuentra que a esa fecha y por este concepto Constructora Normandía adeuda a la CVP la suma de \$1.295.317.316.

Esta cuantía a la fecha no ha sido cancelada a la CVP.

Derechos de participación en la venta del Lote de la Etapa 2 hoy Villa Verde de la Supermanzana 3:

A continuación, se extractan apartes contenidos en el Laudo Arbitral con respecto a las decisiones tomadas sobre el lote de la Etapa 2 hoy Villa Verde, así:

Página 15: “El 5 de julio de 2002 Fiduciaria Tequendama solicita a Constructora Normandía la restitución de la Supermanzana 3, sin dar trámite a lo dispuesto en el contrato fiduciario para revocar la custodia y tenencia en cabeza de EL CONSTRUCTOR. Sin embargo, a la fecha, no se ha efectuado la misma solicitud de restitución de la tenencia de las otras dos supermanzanas, no obstante, los incumplimientos de Constructora Normandía, inclusive en su deber de custodia.

En julio 8 de 2002 se levanta el acta de restitución y entrega del inmueble correspondiente a la Supermanzana 3 por parte de Constructora Normandía a la Fiduciaria como vocera del fideicomiso. Fiduciaria Tequendama entrega la custodia y tenencia de dichos predios en el mismo acto a PROMOTORA CONVIVIENDA. Se resalta que para la fecha dicha entidad no tiene relación jurídica contractual alguna con el fideicomiso.

El 19 de septiembre de 2022 se firma un “Acuerdo Transaccional” entre la Caja de la Vivienda Popular, Fiduciaria Tequendama como vocera del Fideicomiso patrimonio autónomo Parque Metropolitano, Constructora Normandía y el Consorcio Arpro Napi. El objeto de la transacción consiste en que las partes renuncian a cualquier actuación judicial o extrajudicial que llegue a afectar a las partes que intervienen en las

transacciones y a los bienes del contrato de fiducia relacionados con la Supermanzana 3 del proyecto Parque Metropolitano.”.

“En el contrato de transacción se pacta una cláusula penal en la que se establece que en caso que cualquiera de las partes de la transacción inicie una acción judicial, o reclamo extrajudicial que genere cualquier tipo de restricción jurídica con respecto a los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la Supermanzana 3, o que se ponga en entre dicho los negocios jurídicos que vinculen el Consorcio ARPRO NAPI con el Fideicomiso Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano, se generará a cargo del accionante judicial la obligación clara y expresa de pagar la suma de mil millones de pesos a favor del Consorcio ARPRO NAPI LTDA.

En la página 16 del laudo arbitral se cita que: “La sociedad compradora del terreno y constructora por administración delegada se constituye el 14 de febrero de 2003 bajo el nombre de sociedad Arpro Napi Ltda. con el fin de celebrar los contratos de compraventa y GERENCIA; el 25 de febrero de 2003 el Consorcio remite copia del certificado de Cámara de Comercio y solicita “la modificación de los contratos a nombre de la sociedad “CONSORCIO ARPRO NAPI LTDA.”

En marzo 8 de 2003, en junta de fideicomiso a la cual no asistieron sino 3 de sus miembros se somete a consideración de la junta “la posibilidad de convertir el Consorcio en una sociedad Limitada, debido a que según la ley los consorcios no pueden adquirir bienes”, La junta delibera y aprueba que el Consorcio realice dicha conversión.”.

En la página 107 del Laudo citan, que:

“2. Mediante Escritura Pública del 20 de mayo de 2003, se celebra el contrato de compraventa del lote de 17.00 m² que forman parte de la Supermanzana 3. Parte del producto de la venta se utilizó para pagar el valor de la conciliación lograda con los prometientes compradores dentro de la Acción Popular, valor que es directamente

cancelado por el Consorcio Arpro Napi y para cancelar parte del crédito adquirido con Interbanco”.

En la página 109 del Laudo citan, que:

“Ahora bien, por los efectos de cosa juzgada que tiene el Acuerdo Transaccional, el Tribunal está impedido de hacer pronunciamiento alguno, en lo que tiene que ver con la Supermanzana 3 frente a Constructora Normandía...”.

En el artículo primero de la decisión del Laudo Arbitral se resolvió, que:

“PRIMERO: Declárase probada la excepción de mérito denominada “Acuerdo Transaccional” propuesta por CONSTRUCTORA NORMANDÍA S.A. en la contestación de la demanda y en la contestación a la reforma de la demanda, de conformidad y por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. Por consiguiente, el Tribunal no se pronunciará sobre las demás excepciones de CONSTRUCTORA NORMANDIA S.A. en relación con la Supermanzana 3 (Tres), de conformidad con el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil”.

De conformidad con la Escritura Pública No. 1390 de mayo 20 de 2003 mediante la cual se *“REFORMA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTALES Y COMPRAVENTA”* suscrita por Fiduciaria Tequendama y el Consorcio ARPRO NAPI LTDA., se pactó:

Cláusula primera: *“Que por medio del presente instrumento transfiere a título de venta a favor de la Sociedad CONSORCIO ARPRO NAPI LIMITADA, quien en adelante se denominara LA COMPRADORA, el pleno derecho de dominio, posesión plena que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:*

Lote 1: Tiene un área de diecisiete mil veintidós punto catorce metros cuadrados (17.022,14 mts²) y sus linderos son”.

“QUINTA. El precio del inmueble que por este instrumento se enajena es la suma de MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.500.000.000) que la VENDEDORA declara recibidos a su entera satisfacción.”

Mediante oficio con radicado 2-2024-24783 de noviembre 26 de 2024 el equipo auditor solicitó a la CVP:

“2. Informar los recursos reconocidos y obtenidos por la CVP por la venta por parte de la Fiduciaria Tequendama de 17.074,95 m² Etapa 2 hoy Villa Verde, a favor del CONSORCIO ARPRO NAPI los cuales hacían parte de la SMZ 3”, para tal efecto la CVP traslado esta solicitud a la Fiduciaria SERVITRUST GNB SUDAMERIS, quien respondió mediante comunicación de noviembre 7 de 2024 en los siguientes términos:

*“**Respuesta:** En relación con la primera parte de este punto, se transcribe lo que se manifiesta en la rendición de cuentas en relación con los beneficiarios:*

“De conformidad con lo dispuesto en la cláusula octava del contrato de fiducia, son beneficiarios del fideicomiso el fideicomitente y el constructor según los parámetros que establezca la junta del Fideicomiso, la cual establecerá de manera precisa y clara, el monto de los beneficios y el procedimiento para su determinación.

En todo caso el beneficio del fideicomitente no podrá ser inferior al avalúo comercial del predio fideicomitado practicado por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital protocolizado en la escritura pública de constitución del fideicomiso. Posteriormente, con la escritura pública No.1996 del 23 de julio de 1996, se incluyó que dicho valor será indexado con el IPC mensual más cuatro puntos (IPC+4).

*En Junta de fideicomiso celebrada el 14 de abril de 1994, contenida en el Acta No.12 se estableció que la Caja de la Vivienda Popular, debería recibir un porcentaje **sobre el 11% del valor de cada unidad predial derivada del desarrollo**, cuyo precio final será determinado por la Junta del Fideicomiso contra el catálogo de precios que se apruebe.” (el resaltado es nuestro).*

En ese sentido, la respuesta es que por la venta de los 17.074,95 que fue aprobada por la Junta del Fideicomiso de la cual hacían parte dos miembros de la Caja de la Vivienda Popular, entre ellos el Director General, no se generó ningún recurso a favor de la Caja de la Vivienda Popular, en consideración a que el beneficio del 11% se recibía del valor de cada unidad predial derivada del desarrollo”.

De lo anterior, se evidencia que en la Escritura Pública No. 1390 de mayo 20 de 2003 la Fiduciaria declara haber recibo a satisfacción los \$1.500.000.000 por la venta del Lote y así mismo en la comunicación de noviembre 27 de 2024 informa que la CVP no recibió recurso alguno al respecto, mas no indica la destinación de dichos recursos, lo cual es del todo irregular si tenemos en cuenta que este suelo era propiedad de la CVP. Al respecto la administración de la CVP no informó que haya efectuado actuación alguna para la obtención de estos recursos.

Derechos de participación en la venta del Lote de la Etapa 1 hoy Monteverde de la Supermanzana 3:

Mediante comunicación de noviembre 7 de 2024 la Fiduciaria SERVITRUST GNB SUDAMERIS, informó

“Requerimiento:

“3. Informar los recursos reconocidos y obtenidos por la CVP por la venta de los 40 apartamentos y 8 garajes de la Etapa 1 hoy Monteverde de la Supermanzana 3. Aportar los soportes que evidencien las actuaciones de reconocimiento y pago respectivas.”

Como se mencionó en la respuesta al punto anterior, no existen recursos obtenidos por la Caja de la Vivienda Popular por este concepto, debido a que con el producto de las ventas pago a los promitentes compradores demandantes y la gerencia del proyecto.”.

En cuanto a la participación del 11% de las ventas de los 40 Apartamentos y 8 garajes la CVP **no percibió beneficio alguno**.

7.2.3. Predios y/o folios de Matrículas Inmobiliarias Restituidas

Entre el año 2021 y octubre 31 de 2024, la CVP logró la restitución de la Fiduciaria Tequendama de los siguientes predios no desarrollados.

Cuadro No. 9. Consolidado de la Restitución de Folios de Matrícula y/o Predios no Desarrollados del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano

PREDIOS POR CONSTRUIR				PREDIOS NO CONSTRUIDOS RESTITUIDOS A LA CVP			PREDIOS NO CONSTRUIDOS POR RESTITUIR A LA CVP	
Detalle	Interiores	Apartamentos	Garajes	Interiores	Apartamentos	Garajes	Apartamentos	Garajes
SM1	17	340	314	17	340	313	0	1
SM2	16	320	365	16	320	361	0	4
Etapas 1 - Monteverde	4	80	93	4	80	93	0	0
Lote Comercial	1			1				
SM3	4	80	93	4	80	93	0	0
TOTAL	37	740	772	37	740	767	0	5

Fuente: Escrituras Públicas de Restitución aportadas por la CVP Oficio CVP No. 202411000149751 de noviembre 01 de 2024

Las áreas de cesión fueron restituidas en su totalidad.

A continuación, se presentan los terrenos y/o folios de matrícula restituidos por cada super manzana, para lo cual se consultaron las respectivas Escrituras Públicas y las áreas de FMI contenidas en el archivo “Anexo 5 – Formato 208-GA-Ft-37” con corte a septiembre 30 de 2024.

Cuadro No. 10. Consolidado de Restitución de Folios de Matrícula de Predios No Construidos SM-1

Valores en pesos

Número y fecha de la escritura pública	Cantidad de apartamentos	Área terreno folio de matrícula (m²) apartamentos área a construir	Valor de la restitución - apartamentos	Cantidad de garajes	Área terreno folio de matrícula (m²) garajes Área a construir	Valor de la restitución - garajes	Área total restituida en m²	Valor total de la restitución
1578 del 22 de diciembre de 2022 de la Notaría 46 del Círculo de Bogotá	340	20.453,34	18.153.186.000	75	883,73	989.485.000	21.337,07	19.142.671.000
7045 del 26 de diciembre de 2023 de la Notaría 13 del Círculo de Bogotá				238	2.795.05	4.107.956.000	2.794,70	4.107.956.000
TOTAL	340	20.453,34	18.153.186.000	313	3.678,78	5.097.441.000	24.131,77	23.250.627.000

Fuente: Escrituras Públicas de Restitución y archivo "Anexo 5 – Formato 208-GA-Ft-37" con corte a septiembre 30 de 2024, aportados por la CVP según oficio 202411000149751 de noviembre 1 de 2024

Cuadro No. 11. Consolidado de Restitución de Folios de Matrícula de Predios No Construidos SM-2

Valores en pesos

Número y fecha de la escritura pública	Cantidad de apartamentos	Área terreno folio de matrícula (m²) apartamentos área a construir	Valor de la restitución - apartamentos	Cantidad de garajes	Área terreno folio de matrícula (m²) garajes Área a construir	Valor de la restitución - garajes	Área total restituida en m²	Valor total de la restitución
1966 del 27 de octubre de 2023 de la Notaría 12 del Círculo de Bogotá.	320	11.022,12	20.828.027.000	361	4.148,80	5.148.235.000	15.168,92	\$25.976.262.000
TOTAL	320	11.022,12	20.828.027.000	361	4.147,82	5.148.235.000	15.169,94	\$25.976.262.000

Fuente: Escrituras Públicas de Restitución y archivo "Anexo 5 – Formato 208-GA-Ft-37" con corte a septiembre 30 de 2024, aportados por la CVP según oficio 202411000149751 de noviembre 1 de 2024

Cuadro No. 12. Consolidado de Restitución de Folios de Matrícula de Predios No Construidos SM-3

Valores en pesos

Número y fecha de la escritura pública	Cantidad de apartamentos	Área terreno folio de matrícula (m²) apartamentos área a construir	Valor de la restitución - apartamentos	Cantidad de garajes	Área terreno folio de matrícula (m²) garajes área a construir	Valor de la restitución - garajes	Área total restituida en m²	Valor total de la restitución
3171 del 14 de octubre de 2022 de la Notaría 17 del Círculo de Bogotá.	80	4.188,08	5.346.000.000	93	939,17	1.133.411.000	5.127,25	6.479.411.000
TOTAL	80	4.188,08	5.346.000.000	93	939,17	1.133.411.000	5.127,25	6.479.411.000

Fuente: Escrituras Públicas de Restitución y archivo "Anexo 5 – Formato 208-GA-Ft-37" con corte a septiembre 30 de 2024, aportados por la CVP según oficio 202411000149751 de noviembre 1 de 2024

Cuadro No. 13. Restitución de Folios de Matrícula Lote Comercial No Construido SM-3

Valores en pesos

Número y fecha de la escritura pública	Cantidad de lotes locales	Área terreno folio de matrícula (m²) área a construir	Valor de la restitución
3517 del 30 de diciembre de 2021 de la Notaría 1 del Círculo de Bogotá.	1	1.127,84	1.680.678.972
TOTAL	1	1.127,84	1.680.678.972

Fuente: Escrituras Públicas de Restitución y archivo “Anexo 5 – Formato 208-GA-Ft-37” con corte a septiembre 30 de 2024, aportados por la CVP según oficio 202411000149751 de noviembre 1 de 2024

Cuadro No. 14. Consolidado de Restitución de Folios de Matrícula Zonas de Cesión

Valores en pesos

Número y fecha de la escritura pública	Área terreno certificado catastral (m²) Área a construir	Valor de la restitución - según avalúo catastral	Área terreno folio de matrícula (m²) Área a construir	Valor de la restitución - según escritura
9537 del 27 de octubre de 2023 de la Notaría 62 del Círculo de Bogotá.	32.668,30	18.522.926.000	33.471,93	18.522.926.000
TOTAL	32.668,30	18.522.926.000	33.471,93	18.522.926.000

Fuente: Escrituras Públicas de Restitución y archivo “Anexo 5 – Formato 208-GA-Ft-37” con corte a septiembre 30 de 2024, aportados por la CVP según oficio 202411000149751 de noviembre 1 de 2024

Cuadro No. 15. Consolidado de Restitución de Folios de Matrícula Inmobiliaria de Predios No Construidos Proyecto Parque Metropolitano

Valores en pesos

Número y fecha de la escritura pública	Cantidad de apartamentos	Área terreno folio de matrícula (m²) apartamentos área a construir	Valor de la restitución - apartamentos	Cantidad de garajes	Área terreno folio de matrícula (m²) garajes Área a construir	Valor de la restitución - garajes	Área total restituida según folio de matrícula en m²	Valor total de la restitución
SM-1	340	20.453,34	18.153.186.000	313	3.678,78	5.097.441.000	24.131,77	23.250.627.000
SM-2	320	11.020,12	20.828.027.000	361	4.148,80	5.148.235.000	15.168,92	25.976.262.000
SM-3	80	4.188,08	5.346.000.000	93	939,17	1.133.411.000	5.127,25	6.479.411.000
LOTE COMERCIAL							1.127,84	1.680.678.972
ZONAS DE CESIÓN							33.471,93	18.522.926.000
TOTAL	740	35.661,54	44.327.213.000	767	8.766,75	11.379.087.000	79.028,06	75.909.904.972

Fuente: Escrituras Públicas de Restitución y archivo "Anexo 5 – Formato 208-GA-Ft-37" con corte a septiembre 30 de 2024, aportados por la CVP según oficio 202411000149751 de noviembre 1 de 2024

7.2.3.1 Costos y Gastos de escrituración y registros de predio restituidos.

La Caja de la Vivienda Popular registra Gastos e Inversiones por Proyecto y Meta ejecutados con recursos de la CVP en el proyecto “Parque Metropolitano”, teniendo en cuenta lo reportado en el Formato CB-0422 en los años 2019 al 2023 reportados en la rendición de cuentas y cargados en el SIVICOF, correspondientes al Proyecto de Inversión No. 7684 “Titulación de predios estrato 1 y 2 y saneamiento de espacio público en la ciudad Bogotá D.C” Meta 3 “Entregar 4 zonas de cesión obligatoria”, para los años 2020 y 2021 y Meta 4 “Gestión predial para saneamiento, enajenación onerosa, adquisición e intervención de predios con posible afectación a terceros” para los años 2022 y 2023, relacionados con Pago de gastos notariales y de beneficencia mediante Resoluciones, correspondientes a Escrituras Públicas de restitución de predios el Parque Metropolitano durante los años 2021, 2022 y 2023.

