

INFORME FINAL DE SEGUIMIENTO AL SIA ATC 252022000048
EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA –
FOMVIVIENDA

AUDITORES ENCARGADOS DEL SEGUIMIENTO:

MARCELA PÉREZ DUQUE

Profesional Universitario – C.P.T¹.

MÓNICA CECILIA ARANGO

Profesional Universitario – Ingeniera Civil

LAURA VICTORIA LÓPEZ OSPINA

Profesional de Apoyo - Abogada

FECHA ELABORACIÓN INFORME FINAL: 23 de Septiembre de dos mil veintidós (2022)

ACTIVIDAD: Informe Final SIA ATC 252022000048.

1) Antecedentes:

- El día 28 de Marzo de 2022 en forma anónima a través de la dirección electrónica redveeeduriasejecafetero@yahoo.com se interpuso denuncia ciudadana en cuyo asunto se refería: “Denuncia caso “laissez passer” Cooperante Residencial del Café / Fomvivienda Armenia / Sociedad Alianza Fiduciaria”; la denuncia involucraba a Personas Naturales y Jurídicas de orden privado; no obstante, se incluyó también a la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA y su Junta Directiva desde el año 2014 hasta el 2022; empresa que hace parte de los sujetos de control fiscal de la Contraloría Municipal de Armenia.
- La denuncia ciudadana fue radicada en la Contraloría Municipal de Armenia en el aplicativo SIA ATC con el número 252022000048.

¹ C.P.T, Contador Público Titulado



- La denuncia ciudadana fue dirigida a la Fiscalía General de la Nación, La Procuraduría General de la República, la Contraloría General de la Nación y la Contraloría General de Armenia SIC – Contraloría Municipal de Armenia.
- El día 04 de Abril de 2022, la Contraloría Municipal de Armenia emitió respuesta de trámite en la cual informó que iniciaría actuación de fiscalización frente a la denuncia ciudadana radicada en el aplicativo SIA ATC No. 252022000048.
- El día 05 de Mayo de 2022, la Contraloría Municipal de Armenia recepcionó nuevamente denuncia ciudadana con el asunto “Denuncia caso “laissez passer” Cooperante Residencial del Café / Fomvivienda Armenia / Sociedad Alianza Fiduciaria” con número de radicado 0396.
- El día 09 de Mayo de 2022, la Contraloría General del Quindío realizó traslado por competencia del radicado RR-2814 del 2 de mayo de 2022, con el mismo asunto: “Denuncia caso “laissez passer” Cooperante Residencial del Café / FOMVIVIENDA Armenia / Sociedad Alianza Fiduciaria”.
- El día 19 de Mayo de 2022, la Directora de Vigilancia Fiscal y Control de Resultados de la Contraloría Municipal de Armenia determinó la inclusión del radicado No. 0408 dentro del expediente de la denuncia SIA ATC 252022000048.
- El día 16 de Junio de 2022, la Contraloría Municipal de Armenia recepcionó nuevamente denuncia ciudadana con el asunto “Denuncia caso “laissez passer” Cooperante Residencial del Café / FOMVIVIENDA Armenia / Sociedad Alianza Fiduciaria” con número de radicado 0552, en cuyo asunto se referió: “Denuncia caso “laissez passer” Cooperante Residencial del Café / FOMVIVIENDA Armenia / Sociedad Alianza Fiduciaria.
- El día 23 de Junio de 2022, la Contraloría Municipal de Armenia a través de la Dirección de Vigilancia Fiscal y Control de Resultados emitió respuesta de trámite al requerimiento través de oficio No. 0481 en la que se informó que el Ente de Control inició seguimiento desde lo de su competencia, esto es función de ejercer control y vigilancia a los recursos públicos del orden municipal.



- El día 09 de Agosto de 2022, se realizó una mesa de trabajo en las instalaciones de FOMVIVIENDA como parte de las actividades propuestas en la fase de ejecución del seguimiento a los aspectos denunciados en el SIA ATC 252022000048.
- En el marco de seguimiento a la denuncia ciudadana se realizaron requerimientos de información y documentación a través de la “SOLICITUD DE INFORMACIÓN Y/O DOCUMENTACIÓN” CODIGO: FO-VF-24; además se plantearon cuestionarios, se realizaron mesas de trabajo conjuntas con la entidad sujeta al control y se realizaron visitas fiscales; todas estas actuaciones permitieron al equipo auditor desarrollar los procedimientos planeados para dar alcance a la denuncia ciudadana.

Actuación Especial de Fiscalización por parte de la Contraloría Municipal de Armenia para emitir Respuesta de Fondo a la Denuncia Ciudadana SIA ATC 252022000048

El Ente de Control Municipal, inició actuación especial de fiscalización en el marco del artículo 76 del Decreto 403 de 2020; con el fin de emitir respuesta de fondo en el marco del Procedimiento de Atención de Derechos de Petición – Quejas – Reclamos y Denuncias de la CMA Código: PR-DE -01.

Posterior a la análisis de la denuncia ciudadana en cuyo asunto se refería: “Denuncia caso “laissez faure, laissez passer” Cooperante Parque Residencial del Café / FOMVIVIENDA Armenia / Alcaldía de Armenia / Sociedad Aizana Fiduciaria”, y considerando que la denuncia en mención fue radicada ante la Fiscalía General de la Nación, Procuraduría General de la República, Contraloría General de la Nación –SIC-² y Contraloría General de Armenia -SIC³-; se procedió a realizar análisis de los hechos desde la competencia fiscal de la Contraloría Municipal de Armenia, de conformidad a lo establecido en la ley 42 de 1993 (control posterior y selectivo), la ley 136 de 1994 y el Decreto 403 de 2020.

Por otro lado, se deja constancia que los aspectos denunciados en el SIA ATC 252022000048 se abordan desde la **competencia fiscal**, conforme al artículo 267 de la Constitución Política de Colombia “*La Contraloría es una entidad de carácter*

² -SIC- Es Contraloría General de la República

³ -SIC- Es Contraloría Municipal de Armenia



técnico con autonomía administrativa y presupuestal. No tendrá funciones administrativas distintas de las inherentes a su propia organización y al cumplimiento de su misión constitucional”

A continuación, se detallan conceptos y hallazgos detectados por el Ente de Control en ejercicio de la actuación de fiscalización, abordando aspectos de índole jurídica, técnica y financiera.

A continuación se presenta desarrollo de concepto técnico en la denuncia ciudadana:

**Imagen No. 01
“Lo Contratado”**

B. Lo contratado.

Cantidad Unidades	Área m2	Suma m2	Valor smmlv	Total
252	63.45	15.989,40	135	34.020
126	57.30	7.219,80	122	15.372
378		23.209,20		49.392

Fuente: Denuncia Ciudadana SIA ATC 252022000048.
Elaboró: Equipo Auditor.

Actuaciones de la Denuncia (CMA)

- Se solicitó a la entidad la documentación necesaria.
- Se realizó mesa de trabajo con los funcionarios de FOMVIVIENDA.
- Se realizó visita al Proyecto en mención

CONSIDERACIONES: Se desarrolla seguimiento al componente técnico; de la lectura del escrito se concluye que lo correspondiente al componente técnico es:

- Irregularidades Atinentes A La Supervisión O Interventoría Del Contrato.
- Omitir Dar Cumplimiento A Todas Las Obligaciones De Supervisión E Interventoría Del Contrato.



- Irregularidades en el adelantamiento de las obras del proyecto de vivienda social.

1. DESARROLLO:

3.1 RESEÑA CRONOLÓGICA DEL DESARROLLO DEL PROYECTO EN CUANTO A LICENCIAS: El proyecto en mención surtió con el cumplimiento de las normas vigente del Decreto 1077 de 2015 en cuanto a la obtención de la licencias de urbanismo y construcción siendo el Ing. Carlos Alberto Calderón el apoderado autorizado frente a la Curaduría No 2 de Armenia para dicho trámite, a continuación se presenta el orden cronológico de la obtención de las licencias.