Cuadro No. 16. Gestión predial para saneamiento, enajenación onerosa, adquisición e intervención de predios con posible afectación a terceros.

Resolución/Fecha	CDP	CRP	Orden de pago	Supermanzana	Otros detalles
3734 del 15-12-2021	1061	4848	\$ 3.306.648 Orden de pago No. 17322 del 29-12-2021 por \$3.306.648	Supermanzana 3	Restitución Lote Comercial Mediante 3836 del 29-12-2021 ordena pago notarial según resolución 3734- 2021. Escritura Pública 3517 del 30-12- 2021 Modificada por la Resolución 047

Resolución/Fecha	CDP	CRP	Orden de pago	Supermanzana	Otros detalles
					del 22 de enero de 2022
047 del 22-01-2022	1061	4962	\$7.984.800 Orden de pago No. 17663 del 14-02-2022 por \$3.872.000 Orden de pago No. 17662 del 14-02-2022 por \$4.112.800	Supermanzana 3	Restitución Lote Comercial Escritura Pública 3517 del 30/12/2021 Se libera un saldo de la Resolución 3734 de 2021 por valor de \$ 9.015.200 con fecha 22 de abril de 2022
2011 del 27-09-2022	1131	3115	\$33.951.722 Orden de pago No. 10721 del 6-10-2022	Supermanzana 3	Restitución de 173 Folios de matrícula inmobiliaria no desarrollados. Escritura Pública No. 9537 del 27/10/2023
2539 del 14-12-2022	1131	3801	\$3.955.942 Orden de pago No. 14051 del 15-12-2022	Supermanzana 3	Pago del saldo de los gastos notariales correspondientes a la Escritura

Resolución/Fecha	CDP	CRP	Orden de pago	Supermanzana	Otros detalles
					Pública No. 3171 de 2022
2553 del 15-12-2022	1131	3870	\$32.550.800 Orden de pago No. 14079 del 16-12-2022	Supermanzana 3	Restitución de 173 Folios Escritura Pública No. 3171 de 2022
2560 del 16-12-2022	1131	3931	\$32.249.200 Orden de pago No. 14096 del 16-12-2022	Supermanzana 3	Restitución de 173 Folios Escritura Pública No. 3171 de 2022
2621 del 23-12-2022	1298	4073	\$72.368.741 Orden de pago No. 14696 del 23-12-2022	Supermanzana 1	Restitución de 415 Folios Escritura Pública No. 1578 de 2022
2658 del 29-12-2022	1298	4691	\$95.735.800 Orden de pago No. 15214 del 29-12-2022	Supermanzana 1	Restitución de 415 Folios Escritura Pública No. 1578 de 2022
2661 del 29-12-2022	1298	4698	\$95.284.500	Supermanzana 1	Restitución de 415 Folios

Resolución/Fecha	CDP	CRP	Orden de pago	Supermanzana	Otros detalles
			Orden de pago No. 15212 del 29-12-2022		Escritura Pública No. 1578 de 2022
539 del 18-07- 2023	730	1796	\$1.500.000 Orden de pago No. 4176 del 25-07-2023	Supermanzana 1	Pago para la permuta de seis (6) parqueaderos correspondientes a los gastos notariales, registro beneficencia Escritura Pública No. 1578 de fecha 21 diciembre de 2022
74 DEL 22-08- 2023	730	2266	\$96.433.652 Orden de pago No. 6054 del 24-08-2023	Supermanzana 2	Restitución de 362 Folios (361 Garajes y 1 terreno no desarrollado) Escritura Pública No. 1966 de fecha 27 de octubre de 2023
744 del 22 agosto 2023	730	2268	\$63.194.426	Supermanzana 3	Restitución de las zonas de cesión

Resolución/Fecha	CDP	CRP	Orden de pago	Supermanzana	Otros detalles
			Orden de pago No. 6082 del 25-08-2023		Escritura Pública No. 9537 del 27/10/2023
748 del 24 agosto 2023	228	2277	\$21.299.470,56 Orden de pago No. 6081 del 25-08-2023	Supermanzana 1	Restitución de 238 Folios (Garajes) Escritura Pública No 7045 de fecha 26 de diciembre de 2023
1222 del 17-10- 2023	730	2994	\$1.200.000 Orden de pago No. 8723 del 7- 11-2023	Supermanzana 1	Sufragar los costos de saneamiento predial de cuatro (4) garajes Escritura Pública No. 1578 del 21 de diciembre de 2022
1849 del 21-12- 2023	730	4049	\$56.135.400 Orden de pago No. 12182 del 27-12-2023	Supermanzana 2	Restitución de 362 Folios (361 Garajes y 1 terreno no desarrollado) Escritura Pública No. 1966 del 27

Resolución/Fecha	CDP	CRP	Orden de pago	Supermanzana	Otros detalles
					de octubre de 2023
1848 del 21-12-2023	730	4047	\$180.400 Orden de pago No. 12180 del 27-12-2023	Supermanzana 3	Restitución zonas de cesión Escritura Pública No. 9537 del 27 de octubre de 2023
1848 del 21-12-2023	730	4048	\$25.100 Orden de pago No. 12181 del 27-12-2023	Supermanzana 3	Restitución zonas de cesión Escritura Pública No. 9537 del 27 de octubre de 2023
1874 del 22-12-2023	1511	4070	\$3.000.000 Orden de pago No. 12183 del 27-12-2023	Supermanzana 2	Modifica la Resolución 1849 de 2023 Restitución de 362 Folios (361 Garajes y 1 terreno no desarrollado) Escritura Pública No. 1966 del 27 de octubre de 2023

Fuente: Soportes de Resoluciones allegadas por la CVP mediante oficio de respuesta con radicado No. 202411000156561 del 20 de noviembre de 2024

De acuerdo con lo reportado en el anterior cuadro, se evidencia que los gastos notariales por supermanzana y escritura pública son los siguientes:

Supermanzana 1:

Escritura Pública No 7045 de fecha 26 de diciembre de 2023: \$ 21.299.470

Escritura Pública No. 1578 del 21 de diciembre de 2022: \$ 266.089.041

Supermanzana 2:

Escritura Pública No. 1966 del 27 de octubre de 2023: \$155.569.052

Supermanzana 3:

Escritura Pública No. 9537 del 27 de octubre de 2023: \$ 97.351.648

Escritura Pública No. 3171 de 2022: \$ 68.755.942

Lote Comercial

Escritura Pública 3517 del 30/12/2021: \$11.291.448

7.2.3.2 Hallazgo administrativo por diferencias en las áreas de los predios restituidos según el archivo “FORMATO 208-GA-FT-37” frente a las presentadas en las Escrituras de Restitución y los Certificados Catastrales.

Caso 1: Producto de la confrontación de las áreas de terreno restituidas presentadas según folio de matrícula inmobiliaria y según información catastral registradas en el “FORMATO 208-GA-FT-37” con corte a septiembre 30 de 2024 se determinó una diferencia de **3.571,01 m²**, así:

Cuadro No. 17. Comparativo de áreas restituidas a la CVP según FMI vs la Información Catastral registradas en el “Formato 208-GA-FT-37”- Proyecto Parque Metropolitano

Predio	Área terreno folio de matrícula (m ²)	Área terreno información catastral (m ²)	Diferencia	Diferencia (%)
SM-1	24.132,12	23.519,51	612,61	2,54%
SM-2	15.168,92	13.778,16	1.390,76	9,17%
SM-3	5.127,25	4.363,24	764,01	14,90%

Predio	Área terreno folio de matrícula (m ²)	Área terreno información catastral (m ²)	Diferencia	Diferencia (%)
LOTE COMERCIAL	1.127,84	1.127,84	0,00	0,00%
ZONAS DE CESIÓN	33.471,93	32.668,30	803,63	2,40%
TOTAL	79.028,06	75.457,05	3.571,01	4,52%

Fuente: Formato 208-GA-Ft-37 con corte a septiembre 30 de 2024, aportados por la CVP según oficio 202411000149751 de noviembre 1 de 2024

Las áreas restituidas de los folios y/o terrenos registrados en el campo “*ÁREA TERRENO FOLIO DE MATRÍCULA (m²)*” ascienden a 79.028,06 m², mientras que las registradas según el campo “*ÁREA TERRENO (m²)*” del “*MODULO 2 – INFORMACIÓN CATASTRAL*” suman 75.457,05 m², determinándose una diferencia de 3.571,01 m², que equivale al 4,52% en términos porcentuales. En razón a que estos suelos no están contruidos, sus áreas deberían ser coincidentes, por lo cual se requiere validar con los documentos fuente utilizados para efectuar estos registros, establecer las razones de las diferencias y efectuar los ajustes correspondientes.

Caso 2: Se confrontaron las áreas registradas según los certificados catastrales de los predios y/o folios correspondientes a la escritura pública No. 1578 del 22 de diciembre de 2022 de la supermanzana 1, frente a los valores registrados en el campo “*ÁREA TERRENO (m²)*” del “*MODULO 2 – INFORMACIÓN CATASTRAL*” del “*FORMATO 208-GA-FT-37*” con corte a septiembre 30 de 2024, encontrando las siguientes diferencias:

Cuadro No. 18. Comparativo de áreas de los predios restituidos a la CVP de la Escritura Pública No. 1578 de 2022 SM-1 presentadas según Información Catastral Formato 208-GA-Ft-37 vs Certificado Catastral - Proyecto Parque Metropolitano

Pedio	Área terreno información catastral - Formato 208-Ga-Ft-37	Área terreno certificado catastral (m ²)	Diferencia	Diferencia %
GARAJES	883,73	703,53	180,20	20,39%
APARTAMENTOS	20.453,34	12.224,31	8.229,03	40,23%
TOTAL	21.337,07	12.927,84	8.409,23	39,41%

Fuente: Formato 208-GA-Ft-37 con corte a septiembre 30 de 2024 y Certificados Catastrales, aportados por la CVP según oficio 202411000149751 de noviembre 1 de 2024

Las áreas restituidas de los folios y/o terrenos correspondientes a la escritura pública No. 1578 del 22 de diciembre de 2022 de la supermanzana 1 registradas en el campo “*ÁREA TERRENO (m²)*” del “*MODULO 2 – INFORMACIÓN CATASTRAL*” suman 21.337,07 m², mientras que las presentadas en los certificados catastrales ascienden a 12.927 m², determinándose una diferencia de 8.409,23 m², que equivale al 39,41% en términos porcentuales. En razón a lo significativo de la diferencia y a que estos suelos no están construidos y su fuente de información es la misma, sus áreas deberían ser coincidentes, por lo cual se requiere validar las razones de estas diferencias y efectuar las gestiones y ajustes correspondientes, es de citar que esta verificación se debe extender a todas las supermanzanas en razón a que esta verificación solo se efectuó al caso citado y esta situación puede extenderse a los otros predios.

Caso 3: Se confrontaron las áreas registradas contenidas en los certificados catastrales y en la escritura pública No. 1578 del 22 de diciembre de 2022 de Restitución correspondientes a los apartamentos de la de la supermanzana 1, frente al campo “*ÁREA TERRENO FOLIO DE MATRÍCULA (m²)*” y al campo “*ÁREA TERRENO*

(m²)” del “MODULO 2 – INFORMACIÓN CATASTRAL” del “FORMATO 208-GA-FT-37” con corte a septiembre 30 de 2024, encontrando las siguientes áreas:

Cuadro No. 19. Áreas según Certificados Catastrales y Escritura Pública 1578 de 2022 de Restitución Vs las registradas en el “FORMATO 208-GA-FT-37” con corte a septiembre 30 de 2024

Área de terreno según certificado catastral	Área terreno información catastral – según Formato 208-Ga-Ft-37	Área terreno folio de matrícula (m ²) Según Formato 208-Ga-Ft-37 Área privada	Área terreno folio de matrícula (m ²) Según escritura área construida
12.224,31	20.453,34	20.453,54	23.070,19

Fuente: Formato 208-GA-Ft-37 con corte a septiembre 30 de 2024, Certificados Catastrales y Escritura Pública No. 1578 del 22 de diciembre de 2022, aportados por la CVP según oficio 202411000149751 de noviembre 1 de 2024

Las áreas restituidas de los terrenos y/o FMI correspondientes a los apartamentos de la escritura pública No. 1578 del 22 de diciembre de 2022 de la Supermanzana 1 en el campo “ÁREA TERRENO (m²)” del “MODULO 2 – INFORMACIÓN CATASTRAL” y en el campo “ÁREA TERRENO FOLIO DE MATRÍCULA (m²)” suman 20.453,34 m², mientras que las presentadas en los certificados catastrales ascienden a 12.224,31 m² y los del área construida de la escritura en 23.070,19 m².

Las áreas registradas por la CVP en el “FORMATO 208-GA-FT-37” tanto catastral como del FMI corresponden al área privada de cada apartamento, sin embargo, la restitución corresponde al área construida o área total de cada apartamento que suma 23.0740,19 m², la cual fue la que debió ser registrada si tenemos en cuenta que estos apartamentos actualmente no cuentan construcción. En cuanto a las áreas según los certificados catastrales estas ascienden a 12.224,31 m²

citando en los mismos, que el área reportada corresponde al área de terreno y como consecuencia de ello deberían igualmente coincidir con el área total.

En razón a que estos suelos no están contruidos y su fuente de información es la misma, sus áreas deberían ser coincidentes, por lo cual se requiere validar las razones de estas diferencias y efectuar las gestiones y ajustes correspondientes, es de citar que esta verificación se debe extender a todas las supermanzanas en razón a que esta verificación solo se efectuó al caso citado y esta situación puede extenderse a los otros predios.

En razón a lo significación de la diferencia esto puede afectar los futuros estudios y análisis y decisiones administrativas a tomar frente al desarrollo del proyecto.

Los anteriores casos surgen por la no validación de los registros del “*FORMATO 208-GA-FT-37*” con las Escrituras y los Certificados Catastrales.

Si para efectos estudios, análisis, modelaciones y viabilizaciones administrativas, técnicas o jurídicas se toma un área errada, se tomarán decisiones desacertadas frente al desarrollo del proyecto.

Teniendo en cuenta que de conformidad con procedimiento para el “*REGISTRO Y CONTROL DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES*” código 208-GA-Pr-12 versión 06 vigente desde septiembre 21 de 2022 y el “*PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO y REGISTRO DE LOS HECHOS ECONÓMICOS*” versión 6 vigente desde agosto 8 de 2023, el contenido del “*FORMATO 208-GA-FT-37*” es la base para el registro del reconocimiento y actualización contable de los hechos económicos realizados para los bienes inmuebles, los casos observados afectan la razonabilidad de este soporte, al presentar como en este caso el reconocimiento de predios y/o folios de matrícula por el área catastral la cual como se evidencio, es inferior a las áreas que corresponden a los escrituras y como consecuencia genera que se efectúe un registro contable por un valor inferior al que corresponde.

Con lo anterior se evidencia la transgresión a lo observado en el artículo 1, el literal e) del artículo 3 de la Ley 87 de 1993.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar mediante comunicación 202411000169811 de diciembre 9 de 2024 la cual fue radicada en la Contraloría de Bogotá en diciembre 13 de 2024, la que se presentó en los siguientes términos:

*“**Respuesta:** Frente a la observación, se precisa que la Caja de la Vivienda Popular en la escritura de restitución señaló las áreas para cada uno de los predios conforme a lo establecido en los diferentes reglamentos de propiedad horizontal, así como el caso de las zonas de cesión para el cual se tomó el área de la escritura de desglobe, estos instrumentos públicos protocolizaron las licencias respectivas, señalando el área privada para cada unidad habitacional y estacionamiento.*

Ahora bien, las diferencias que presenta en las áreas la UAECD, en cumplimiento a la responsabilidad de la administración del registro público de la propiedad, son las que debió señalar en su momento la Superintendencia de Notariado y Registro y no la CVP. Toda vez que la Superintendencia asume funciones de inspección, vigilancia y control de la gestión catastral.

Conforme a los argumentos anteriormente planteados, se solicita comedidamente a la Contraloría de Bogotá D.C., retirar la observación preliminar administrativa 7.2.3.2 en razón a que se puede evidenciar que la Caja de la Vivienda Popular, refleja en el formato 208-GA-Ft-37, la información que se observa en cada uno de los documentos presentados para la restitución, sin ser la responsable de la actualización de la información catastral”.

La administración de la CVP no presenta respuesta específica para cada uno de los tres (3) casos observados, citando de manera general, que en las escrituras de

restitución se señalan las mismas áreas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, sin indicar la fuente y documento soporte de esta última.

Igualmente informa la CVP que las áreas registradas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en los certificados catastrales son las que debió señalar la Superintendencia de Notariado y Registro y no la CVP, esta afirmación presenta vacíos de secuencia en las acciones a realizar, toda vez que la Superintendencia registra los contenidos de las escrituras públicas sobre las cuales se solicita el registro y a la CVP le corresponde solicitar a la UAECD la actualización correspondiente de las Escrituras registradas y sus contenidos.

Por lo anterior, no se aceptan los argumentos presentados por la CVP y, en consecuencia, se ratifica la observación a título de hallazgo administrativo la cual deberá hacer parte del Plan de Mejoramiento.

7.2.3.3 Hallazgo administrativo por la no restitución de 5 predios en cabeza del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano a favor de la CVP

De conformidad con la “**RENDICIÓN DE CUENTAS FIDEICOMISOS SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. 2-1-10450 - PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE METROPOLITANO - EN LIQUIDACIÓN Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable suscrito el 28 de mayo de 1993**” con corte al 30 de septiembre de 2024, se informa que se encuentran pendientes de restitución a favor de la CVP y son parte del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano 5 folios correspondientes a garajes distribuidos así: uno (1) de la Supermanzana 1 con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40240065 y cuatro (4) de la Supermanzana 2 con folios de matrícula inmobiliaria 50S-40243007, 50S-40243019, 50S-40243136 y 50S-40243130.

Del total de cinco (5) predios por restituir, informa la entidad, que el 12 de febrero de 2024 con radicado 2024110000023051, la CVP radicó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur la solicitud de inicio de actuación administrativa para

los cuatro garajes de la Supermanzana 2, la cual se ha ido ajustando por cada folio de matrícula así:

1. FMI 50S-40243007, con radicado 202413000132421.
2. FMI 50S-40243019, con radicado 2024130000133271
3. FMI 50S-40243136, con radicado 202413000133291
4. FMI 50S-40243130, con radicado 202413000133191

Reporta la entidad en la comunicación 202411000155131 del 18 de noviembre de 2024 que se espera *“adelantar el trámite de escrituración y registro una vez se culmine la actuación administrativa por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur, declarando la caducidad de medida cautelar inscrita por la Secretaría de Hacienda en cumplimiento de lo establecido en el artículo 64 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2019”*.

Así mismo, indica la entidad en su misiva que no es posible especificar la fecha de culminación de la actuación administrativa dado que los términos no dependen de la CVP, sin embargo, es necesario que se culmine con la restitución de todos los predios.

Frente al garaje por restituir de la Supermanzana 1, este Órgano de Control desconoce el estado del trámite.

En el informe de *“RENDICIÓN DE CUENTAS FIDEICOMISOS SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. 2-1-10450 - PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE METROPOLITANO - EN LIQUIDACIÓN Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable suscrito el 28 de mayo de 1993”* con corte al 30 de septiembre de 2024, se informa que el valor promedio de los predios por restituir asciende a la suma de \$37.924.372,84, correspondientes a \$16.536.923,20 de la SM1 y \$21.387.449,64 de la SM2.

Lo anterior, se debe a la falta de gestión de la entidad en pro de contar con la totalidad de los predios que se encontraban en cabeza del Patrimonio Autónomo. Esta

debilidad en la oportunidad en la restitución de predios puede generar mayores costos en la escrituración de los bienes.

Por lo expuesto, se inobservaron las siguientes normas: literales b), c), d), e) y f) del artículo segundo de la Ley 87 de 1983.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar de la Actuación Especial de Fiscalización mediante comunicación No. 1-2024-30856 del 13 de diciembre de 2024, indicando que: *“se puede evidenciar que la Caja de la Vivienda Popular, adelanto el trámite respectivo ante la instancia competente y se encuentra a la espera del resuelve, competencia de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur”*

Hasta tanto las medidas cautelares impuestas por la Secretaría de Hacienda con ocasión del impuesto predial del año 2005 no sean levantadas para los folios que les aplica dicho trámite, los predios siguen sin estar restituidos a favor de la CVP. Por lo anterior, no se aceptan los argumentos de la CVP y se configura en hallazgo administrativo.

7.2.4. Seguimiento a las acciones del Plan de Mejoramiento

Como resultado de la verificación de las acciones adelantadas por la CVP y a efectos de establecer su cumplimiento (eficacia), así como la efectividad que determina el nivel de mitigación de la causa raíz que originó el hallazgo, de las dos (2) acciones analizadas se estableció una (1) acción cumplida efectiva y una (1) acción cumplida inefectiva, para lo que se formuló una nueva observación.

A continuación, se presenta el siguiente cuadro de seguimiento al Plan de Mejoramiento:

**Cuadro No. 20. Evaluación Plan de Mejoramiento a las acciones vencidas
con corte a 31 de mayo del 2023**

No	Vigencia de la auditoría o visita	Código auditoría según PAD de la vigencia	No. Hallazgo	Código acción	Análisis evaluación auditor	Eficacia (se califica 0% a 100%)	Efectividad (se califica 0% a 100%)	Estado y evaluación auditor.
1	2023	45	3.3.1.3.2.1.1	2	La CVP para cumplir con la descripción de la acción No. 2 que consistía en Adelantar las acciones pertinentes para realizar la entrega de las zonas de cesión ID 11840 al DADEP tendiente a subsanar o corregir el hallazgo, en su respuesta informa que la acción 2 fue declarada "Cumplida inefectiva" por control interno desde el	100%	60%	CUMPLIDA INEFECTIVA

No	Vigencia de la auditoría o visita	Código auditoría según PAD de la vigencia	No. Hallazgo	Código acción	Análisis evaluación auditor	Eficacia (se califica 0% a 100%)	Efectividad (se califica 0% a 100%)	Estado y evaluación auditor.
					seguimiento de junio 30/2024 y la acción 3 “Cumplida” por control interno, cuya acción 2 venció el 31/05/2024 y la Entidad continúa adelantando gestiones para el desarrollo de la acción. Allega Oficio con radicado 202413000131 261 del 1 de octubre de 2024 al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP - Entrega			

No	Vigencia de la auditoría o visita	Código auditoría según PAD de la vigencia	No. Hallazgo	Código acción	Análisis evaluación auditor	Eficacia (se califica 0% a 100%)	Efectividad (se califica 0% a 100%)	Estado y evaluación auditor.
					Parcial Zona de Cesión Protección Ambiental Urbanización Parque Metropolitano– Localidad San Cristóbal, donde la entidad solicita efectuar el recibo parcial de la de zona de cesión de la Urbanización Parque Metropolitano del Control Ambiental ubicado en la Carrera 3 Este No. 17A – 19 sur y CHIP AAA0166FOR U de la Localidad San Cristóbal y respuesta del			

No	Vigencia de la auditoría o visita	Código auditoría según PAD de la vigencia	No. Hallazgo	Código acción	Análisis evaluación auditor	Eficacia (se califica 0% a 100%)	Efectividad (se califica 0% a 100%)	Estado y evaluación auditor.
					DADEP con Radicado No. 202420101553 41 del 29 de octubre de 2024 donde manifiesta: <i>"Se evidenció que hacen falta los siguientes documentos: Documento de identificación del titular, Si es persona natural, fotocopia del documento de identificación y Si es persona jurídica, debe acreditar el certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a</i>			

No	Vigencia de la auditoría o visita	Código auditoría según PAD de la vigencia	No. Hallazgo	Código acción	Análisis evaluación auditor	Eficacia (se califica 0% a 100%)	Efectividad (se califica 0% a 100%)	Estado y evaluación auditor.
					<i>un (1) mes contado a partir de la fecha de radicación y autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren."</i>			
2	2023	45	3.3.1.3.2.1.1	3	La CVP para cumplir con la descripción de la acción No. 3 que consistía en Realizar los reconocimientos contables que surjan una vez realizada la acción No. 1 y se reciba por parte de la DUT reporte según lo establecido el PR-12, tendiente a subsanar o	100%	100%	CUMPLIDA EFECTIVA

No	Vigencia de la auditoría o visita	Código auditoría según PAD de la vigencia	No. Hallazgo	Código acción	Análisis evaluación auditor	Eficacia (se califica 0% a 100%)	Efectividad (se califica 0% a 100%)	Estado y evaluación auditor.
					corregir el hallazgo, en su respuesta allega Comprobante de transacciones manuales del 31 de marzo del 2023 Registro restitución local parque metropolitano de GNB SUDAMERS a la CVP mediante Escritura Pública 3517 del 2021 otorgada por la Notaría 1 del Círculo de Bogotá por un valor total de \$1.680.678.972 y Comprobante de			

No	Vigencia de la auditoría o visita	Código auditoría según PAD de la vigencia	No. Hallazgo	Código acción	Análisis evaluación auditor	Eficacia (se califica 0% a 100%)	Efectividad (se califica 0% a 100%)	Estado y evaluación auditor.
					transacciones manuales del 30 de junio del 2023 se reconocen 173 Folio Matrícula Inmobiliaria - FMI Proyecto Parque Metropolitano según memorando de DUT con Radicado No. 202313000050 053 por transferencia de la Fiduciaria GNB SUDAMERIS a la CVP correspondiente al lote 1 de la Supermanzana 3 (Conjunto Monteverde) del patrimonio Autónomo Parque			

No	Vigencia de la auditoría o visita	Código auditoría según PAD de la vigencia	No. Hallazgo	Código acción	Análisis evaluación auditor	Eficacia (se califica 0% a 100%)	Efectividad (se califica 0% a 100%)	Estado y evaluación auditor.
					Metropolitano con Folio Matriz 50S-40202758 y mayor extensión 50S-40146612, se abrieron 221 FMI de los cuales se construyeron y escrituraron a terceros 48, se encuentran 173 a nombre del Fideicomiso sin construir por un valor de \$6.479.411.000			

Fuente: PVCGF 07-01 Evaluación Plan de Mejoramiento

7.2.4.1 Hallazgo administrativo por ineffectividad de la acción No. 2, propuesta para corregir las causas que originaron el “Hallazgo 3.3.1.3.2.1.1 PAD 2023/ Código 45, administrativo por subestimación en cuantía indeterminada del saldo de la cuenta 192603-01 Fiducia Mercantil constitución - Parque Metropolitano, al no registrar el costo

de adquisición ni el valor del avalúo comercial de 2 de los 5 predios que conforman el suelo del Proyecto Parque Metropolitano.

La CVP para cumplir con la descripción de la acción No. 2 que consistía en “Adelantar las acciones pertinentes para realizar la entrega de las zonas de cesión ID 11840 al DADEP”, en su respuesta informa que la acción 2 fue declarada “Cumplida inefectiva” por control interno desde el seguimiento de junio 30/2024 y la acción 3 “Cumplida” por control interno, cuya acción 2 venció el 31/05/2024 y la Entidad continúa adelantando gestiones para el desarrollo de la acción.

Allega oficio con radicado 202413000131261 del 1 de octubre de 2024 al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP - Entrega Parcial Zona de Cesión Protección Ambiental Urbanización Parque Metropolitano— Localidad San Cristóbal, donde la entidad solicita efectuar el recibo parcial de la zona de cesión de la Urbanización Parque Metropolitano del Control Ambiental ubicado en la Carrera 3 Este No. 17A - 19 sur y CHIP AAA0166FORU de la localidad de San Cristóbal y respuesta del DADEP con Radicado No. 20242010155341 del 29 de octubre de 2024 donde manifiesta: *“Se evidenció que hacen falta los siguientes documentos: Documento de identificación del titular, si es persona natural, fotocopia del documento de identificación y si es persona jurídica, debe acreditar el certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes contado a partir de la fecha de radicación y autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren”.*

La CVP ha realizado gestiones pertinentes para la entrega de las zonas de cesión ID 11840 al DADEP, pero a la fecha (noviembre 26-2024) no se ha finalizado el debido proceso establecido para que se cumpla la etapa de culminación de entrega y recibo de las zonas de cesión al DADEP.

Por lo cual se califica el cumplimiento (Eficacia) de la acción con el 100% y la efectividad se califica con un 60%

Evaluación auditoría: Cumplida inefectiva.