a. LICENCIAS DE URBANISMO

Imagen No. 02
Licencias de Urbanismo

NUMERO DE RESOLUCIÓN	TIPO Y VIGENCIA	CONTENIDO	OBSERVACIONES																									
2 - 1620002 de Marzo 29 de 2016	URBANIZACION	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO</th> <th>M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA BRUTA DEL LOTE</td> <td></td> <td>36144,00</td> </tr> <tr> <td>AREA DE PROTECCION AMBIENTAL</td> <td></td> <td>15548,48</td> </tr> <tr> <td>AREA NETA DEL LOTE</td> <td></td> <td>20595,52</td> </tr> <tr> <td>AREA DE CESION OBLIGATORIA (17% A.N.U.)</td> <td></td> <td>3501,23</td> </tr> <tr> <td>AREA A COMPENSAR AL MUNICIPIO</td> <td></td> <td>3501,23</td> </tr> </tbody> </table>	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO		M2	AREA BRUTA DEL LOTE		36144,00	AREA DE PROTECCION AMBIENTAL		15548,48	AREA NETA DEL LOTE		20595,52	AREA DE CESION OBLIGATORIA (17% A.N.U.)		3501,23	AREA A COMPENSAR AL MUNICIPIO		3501,23								
		DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO		M2																								
		AREA BRUTA DEL LOTE		36144,00																								
		AREA DE PROTECCION AMBIENTAL		15548,48																								
		AREA NETA DEL LOTE		20595,52																								
		AREA DE CESION OBLIGATORIA (17% A.N.U.)		3501,23																								
		AREA A COMPENSAR AL MUNICIPIO		3501,23																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">LOTES/ETAPAS DEL CONJUNTO CERRADO "PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE"</th> </tr> <tr> <th>UNIDAD</th> <th>LOTES DE LAS ETAPAS</th> <th>AREA (M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOTE 1</td> <td>ETAPA 1</td> <td>17250,14</td> </tr> <tr> <td>LOTE 2</td> <td>ETAPA 2</td> <td>10821,38</td> </tr> <tr> <td>LOTE 3</td> <td>ETAPA 3</td> <td>8072,48</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>LOTES/ETAPAS DEL CONJUNTO CERRADO</td> <td>36144,00</td> </tr> </tbody> </table>	LOTES/ETAPAS DEL CONJUNTO CERRADO "PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE"			UNIDAD	LOTES DE LAS ETAPAS	AREA (M2)	LOTE 1	ETAPA 1	17250,14	LOTE 2	ETAPA 2	10821,38	LOTE 3	ETAPA 3	8072,48	TOTAL	LOTES/ETAPAS DEL CONJUNTO CERRADO	36144,00								
		LOTES/ETAPAS DEL CONJUNTO CERRADO "PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE"																										
		UNIDAD	LOTES DE LAS ETAPAS	AREA (M2)																								
		LOTE 1	ETAPA 1	17250,14																								
		LOTE 2	ETAPA 2	10821,38																								
		LOTE 3	ETAPA 3	8072,48																								
		TOTAL	LOTES/ETAPAS DEL CONJUNTO CERRADO	36144,00																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">LOTES DE LA ETAPA UNO (1) LOTE UNO (1)</th> <th>AREA (M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA BRUTA</td> <td></td> <td>17250,14</td> </tr> <tr> <td>AREA NO URBANIZABLE 1 (Area de Protección 1)</td> <td></td> <td>5979,74</td> </tr> <tr> <td>AREA NO URBANIZABLE 2 (Area de Protección 2)</td> <td></td> <td>1210,1</td> </tr> <tr> <td>AREA NETA URBANIZABLE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Torres I y II (168 Apartamentos)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tanque de Reserva, Subestación eléctrica</td> <td></td> <td>10060,3</td> </tr> <tr> <td>Porteria Uno (1), Administración, UTB, Un (1) local</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>249 Parquaderos, Cancha Múltiple y Teatro Libre</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	LOTES DE LA ETAPA UNO (1) LOTE UNO (1)		AREA (M2)	AREA BRUTA		17250,14	AREA NO URBANIZABLE 1 (Area de Protección 1)		5979,74	AREA NO URBANIZABLE 2 (Area de Protección 2)		1210,1	AREA NETA URBANIZABLE			Torres I y II (168 Apartamentos)			Tanque de Reserva, Subestación eléctrica		10060,3	Porteria Uno (1), Administración, UTB, Un (1) local			249 Parquaderos, Cancha Múltiple y Teatro Libre	
LOTES DE LA ETAPA UNO (1) LOTE UNO (1)		AREA (M2)																										
AREA BRUTA		17250,14																										
AREA NO URBANIZABLE 1 (Area de Protección 1)		5979,74																										
AREA NO URBANIZABLE 2 (Area de Protección 2)		1210,1																										
AREA NETA URBANIZABLE																												
Torres I y II (168 Apartamentos)																												
Tanque de Reserva, Subestación eléctrica		10060,3																										
Porteria Uno (1), Administración, UTB, Un (1) local																												
249 Parquaderos, Cancha Múltiple y Teatro Libre																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">LOTES DE LA ETAPA DOS (2) LOTE UNO (2)</th> <th>AREA (M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA BRUTA</td> <td></td> <td>10821,38</td> </tr> <tr> <td>AREA NO URBANIZABLE 3 (Area de Protección 3)</td> <td></td> <td>5495,66</td> </tr> <tr> <td>AREA NETA URBANIZABLE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Torres III, IV y V (252 Apartamentos)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>77 Parquaderos, Salón Social, Baños y Vestieros, Piscina, Juegos Niños y Cancha Múltiple</td> <td></td> <td>5325,72</td> </tr> </tbody> </table>	LOTES DE LA ETAPA DOS (2) LOTE UNO (2)		AREA (M2)	AREA BRUTA		10821,38	AREA NO URBANIZABLE 3 (Area de Protección 3)		5495,66	AREA NETA URBANIZABLE			Torres III, IV y V (252 Apartamentos)			77 Parquaderos, Salón Social, Baños y Vestieros, Piscina, Juegos Niños y Cancha Múltiple		5325,72										
LOTES DE LA ETAPA DOS (2) LOTE UNO (2)		AREA (M2)																										
AREA BRUTA		10821,38																										
AREA NO URBANIZABLE 3 (Area de Protección 3)		5495,66																										
AREA NETA URBANIZABLE																												
Torres III, IV y V (252 Apartamentos)																												
77 Parquaderos, Salón Social, Baños y Vestieros, Piscina, Juegos Niños y Cancha Múltiple		5325,72																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">LOTES DE LA ETAPA TRES (3) LOTE TRES (3)</th> <th>AREA (M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA BRUTA</td> <td></td> <td>8072,48</td> </tr> <tr> <td>AREA NO URBANIZABLE 4 (Area de Protección 4)</td> <td></td> <td>2862,98</td> </tr> <tr> <td>AREA NETA URBANIZABLE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Torres VI y VII (168 Apartamentos)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>126 Parquaderos, Tres (3) locales Comerciales Capilla y Porteria dos (2).</td> <td></td> <td>5209,5</td> </tr> </tbody> </table>	LOTES DE LA ETAPA TRES (3) LOTE TRES (3)		AREA (M2)	AREA BRUTA		8072,48	AREA NO URBANIZABLE 4 (Area de Protección 4)		2862,98	AREA NETA URBANIZABLE			Torres VI y VII (168 Apartamentos)			126 Parquaderos, Tres (3) locales Comerciales Capilla y Porteria dos (2).		5209,5										
LOTES DE LA ETAPA TRES (3) LOTE TRES (3)		AREA (M2)																										
AREA BRUTA		8072,48																										
AREA NO URBANIZABLE 4 (Area de Protección 4)		2862,98																										
AREA NETA URBANIZABLE																												
Torres VI y VII (168 Apartamentos)																												
126 Parquaderos, Tres (3) locales Comerciales Capilla y Porteria dos (2).		5209,5																										

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



22 - 1720007 de Julio 21 de 2017	<p>MODIFICACIÓN</p> <p>Modificó:</p> <p>Res. 2 - 1620002 de Marzo 29 de 2016</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO</th> <th>M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA BRUTA DEL LOTE</td> <td>36144,00</td> </tr> <tr> <td>AREA DE PROTECCION AMBIENTAL</td> <td>15548,48</td> </tr> <tr> <td>AREA NETA DEL LOTE</td> <td>20595,52</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3501,23</td> </tr> <tr> <td>AREA DE CESION OBLIGATORIA (17% A.N.U.)</td> <td>De los cuales 1450,5 m2 serán entregados en terreno, y se denominan LOTE 3/FRANJA DE BORDE AMBIENTAL CESIÓN Y ZONA VERDE LOTE DE CESIÓN CORRESPONDIENTE APARTE DEL 17% DEL A.N.U. y 2100,74 m2 serán compensados económicamente mediante la ejecución de obras.</td> </tr> </tbody> </table>	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	M2	AREA BRUTA DEL LOTE	36144,00	AREA DE PROTECCION AMBIENTAL	15548,48	AREA NETA DEL LOTE	20595,52		3501,23	AREA DE CESION OBLIGATORIA (17% A.N.U.)	De los cuales 1450,5 m2 serán entregados en terreno, y se denominan LOTE 3/FRANJA DE BORDE AMBIENTAL CESIÓN Y ZONA VERDE LOTE DE CESIÓN CORRESPONDIENTE APARTE DEL 17% DEL A.N.U. y 2100,74 m2 serán compensados económicamente mediante la ejecución de obras.	<p>Se modificaron los lotes asignados para la construcción de las etapas I, II y III</p> <p>Se modificaron las áreas de los respectivos lotes</p> <p>Se modificó el área de cesión obligatoria de 17% A.N.U.</p>																		
		DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	M2																														
AREA BRUTA DEL LOTE	36144,00																																
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL	15548,48																																
AREA NETA DEL LOTE	20595,52																																
	3501,23																																
AREA DE CESION OBLIGATORIA (17% A.N.U.)	De los cuales 1450,5 m2 serán entregados en terreno, y se denominan LOTE 3/FRANJA DE BORDE AMBIENTAL CESIÓN Y ZONA VERDE LOTE DE CESIÓN CORRESPONDIENTE APARTE DEL 17% DEL A.N.U. y 2100,74 m2 serán compensados económicamente mediante la ejecución de obras.																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>UNIDAD</th> <th>M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOTE 1</td> <td>LOTE CESIÓN 1/ ZONA DE PROTECCION</td> <td>5128,00</td> </tr> <tr> <td>LOTE 2</td> <td>LOTE CESIÓN 2/ ZONA DE PROTECCION</td> <td>9112,00</td> </tr> <tr> <td>LOTE 3</td> <td>LOTE CESIÓN 3/ FRANJA DE BORDE AMBIENTAL CESIÓN Y ZONA VERDE LOTE DE CESIÓN CORRESPONDIENTE A PARTE DEL 17% DEL</td> <td>1400,50</td> </tr> <tr> <td>LOTE 4</td> <td>VÍA PÚBLICA DE ACCESO</td> <td>258,00</td> </tr> <tr> <td>LOTE 5</td> <td>LOTE DESTINADO A COMERCIO</td> <td>707,00</td> </tr> <tr> <td>LOTE 6</td> <td>ETAPA 1</td> <td>8285,00</td> </tr> <tr> <td>LOTE 7</td> <td>ETAPA 2</td> <td>6269,50</td> </tr> <tr> <td>LOTE 8</td> <td>ETAPA 3</td> <td>4984,00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>36144,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL LOTES DESTINADOS A CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ETAPAS 1, 2 Y 3 (LOTES 6,7 Y 8)</td> <td>19538,50</td> </tr> </tbody> </table>	UNIDAD	M2	LOTE 1	LOTE CESIÓN 1/ ZONA DE PROTECCION	5128,00	LOTE 2	LOTE CESIÓN 2/ ZONA DE PROTECCION	9112,00	LOTE 3	LOTE CESIÓN 3/ FRANJA DE BORDE AMBIENTAL CESIÓN Y ZONA VERDE LOTE DE CESIÓN CORRESPONDIENTE A PARTE DEL 17% DEL	1400,50	LOTE 4	VÍA PÚBLICA DE ACCESO	258,00	LOTE 5	LOTE DESTINADO A COMERCIO	707,00	LOTE 6	ETAPA 1	8285,00	LOTE 7	ETAPA 2	6269,50	LOTE 8	ETAPA 3	4984,00	TOTAL		36144,00	TOTAL LOTES DESTINADOS A CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ETAPAS 1, 2 Y 3 (LOTES 6,7 Y 8)		19538,50	<p>Se asignaron los lotes para las cesiones de protección ambiental, así mismo reduciendo esta area en 1308,48 m2</p>
UNIDAD	M2																																
LOTE 1	LOTE CESIÓN 1/ ZONA DE PROTECCION	5128,00																															
LOTE 2	LOTE CESIÓN 2/ ZONA DE PROTECCION	9112,00																															
LOTE 3	LOTE CESIÓN 3/ FRANJA DE BORDE AMBIENTAL CESIÓN Y ZONA VERDE LOTE DE CESIÓN CORRESPONDIENTE A PARTE DEL 17% DEL	1400,50																															
LOTE 4	VÍA PÚBLICA DE ACCESO	258,00																															
LOTE 5	LOTE DESTINADO A COMERCIO	707,00																															
LOTE 6	ETAPA 1	8285,00																															
LOTE 7	ETAPA 2	6269,50																															
LOTE 8	ETAPA 3	4984,00																															
TOTAL		36144,00																															
TOTAL LOTES DESTINADOS A CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ETAPAS 1, 2 Y 3 (LOTES 6,7 Y 8)		19538,50																															

63001 - 2- 180890 de 17 de Junio de 2019	<p>MODIFICACIÓN</p> <p>Modificó:</p> <p>Res. 2 - 1620002 de Marzo 29 de 2016 (Prorrogada por la Res. 63001 - 2- 190241 de 14 de Abril de 2019), modificada por 22 - 1720007 de Julio 21 de 2017</p>	<p>Modificación interna del urbanismo del Lote 7 Etapa 2: se cambia la distribución y numeración de los parqueaderos ubicados en esta etapa, y se reubica la zona social.</p> <p>Adición del Lote 5A-Lote2, el cual se incorpora al conjunto y se destina a zonas comunes y parqueaderos comunes internos (Con un área de 115,15 m2)</p>	<p>Se adicionó el Lote 5A-Lote2 que no hacía parte del conjunto.</p>
63001 - 2- 200301 de Agosto 20 de 2020	<p>MODIFICACIÓN</p> <p>Modificó:</p> <p>Res. 2 - 1620002 de Marzo 29 de 2016 (Prorrogada por la Res. 63001 - 2- 190241 de 14 de Abril de 2019), modificada por 22 - 1720007 de Julio 21 de 2017, modificada 63001 - 2- 180890 de 17 de Junio de 2019.</p>	<p>Se cambia la destinación del Lote 5 comercial - Lote 1 con área: 591,85 m2</p> <p>Se engloba el Lote 5 comercial- Lote 1 al Lote 8-Etapa 3 del conjunto Parque Residencial del Café. Quedando el Lote 8 - Etapa 3 con área: 5575,85 m2</p>	<p>Se cambia la destinación del lote uso comercial a uso parqueaderos.</p>

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Teléfono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



B. LICENCIAS DE CONSTRUCCION

NUMERO DE RESOLUCIÓN	TIPO Y VIGENCIA	CONTENIDO	OBSERVACIONES
1 - 1620057 de 29 de Marzo de 2016 Torres I y II	OBRA NUEVA VIGENCIA: 36 Meses prorrogables una vez por 12 Meses	Torre 1: 14 pisos, con un total 5847,66 m2 Torre 2: 14 pisos, con un total 5847,66 m2 Total Apartamentos: 168 und Area total dos torres I y II: 11695,32 m2 Area apartamentos tipo 1: 58,63 m2 Area apartamentos tipo 2: 48,85 m2 Parqueaderos sótano: 67 und Parqueaderos: 166 und Parqueaderos VISITA: 65 und Parqueaderos Motos: 37 Area local merc.: 541,6 m2 Area adm y portería (Area común): 154,5 m2 TOTAL A CONSTRUIR: 15819,79 M2	No se aclara qué tipo de parqueaderos son
21 - 1720050 de 21 de Julio de 2017	MODIFICACIÓN Modificó Res. 1 - 1620057 de 29 de Marzo de 2016	Actualiza: Areas torres I y II (ampl. 414,4 m2) Diseño portería y admin. Con área de 103,32 m2 Diseño parq. Privados: 103 und (1150,83 m2) Parq. Visitante: 58 und (630,91 m2) Parq. Motos: 18 und (58,58 m2) NO se construirá parq. De sótano Local Merca. No se modifica pero se traslada al lote comercial No. 5 (fuera del conjunto) Nota: Lote de Etapa 1, se denominará Lote6/Etapa 1 con área de 8285 m2 Area total a modificar 2946,12 m2	Se modificaron las áreas de urbanismo Se modificaron las áreas de los apartamentos: Tipo 1: de 58,63 a 64,95 m2 Tipo 1: de 58,63 a 64,95 m3 Tipo 2: de 48,85 a 54,51 m2 Tipo 1: de 58,63 a 64,95 m2 Tipo 1: de 58,63 a 64,6 m2 Tipo 2: de 48,85 a 54,23 m2 A partir del piso 5 presenta otras modificaciones de áreas comunes Se modificaron parqueaderos de motos y vehículos: Motos: de 37 a 18 (19 menos) Privados: de 166 a 103 (63 menos) Visitantes: de 65 a 58 (7 menos) Se modificó área del lote 1