La Resolución Reglamentaria No. 036 de 2023 *“Por la cual se modifica y reglamenta el trámite del Plan de Mejoramiento que presentan los sujetos de vigilancia y control a la gestión fiscal de Contraloría de Bogotá D.C. y se adopta el procedimiento interno”*, indica:

“Capítulo V Resultados de la Evaluación. El resultado de la evaluación de la eficacia y la efectividad de cada una de las acciones del Plan de mejoramiento se categoriza como:

Cumplida Inefectiva: Cuando la acción implementada es calificada con una eficacia del 100% pero la situación detectada no es corregida, es decir, persiste la causa que originó el hallazgo, en consecuencia, la calificación de la efectividad es menor al 75%, por lo que el auditor debe calificar la(s) acción(es) como cumplida inefectiva y formular un nuevo hallazgo. Este trámite debe surtirse en los términos de la misma auditoría en la cual se realiza evaluación al plan de mejoramiento; es decir, una vez ejerzan el derecho de contradicción los sujetos auditados, a los resultados de la verificación de las acciones evaluadas presentados en el Informe preliminar (...).”

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar mediante Radicado 202411000169811, recibido en la Contraloría de Bogotá con fecha 13 de diciembre de 2024, sin anexos y solicita el retiro de la observación.

La CVP para cumplir con la descripción de la acción No. 2 que consistía en *“Adelantar las acciones pertinentes para realizar la entrega de las zonas de cesión ID 11840 al DADEP”*

Al respecto la Entidad manifiesta que dio cumplimiento con la acción planteada dado que realizó las gestiones relacionadas con adelantar las mesas de trabajo, de que

trata el indicador y la meta, para realizar la entrega al DADEP de las zonas de cesión con ID 11840, y relaciona gestiones adelantadas desde el 13 de julio de 2023 y hasta el 1 de octubre de 2024, para lograr el cumplimiento de la meta.

Teniendo en cuenta la respuesta presentada por la Entidad, la Contraloría de Bogotá D.C. concluye que la misma oficina de Control Interno califica la acción como Incumplida debido a que con corte a 31 de mayo de 2024, fecha de culminación para la implementación de la acción, no se había entregado las zonas de cesión ID 11840 al DADEP. Sin embargo, se evidencia que la CVP continuó adelantando las gestiones necesarias para el cumplimiento de la meta, sin que a la fecha de corte del Informe Preliminar la CVP allegue soporte documental que evidencie la entrega real de las zonas de cesión al DADEP.

Por todo lo anterior, no se aceptan los argumentos de la entidad y en consecuencia, se ratifica la observación a título de hallazgo administrativo la cual deberá hacer parte del Plan de Mejoramiento.

7.2.5. Afectaciones sobre los predios no desarrollados restituidos a la CVP

7.2.5.1 Hallazgo administrativo por el no saneamiento de los predios restituidos a favor de la Caja de la Vivienda Popular, los cuales presentan resoluciones de mandamiento de pago por deudas de impuesto predial con la Secretaría Distrital de Hacienda.

En la rendición de cuentas del Fideicomiso Servitrust GNB Sudameris S.A. del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano - En liquidación del periodo de septiembre de 2024, suministrada mediante la comunicación de la CVP No. 202411000149751 del 01/11/2024, se informa que el día 10 de febrero de 2021 la Secretaría de Hacienda Distrital radicó en la fiduciaria un mandamiento de pago por concepto de impuesto predial unificado mediante resolución DC0030385 de 2020, para los siguientes predios.

Cuadro No. 21. Predios con mandamiento de pago según resolución DC0030385 de 2020

No.	CHIP	Ubicación	Dirección
1	AAA0001FFKC	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GR 127
2	AAA0001FFMR	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 129
3	AAA0001FFZE	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 140
4	AAA0001FMAF	#N/A	#N/A
5	AAA0001FNHK	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GR 47
6	AAA0001FNPA	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GR 54
7	AAA0001FNRJ	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GR 55
8	AAA0001FSNN	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 240
9	AAA0001HDLF	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR IN 20 APTO 503
10	AAA0001HUPP	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 2	KR 2 18 34 SUR GJ 22
11	AAA0001HWCX	#N/A	#N/A
12	AAA0001HWKL	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 2	KR 2 18 34 SUR GJ 39
13	AAA0164FDCN	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 433
14	AAA0164FDHK	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 436
15	AAA0164FDJZ	#N/A	#N/A

No.	CHIP	Ubicación	Dirección
16	AAA0164FFSY	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 489
17	AAA0164FFUH	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 491
18	AAA0164FFWW	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 492
19	AAA0166ERUZ	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 BQ C2 AP 301
20	AAA0166ERWF	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 BQ C2 AP 302
21	AAA0166ERXR	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 BQ C2 AP 303
22	AAA0166ERYX	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 BQ C2 AP 304
23	AAA0166ERZM	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 BQ C2 AP 401
24	AAA0166ESAW	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 BQ C2 AP 402
25	AAA0166ESBS	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 BQ C2 AP 403
26	AAA0166ESCN	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 BQ C2 AP 404
27	AAA0166ESDE	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 BQ C2 AP 501
28	AAA0166ESEP	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 BQ C2 AP 502
29	AAA0166FORU	Urbanización Parque Metropolitano	KR 3 ESTE 17A 19 SUR
30	AAA0166FOSK	Urbanización Parque Metropolitano	DG 18A SUR 3 41
31	AAA0166FRWW	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 GJ 42

Fuente: Comunicación de la CVP No. 202411000149751 del 01/11/2024

No obstante que la fiduciaria presentó mediante escrito las excepciones al mandamiento de pago, estas no fueron aprobadas por la Secretaría de Hacienda.

Igualmente, la Secretaría de Hacienda emitió resolución DDI-004089 de 2021 correspondiente a liquidación de aforo en proceso coactivo que adelanta sobre el inmueble con CHIP AAA0166FOSK del patrimonio autónomo Parque Metropolitano

Cuadro No. 22. Predio con liquidación oficial de aforo resolución DDI-4089 de 2021

No.	CHIP	Ubicación	Dirección
1	AAA0166FOSK	Urbanización Parque Metropolitano	DG 18A SUR 3 41

Fuente: Comunicación de la CVP No. 202411000149751 del 01/11/2024

Frente a este proceso, la fiduciaria interpuso recurso de reposición frente a la resolución de liquidación de aforo, según las instrucciones de la CVP, informando que, a la fecha de rendición de cuentas del fideicomiso (septiembre de 2024), la Secretaría de Hacienda Distrital no ha emitido pronunciamiento sobre el recurso.

Adicionalmente, la Secretaría Distrital de Hacienda remitió la Resolución DDI-013775 de 2021 correspondiente a liquidación oficial de aforo para los siguientes 10 inmuebles del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano.

Cuadro No. 23. Predios con liquidación oficial de aforo resolución DDI-013775 de 2021

No.	CHIP	Ubicación	Dirección
1	AAA0001FPDE	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 88
2	AAA0001FSNN	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 240

No.	CHIP	Ubicación	Dirección
3	AAA0164FFUH	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 491
4	AAA0164FFWW	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 492
5	AAA0001EULF	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR IN 13 APTO 502
6	AAA0166FPWW	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 GJ 20
7	AAA0166FSCX	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 3 Lote 1	DG 18A SUR 2A 31 GJ 48
8	AAA0164FDCN	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 433
9	AAA0001JOPP	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 2	KR 2 18 34 SUR GJ 396
10	AAA0001HKFT	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 2	KR 2 18 34 SUR

Fuente: Comunicación de la CVP No. 202411000149751 del 01/11/2024

De informa en el documento de rendición de cuentas que la fiduciaria, conforme a las instrucciones de la CVP, presentó recurso de reconsideración sin que se haya presentado pronunciamiento por parte de la Secretaría Distrital de Hacienda.

Finalmente, la Secretaría Distrital de Hacienda expidió la resolución DDI-018382 de 2022 mediante la cual se realizó liquidación oficial de aforo por no declarar en las vigencias de 2016, 2017, 2018 y 2019 sobre los siguientes inmuebles

Cuadro No. 24. Predio con liquidación de aforo resolución DDI-018382 de 2022

No.	CHIP	Ubicación	Dirección
1	AAA0164FDCN	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 433
2	AAA0164FFUH	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 491
3	AAA0164FFWW	Urbanización Parque Metropolitano Supermanzana 1	KR 2A 18 35 SUR GJ 492

Fuente: Comunicación de la CVP No. 202411000149751 del 01/11/2024

Al respecto de esta nueva resolución, se informa que la fiduciaria interpuso un recurso de reconsideración en octubre de 2022, y que en auto DDI-017921 del 13/06/2023 la oficina de recursos tributarios confirmó la resolución DDI-0138282 liquidación oficial de aforo frente a los inmuebles identificados con CHIP: AAA0164FDCN, AAA0164FFUH y AAA0164FFWW.

Pese a las deudas presentadas por impuesto predial de los anteriores inmuebles, estos fueron restituidos a la Caja de la Vivienda Popular sin que estuvieran saneados por todo concepto, contrario a lo establecido en el procedimiento de la entidad 208-TIT-Pr-12 Gestión de Predios.

La causa de esta observación se relaciona con debilidades en el control y seguimiento hecho por la Caja de la Vivienda Popular a los predios entregados en fideicomiso a la Fiduciaria Servitrust GNB Sudameris S.A.

Como efecto de la observación no se tiene la certeza de la actual situación legal de estos inmuebles respecto a sus obligaciones tributarias y posibles afectaciones económicas a cargo de la CVP.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar de la Actuación Especial de Fiscalización mediante comunicación No. 202411000169811 del 09 de diciembre de 2024, pero radicada hasta el día 13 de diciembre de 2024 en la Contraloría de Bogotá D.C., indicando que:

“La Caja de la Vivienda Popular, reitera que en cumplimiento de lo señalado en el Acuerdo Distrital No. 16 de 1999, los predios objeto del contrato de fiducia mercantil mantienen su naturaleza de bien fiscal, motivo por el cual no son contribuyentes, estos no son sujetos del impuesto predial unificado.

Ahora bien, se informa que la CVP ha adelantado mesas de trabajo con la Secretaría Distrital de Hacienda y al Fiduciaria Servitrust, con la finalidad de dar por terminados los procesos de cobros coactivos que se encuentran contra los predios de la entidad, saneamiento que está en cabeza de la Caja de la Vivienda Popular, como se estipuló en las respectivas escrituras de restitución”.

Adicionalmente relaciona en su respuesta el marco normativo que regula el asunto y que se ha expuesto a la Secretaría Distrital de Hacienda en sus solicitudes: Acuerdo Distrital 16 de 1999, Artículo 6 del Acuerdo Distrital 105 de 2003, artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 y Concepto 1190 del 22 de mayo de 2009 de la Secretaría de Hacienda Distrital.

Con relación a la respuesta dada por la CVP es claro que los cobros coactivos contra algunos de los inmuebles restituidos por la fiducia mercantil a la entidad continúan en proceso y que la Secretaría Distrital de Hacienda no ha aceptado los argumentos presentados por la CVP, por lo cual, la Contraloría de Bogotá D.C. considera pertinente configurar esta observación en hallazgo administrativo para poder realizar un seguimiento a este tema y evidenciar su solución.

Por lo anterior, se configura en hallazgo administrativo y deberá hacer parte del Plan de Mejoramiento a suscribirse por la Entidad.

Visita Administrativa Parque Metropolitano

El 19 de noviembre de 2024 se llevó a cabo una visita administrativa al Parque Metropolitano con la participación de funcionarios de la CVP y de la Contraloría de Bogotá. El propósito de esta visita fue revisar y verificar las áreas restituidas a nombre de la entidad por la Fiduciaria GNB Sudameris, en su calidad de administradora del Patrimonio Autónomo.

Durante la inspección, se identificaron varias irregularidades, entre las cuales se destacan: el encerramiento indebido de vías vehiculares, el encerramiento con reja de la propiedad fuera de los parámetros establecidos, lo que resultó en el encierro de postes de luz y la imposibilidad de acceso a los predios dentro de las Supermanzanas debido a que, a pesar de que la administración manifestó haber gestionado los permisos correspondientes mediante correos electrónicos, estos no se materializaron.

En consecuencia, se derivaron las siguientes observaciones:

7.2.5.2 Hallazgo administrativo porque la CVP y el fideicomitente no evitaron la afectación sobre el lote en la Supermanzana 1, derivada de la construcción de un salón social y cerramiento de una vía pública, lo que constituye una infracción a las normativas urbanísticas y de uso de suelo, así como una posible vulneración de los derechos de acceso público.

La CVP manifestó en el Acta de visita que: el “salón social fue construido por la comunidad con recursos propios y se localizó en la misma área de uso común que se tenía contemplada en la implantación arquitectónica de la licencia, es pertinente señalar que el diseño fue modificado por la misma comunidad sin contemplar lo aprobado en licencia”.

Esto ha generado una recepción de beneficios exclusivos que solo favorecen una parte de la propiedad, resultando en una distribución desproporcionada de los beneficios económicos, sin considerar la totalidad de los intereses de la entidad. Además, el cerramiento de una vía vehicular, que es de acceso público y no parte de la propiedad, agrava la situación, restringiendo el libre tránsito y afectando el bienestar de la comunidad. El efecto de este uso indebido de los recursos, la construcción no autorizada y la obstrucción de una vía pública puede derivar en sanciones legales, afectación de la integridad patrimonial de la CVP y comprometer la transparencia y el buen uso de los activos públicos.

De conformidad con todo lo expuesto, se tiene que la entidad no ha observado adecuadamente lo preceptuado la Ley 87 de 1993 Literales b), c), d), e) y f) del artículo segundo de la Ley 87 de 1983.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar de la Actuación Especial de Fiscalización mediante comunicación No. 1-2024-30856 del 13 de diciembre de 2024, indicando que: *"reiteran lo indicado en la visita"* precisando que el salón social de la súper manzana 1 se encuentra construido conforme a lo señalado en la implantación urbanística según el plano aprobado 7974-00.

La respuesta resulta contradictoria con lo consignado en el Acta de Visita Administrativa No. 001 del 19 de noviembre de 2024, en la cual se establece fue construido por la comunidad utilizando recursos propios y se ubicó en el área de uso común originalmente contemplada en la implantación arquitectónica aprobada en la licencia. Es importante señalar que el diseño fue modificado por la misma comunidad sin ceñirse a lo aprobado en dicha licencia. "

En virtud de lo anterior y de lo registrado en el Acta de Visita Administrativa, se ratifica la observación administrativa y se desvirtúa la incidencia disciplinaria basados en los argumentos dados por la CVP.

Imagen 1. SUPER MANZANA 1

	
<i>Foto 1 Es una vía pública en la cual la copropiedad ha cerrado con una reja de seguridad</i>	<i>Foto 2 Construyeron el salón social en área de la CVP</i>

Fuente: Equipo auditor

7.2.5.3 Hallazgo administrativo por la falta de actuación por parte de la CVP frente a la situación relacionada con la Supermanzana 2, donde la copropiedad ha interpuesto una demanda de pertenencia sobre el predio en cuestión.

En la visita administrativa se evidenció una valla sobre un Proceso Verbal de Declaración de Pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria Expediente No.11001310301820230000100

Demandante : Conjunto Residencial Parque Metropolitano Etapa II – Propiedad Horizontal

Demandados : Fiduciaria Tequendama S.A. hoy Servitrust GNB Sudameris S.A.

Despacho : Juzgado 18 Civil Del Circuito de Bogotá D.C.

Apoderado : Conforme a instrucciones de la entidad fideicomitente Caja de la Vivienda Popular, se designó un apoderado del P.A.

Pretensiones:

1. Declaración por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre una cuota parte equivalente a 9.233,799 m2 correspondiente al 41.93% del inmueble de mayor extensión ubicado en la carrera 2A No. 17A-34 Sur In 1 de Bogotá identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40202757, de la propiedad de dicha cuota parte con sus mejoras, usos, costumbres, servidumbres y anexidades.