<p>63001 - 2 - 180889 de 17 de Junio de 2019</p>	<p align="center">MODIFICACIÓN</p> <p align="center">Modificó 1 - 1720100 de 26 de Septiembre de 201</p> <p align="center">21 - 1820038 de 26 de Julio 2018</p>	<p>Se ajusta espesor de muros estructurales de las torres III, IV y V generando un área adicional de 621,6 m2</p> <p>Se autoriza construcción de la cub. de parqueaderos de carros del 104 al 191: área a ampliar 40,05 m2 Se amplía la zona común: 40,05 m2 Se autoriza la construcción de la piscina 69,52 m3 Se autoriza la construcción de cerramiento de la piscina 55 ml</p> <p>Total apartamentos: 252 und Parqueaderos Residentes: 88 und Parqueaderos Visitantes: 20 und Parqueaderos Motos: 4 und</p> <p>AREA LOTE 7/ ETAPA 2: 6269,6 m2 AREA LOTE 5A (parte de lote comercio 5A): 115,15 AREA TOTAL LOTE: 6384,65 m2 AREA ZONAS SOCIALES: 143,95 m2 AREA 88 PARQ. PRIVADOS: 971,52 m2 AREA 3 TORRES: 1297,47 m2 ZONAS COMUNES LIBRES: 4193,2 m2</p> <p>Nota para Etapa II: De los 49 parqueaderos de visitantes, 20 están en la Etapa II y 22 en las demás etapas. ¿?</p> <p>Area total construida: 19280 m2</p>	<p>Se modificó diseño de los muros estructurales de las tres torres.</p> <p>Hay una inconsistencia en el número de parqueaderos de visitantes, ya que se habla de 49, de los cuales 20 están en la Etapa II y 22 en las demás etapas lo que suma 42 y no 49. Aún así, para esta licencia, a pesar de que 42 sea el mínimo establecido por la ficha normativa del POT (1 por cada 6 viviendas, 252/6 = 42), este no se cumple al hablar de 20 parqueaderos .</p>
<p>1 - 1720100 de 26 de Septiembre de 2017</p> <p>Torres III, IV y V</p>	<p align="center">OBRA NUEVA</p> <p align="center">VIGENCIA: 24 Meses prorrogables una vez por 12 Meses</p>	<p>Torre 3: 14 pisos, con un total 5847,66 m2 Torre 4: 14 pisos, con un total 5847,66 m2 Torre 5: 14 pisos, con un total 5847,66 m2 Total apartamentos: 252 und Area total tres torres III, IV y V: 17542,98 m2 Area apartamentos tipo 1: 62,32 m2 Area apartamentos tipo 2: 52,46 m2 Parqueaderos Cub. PRIV. (325 a 351): 27 und Parqueaderos VISITA: (98-118, 149-165, 352-353, 355-363): 49 und</p> <p>Parqueaderos Motos: (18-19, 40-45, 60-71): 20 und Zona social, baños y gim. Area construida: 103,9 m2</p> <p>TOTAL A CONSTRUIR: 17951,68 M2</p>	<p>Respecto a la Licencia de Construcción de la Etapa 1, Res. 1 - 1620057 de 29 de Marzo de 2016, presenta modificación en las áreas de los apartamentos, es decir, las áreas de los apartamentos de las torres I y II son diferentes a las áreas de los apartamentos de las torres III, IV y V.</p>
<p>21 - 1820038 de 26 de Julio 2018</p>	<p align="center">MODIFICACIÓN</p> <p align="center">Modificó Res. 1 - 1620057 de 29 de Marzo de 2016 (Modificada por Res. 21 - 1720050 de 21 de Julio de 2017)</p> <p align="center">Res. 1 - 1720100 de 26 de Septiembre de 2017</p>	<p>Modifica licencias de construcción vigentes, consistente en que se autoriza el cambio de la estructura de cimentación (pilotes, vigas de cimentación y muros estructurales) de las torres I, II, III, IV y V del proyecto denominado Parque Residencial del Café; sin que se presente variación del planteamiento arquitectónico y áreas aprobadas para cada torre.</p>	<p>Se modificó el diseño estructural de la cimentación de las 5 torres.</p>



<p>63001 - 2 - 180889 de 17 de Junio de 2019</p>	<p align="center">MODIFICACIÓN</p> <p align="center">Modificó 1 - 1720100 de 26 de Septiembre de 201 21 - 1820038 de 26 de Julio 2018</p>	<p>Se ajusta espesor de muros estructurales de las torres III, IV y V generando un área adicional de 621,6 m2</p> <p>Se autoriza construcción de la cub. de parqueaderos de carros del 104 al 191: área a ampliar 40,05 m2 Se amplía la zona común: 40,05 m2 Se autoriza la construcción de la piscina 69,52 m3 Se autoriza la construcción de cerramiento de la piscina 55 ml</p> <p>Total apartamentos: 252 und Parqueaderos Residentes: 88 und Parqueaderos Visitantes: 20 und Parqueaderos Motos: 4 und</p> <p>AREA LOTE 7/ ETAPA 2: 6269,6 m2 AREA LOTE 5A (parte de lote comercio 5A): 115,15 AREA TOTAL LOTE: 6384,65 m2 AREA ZONAS SOCIALES: 143,95 m2 AREA 88 PARQ. PRIVADOS: 971,52 m2 AREA 3 TORRES: 1297,47 m2 ZONAS COMUNES LIBRES: 4193,2 m2</p> <p>Nota para Etapa II: De los 49 parqueaderos de visitantes, 20 están en la Etapa II y 22 en las demás etapas. ¿?</p> <p>Area total construida: 19280 m2</p>	<p>Se modificó diseño de los muros estructurales de las tres torres.</p> <p>Hay una inconsistencia en el número de parqueaderos de visitantes, ya que se habla de 49, de los cuales 20 están en la Etapa II y 22 en las demás etapas lo que suma 42 y no 49. Aún así, para esta licencia, a pesar de que 42 sea el mínimo establecido por la ficha normativa del POT (1 por cada 6 viviendas, 252/6 = 42), este no se cumple al hablar de 20 parqueaderos .</p>
--	---	--	---

<p>63001 -2- 190251 de 26 de Agosto de 2019</p> <p>Torres VI y VII</p>	<p align="center">OBRA NUEVA</p> <p align="center">VIGENCIA: 24 Meses prorrogables una vez por 12 Meses</p>	<p>Torre 6: 14 pisos, con un total 5847,66 m2 Torre 7: 14 pisos, con un total 5847,66 m2 Total apartamentos: 168 und Area total dos torres VI y VII: 12769,58 m2</p> <p>Area apartamentos tipo 1: 58,63 m2 Area apartamentos tipo 2: 48,85 m2 Parqueaderos Cub. PRIV. (232-324, 379): 94 und con un área de 1047,16 m2 Parqueaderos VISITA (364-382): 18 und TOTAL Parqueaderos vehículos: 76 und Parqueaderos Motos: (46-59): 14 und Local 1: 20,53 m2 Local 2: 19,97 m2 Local 3: 26,25 m2 Tres (3) locales, total área: 66,75 m2 Portería 2: 27,1 m2</p> <p>Nota para Etapa III: De los 28 parqueaderos de visitantes, 18 están en la Etapa III y 10 en las demás etapas, para un total de 98 parqueaderos de visitantes en las tres etapas del proyecto.</p> <p>TOTAL A CONSTRUIR: 12836,33 M2</p>	<p>No aparecen en la licencia discriminados los parqueaderos privados descubiertos a pesar de ser mencionados en el resumen que resuelve la licencia de la primer página de la Resolución 63001 -2- 190251 de 26 de Agosto de 2019.</p> <p>No hay claridad en la distribución de parqueaderos de visitantes mínimos exigidos según la ficha normativa (1E).</p>
--	--	--	---

Fuente: FOMVIVIENDA
Elaboró: Equipo Auditor.

Como bien se menciona en el escrito el total de la unidades de vivienda pasaron de 378 a 588 y los parqueaderos de la siguiente forma: en total privados 319, parqueaderos de uso común 99, parqueaderos privados de motos 18, parqueaderos comunes para motos 4 es de aclarar que aunque



la norma solo exigía uno (1) parqueadero de uso privado y uno (1) para visitante por cada seis (6) unidades de vivienda, todos estos cambios se surtieron en cuanto al contrato de unión temporal pero en cuanto a la parte técnica la licencia inicial de urbanismo se tramito y expidió para los 588 apartamentos.

**C. MODIFICACIONES EN DOCUMENTO DE CONTRATO UNION TEMPORAL:
conforme a la documentación allegada:**

Conforme a respuesta a solicitud de información remitida por FOMVIVIENDA en el marco de las actuaciones del seguimiento Correspondencia Enviada 2022EE493 de Agosto 16 de 2022, durante la ejecución del proyecto se han presentado tres (3) modificaciones al contrato de unión temporal No. 003 de 2014, las cuales se relacionan a continuación:

- Contrato modificadorio No. 001 de 2019, al contrato de unión temporal No. 003 de 2014, al contrato de unión temporal No. 003 de 2014, por medio del cual se implementa la construcción de más parqueaderos carro-motos, estableciendo la proyección de utilidades tanto para el consorcio como para FOMVIVIENDA, así mismo, establece la autorización de la comercialización y enajenación y posterior distribución de las utilidades de los parqueaderos de tipo privado de la primera (1) etapa del proyecto, según la propuesta y presupuesto relacionado que incluyo costos directos de administración y comercialización, valor total un parqueadero privado, cantidad de parqueaderos, valor total construcción parqueaderos, valor venta un parqueadero de carro privado, cantidad parqueaderos cubiertos privados, venta bruta total parqueaderos privados, total valor bruto venta parqueaderos carro privado.
- Contrato modificadorio No. 002 de 2020 que modifica el contrato modificadorio No. 001 de 2019 que modifico el contrato de unión temporal no. 003 de 2014, el cual modifica el parágrafo 2 de la cláusula primera del contrato modificadorio No. 001 de 2019, estableciendo que el consorcio PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ a través de su representante legal deberá realizar los ajustes y/o modificaciones y/o actualizaciones a que haya lugar en el contenido de sus garantías (pólizas) vigentes con base en



las modificaciones de la cláusula anterior del presente contrato modificatorio.

- Contrato modificatorio No. 003 de 2021 al contrato de Unión Temporal no. 03 de 2014 “UNIÓN TEMPORAL PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ”; por medio del cual La comercialización y enajenación y posterior distribución de utilidades de los ochenta y ocho (88) parqueaderos cubiertos privados ubicados en el piso 1 de la etapa 2 del conjunto PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ ETAPA queda autorizada conforme a las autorizaciones y mismos parámetros de la propuesta y presupuesto autorizado y utilidades pactadas en la cláusula primera, párrafo 1° del contrato modificatorio No. 001 de 2019 al contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014 “unión temporal PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ”.

1.2 REFERENTE A LA SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA DEL CONTRATO:

Los roles y responsabilidades quedaron descritas en el contrato de Unión Temporal “Parque Residencial Del Café” en el cual quedaron establecidos los roles de los integrantes de la siguiente manera:

Imagen No. 03

Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014

QUINTA.- COMPROMISOS Y ACTIVIDADES DE LOS INTEGRANTES: los integrantes de la UNIÓN TEMPORAL se comprometen desde ahora por medio del presente documento a desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, obligándose cada uno de los integrantes de la UNIÓN TEMPORAL a ejecutar las siguientes actividades, así:

UNIÓN TEMPORAL PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ	
INTEGRANTE	COMPROMISOS Y OBLIGACIONES
FOMVIVIENDA	APORTANTE DEL LOTE
FOMVIVIENDA	ESTRUCTURADOR TÉCNICO
CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE	ESTRUCTURADOR FINANCIERO
CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE	CONSTRUCTOR
CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE	GERENCIA Y COMERCIALIZACIÓN

Fuente: contrato Unión temporal Parque Residencial del café”

Elaboró: Equipo Auditor.

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Teléfono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



Las responsabilidades quedaron determinadas conforme al porcentaje de participación que es de la siguiente forma:

Imagen No. 04
Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014

UNIÓN TEMPORAL PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ	
INTEGRANTES	PARTICIPACIÓN
EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA "FOMVIVIENDA"	30%
CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE	70%
TOTAL	100%

Fuente: contrato Unión temporal Parque Residencial del café"
Elaboró: Equipo Auditor.

Por otra parte, la supervisión del contrato de Unión Temporal quedo descrita de la siguiente forma:

Imagen No. 05
Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014

VIGÉSIMA PRIMERA.- SUPERVISIÓN.- La supervisión del contrato de **UNIÓN TEMPORAL** y de las actividades que se desarrollarán en cumplimiento del objeto contractual, por parte de **FOMVIVIENDA** estarán a cargo del Gerente General de la Empresa, quien podrá designar dicha actividad en personal de planta y/o contratistas de apoyo a la gestión, de acuerdo a lo establecido en el Manual de Supervisión e interventoría de la Empresa.

Fuente: contrato Unión temporal Parque Residencial del café"
Elaboró: Equipo Auditor.

Pero en cuanto a la ejecución del proyecto en el componente constructivo, se lee en el pliego definitivo de condiciones que la interventoría en este sentido se realizará mediante una interventoría externa, la cual será contratada por la unión



Temporal que se conforme, mediante concurso de méritos o designación de persona idónea, tal como se lee en la siguiente imagen:

Imagen No. 06
Pliego Definitivo de Condiciones

1.5.4. INTERVENTORÍA

El proyecto "PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ" contará con una Interventoría externa, la cual será contratada por la Unión Temporal que se conforme, mediante concurso de méritos o designación de persona idónea. El valor del contrato de consultoría será asumido por la Unión Temporal con cargo al presupuesto del Proyecto, el Interventor será el responsable de verificar que la construcción y ejecución del Proyecto se adelante conforme a la normatividad legal y reglamentaria que regula esta actividad, siguiendo los planos, diseños y especificaciones que hayan servido de fundamento para la obtención de las correspondientes licencias de urbanismo y de construcción. En todo caso deberá ajustarse a los mecanismos de interventoría y/o supervisión que establezca la Entidad Fiduciaria.

Fuente: Pliego Definitivo de Condiciones.
Elaboró: Equipo Auditor.

De esta forma se evidencia la contratación por parte de FOMVIVIENDA de profesionales mediante contratos prestación de servicios para prestar apoyo a la supervisión técnica del desarrollo del proyecto "Parque Residencial del Café" de la siguiente forma:

- Se evidencia el contrato de prestación de servicios profesionales a nombre del Arquitecto Juan Vicente Uribe Meléndez en el cual tenía la obligación de prestar apoyo a la supervisión técnica de unión temporal no. 003 de 2014 celebrado entre FOMVIVIENDA y el consorcio parque residencial del café para el desarrollo del proyecto denominado Parque Residencial del Café de los años 2016.
- Se evidencia el contrato de prestación de servicios profesionales a nombre del Ingeniero Civil Sebastián Salgado Álzate en el cual tenía la obligación de prestar apoyo a la supervisión técnica y acompañamiento técnico en los proyectos que se desarrollen dentro de los programas vis y vip que adelante FOMVIVIENDA dentro de los cuales se encuentra seguimiento al proyecto PRC, de los años 2016 – 2017.



- Se evidencia el contrato de prestación de servicios profesionales a nombre del Ingeniero Civil Sebastián Salgado Álzate en el cual tenía la obligación de prestar apoyo a la supervisión técnica y acompañamiento técnico en los proyectos que se desarrollen dentro de los programas vis y vip que adelante FOMVIVIENDA dentro de los cuales se encuentra seguimiento al proyecto PRC, de los años 2016 – 2017.
- Se evidencia el contrato de prestación de servicios profesionales a nombre del arquitecto Milton Cesar Torres Hernández en el cual tenía la obligación de prestar apoyo a la supervisión técnica y acompañamiento técnico en los proyectos que se desarrollen dentro de los programas vis y vip que adelante FOMVIVIENDA dentro de los cuales se encuentra seguimiento al proyecto PRC, de los años 2018 – 2019.
- Se evidencian los contratos de prestación de servicios profesionales 026 y 039-2020 y 012-2021 a nombre del ingeniero civil Jorge Mario Soto Román en los cuales tenía la obligación de prestar apoyo y acompañamiento técnico en los proyectos que se desarrollen dentro de los programas de mejoramientos de vivienda VIS y VIP y demás intervenciones que adelante FOMVIVIENDA directamente o mediante convenios o alianzas con terceros, así como apoyo técnico en la supervisión de las obras para la construcción de estos proyectos de vivienda dentro de los cuales se encuentran menciones de seguimiento al proyecto PRC, de los años 2020 – 2021.
- Se evidencian los contratos de prestación de servicios profesionales 032 y 046-2021 a nombre del Ingeniero Civil Jorge Iván Parra Bazán en los cuales tenía la obligación de brindar apoyo y acompañamiento técnico en los proyectos que se desarrollen dentro de los programas que adelante FOMVIVIENDA dentro de los cuales se encuentran menciones de seguimiento al proyecto PRC, del año 2021
- Se evidencia el contrato de prestación de servicios profesionales 012-2020 nombre del Arquitecto Juan Vicente Uribe Meléndez en el cual tenía la obligación de prestar apoyo y acompañamiento técnico en los proyectos que se desarrollen dentro de los programas de vivienda de interés prioritario e interés social, y demás intervenciones que adelante FOMVIVIENDA



directamente o mediante convenios o alianzas con terceros, así como apoyo técnico en la supervisión de las obras para la construcción de estos proyectos de vivienda del año 2020

- Se evidencian los contratos de prestación de servicios profesionales 048-2021, 017 y 032-2022 a nombre del Ingeniero Civil Marco Aurelio Palacio para brindar acompañamiento y apoyo técnico en los proyectos que se desarrollen dentro de los diferentes programas que adelante FOMVIVIENDA en el marco del cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo 2020-2023 Armenia Pa Todos de los años 2021 y 2022 y prestar apoyo técnico en la supervisión del proyecto PRC y verificación de las modificaciones del mismo.
Existe el registro documental que lo corrobora y serán anexos a este informe.

Como conclusión se tiene que la supervisión del contrato de “Unión Temporal” estaba a cargo del gerente general de FOMVIVIENDA, pero la interventoría de la ejecución de las obras según el pliego definitivo de condiciones que hace parte integral de los documentos contractuales estaba a cargo de un tercero externo que debía ser asignado o contratado por la Unión temporal y debe operar para toda la ejecución del contrato.