2. Ordenar la cancelación del registro de propiedad de la Fiduciaria Tequendama hoy Servitrust GNB Sudameris S.A. sobre dicha cuota parte

3. Ordenar la inscripción de la propiedad a favor del Conjunto Residencial Parque Metropolitano Etapa II – Propiedad Horizontal Nit. 830.058.843-3

4. Condenar en costas procesales y agencias en derecho a la demandada en caso de oposición. Cuantía: VEINTE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES ONCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 70/100 MCTE (\$20.546.011.995,70).

La causa de esta situación radica en el abandono de los predios por parte de la CVP y la falta de respuesta institucional adecuada. Al no haber actuado de manera oportuna, la CVP ha permitido que la copropiedad intente apropiarse de terrenos fiscales que pertenecen legalmente a la entidad. La omisión de la CVP al no ejercer las acciones preventivas genero tener que asumir un proceso legal el cual, ha dejado el terreno expuesto a una posible pérdida de titularidad.

El efecto de esta inacción es doble: en primer lugar, existe el riesgo de pérdida del activo en cuestión, lo cual implicaría no solo la pérdida física del terreno, sino también la afectación de la capacidad de la misionalidad de la CVP en este terreno. En

segundo lugar, la situación judicial en curso puede generar gastos adicionales significativos para la entidad, al verse obligada a responder a la demanda interpuesta, incurriendo en costos legales y de defensa. Este conjunto de factores compromete la estabilidad jurídica de los bienes de la CVP, generando tanto un riesgo patrimonial como un posible daño a la reputación de la entidad.

De conformidad con todo lo expuesto, se tiene que la entidad no ha observado adecuadamente lo preceptuado la Ley 87 de 1993 Literales b), c), d), e) y f) del artículo segundo de la Ley 87 de 1983.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar de la Actuación Especial de Fiscalización mediante comunicación No. 1-2024-30856 del 13 de diciembre de 2024, indicando que: Citando la Cláusula tercera del contrato fiduciario de 1993 "Custodia y tenencia" donde dicen que es incuestionable que la tenencia del inmueble se encontraba en cabeza de la Fiduciaria Tequendama hoy Servitrust GNB Sudameris S.A., quien al recibirla del constructor debía ejercer los actos necesarios para evitar ocupaciones.

Adicional dice que ha adelantado acciones tendientes a recuperar la tenencia del inmueble de acuerdo con diferentes actuaciones policivas en el año 2019 instauradas por la Caja y la fiduciaria y que ha adelantado actuaciones administrativas ante la oficina de registro de instrumentos públicos con la finalidad de anular la inscripción del reglamento de propiedad horizontal en la Supermanzana 2.

No anexan documentos que evidencie esta información emitida por lo cual se mantiene como hallazgo administrativo y se desvirtúa la incidencia disciplinaria basados en los argumentos dados por la CVP.

Imagen 2, ***SUPER MANZANA 2***



Fuente: Equipo auditor

7.2.5.4 Hallazgo administrativo por falta de gestión por parte de la CVP al no ejercer de manera efectiva sus derechos de propiedad sobre la Supermanzana 3.

En la Visita Administrativa no tuvimos ingreso a ninguna de las Supermanzanas, manifiesta la administración haber remitido los correos para autorización, por lo cual toda la visita fue en el área externa del predio

La principal causa de esta situación radica en la insuficiente presencia y monitoreo por parte de la CVP en los terrenos de su propiedad. Esto ha generado una falta de exactitud en la delimitación y conocimiento del área a cargo de la CVP, ya que el acceso restringido impide realizar un levantamiento completo y actualizado de los límites y características del predio.

El efecto de esta negligencia es el debilitamiento del control patrimonial de la CVP, lo que podría derivar en la pérdida de derechos efectivos sobre la propiedad, una disminución en la capacidad de defensa jurídica del activo y posibles complicaciones legales futuras. Además, la falta de acceso pleno limita la posibilidad de implementar acciones correctivas o preventivas que garanticen el uso adecuado del terreno. Es importante tomar medidas inmediatas para garantizar el acceso, delimitar con precisión

el área bajo titularidad de la CVP y reforzar la presencia institucional en la Supermanzana 3.

De conformidad con todo lo expuesto, se tiene que la entidad no ha observado adecuadamente lo preceptuado la Ley 87 de 1993 Literales b), c), d), e) y f) del artículo segundo de la Ley 87 de 1983.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar de la Actuación Especial de Fiscalización mediante comunicación No. 1-2024-30856 del 13 de diciembre de 2024, indicando que: En relación con el área destinada para el desarrollo integral del Parque Metropolitano, se detalla la distribución correspondiente a cada torre, especificando el número de pisos, cantidad de apartamentos y número de estacionamientos privados.

No obstante, se confirma que el acceso restringido imposibilita la realización de un levantamiento completo y actualizado de los límites topográficos y características del predio, lo cual impide determinar con precisión el remanente de la propiedad perteneciente a la entidad. En consecuencia, se mantiene el hallazgo administrativo

Imagen 3. ***SUPER MANZANA 3***



Foto 5 Área de cesión ambiental para construcción de juego de niños y tres canchas aún sin definir

Foto 6 Talud objeto de reclamación por parte de la propiedad privada Villa Verde

Fuente: Equipo auditor

7.2.6. Resultados de la auditoría a las demandas

7.2.6.1 Observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria por la falta de planeación y seguimiento oportuno por parte de los funcionarios de la CVP responsables de la defensa judicial de los intereses patrimoniales de la entidad en el proceso judicial ejecutivo mixto con radicado No. 2005-00476. Observación Desvirtuada.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar de la Actuación Especial de Fiscalización mediante comunicación No. 1-2024-30856 del 13 de diciembre de 2024, indicando que:

“Frente a la observación, es pertinente indicar que la Caja de la Vivienda Popular pagó la suma de dinero ordenada en la sentencia del 29 de septiembre de 2009 del Juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá D.C, confirmada por sentencia del 7 de febrero de 2011 del Tribunal Superior del Distrito Judicial, que confirmó la providencia apelada dentro del proceso ejecutivo mixto No. 1101310303820050047600.

En ese sentido, nos permitimos manifestar que el proceso judicial ejecutivo mixto No. 1101310303820050047600 NO fue suspendido, conforme a las previsiones del artículo 161 del Código General del Proceso.

Ahora bien, es importante señalar que, conforme al Contrato de Fiducia mercantil, la representación judicial del Patrimonio Autónomo se encuentra en cabeza de la Fiduciaria Tequendama hoy Servitrust (GNB) Sudameris S.A, por lo que dicha Sociedad fiduciaria a través de apoderado ejerció la representación judicial y defendió

los intereses del Patrimonio Autónomo, como parte demandada, durante el tiempo que duró el proceso judicial haciendo uso de los mecanismos legales para tal fin. (...)

De ahí que, una vez se efectuaron los embargos de los bienes inmuebles que hacen parte del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano y ante la inminencia de la orden de remate (2020); la Caja de la Vivienda Popular por la importancia, el avalúo y el perjuicio en que se incurriría si se remataban dichos inmuebles, se acordó con la parte demandante, suspender la diligencia por el término de 5 meses, es decir hasta el 20 de julio de 2020, (...).

En esa medida, se precisa que si bien la Caja de la Vivienda Popular no fue demandada en el proceso ejecutivo mixto de forma directa, si tenía un interés legítimo al ser el fideicomitente que aportó el bien objeto del embargo dentro del mencionado proceso, pues los bienes con los cuales se cancelaría la obligación judicial y sobre los que recae la medida de embargo y secuestro, hacen parte del patrimonio autónomo, y ante el riesgo de un eventual remate que se hacía inminente para el año 2020 se adoptaron decisiones para salvaguardar el bien.

Así las cosas, se tiene que la Caja de la Vivienda Popular actúa como fideicomitente del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano y tiene la obligación de velar por los bienes que hacen parte de su patrimonio, motivo por el cual, realizó todas las actuaciones administrativas tendientes al pago de la obligación ante el despacho judicial; en aras de evitar la pérdida del inmueble, ante un eventual remate.

En conclusión, no existe una indebida representación judicial por parte de la Caja de la Vivienda Popular en el proceso ejecutivo mixto con radicado No. 2005-00476, toda vez que la representación judicial del patrimonio autónomo fue ejercida por la Fiduciaria Tequendama hoy Servitrust (GNB) Sudameris S.A a través de apoderado, a la espera del pago de la Constructora Normandía como primer llamado a responder por la obligación, por lo que ante la inminencia del remate del predio dentro del proceso fue necesaria la intervención, para realizar el pago por subrogación y proteger el interés

patrimonial de la Entidad en el inmueble. Conforme a los argumentos anteriormente planteados, se solicita comedidamente a la Contraloría de Bogotá D.C., retirar la observación preliminar administrativa, con incidencia disciplinaria 7.2.6.1.”

De acuerdo con la respuesta de la CVP, a la presente observación, se procede a realizar un análisis jurídico de los hechos enunciados por el Sujeto de Vigilancia y Control:

En primer lugar, es claro que bajo los supuestos de hecho del artículo 161 del C.G.P., el proceso nunca fue suspendido durante el desarrollo del trámite judicial.

Segundo, al revisar el Contrato de Fiducia Mercantil (E.P1408 del 25/08/1993, aclarada en E.P 1996 del 23/07/1993) es válido concluir que efectivamente la representación judicial del Patrimonio Autónomo se encuentra en cabeza de la Fiduciaria Tequendama, hoy Servitrust (GNB) Sudameris S.A., por lo que la Caja de la Vivienda Popular, no tenía legitimidad para ejercer la defensa judicial dentro del proceso ejecutivo mixto con radicado No. 2005-00476.

Tercero, se evidencia que la intervención de la CVP en el presente proceso ejecutivo mixto fue necesaria con el objetivo de evitar el remate del bien, dado que su valor es mayor en comparación a la deuda, por lo que se buscó proteger el interés patrimonial de la Entidad en la salvaguarda del Inmueble.

En conclusión, el proceso judicial no fue suspendido conforme al artículo 161 del C.G.P. La CVP carecía de legitimidad para actuar en defensa judicial, ya que la representación del Patrimonio Autónomo estaba a cargo de la Fiduciaria Tequendama (actualmente Servitrust GNB Sudameris S.A.). La intervención de la CVP en el proceso ejecutivo mixto fue justificada, con el fin de proteger el interés patrimonial de la Entidad y evitar el remate del bien, cuyo valor supera lo adeudado.

De acuerdo con el análisis efectuado a la respuesta remitida, se aceptan los argumentos planteados y se retira la observación de este informe.

7.2.6.2 Hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$3.656.422.352,73 y presunta incidencia disciplinaria, por falta de las actuaciones pertinentes para la recuperación del pago de lo no debido en el marco del proceso judicial 11001310303820050047600.

En el año de 1999, para fondear y viabilizar el desarrollo del proyecto, la CONSTRUCTORA NORMANDÍA S.A., gestionó un crédito constructor por la suma de \$2.000.000.000 de pesos M/CTE, con INTERBANCO S.A., crédito aprobado por la Junta del Fidecomiso, quien autorizó la construcción de una hipoteca sobre los futuros bienes inmuebles de la propiedad horizontal de la Supermanzana3, para garantizar el crédito tomado por el Constructor y la instrucción de suscripción del correspondiente pagaré.

El constructor incumplió los pagos del crédito otorgado por INTERBANCO S.A., lo que conlleva a la entidad financiera a iniciar demanda ejecutiva mixta contra el Patrimonio Autónomo, con radicado No. 2005-00476.

El incumplimiento generó la exigibilidad de la obligación a partir del día 25 de julio de 2005, en los siguientes términos, estipulados en el mandamiento de pago del proceso anteriormente mencionado el día 28 de septiembre de 2005 así: por concepto de capital la suma de \$692.252.333 y la suma de \$283.784.416 por concepto de intereses corrientes calculados desde el 16 de agosto de 2001 hasta el 24 de junio de 2005.

La CVP realizó solicitud a la Junta del Patrimonio Autónomo el 16 de septiembre de 2020, de la autorización expresa para realizar el pago por parte de la CVP y la configuración de la subrogación, lo anterior con el fin de evitar el remate de los predios.

Se expidió la resolución No.4893 del 17 de noviembre de 2020, a favor del Juzgado 3 Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias, proceso 2005-00476.

Se presentó la liquidación de mutuo acuerdo, por valor de \$3.656.422.352 adjuntando el depósito judicial realizado ante el despacho competente y solicitando la cancelación de las medidas cautelares y la terminación del proceso, para efectos de la devolución de los inmuebles a la CVP.

El 21 de enero de 2020, la CVP llevó a cabo el Comité Técnico de Conciliación por medio del cual se debatió el problema jurídico relacionado con *“determinar la procedencia del ejercicio de la acción civil de reembolso a la que tiene derecho la CVP, como tercero que pagó deuda ajena al acreedor del proceso ejecutivo mixto vigente en los términos del numeral 5 del artículo 1668 del Código Civil, subrogado legalmente contra el deudor CONSTRUCTORA NORMANDÍA S.A., del proceso No. 2005-0476. Al respectó la pretensión de la demanda se determinó por parte del comité en: “primera. Librar mandamiento de pago por la suma de \$1.828.211.176,36., más la actualización de crédito a la fecha de presentación de la demanda por concepto del 50% de la suma pagada por la CVP dentro del proceso judicial 11001310303820050047600”. (...)*

El 4 de agosto de 2021, el Juzgado Tercero Civil del Circuito mediante auto que ordenó la adición del auto del día 27 de julio de 2021, indicó que de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 1668 del código civil acepta la subrogación legal en favor de la CVP señalando la terminación del proceso y la entrega de los títulos mediante los cuales se adelantó la ejecución del proceso ejecutivo mixto bajo el radicado 2005-0476.

En consecuencia, el Comité de Conciliación de la CVP, se estipuló en el Acta de Comité de Conciliación No. 304-2022, del 21 de enero de 2022 que *“una vez absueltas todas las observaciones sobre la ficha técnica, cada uno de los integrantes procede a emitir su sentido del voto teniendo como resultado el voto unánime de acoger la recomendación del Contratista, en sentido de acoger la recomendación del Contratista de la Dirección Jurídica de la entidad en la cual se recomendó iniciar la acción de reembolso en contra de Constructora Normandía S.A. En Liquidación, pues al tratarse*

la acción de reembolso en una posibilidad que surge del hecho de haber subrogado al acreedor den la deuda dentro del proceso ejecutivo mixto, el nuevo acreedor, es decir la CVP, queda con las mismas acciones y privilegios del deudor principal, al tratarse de la misma obligación, y aunque la Constructora Normandía S.A En Liquidación, pueda aducir falta de legitimación, la CVP puede contestar que la presente subrogación se realizó con el conocimiento del deudor, el cual se trataba del patrimonio autónomo, además, que los dos miembros que lo constituyen manifestaron su aprobación, tal y como quedó consignado en la reunión del Patrimonio Autónomo, en donde al haber aceptado expresamente la Constructora Normandía S.A En Liquidación, la subrogación, se entiende claramente que reconoce la deuda y en consecuencia acepta que el nuevo acreedor adelante las acciones que correspondan con el fin de recuperar lo pagado, razón por la cual , en caso de presentar la excepción de prescripción, la entidad demandante podrá asegurar que no de otra forma podría entenderse la aceptación de la subrogación de la deuda, sino como reconocimiento de la acreencia, la que cada uno de los miembros del patrimonio autónomo se entenderían como codeudores, razón por la que es tan solo viable el reembolso del 50% de lo pagado”.