En los documentos entregados por FOMVIVIENDA se evidencia que existe informes de un tercero externo pero no existe claridad si el contratante es “la Unión Temporal” o “el Consorcio Parque Residencial de Café” de todas forma se evidencia que los informes solo se refiere a la etapa de construcción de la estructura de la edificación de la torres y se lee que dichos informes se producen en cumplimiento a la ley 400 de 1997 de la siguiente forma:

Imagen No. 07
Informes de Supervisión Técnica



I.1.2 — OBLIGATORIEDAD DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

I.1.2.1 — De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su Artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de su uso, sea mayor de 3000 m², debe someterse a una supervisión técnica, realizada de acuerdo con los requisitos del Título V de la Ley 400 de 1997 y del Título I del presente Reglamento.

I.1.2.2 — La supervisión técnica solo hace referencia a la construcción del sistema estructural de la edificación y a la construcción de los elementos no estructurales cubiertos por el Capítulo A.9 del presente Reglamento.

ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA DEFINIDA

I.4.2.2 — GRADO A — SUPERVISIÓN TÉCNICA CONTINUA — Es aquella en la cual todas las labores de

Fuente: Informes de supervisión técnica

Elaboró: Equipo Auditor.

Dado lo anterior se evidencia que no existen informes que abarque el seguimiento del desarrollo del proyecto en todas sus etapas y que remita dichos informes a FOMVIVIENDA como integrante de la Unión Temporal.

3.3 IRREGULARIDADES EN EL ADELANTAMIENTO DE LAS OBRAS DEL PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL:

No describe el denunciante concretamente cuales son las irregularidades en el adelantamiento de las obras del proyecto desde el componente técnico.

4.0 CONCLUSIONES:

A. La obtención de las licencias de urbanismo y construcción se dio a través de la curaduría Urbana No. 2 y se observan modificaciones a las licencias iniciales.

Desde el aspecto técnico, el decreto 1077 de 2015 permite la modificación a las licencias vigentes.

Siendo el Parque Residencial del café no solo un proyecto que cumple un objeto social sino económico, las modificaciones que se evidencian son beneficiosas no



solo para la ciudad sino para la entidad, ya que de 378 beneficiarios pasaron a 588 beneficiarios es decir 210 beneficiarios adicionales, en una misma área es decir hubo un mejor aprovechamiento en altura ya que las torres estaban planteadas de 9 pisos y finalmente se construyeron de 14 pisos.

Se debe recordar que el valor comercial de las viviendas de interés social está regulado por el gobierno nacional representado en salarios mínimos legales, sin importar las fluctuaciones y/o alteraciones del mercado estas no pueden superar este valor.

- B. La supervisión técnica por parte del FOMVIVIENDA se ha realizado, y conforme al archivo documental entregado por la entidad, se comprueba que se vincularon profesionales para tal fin.

Del año 2016 y 2019 existen registro donde se menciona actividades de supervisión, más documentalmente no todo lo mencionado está respaldado con evidencia; del año 2020 al 2021 la supervisión goza de evidencia documental.

Sin embargo, no se evidencia el total cumplimiento a lo expuesto en el pliego definitivo de condiciones, en cuanto a la interventoría de la ejecución de las obras ya que los informes de quienes actuaron como supervisores solo abarcan el componente estructural como bien lo dice la Ley 400 de 1997. Lo anterior conlleva al NO cumplimiento de lo establecido en los pliegos de condiciones que hacen parte de los documentos contractuales; se deja constancia que este hecho escapa del alcance fiscal de la Contraloría Municipal de Armenia, y avizora conductas presuntamente de tipo disciplinario, en ese sentido corresponderá al órgano de control disciplinario establecer o no la comisión de conductas de índole disciplinaria; teniendo en cuenta que la denuncia ciudadana fue puesta en conocimiento de la procuraduría general de la nación.

- C. En cuanto a la afirmación: *“irregularidades en el adelantamiento de las obras del proyecto de vivienda social”*, el denunciante no da a conocer cuáles son las irregularidades desde el ámbito técnico. Para verificación del estado actual del proyecto se visitó en sitio la obra y el proyecto, donde

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



se pudo constatar que a la fecha no se evidencia irregularidades técnicas representativas como: deterioro prematuro de las obras y/o estructuras, riesgo de colapso o desplome, estado de abandono de la obra, apartamentos inhabitables, fenómeno de remoción de masa, riesgo por cargas gravitacionales, riesgo por deslizamientos, obras inconclusas, construcción en mayor altura de las autorizadas en las licencias que indique un sobre esfuerzo de la estructura portante construida, incumplimiento en garantizar servicios públicos básicos, venta de apartamentos con un valor superior a lo permitido para viviendas VIS etc. que conlleven a avizorar un posible detrimento patrimonial.

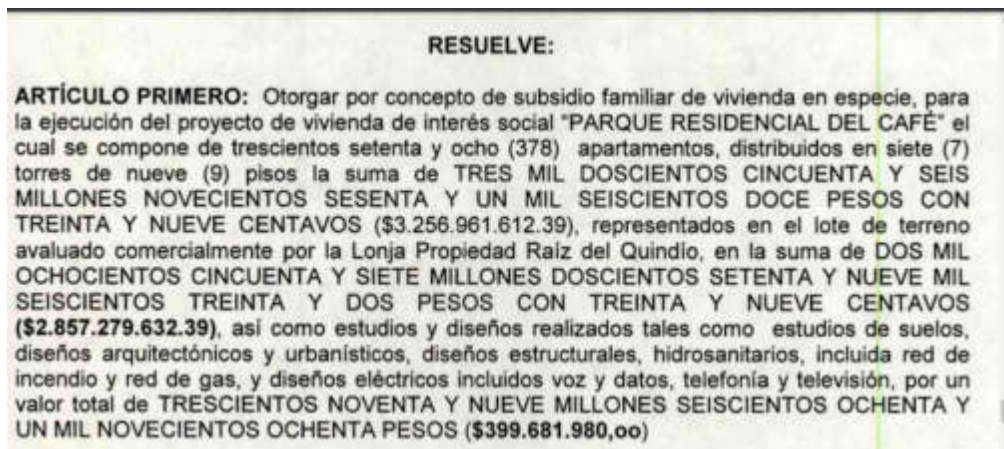
- D. En cuanto a la venta de parqueaderos: no existe normatividad alguna que indique que en proyectos de vivienda de interés social, estos no puedan ser comercializados por los dueños del proyecto, la construcción de parqueaderos no obedece a la disminución de las soluciones de vivienda propuestas o incumplan las normas urbanísticas consignadas en el POT o la necesidad real de la ciudad de Armenia en cuanto a la movilidad, se comprueba que los parqueaderos de uso privados se realizaron en una área que en la licencia inicial de urbanismo estaba destinada a uso comercial y en la licencia de modificación bajo la nomenclatura 63001 - 2 – 200301 de Agosto 20 de 2020 se realiza el cambio de destinación a uso de parqueaderos; en adelante se ampliará el concepto jurídico respecto de los parqueaderos.
- E. En cuanto a la expresión: *“...Este predio a precios del año del inicio del proyecto podría tener un avalúo comercial cercano a los \$18 mil millones de pesos, cuya diferencia con el valor aportado la es transferir recursos públicos directamente a las arcas privadas del constructor como en efecto ha sucedido allí, muestra de ello el hecho de vender parqueaderos que deberían ser de uso común de toda la copropiedad.”*

Se verificó la existencia de un peritaje comercial realizado por una firma autorizada “Lonja De Propiedad Raíz Del Quindío” del año 2013 donde el valor comercial del lote es de \$2.857.279.632,39



Se evidencia la resolución No 344 de Noviembre 24 de 2014 expedida por FOMVIVIENDA donde se establece que el valor comercial de lote corresponde a la suma de \$2.857.279.632,39 y los costos de diseños corresponden a \$399.681.980 para un total \$3.256.961.612,39 como se lee en la siguiente imagen:

Imagen No. 08
Resolución No. 344 de 2014



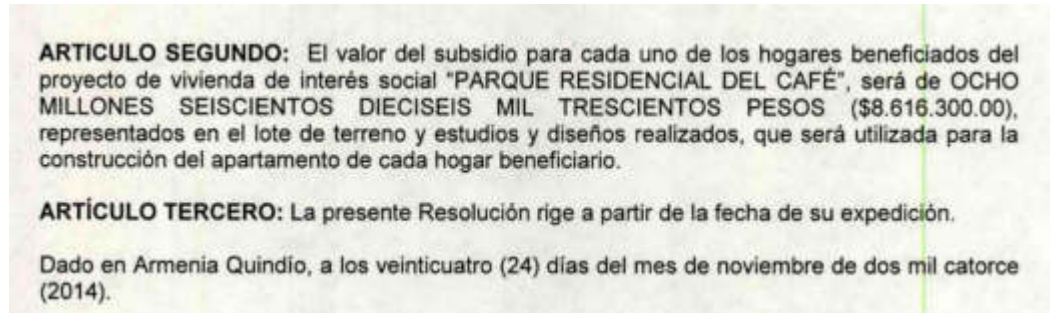
Fuente: resolución No 344 de 2014

Elaboró: Equipo Auditor.

En el ARTÍCULO SEGUNDO establece el valor de \$8.616.300,00 como subsidio en especie y este resulta de dividir \$3.256.961.612,39 (aporte lote más estudios técnicos) entre 378 apartamentos= \$8.616.300,00 como se ve en la siguiente imagen:



Imagen No. 09
Resolución No. 344 de 2014



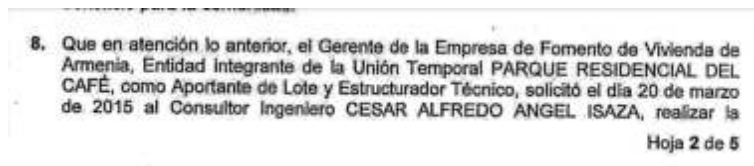
Fuente: resolución No 344 de 2014

Elaboró: Equipo Auditor.

Se observa posteriormente la resolución No 182 de 2015 donde cambian las condiciones del proyecto y el valor del subsidio pero se mantiene el valor comercial del lote establecido por la Lonja Propiedad Raíz del 2013 para 378 apartamentos de siguiente forma:

En la parte considerativa numeral No 8 se lee que el gerente de FOMVIVIENDA la cual hace parte de la Unión temporal PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, como aportante del lote y estructurador técnico, solicitó el día 20 de marzo de 2015 al consultor ingeniero CESAR ALFREDO ANGEL ISAZA, realizar: "... la calibración de los diseños estructurales, hidrosanitarios....." como se lee en la siguiente imagen:

Imagen No. 10
Resolución No. 182 de 2015



calibración de los diseños estructurales, hidrosanitarios incluido red de incendio y redes de gas, eléctricos incluido voz y datos, telefonía y televisión, de acuerdo a los diseños arquitectónicos y urbanísticos entregados los cuales fueron calibrados por los profesionales Técnicos al servicio de la Unión Temporal, en aras de optimizar y mejorar las condiciones del proyecto teniendo en cuenta factores, técnicos, de movilidad, paisajísticos, ecológicos, sociales, económicos, entre otros.

9. Que el consultor Ingeniero CESAR ALFREDO ANGEL ISAZA, llevó a cabo la calibración de los diseños estructurales, hidrosanitarios incluido red de incendio y redes de gas, eléctricos, incluido voz y datos, telefonía y televisión del Proyecto de Vivienda Parque Residencial del Café, y realizó la entrega de los mismos, el día 29 de mayo de 2015.

Fuente: Resolución No 182 de 2015

Elaboró: Equipo Auditor.

En el numeral 10 afirma que como producto de la calibración de los diseños se quiso dar un mayor aprovechamiento del terreno definiéndose siete torres de 14 pisos cada una (se adicionaron 5 pisos para cada torre) para un total de 588 apartamentos, como se lee en la siguiente imagen:

Imagen No. 11
Resolución No. 182 de 2015

10. Que como resultado de la Calibración de los diseños del Proyecto de Vivienda Parque Residencial del Café, se quiso dar un mayor aprovechamiento del terreno, definiéndose siete (7) torres de Catorce (14) pisos cada una, adicionándose de esta manera cinco pisos de altura cada una de las siete torres de apartamentos, por lo que se pasó de 378 soluciones de vivienda, a 588, lo que hace necesario ajustar el valor del subsidio que se asignará a cada uno de los postulantes beneficiarios del subsidio municipal de vivienda en especie, sin alterar el valor total del subsidio municipal de vivienda en especie establecido para el proyecto en general.

Fuente: resolución No 182 de 2015

Elaboró: Equipo Auditor.

En el numeral 11 y 12 afirma que el valor de \$3.256.961.612,39 deberá ser dividido de manera equivalente entre las 588 soluciones de vivienda para obtener el nuevo valor del subsidio en especie según las nuevas condiciones del proyecto, y como resultado ya no será de \$8.616.300,00 sino de \$5.539.050 como se lee en la siguiente imagen:

Imagen No. 12
Resolución No. 182 de 2015



11. Que como consecuencia de lo anterior, el total del subsidio municipal de vivienda en especie establecido para el proyecto de vivienda de Interés Social Parque Residencial del Café en general, por valor de **TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS (\$3.256.961.612.39)**, deberá ser dividido de manera equivalente dentro de las 588 soluciones de vivienda resultantes como producto de la calibración de los diseños.
12. Que de acuerdo con lo anterior, el valor del subsidio municipal de vivienda en especie que se asignará a cada uno de los 588 hogares postulantes beneficiarios del mismo, en el proyecto de vivienda de interés social Parque Residencial del Café, será de **CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CINCUENTA PESOS (\$5.539.050,00)**.

Fuente: Resolución No 182 de 2015

Elaboró: Equipo Auditor.

Numeral 13 se adopta el reglamento operativo para el proyecto en mención.

Del análisis del avalúo del 2013 se tiene que el valor comercial del lote está directamente relacionado con el índice de edificabilidad, es decir con el aprovechamiento económico que se prevea desarrollar en los mismos.

Se lee claramente en el documento de avalúo que este se estaba realizando para un total de 378 apartamentos en 7 bloques, 9 pisos y un total de 378 parqueaderos para la venta, información que es corroborada en el contrato de unión temporal Parque Residencial del café donde se lee "...Desarrollar el proyecto de vivienda de interés social "PARQUE RESIDENCIAL EL CAFÉ" el cual se compone de trescientos setenta y ocho (378) distribuidos en siete (7) torres de nueve (9) pisos. Explica el avalúo que se desarrollaría 6 apartamentos por cada piso (7 torres * 9 pisos * 6 apartamentos por piso) dan un total de 378 apartamentos, que representaban " el área vendible de apartamentos 23.829 m², este último valor es el resultado de multiplicar las áreas de los apartamentos tal como se estableció en los estudios previos y pliego de condiciones, una casilla que se denomina "Área 6 apartamentos por piso, 4 apartamentos de 63.45m² y 2 de 57.30 (se aclara que existe un error de transcripción del documento de avalúo ya que en los estudios previos determina que son por piso 4 apartamentos de 63.45m² y no de 63.06m² como esta en avalúo y 2 apartamentos de 57.30m² y no de 55.11m² como reza en el avalúo) para un total de 378,24 m² por piso que multiplicado por 7 torres cada una de 9 pisos da un total de 23.829 m², quedando claro según el avalúo que para los 378 apartamentos el área vendible total para los apartamentos corresponde a 23.829m² y 378 parqueaderos vendibles



De tal forma que el valor de ventas da un valor \$35.193.312.000 ya que proyectan el precio de venta por m² a \$1.350.000.

**Imagen No. 13
Avaluo comercial Lonja de Propiedad Raiz del Quindio**

Valor estimado de venta m ² apartamentos área privada	\$ 1.350.000
Valor estimado de venta unidad parqueadero	\$ 8.000.000

Total ingresos por venta apartamentos	23.829	\$ 1.350.000	\$ 32.169.312.000
Total ingresos por venta parqueaderos	378	\$ 8.000.000	\$ 3.024.000.000

TOTAL VENTAS	\$ 35.193.312.000
---------------------	--------------------------

Fuente: Avaluo comercial Lonja de Propiedad Raiz del Quindio
Elaboró: Equipo Auditor.

Posteriormente evalúan los costos de construcción o lo que denominan egresos y sacan la diferencia entre ventas y costos de construcción.

**Imagen No. 14
Avaluo comercial Lonja de Propiedad Raiz del Quindio**

PRESUPUESTO DE EGRESOS.			
Costos directos construcción bloques (42%)	30.978	\$ 567.000	\$(17.564.372.910)
Costos indirectos construcción Bloques (12% de ventas)	12%		\$ (3.860.317.440)
Costos directos construcción parqueaderos (45% de ventas)	378	\$ 3.360.000	\$ (1.270.080.000)
Costos indirectos construcción parqueaderos (12% de ventas)	12%		\$ (362.880.000)
Costos construcción sótanos parqueaderos	0	\$ 500.000	0
Costos financieros (porcentaje de ventas)	6%		\$ (2.111.598.720)
Valor obras de urbanismo	4.200	\$ 50.000	\$ (210.000.000)
Muro de contención			\$ (100.000.000)
Total ingresos menos egresos sin considerar utilidad			\$ 9.814.062.930

Fuente: Avaluo comercial Lonja de Propiedad Raiz del Quindio
Elaboró: Equipo Auditor.

También estiman que la utilidad es el 15% sobre el valor de las ventas

Utilidad (porcentaje de las ventas)	15%	\$ (5.278.996.800)
--	------------	---------------------------

Fuente: Avaluo comercial Lonja de Propiedad Raiz del Quindio
Elaboró: Equipo Auditor.