Como consecuencia del análisis de los hechos jurídicos expuestos anteriormente, se evidencia que la obligación de la CVP era aportar el lote, por el contrario, no adquirió la obligación de responder por el crédito hipotecario del constructor, su derecho adquirido fue la contraprestación del 11% de las ventas de las unidades residenciales vendidas a cambio de la entrega del lote, por lo que se hace necesario hacer énfasis en la autorización del comité fiduciario de hipotecar el bien propiedad de la CVP para beneficio de la Constructora Normandía S.A.

En este sentido, se considera que el hecho generador del presente hallazgo fiscal surge en el momento en el que se presenta la demanda ejecutiva singular con radicado No. 2022-00193 en el cual la pretensión de la demanda era “*librar mandamiento de pago en contra de la Constructora Normandía S.A En Liquidación, y a favor de la Caja de la Vivienda Popular - CVP por la suma de \$1.828.211.176,36 por*

concepto del 50% del valor pagado con subrogación por la Caja de la Vivienda Popular dentro del proceso ejecutivo No. 11001310303820050047600”.

Al respecto, se considera que la decisión de subrogar la deuda y proceder con el pago de \$3.656.422.352,73 podría haberse adoptado sin una evaluación jurídica y fiscal adecuada. En particular, es importante señalar que la pretensión en la demanda del proceso judicial con radicado No. 2022-00193, debió haber sido por la totalidad del monto pagado, y no solo por el 50%, como se hizo en este caso. Esta actuación resulta confusa, dado que no tiene justificación que la entidad haya efectuado un pago de lo no debido por valor de \$3.656.422.352,73 y, a cambio, haya iniciado un proceso judicial por solo el 50% de la deuda subrogada.

La presente observación surge por la inobservancia del artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, toda vez que los principios de eficacia, economía y celeridad no fueron aplicados en la presente actuación judicial, afectando la consecución de los fines del Estado. Adicionalmente, no se aplicó lo establecido en el artículo segundo de la Ley 87 de 1993, respecto de los objetivos del sistema de control interno, toda vez que no se protegieron los recursos de la entidad ya que no se ejecutó una adecuada administración de los riesgos inherentes al desarrollo del contrato de Fiducia del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano y lo establecido en el artículo 6 de la Ley 610 de 2000, donde se establece que el daño patrimonial al Estado, es la lesión al patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los fines esenciales del Estado. Con presunta incidencia disciplinaria de conformidad a la ley 1952 de 2019.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar de la Actuación Especial de Fiscalización mediante comunicación No. 1-2024-30856 del 13 de diciembre de 2024, indicando que:

“Sobre este punto, es necesario resaltar que la parte pasiva del proceso ejecutivo mixto 2005-00476 corresponde al Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Tequendama -hoy Servitrust (GNB) Sudameris S.A.

En esa medida, conforme al Contrato de fiducia mercantil -28/05/1993- el Patrimonio Autónomo se encuentra constituido por la Caja de la Vivienda Popular (Fideicomitente beneficiario) y la sociedad Constructora Normandía S.A.

En ese orden de ideas, de acuerdo a lo plasmado por el Comité de Conciliación la pretensión del proceso judicial con radicado No. 2022-00193 referente al 50% del monto pagado, se debe a que:

i) La CVP al subrogar al acreedor (INTERBANCO S.A) dentro del proceso ejecutivo mixto, contrae el derecho de perseguir el pago de la obligación.

ii) La orden de seguir adelante con la ejecución del proceso ejecutivo mixto recae sobre el Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Tequendama -hoy Servitrust (GNB) Sudameris S.A.-, al ser la parte pasiva de la litis.

iii) La Caja de la Vivienda Popular de acuerdo al Contrato de Fiducia Mercantil constituyó el Patrimonio Autónomo como Fideicomitente beneficiario.

Por tanto, si bien es cierto, por efecto de la subrogación legal La CVP tiene el derecho de perseguir el 100% del monto pagado, no es menos cierto que, el deudor de la obligación es el Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano, que fue constituido por

la Caja de la Vivienda Popular (Fideicomitente beneficiario) y la sociedad Constructora Normandía S.A.

De manera que, al perseguir el 100% de lo pagado en la subrogación la entidad tendría que adelantar la acción en contra del Patrimonio Autónomo, del cual La CVP es el Fideicomitente beneficiario.

Por otra parte, respecto a "... que no tiene justificación que la entidad haya efectuado un pago de lo no debido por valor de \$3.656.422.352,73...", de manera atenta nos permitimos indicar lo siguiente:

La Caja de la Vivienda Popular encontró viable aplicar la figura jurídica de la subrogación (numeral 5 art. 1668 Código Civil) para realizar el pago del proceso ejecutivo mixto, teniendo en cuenta que:

i) El Patrimonio Autónomo no contaba con recursos para la cancelación de la obligación con INTERBANCO S.A, deuda respaldada por la constitución de una hipoteca sobre los futuros inmuebles de la propiedad horizontal de la MZ3, que garantizó el crédito tomado por el Constructor y la instrucción a la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo de suscripción del correspondiente pagaré.

ii) Los inmuebles perseguidos mediante el proceso ejecutivo mixto 2005-00476 y que conforman el patrimonio autónomo fueron los aportados por La CVP.

iii) Conforme a lo estipulado en las cláusulas Décima Octava y Décima Novena del Contrato de Fiducia Mercantil, los inmuebles deberán retornar al fideicomitente y los gastos que se originen podrán ser a cargo del mismo, en este caso Caja de la Vivienda Popular.

En esa medida, con el pago de la obligación por subrogación la CVP no permitió el remate de los predios transferidos al Patrimonio Autónomo y valuados en la suma de \$22.302.885.946.

Por tanto, la decisión del pago de la deuda a través de la subrogación se encuentra soportada en una evaluación jurídica y fiscal adecuada, siendo errada la figura que se incluye en la observación del “pago de lo no debido”, por lo que se considera necesario sea retirada la presente observación administrativa con incidencia fiscal y disciplinaria”.

Considerando los argumentos expuestos por la CVP, se procede al análisis jurídico de los mismos.

Primero, teniendo en cuenta que el “Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano” está constituido por la CVP (fideicomitente beneficiario) y la Sociedad Constructora Normandía S.A., es importante resaltar que en 1999 fue la Constructora Normandía S.A. quien gestionó el crédito constructor por un monto de \$2.000.000.000 pesos M/CTE con Interbanco S.A.

En este contexto, tiene relevancia el pagaré No. 860-3045403, ya que fue suscrito por la Representante de la Fiduciaria Tequendama S.A. y el Representante legal suplente de la Constructora Normandía S.A. Esto es importante porque evidencia que la CVP no suscribió dicho pagaré, a diferencia de la Constructora Normandía S.A., a pesar de que ambos forman parte del “Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano”.

El presente hallazgo fiscal se cuantifica por valor de \$3.656.422.352,73 de pesos M/CTE, a pesar de que existe un proceso ejecutivo con radicado No. 2022-00193, en el cual ya se libró mandamiento de pago por el 50% de la deuda, esto es por la suma de \$1.828.211.176,36 tal como se solicitó en la pretensión de la demanda presentada por la CVP. Al respecto, es relevante señalar que en dicha demanda no se solicitaron medidas cautelares como el embargo de los 16 bienes que conforman el patrimonio de la Constructora Normandía S.A. En Liquidación, lo que genera incertidumbre respecto a la posibilidad de asegurar el pago de la deuda subrogada. Además, es importante mencionar que al permitir que un predio libre de gravámenes fuera hipotecado y al asumir una obligación que no corresponde a la CVP.

De esta manera, se evidencia que la Entidad debió perseguir el 100% de lo pagado en la subrogación, dado que el pagaré fue suscrito por la Fiduciaria Tequendama S.A. y la Constructora Normandía S.A., lo que pudo haber beneficiado a la Constructora Normandía S.A. Si bien subrogar la deuda permitió evitar la pérdida del bien inmueble, dada la diferencia de valor entre el inmueble y la deuda, el pago de \$3.656.422.352 pesos, frente al cobro del 50% de la deuda, representa una gestión financiera que no priorizó la recuperación plena de los recursos. Por el contrario, la Constructora Normandía S.A. pudo haberse beneficiado al incumplir sus obligaciones contractuales y asumir únicamente el 50% de la deuda adquirida.

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

7.2.7. Resultados de la Auditoría a la Liquidación del Patrimonio Autónomo

7.2.7.1 Hallazgo administrativo por falta de gestión de la CVP para la liquidación del contrato de Fiducia del proyecto urbanístico Parque Metropolitano.

Dentro de la auditoria, se realiza el estudio del contrato de fiducia mercantil celebrado por la Caja de Vivienda Popular y se suscribe con la sociedad Fiduciaria Tequendama, actualmente Servitrust, (GNB) Sudameris S.A. el 28 de mayo de 1993, cuyo objeto contractual se refería a que la Caja de Vivienda Popular – CVP transfiere un bien inmueble ubicado en Diagonal 19 sur No. 2 A - 38 de la localidad de San Cristóbal para el desarrollo, construcción y ejecución de un proyecto multifamiliar de viviendas, a n patrimonio autónomo llamado Parque Metropolitano

Dentro del término de la ejecución, del precitado contrato de fiducia se determinó el incumplimiento del mismo a través de laudo arbitral dentro del cual se determinaron las acciones a seguir para el cierre de las obligaciones del fideicomitente, y empero en cuanto al procedimiento a seguir para la liquidación se determinó dentro del mismo

laudo, que se seguirían las acciones determinadas en la cláusula décimo octava del contrato de fiducia, así las cosas, en el desarrollo de la auditoria de fiscalización PAD 56, se le solicita al sujeto auditado que manifieste que acciones adelantado para la gestión administrativa que concierne a la liquidación del contrato de fiducia mercantil; en este sentido el sujeto auditado contesta que la liquidación no ha sido posible en mayor medida por la no transferencia de los cinco (5) inmuebles que aún faltan por restituir, de conformidad con lo estipulado en el laudo arbitral que dirimió el asunto.

En 2006 se emite un Laudo Arbitral para dirimir el conflicto, en el cual en el punto tercero del numeral noveno del resuelve ordena que *"(...) Tales restituciones y entregas deberán hacerse teniendo en cuenta las reglas que contempla la cláusula decima octava reformada del contrato de fiducia mercantil para la liquidación de dicho contrato"*, así las cosas, la liquidación debe realizarse conforme a lo establecido en la cláusula decima octava del contrato de fiducia mercantil conforme a lo siguiente

"LIQUIDACIÓN.- Cuando de conformidad con este contrato proceda la liquidación del mismo o la liquidación parcial de las Etapas en que se divide la FASE DE EJECUCIÓN, se procederá de conformidad con lo establecido en esta cláusula siguiendo el orden que a continuación se establece: 1. Se procederá al pago o subrogación de los pasivos del fideicomiso y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes del Patrimonio Autónomo. Para ello se recibirá, las sumas pertinentes de EL CONSTRUCTOR y si este las suministra, el FIDUCIARIO podrá, previo avalúo de firma idónea, proceder a la liquidación de los activos que puedan corresponder a EL CONSTRUCTOR por no haber notificado la celebración de promesa de compraventa. Para el efecto, EL FIDUCIARIO podrá rebajar el precio de las unidades habitacionales construidas hasta en un diez por ciento (10%) por cada cuarenta y cinco (45) días de oferta sin concretar un negocio, igualmente está autorizado expresamente para hacer Daciones en Pago. 2. En segundo término, procederá prioritariamente el pago de las sumas a EL FIDEICOMITENTE (valor indexado del inmueble transferido por la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR) de conformidad con lo estipulado en este contrato. 3. En segundo término, procederá el pago de las sumas que se deban al FIDUCIARIO por

concepto de pagos hechos con sus recursos para el desarrollo de este fideicomiso y de su remuneración no pagada. 4. Entregará a los prometientes compradores, lo que les corresponda conforme el estado de los bienes que integran el Patrimonio Autónomo. 5. Entregará a EL CONSTRUCTOR el excedente que resulte si lo hay, después de este procedimiento. 6. Entregará a EL CONSTRUCTOR, las cuentas de su gestión, entendiéndose que diez (10) días hábiles después de dicha entrega si no se formulan observaciones, o diez (10) días después de haberse formulado por el FIDUCIARIO la última de las explicaciones solicitadas, se habrá terminado satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato se entenderá terminado sin más actos o requisitos, Durante el periodo de la liquidación, solo procederán para EL FIDUCIARIO, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

Cuando se trate de liquidación por Etapas, la JUNTA DEL FIDEICOMISO podrá, previo visto bueno de EL FIDUCIARIO, modificar la forma de liquidación de cada etapa en particular. PARAGRAFO: EN el evento en que el proyecto se adelante por etapas, y que por cualquier circunstancia se dé por terminado el contrato quedando pendiente la construcción de determinada área del lote fideicomitado, esta será ciento por ciento (100%) propiedad y posesión retornable a Él.”

En este orden de ideas, y por lo indicado anteriormente, hasta que no se realice la restitución del 100% de los predios desarrollados a favor de la Caja de Vivienda Popular - CVP

No obstante, se le preguntó con precisión al sujeto auditado cuales de las acciones del artículo décimo octavo que datan de los requisitos a cumplir para la liquidación había ejercido a lo que este contesto:

El pago o subrogación de los pasivos del fideicomiso y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes del patrimonio autónomo, de conformidad con lo aprobado en la junta del 16 de septiembre y 6 de octubre de 2020.

La restitución de los bienes no desarrollados a favor de la Caja de la Vivienda Popular, (Fideicomitente), así: (...)

En vista que no se han generado y realizado acciones para el cumplimiento de las actividades que permitan terminar en la respectiva liquidación, se le pregunto sobre la existencia de un procedimiento interno, a lo cual se respondió; que no existe un procedimiento interno para tales fines y que de acuerdo al Rad. 202411000153601 reiterando lo manifestado en la respuesta del radicado No 202413000150871 no se cuenta con Manual operativo para el contrato de fiducia mercantil celebrado en 1993, por tanto, se tiene que se acogen a las normas estipulados en el código de comercio para su regulación.

La causa que generó la situación es la falta de controles oportunos por parte de la Caja de la Vivienda Popular, porque al no tener actividades que desagreguen el cumplimiento de las actividades que permitan la liquidación, genera que no se realice un control y posteriormente una no finalización del contrato y de esa manera se prolongue de manera indefinida.

Recordando que la no existencia de procedimiento o estipulación interna para estos casos, la no regulación del manual operativo nos deja solo con la regulación del contrato el cual evidentemente carece de puntos de control que delimiten tiempos precisos para ejercer el respectivo procedimiento administrativo de liquidación, el cual es necesario.

Las circunstancias ya mencionadas, generan que se materialice la imposibilidad de que la entidad adelante acciones para la finalización y liquidación del contrato de fiducia mercantil por no contar con actividades parametrizadas para ese procedimiento final en específico y con ello el incumplimiento de lo establecido en los artículos 1227, 1238, 1240 del Decreto 410 de 1971 Código de Comercio, 1602 del 84 de 1873 Código Civil, 663 de 1993 Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Por lo anteriormente expuesto, se configura observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria por falta de gestión de la CVP para adelantar las gestiones administrativas tendientes a la liquidación del contrato de fiducia del proyecto urbanístico Parque Metropolitano.

Análisis de Respuesta del Sujeto de Vigilancia y Control Fiscal

Mediante memorando 202411000169811 del 13 de diciembre de 2024 de la Dirección de Gestión Corporativa informa:

“Lo anterior no es de recibo de la entidad como quiera que en los diversos requerimientos en los cuales el ente de control ha preguntado sobre la liquidación del contrato de fiducia mercantil, se han informado las acciones que la administración ha desarrollado para llegar a la liquidación del contrato fiduciario, por lo anteriormente indicado me permito remitir actuaciones, no sin antes aclarar que a la fecha la CVP se encuentra pendiente de una decisión que debe tomar una entidad externa y de orden nacional para concluir con la restitución de los 5 predios pendientes y definitivamente realizar la liquidación del contrato.

Así mismo se recuerda al ente de control que las entidades son autónomas y cuentas con procesos y procedimientos conforme la norma establecida para los tramites a su cargo, con lo cual se demuestra que en este momento la CVP no puede realizar gestiones diferentes a la liquidación y con tiempos ajenos a la misma. A la fecha de acuerdo con lo estipulado en la cláusula decima octava del contrato de fiducia mercantil y en concordancia con lo decretado en el Laudo Arbitral se ha ejercido:

1. El pago o subrogación de los pasivos del fideicomiso y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes del patrimonio autónomo, de conformidad con lo aprobado en la junta del 16 de septiembre y 6 de octubre de 2020.

2. La restitución de los bienes no desarrollados a favor de la Caja de la Vivienda Popular, (Fideicomitente), así:



Supermanzana 1 Total, de predios restituidos a la CVP 653 folios correspondiente 340 a unidades habitacionales proyectadas y 313 parqueaderos proyectados

Escritura Públicas: Escritura Pública No 1578 del 22 de diciembre de 2022 de la Notaría 46 del Circuito de Bogotá y Escritura Pública No. 7045 del 26 de diciembre de 2023 de la Notaría 13 del Circuito de Bogotá

Supermanzana 2 Total, de predios restituidos a la CVP Área sin desarrollar inmersa en el folio de mayor extensión donde se proyectó la construcción de 16 torres correspondiente 320 unidades habitacionales proyectadas y 361 parqueaderos proyectados no desarrollados

Escritura Públicas: Escritura Pública No. 1966 del 27 de octubre de 2023 de la Notaría 12 del Circuito de Bogotá

Supermanzana 3 y Lote Comercial Total, de predios restituidos a la CVP: 173 folios correspondientes a 80 unidades habitacionales proyectadas y 93 parqueaderos proyectados no desarrollados.

Así mismo se restituyó el lote comercial ubicado en la Supermanzana 3, no desarrollado. Escritura Públicas: Escritura Pública No. 3171 del 14 de octubre de 2022 de la Notaría 17 del Circuito de Bogotá y Escritura Pública No. 3517 del 30 de diciembre de 2021 de la Notaría 1 del Circuito de Bogotá.

Zonas de Cesión Total, de predios restituidos a la CVP: 1 folio que contiene todas las obligaciones urbanísticas o zonas de cesión obligatorias al Distrito.

Escritura Públicas: Escritura Pública No. 9537 del 27 de octubre de 2023 de la Notaría 62 del Circuito de Bogotá.

Quedando pendiente a la fecha la restitución de 5 folios correspondientes a garajes y que se encuentran en actuación administrativa ante la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos, en la cual se solicitó la declaratoria de caducidad de medidas cautelares impuestas por la Secretaría Distrital de Hacienda por concepto de impuesto predial, las cuales prohíben la restitución de los bienes.

Una vez resuelta dicha actuación se procederá a la restitución de los folios faltantes y en junta se revisará y aprobará la cuenta final de la liquidación. Conforme a los argumentos anteriormente planteados, se solicita comedidamente a la Contraloría de Bogotá D.C., retirar la observación preliminar administrativa 7.2.7.1 en razón a que se pueden evidenciar las gestiones adelantadas por la CVP, para lograr la liquidación del contrato de fiducia mercantil.”

Una vez evaluada la respuesta de la entidad frente a la observación, esta no se acepta y este Organismo de Control ratifica qué, aunque existan normas de derecho privado complementadas en aquello que no se prevé con norma civiles, que en su generalidad cubran los contratos de fiducia, especialmente en su etapa de liquidación, es pertinente que la Caja de la Vivienda Popular cuente con un procedimiento o en su defecto alguna instrucción administrativa que delimite los responsables de las acciones y controles de él como, cuando y quien debe realizar las gestiones administrativas para impulsar o agilizar el proceso de restitución de bienes y en suma las actividades contempladas en la cláusula décima octava del contrato de fiducia, o en su defecto determine acciones alternativas para la liquidación en cuestión salvaguardando los intereses de la Entidad y previendo los posibles escenarios que puedan ocasionar consecuencias para la misma. Como consecuencia de lo anterior no existen parámetros en la Entidad que permita tener una vigilancia oportuna con todos los contratos de fiducia en todas sus etapas, recordando que la norma a nivel general como su nombre lo indica requiere parámetros en cada entidad de acuerdo con la estructura misional de cada una de ellas.

Por lo anteriormente expuesto se ratifica el hallazgo administrativo de acuerdo con los argumentos presentados por la entidad y se desvirtúa la incidencia disciplinaria,

el cual debe ser objeto de las acciones del Plan de Mejoramiento que se vaya a realizar.

7.2.7.2 Hallazgo administrativo por falta de soportes para la contabilización en los estados financieros del valor de \$580.700.204 y actualizada por acta de junta del 3 y 15 de noviembre de 2011 a valor final de \$967.881.266.

De acuerdo a la repuesta emitida por la CVP frente al valor registrado en el Balance General al 30 de septiembre de 2024 nos informan que *“Se encuentra registrado en el balance del fideicomiso la cuenta por pagar a favor del Consorcio Arpro Napi, la suma novecientos sesenta y siete millones ochocientos ochenta y un mil doscientos sesenta y seis pesos m/cte (\$967.881.266,00), que corresponde a servicio de vigilancia y mantenimiento del lote III denominada Monte Verde y costos de honorarios construcción y gerencia de enero de 2005, lo cual fue aprobado por la Junta del fideicomiso en Acta No.77 del 28 de agosto de 2003, mediante la cual se aprobó por parte de la junta del fideicomiso la propuesta de financiación de Consorcio Arpro Napi a una tasa de interés del DTF más 7 puntos.*

Mediante cinco requerimientos formales dirigidos a la CVP, se solicitó información y anexo de las actas No. 77 del 28 de agosto de 2003, No. 79 del 9 de octubre de 2003 y No. 3 de la junta de fideicomiso del 3 y 15 de noviembre de 2011 y propuesta de fecha 15 de septiembre de 2020 presentada por Consorcio Arpro Napi, Promotora Convivienda Ltda. y Arpro Arquitectos Ingenieros para el análisis y desglose de la partida registrada en el Balance General al 30 de septiembre de 2024, con un valor de \$967.881.266. La respuesta fue proporcionada de manera parcial a través de las comunicaciones oficiales 202411000149751 (1 de noviembre), 202411000153601 (12 de noviembre), 202411000155431 (15 de noviembre), 202411000159411 (25 de noviembre) y 202411000163001 (27 de noviembre). No obstante, la información remitida resultó insuficiente para atender los siguientes aspectos críticos:

- **Identificación del desglose:** Determinar las partidas específicas que componen el monto total.
- **Soporte contractual:** Verificar los contratos asociados a dicha transacción.
- **Autorización y firma:** Identificar los responsables de la aprobación, firma de estas partidas y deudor.

La falta de esta información impide establecer con claridad las razones por las cuales el Patrimonio Autónomo registra este pasivo y dificulta evaluar los recursos disponibles para su liquidación, considerando que se evidencia el saldo de \$2.173.630,23 en el Activo el cual no es suficiente para que respalde este compromiso financiero.

De conformidad con todo lo expuesto, se tiene que la entidad no ha observado adecuadamente lo preceptuado la Catálogo General de Cuentas del Marco Normativo para entidades de Gobierno Descripción Reconocimiento Clasificación y Medición de las Cuentas por Pagar para el sector público y Plan Único de Cuentas para Comerciantes.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar de la Actuación Especial de Fiscalización mediante comunicación No. 1-2024-30856 del 13 de diciembre de 2024, indicando que: Se ratifican que anexaron la información completa a las solicitudes realizadas por la contraloría. Que no existen contrato de fiducia mercantil que es del régimen privado y que se generaron cuentas de cobro no contratos, que la autorización y firma la aprueba la junta de la fiduciaria del patrimonio autónomo.

Que se realiza interpretación errónea de la propuesta presentada por consorcio al Arpro Napi ante la junta fiduciaria aprobada en junta del 16 de

septiembre y 6 de octubre del 2020 con la cual se realizan los cruces respectivos y su depuración sin generar el patrimonio autónomo la disponibilidad de recursos para ser cubierta Sin embargo, al revisar nuevamente los archivos adjunto-enviados con la presente respuesta no se evidencia la infamación puntal requerida Acta No. 77 del 28 de agosto de 2003, Acta No. 79 del 9 de octubre de 2003 y Acta No. 3 de la junta de fideicomiso del 3 y 15 de noviembre de 2011 y propuesta de fecha 15 de septiembre de 2020 presentada por Consorcio Arpro Napi, Promotora Convivienda Ltda. y Arpro Arquitectos Ingeniero no es posible realizar una interpretación errónea cuando no tenemos documento para analizar, por lo tanto, se mantiene el hallazgo Administrativo.

7.2.7.3 Hallazgo administrativo por la falta de decisión frente al desarrollo del lote comercial restituido a favor de la CVP, lo que está generando costos para su mantenimiento y vigilancia.

Dentro del proyecto Parque Metropolitano se incluyó el desarrollo de un lote comercial con un área 1.127,84 m², el cual fue restituido a la CVP mediante Escritura Pública 3517 del 30 de diciembre de 2021.

El 19 de noviembre de 2024, en visita de campo al proyecto, el equipo auditor verificó que este predio no tiene construcción o desarrollo alguno. Sin embargo, la CVP informó que en aras de garantizar la seguridad de los bienes inmuebles que se encuentran bajo custodia de la CVP para el lote comercial identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40323452 fue necesario desde el 1 de diciembre de 2021 contar con el servicio de vigilancia con el fin de velar por la custodia del bien inmueble. Por este concepto, la entidad ha invertido con corte al 31 de octubre de 2024 la suma de \$387.041.490, discriminados así:

Cuadro No. 25. Pagos realizados por concepto de vigilancia al lote comercial del proyecto Parque Metropolitano

Valores en pesos

Vigencia	Valor cancelado
2021	8.798.689
2022	116.214.912
2023	134.809.289
2024 (con corte al 31-oct)	127.218.600
Total	387.041.490

Fuente: Comunicación 202411000157741 del 19 de noviembre de 2024

De otro lado, según información de la CVP mediante comunicación 202411000149751 del 1 de noviembre de 2024: *“El lote con vocación comercial está a nombre de la CVP, excluido del reglamento de propiedad horizontal de la Supermanzana 3, debidamente delimitado con cerca transparente”*. (Subrayado fuera de texto). Lo anterior implica que en un futuro es posible que se incurra en gastos extra para el mantenimiento de la cerca con la que cuenta el predio, como ocurrió en el año 2021 donde se suscribió un contrato *“por el sistema de precios unitarios fijos sin formula de reajuste para la reparación del cerramiento por los costados occidente y sur y la construcción de la línea de cerramiento por los costados norte y oriente, para el lote B comercial del proyecto Parque Metropolitano”* por valor de \$18.581.123.

En este momento la CVP no cuenta con ningún proyecto para comercializar este predio, sin embargo, por tener este bien inmueble en el inventario de la entidad y con el fin de evitar los riesgos de ocupación por terceros, continuará seguramente con el servicio de vigilancia y mantenimiento del cerramiento, lo que ocasionará una erogación persistente en el tiempo hasta tanto el proyecto se usufructúe.

Estos recursos que ha invertido la entidad podrían haber sido utilizados en un proyecto de inversión relacionado con la misionalidad de la CVP, por lo tanto, hasta tanto no se defina el desarrollo de este lote, este gasto termina siendo oneroso para la administración.

De otro lado, en el marco de la función administrativa, se hace necesario que la CVP defina las actuaciones a seguir frente a este predio, con el fin de incurrir en gastos adicionales como los ocasionados hasta ahora, y propender por dar culminación a este tipo de proyectos.

Por lo expuesto, se inobservaron las siguientes normas: literales b), c), d), e) y f) del artículo segundo de la Ley 87 de 1983 y artículo 209 de la Constitución Política.

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar de la Actuación Especial de Fiscalización mediante comunicación No. 1-2024-30856 del 13 de diciembre de 2024, indicando que: “hasta tanto no se cuente con la restitución de los predios a favor de la CVP, la liquidación del contrato de fiducia mercantil y la extinción parcial de la propiedad horizontal, no podrá generar un posible desarrollo en los predios ya mencionados. Si bien es cierto, que el lote comercial no se encuentra inmerso en un reglamento de propiedad horizontal, su posible desarrollo con las áreas restantes de las SM1, SM2 y SM3, generaría un mayor potencial de desarrollo, con la mezcla de los usos del suelo”. (Subrayado fuera de texto).

Lo anterior ratifica que a la fecha no se ha definido un potencial uso para el lote comercial, así mismo, se observa en la misiva de la CVP que el gasto de la vigilancia es obligatorio para garantizar la custodia de este. Reitera la entidad que existen varias actividades pendientes por realizar para definir realmente el posible desarrollo de los predios. Dado que hoy es una incertidumbre el desarrollo del proyecto urbanístico (incluido el lote comercial) y mientras esto no ocurra se seguirán generando costos fijos para la administración, recursos que podrían financiar proyectos de inversión para la población bogotana, este Órgano de Control no acepta los argumentos de la entidad y configura un hallazgo administrativo.

7.2.8. Resultados de la auditoría sobre la No ejecución del proyecto

7.2.8.1 Hallazgo administrativo por la falta de gestión, celeridad y cumplimiento de sus funciones y programas misionales de la Caja de la Vivienda Popular - CVP para llevar a cabo la culminación del Proyecto de Vivienda Parque Metropolitano en el suelo NO desarrollado.

Teniendo en cuenta la solicitud de información por parte de la Contraloría de Bogotá D.C., R. 2-2024-22817 de fecha del 27 de octubre de 2024 y radicado de la CVP 202417000191322 del 1 de noviembre de 2024, en respuesta al numeral 5. *Proyecto a desarrolla en este suelo*, la CVP afirma lo siguiente: *“Frente a la información requerida, en los puntos 5.1 al 5.6, se señala que hasta tanto no se cuente con la restitución total de los predios no desarrollados a nombre de la CVP, liquidación del contrato de fiducia y la extinción parcial de la Propiedad Horizontal, la CVP no puede contar con los documentos solicitados por el ente de control.”* (Lo subrayado es nuestro.), igualmente se reitera lo manifestado nuevamente en la respuesta a este ente de control radicado No. 2-2024-23846 de fecha del 1 de noviembre de 2024, y radicado en la CVP 202417000199302; en el numeral 9. - *¿Qué procedimiento, control o actividad tiene aprobado la CVP para llevar a cabo la culminación del proyecto de Vivienda Metropolitano en el suelo NO desarrollado?*, a lo cual, la CVP precisa que desde el año 2006 que debido al incumplimiento del constructor Constructora Normandía, y lo decidido en el Laudo Arbitral de septiembre de 2006, la entidad manifiesta y precisa que desde el año 2006, las únicas actividades que se pueden adelantar corresponden a las de liquidación del patrimonio autónomo Parque Metropolitano. Y de acuerdo con la declaración de incumplimiento de la Constructora Normandía, mediante el laudo Arbitral, no se cuenta con acta de terminación o liquidación final del contrato de obra.

Amén de lo anterior la CVP, informa que lo que inicialmente se trató de un predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.

50S40146612, con una cabida superficial de 105.617,70 m², de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 1408 del 28 de mayo de 1993 de la Notaría 41 de Bogotá por medio de la cual la Caja de la Vivienda Popular aportó el suelo al fideicomiso "FIDUCIARIA TEQUENDAMA S.A."

Posteriormente por medio de la Escritura Pública No. 2507 del 30 de noviembre de 1994 de la Notaría 50 de Bogotá, se procedió a realizar una división material generando cuatro (4) predios física y jurídicamente independientes, para luego constituir los reglamentos de propiedad separada u horizontal que darán origen a las unidades privadas a ser desarrolladas en el marco del proyecto constructivo, de cada una de las supermanzanas a saber:

1. 50S-40202756, identificado como SUPERMANZANA N. 1 con una cabida superficial de 25.637,52 m², a la fecha la Caja de la Vivienda Popular es propietaria de un terreno no desarrollado equivalente a 14.950,01 m².
2. 50S-40202757, identificado como SUPERMANZANA N. 2 con una cabida superficial de 21.994,51 m², a la fecha la Caja de la Vivienda Popular es propietaria de un terreno no desarrollado equivalente a 11.020,12 m².
3. 50S-40202758, identificado como SUPERMANZANA N. 3 con una cabida superficial de 24.513,74 m², a la fecha la Caja de la Vivienda Popular es propietaria de un terreno no desarrollado equivalente a 5.491,08 m². Dentro de esta área se incluye el predio denominado Lote Comercial identificado con el folio de matrícula No. 50S40323452 propiedad de la Caja de la Vivienda Popular.

De acuerdo a lo expuesto por la CVP, se cuenta con 31.461.21 m², de área de terreno NO desarrollado de propiedad de la entidad, y además dentro de los cuales se cuenta con un predio comercial con 1.127.84 m², ubicado en la Supermanzana 3; y es así; que través de los años, específicamente, desde 1994, no ha realizado

ninguna gestión para cumplir con las funciones que le corresponden a la CVP y además para dar cumplimiento a sus programas misionales en concordancia con el principio de celeridad tal como lo contempla el artículo 209 de la Constitución Política Colombiana de 1993. Por lo anterior la entidad no ha realizado ninguna gestión para cumplir con las funciones establecidos en los Acuerdos 003 de 2008, 05 de 2019 y 008 de 2020 emitidos por el Consejo Directivo de la CVP, específicamente en los literales e), f) e i).

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP, en su respuesta, a la presente observación a este Organismo de Control, informa que se cuenta con los procesos y procedimientos para el cumplimiento de los programas misionales conforme a las metas de cada plan de desarrollo, a lo cual la entidad no anexo dichos procesos que soporten la respuesta. Así, como tampoco la CVP, no da una respuesta efectiva relacionada con la falta de gestión, celeridad y cumplimiento de sus funciones y programas misionales por parte de la CVP, y para el caso concreto del proyecto de Vivienda Parque Metropolitano en el suelo NO Desarrollado.

Por lo anterior, se configura como un hallazgo administrativo y se desvirtúa la presunta incidencia disciplinaria de conformidad a lo planteado por parte de la CVP, el cual deberá ser parte del Plan de Mejoramiento.

7.2.8.2. Saldos contables presentados a septiembre 30 de 2024 por los Predios del Proyecto Parque Metropolitano

Según el numeral “7.1. INMUEBLES” del capítulo “7. BIENES ACTUALES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO” informe de “RENDICIÓN DE CUENTAS FIDEICOMISOS SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. 2-1-10450 - PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE METROPOLITANO - EN LIQUIDACIÓN Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable suscrito el 28 de mayo de 1993 PERIODO 1 al 30 de septiembre de 2024”

informaron, que a septiembre 30 de 2024 estaban pendientes de restituir a la CVP los siguiente 5 garajes por \$37.924.372 que se encuentran registrados a nombre del Patrimonio autónomo, tal como se presenta a continuación:

Cuadro No. 26. Predios por Restituir del Patrimonio Autónomo Matriz a la CVP – Parque Metropolitano con corte a septiembre 30 de 2024

Valores en pesos

INMUEBLES P.A. SM1					VALOR CONTABILIZADO
No	Dirección	tipo	No	Matrícula	
1	KR 2A 18 35 SUR	GJ	434	40240065	16.536.923
INMUEBLES P.A. SM2					
No	Dirección	Tipo	No	Matrícula	
1	KR 2 18 34 SUR	GJ	21	40243007	5.346.862,41
2	KR 2 18 34 SUR	GJ	33	40243019	5.346.862,41
3	KR 2 18 34 SUR	GJ	144	40243130	5.346.862,41
4	KR 2 18 34 SUR	GJ	150	40243136	5.346.862,41
SUBTOTAL SM - 2					21.387.449,64
TOTAL					37.924.372

Fuente: Informe de "RENDICIÓN DE CUENTAS FIDEICOMISOS SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A. 2-1-10450 - PATRIMONIO AUTÓNOMO PARQUE METROPOLITANO - EN LIQUIDACIÓN Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable suscrito el 28 de mayo de 1993 PERIODO 1 al 30 de septiembre de 2024"

Una vez verificados los soportes que dieron lugar a la realización de los registros contables de los predios y/o folios de Matrícula Inmobiliaria del Proyecto Parque Metropolitano, a septiembre 30 de 2024 se presentan los siguientes saldos:

Cuadro No. 27. Operaciones y conformación del Saldo de la Cuenta
Contable 1926-03-01-02 Patrimonio Autónomo Matriz (PAM) Parque Metropolitano
– Terrenos con corte a septiembre 30 de 2024

Valores en pesos

CONCEPTO	Saldo a diciembre 31 de 2022	DÉBITO 2023	CRÉDITO 2023	Saldo a diciembre 31 de 2023	DÉBITO 2024	CRÉDITO 2024	Saldo a septiembre 30 de 2024
SM-1	10.815.147.774		6.867.287.083	3.947.860.691		3.931.323.768	16.536.923
SM-2	9.807.059.200			9.807.059.200		9.785.671.750	21.387.450
SM-3 LOTE COMERCIAL MIXTO	1.680.678.972		1.680.678.972	0			0
TOTAL	44.605.771.892		8.547.966.055	13.754.919.891		13.716.995.518	37.924.373

Fuente: Comprobantes y libros auxiliares de contabilidad aportados por la CVP.

Cuadro No. 28. Operaciones y conformación del Saldo de la Cuenta
Contable 1510-02-01 Inventarios Mercancías en Existencia - Terrenos - Parque
Metropolitano con corte a septiembre 30 de 2024

Valores en pesos

Concepto	Saldo a diciembre 31 de 2022	Débito	Crédito	Saldo a diciembre 31 de 2023	Débito	Crédito	Saldo a septiembre 30 de 2024
SM-1		19.142.671.000		19.142.671.000	4.107.956.000		23.250.627.000
SM-2				0	25.976.262.000		25.976.262.000
SM-3 - ETAPA 1 - MONTEVERDE		6.479.411.000		6.479.411.000			6.479.411.000
SM-3 LOTE COMERCIAL MIXTO		1.680.678.972		1.680.678.972			1.680.678.972
TOTAL		27.302.760.972		27.302.760.972	30.084.218.000		57.386.978.972

Fuente: Comprobantes de Contabilidad aportados por la CVP.

Así mismo, se revelarán los 33.471,93 m² de las Zona de cesión. Sin entregar al DADEP que fueron restituidas por \$18.522.926.000

7.2.8.3 Hallazgo administrativo por subestimación en el saldo de la cuenta contable 1510-02-01 Inventarios Mercancías en Existencia – Terrenos, en cuantía indeterminada en razón a que el reconocimiento de los Predios y/o folios Restituídos del Proyecto Parque Metropolitano se efectuó por un área menor a la contenida en las Escrituras Públicas y como consecuencia de ello el valor incorporado es menor al que corresponde.

Tal como se explicó de manera detallada en la observación 7.2.3.1, el registro contable de reconocimiento de la restitución de los predios y/o folios de matrícula del Proyecto Parque Metropolitano se efectuó con base en las Escrituras Públicas en las cuales reportan un área de restituida de 45.556,13 m² dentro de las cuales presentaron como valor de la restitución la suma de \$57.386.978.972, cuantía que fue obtenida de los certificados catastrales de cada predio, los cuales presenta una área de terreno inferior a la presentada en las escrituras, por lo cual este valor de reconocimiento es inferior al que correspondería si en él avaluó catastral se hubiera tomado como base las áreas citadas en las escrituras.

Esta situación se evidenció con la verificación de las áreas tomadas para los apartamentos de la escritura Pública No. 1578 de 2022 SM-1, en la cual se reportó un área de terreno por 23.070,19 m², mientras en los certificados catastrales ascendió a 12.224,31 m², presentándose para este caso una menor área de 10.845,88 m², que equivalen a un 47,01% del área reportada en la escritura.

Por lo tanto, se requiere ajustar las áreas contenidas en el campo “ÁREA TERRENO (m²)” del “MODULO 2 – INFORMACIÓN CATASTRAL” del “FORMATO 208-GA-FT-37” al contenido de los certificados catastrales, reportar las áreas correctas a Catastro Distrital y solicitar los nuevos certificados para con base en ellos efectuar el ajuste del valor de la restitución.

Esta situación surge por la falta de validación de los campos del “FORMATO 208-GA-FT-37”, que es la base para la realización de los registros contables.

En consecuencia, el saldo de la Cuenta Contable 1510-02-01 Inventarios Mercancías en Existencia – Terrenos se encuentran subestimada por el menor valor registrado de áreas por concepto de la restitución fiduciaria contenida en las Escrituras Públicas.

Con base en lo anterior, se evidencia la transgresión a lo establecido en el Catálogo General de Cuentas del Marco Normativo para entidades de Gobierno adoptado mediante la Resolución de 620 de 2015 y sus modificaciones, en el cual para la cuenta 1510 Mercancías en Existencia, se estableció:

“DESCRIPCIÓN

Representa el valor de los bienes adquiridos con el objeto de ser vendidos a precios de mercado o de no mercado o distribuidos en forma gratuita y que no requieren ser sometidos a ningún proceso de transformación, explotación, cultivo, construcción o tratamiento.

DINÁMICA SE DEBITA CON:

1- El costo de las mercancías adquiridas.”

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

Análisis de respuesta del sujeto de vigilancia y control fiscal

La CVP dio respuesta al informe preliminar mediante comunicación 202411000169811 de diciembre 9 de 2024 la cual fue radicada en la Contraloría de Bogotá en diciembre 13 de 2024, la que se presentó en los siguientes términos:

“Respuesta: Frente a la observación, se precisa que la Caja de la Vivienda Popular en la escritura de restitución señaló las áreas para cada uno de los predios conforme a lo establecido en los diferentes reglamentos de propiedad horizontal, así como el caso de las zonas de cesión para el cual se tomó el área de la escritura de

desenglobe, estos instrumentos públicos protocolizaron las licencias respectivas, señalando el área privada para cada unidad habitacional y estacionamiento.

Ahora bien, las diferencias que presenta en las áreas la UAECD, en cumplimiento a la responsabilidad de la administración del registro público de la propiedad, son las que debió señalar en su momento la Superintendencia de Notariado y Registro y no la CVP. Toda vez que la Superintendencia asume funciones de inspección, vigilancia y control de la gestión catastral.

Así las cosas, como se indicó anteriormente, las áreas correspondientes son las señalas en la escritura de restitución, las cuales concuerdan con lo reportado en el formato 208-GA-Ft-37, el cual es base y soporte para los registros contables, por tanto, no existe subestimación en el saldo de la cuenta contable 1510-02-01 Inventarios Mercancías en Existencia – Terrenos.

Conforme a los argumentos anteriormente planteados, se solicita comedidamente a la Contraloría de Bogotá D.C., retirar la observación preliminar administrativa 7.2.8.3 en razón a que se puede evidenciar que la Caja de la Vivienda Popular, refleja en el formato 208-GA-Ft-37, la información que se observa en cada uno de los documentos presentados para la restitución.”.

Tal como se informó en el análisis de la respuesta del hallazgo 7.2.3.2, la CVP manifiesta que las áreas registradas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en los certificados catastrales son las que debió señalar la Superintendencia de Notariado y Registro y no la CVP, esta afirmación presenta vacíos de secuencia en las acciones a realizar, toda vez que la Superintendencia registra los contenidos de las escrituras públicas sobre las cuales se solicita el registro y a la CVP le corresponde solicitar a la UAECD la actualización correspondiente de las Escrituras registradas y sus contenidos.



De otra parte, la CVP no hacen alusión a que el origen del valor de incorporación y/o reconocimiento contable de estos inmuebles fue el citado en la escritura de restitución, el cual a su vez se obtuvo del valor catastral contenido en los certificados catastrales y no en las áreas de las escrituras.

Por lo anterior, no se aceptan los argumentos presentados por la CVP y, en consecuencia, se ratifica la observación a título de hallazgo administrativo el cual deberá hacer parte del Plan de Mejoramiento.

8. OTROS RESULTADOS¹

8.1 BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL

Del seguimiento al Plan de Mejoramiento se identificaron dos (2) beneficios de la vigilancia y el control fiscal:

Beneficio cuantificable por la recuperación de activos (incremento) que corresponde al soporte documental Comprobante de transacciones manuales del 30 de junio del 2023 donde se reconocen 173 Folio Matrícula Inmobiliaria - FMI Proyecto Parque Metropolitano según memorando de DUT con Radicado No. 202313000050053 por transferencia de la Fiduciaria GNB SUDAMERIS a la CVP correspondiente al lote 1 de la Supermanzana 3 (Conjunto Monteverde) del Patrimonio Autónomo Parque Metropolitano con folio matriz 50S-40202758 y mayor extensión 50S-40146612, se abrieron 221 FMI de los cuales se construyeron y escrituraron a terceros 48, se encuentran 173 a nombre del Fideicomiso sin construir por un valor de \$6.479.411.000

Beneficio cualificable que contribuye a optimizar los bienes de la comunidad a la que sirven (beneficio social) mediante la restitución del Predio a la CVP y determinación de su costo de adquisición para ser presentado en las revelaciones en las Notas a los Estados Financieros que representan incremento del patrimonio de las zonas verdes (Correspondiente a parques y vías públicas)

¹ Aplica en caso de que el tema, área, proceso evaluado en la actuación especial presente una denuncia o queja relacionadas con la actuación o se obtengan beneficios de control fiscal; en caso contrario no se tomará este numeral en el contenido del informe

9. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN.

TIPO DE HALLAZGOS	CANTIDAD	VALOR (En pesos)	REFERENCIACIÓN ²
1. Administrativos	17	N.A	Control Fiscal Interno 7.1.1.1, 7.1.1.2, 7.1.1.3, 7.1.1.4 Planes y Proyectos 7.2.3.2, 7.2.3.3, 7.2.4.1, 7.2.5.1, 7.2.5.2, 7.2.5.3, 7.2.5.4, 7.2.6.2, 7.2.7.1, 7.2.7.2, 7.2.7.3, 7.2.8.1 y 7.2.8.3
2. Disciplinarios	1	N.A	7.2.6.2
3. Penales	0	N.A	
4. Fiscales	1	\$3.656.422.352,73	7.2.6.2

N.A. : No aplica

² Se deben detallar los numerales donde se encuentren cada uno de las observaciones (hallazgos) registrados en el informe.