Para determinar lo que denominan “Residual para el lote” restan la casillas denominada “total ingresos menos egresos sin considerar utilidad” de la casilla o valor denominado “utilidad (porcentaje de las ventas)” de esta forma se tiene: \$ 9.814.062.930,00- \$5.278.996.800 = \$ 4.535.066.130,00

Imagen No. 15
Avaluo comercial Lonja de Propiedad Raiz del Quindio

Residual para el lote		\$ 4.535.066.130
Valor metro cuadrado lote de terreno	36.144	\$ 125.472,17

Fuente: Avaluo comercial Lonja de Propiedad Raiz del Quindio
Elaboró: Equipo Auditor.

Posteriormente calculan el valor del terreno por m2 dividiendo el valor residual para el lote entre los m2 total de terreno (36.144m2) lo que da un valor de \$125.472,17 por m2. Posteriormente le resta una afectación que posee el lote por acueducto, las obras de urbanismo y obtienen el valor denominado “lote – obras de urbanismo” este valor lo dividen entre el total de los m2 y obtiene el valor por m2 como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen No. 16
Avaluo comercial Lonja de Propiedad Raiz del Quindio

RESUMEN AVALÚO	
VALOR RESIDUAL TERRENO	125.472,17
AREA BRUTA	36.144,00
VR LOTE CON PROYECTO	4.535.066.130,00
VALOR AFECTACION SERVIDUMBRE ACUEDUCTO 320 m	40.151.094,56
LOTE - AFECTACION ALCANTARILLADO	4.494.915.035,44
OBRAS DE URBANISMO (VÍAS DE ACCESO)	1.637.635.403,05
LOTE - OBRAS DE URBANISMO	2.857.279.632,39
VALOR ESTIMADO LOTE	\$ 2.857.279.632,39
VALOR METRO CUADRADO	\$ 79.052,67

VALOR METRO CUADRADO LOTE DE TERRENO: \$ 79.052,67

Fuente: Avaluo comercial Lonja de Propiedad Raiz del Quindio
Elaboró: Equipo Auditor.

De esta forma se evidencia que el valor estimado del lote está relacionado con el aprovechamiento que se le dé al lote y así lo determina el mismo avalúo comercial del 2013 donde explica en el numeral 6.2 que la técnica para avalúos comerciales denominada “residual” contenida en artículo 4 de la resolución 620 de Septiembre de 2008 expedida por el IGAC, afirma: es la que busca establecer el valor



comercial del bien, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto (ver imagen siguiente):

Imagen No. 17

Avaluo comercial Lonja de Propiedad Raíz del Quindío

6.2. Para la determinación del valor comercial del lote de terreno en bruto, se utiliza el **Método (técnica) Residual**, que de acuerdo al **Artículo 4°** de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice: "Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo". A él se llega con el siguiente criterio e información:

Fuente: Avalúo comercial de Lonja de Propiedad Raíz del Quindío

Elaboró: Equipo auditor.

Así las cosas: en orden cronológico, el avalúo data del 2013 y el contrato de Unión temporal del año 2014, la licencia tienen fecha de marzo de 2016 y fueron tramitadas no para 9 pisos sino para 14 pisos con un aumento 210 apartamentos, lo que afecta directamente el valor del lote (un lote en sí vale es por el uso y aprovechamiento que se le pueda dar)

De tal forma que para un mayor aprovechamiento o sea más unidades de vivienda o apartamentos el valor comercial del lote también sufre variaciones:

Si consideramos las mismas condiciones del avalúo y tan solo se ajustan las áreas estimadas de ventas (en cuanto al área estimada de ventas de apartamentos y parqueaderos), a la realidad de proyecto en el año 2015 cuando se expidió la resolución No 182 y que se ratifica en el año 2016, año en que se expidió la licencia de urbanismo del proyecto.

Así las cosas Las torres pasaron de 9 a 14 pisos el área estimada de venta según el avalúo del 2013 era de 378,24m² por piso entonces el área estimada de venta para 14 pisos se calcula mediante una regla de tres o simplemente multiplicando lo enunciado en los estudios previos : 4 apartamentos * 63.45m² + 2 apartamentos* 53.70m² da un área de 368,4 m² por piso, lo anterior multiplicado por el total de torres(7) y 14 pisos = 36.103,2m² por un valor estimado de venta



según el avalúo del 2013 que es de \$1.350.000 da como resultado = \$ 48.739.320.000,00

En cuanto a los parqueaderos se evidencia que en la licencia inicial de urbanismo del 2016 figuran para la torre I y II 249 parqueaderos, para las torres III, IV, V 77 parqueaderos y para la torres VI y VII 126 parqueaderos que suman en total 452 parqueaderos y a ese total se la resta el número de parqueaderos que por obligatoriedad son de visitante o uso común que es 1 por cada 6 unidades de vivienda (588 apartamentos /6parqueaderos = 98 parqueaderos) de tal forma que 452 total de parqueaderos-98 parqueaderos de uso común = 354 parqueaderos para la venta. Es importante tener en cuenta que la licencia de urbanismo es el planteamiento general del proyecto y las licencias de construcción se pueden sacar por etapas, esto del planteamiento general es el mismo concepto del avalúo comercial. De tal forma que 354 parqueaderos a un costo de \$8.000.000 cada uno da un total de venta por parqueaderos de \$ 2.832.000.000 que sumados con el valor de venta de apartamentos da el valor proyectado de ventas: =\$ 51.571.320.000,00

Ahora bien como se aumenta el número de apartamentos los costos de construcción también se aumentan y siguiendo los lineamientos del avalúo se proyectan estos costos de la siguiente manera:

Si para 378 apartamentos el área de construcción es de 30.978m² para un total de 588 apartamentos cuantos son los m² de construcción = 30.978m²*588 apartamentos/378 apartamentos = 48.188m² y dice que el costo de construcción por m² es de \$567.000 para un total de **costos directos de construcción bloques= \$27.322.596.000**

Costos indirectos de construcción bloques (12% de valor de ventas) = \$51.571.320.000 *12%=\$ **5.848.718.400,00**

Costos directos de construcción de parqueaderos = 354 parqueaderos * 3.360.000 = **\$1.189.440.000**

Costos indirectos construcción parqueaderos =12% venta de parqueaderos = 12%*2.832.000.000 =\$ **339.840.000**

Costos financieros = 6% valor de las ventas= \$51.571.320.000*6%= \$ **3.094.279.200,00**



Costos de obras de urbanismo: dado que el mayor número de apartamentos en altura esta condición no incide en el áreas de urbanismo= $4.200\text{m}^2 * 50.000 =$
\$210.000.000

Costos muro de contención: dado que el mayor número de apartamentos en altura esta condición no incide en el áreas del muro de contención: **\$100.000.000.**

Se calcula los costos de construcción: costos directos de construcción bloques (\$27.322.596.000) + Costos indirectos de construcción bloques (**\$5.848.718.400,00**) + Costos directos de construcción de parqueaderos (\$1.189.440.000) + Costos indirectos construcción parqueaderos (= \$339.840.000) + Costos financieros (**\$3.094.279.200,00**) + Costos de obras de urbanismo (\$210.000.000) + Costos muro de contención (\$100.000.000) = \$ 38.104.873.600,00

Costos ingresos menos egresos= valor de ventas – costos de construcción=
 $\$51.571.320.000 - \$38.104.873.600,00 = \$ 13.466.446.400,00$

Utilidad (porcentaje sobre las ventas 15%) = \$ 7.735.698.000,00

residual para el lote= Costos ingresos menos egresos - Utilidad porcentajes sobre las ventas 15%= $\$13.466.446.400,00 - \$ 7.735.698.000,00 = \$ 5.730.748.400,00$ \$ / 36. 144 m² (total del área del lote) = \$ **158.553,24**

Posteriormente al valor residual del lote en el avalúo del 2013 le restan una afectación por acueducto (que no tiene variación en cuanto el mayor número de apartamentos) por valor de **\$40.151.094,56** y también el costo de las obras de urbanismo en cuanto a la vías de acceso (que no tiene variación en cuanto el mayor número de apartamentos) por valor de \$1.637.635.403 de esta forma tenemos: $\$5.730.748.400,00 - \$40.151.094,56 - \$1.637.635.403 = \$ 4.052.961.902,44$ que divido entre el total de área de terreno nos da: $\$ 4.052.961.902,44 / 36.144\text{m}^2 = \$ 112.133,74$ este el valor comercial por m² de terreno con las nuevas condiciones.

Estas nuevas condiciones fueron conocidas ampliamente por el gerente de la época y así queda evidenciado en la resolución 182 de julio de 2015 donde se consideró necesario ajustar el valor del subsidio pero no se consideró ajustar el



valor comercial del lote aun con pleno conocimiento que el proyecto estaba cambiando sustancialmente.

Con lo anterior se evidencia que según la licencia de urbanismo No. 1620002 de Marzo 29 de 2016 expedida por curaduría urbana No 2, esta desde el inicio contiene los cambios ya mencionados realizados desde la gerencia de la entidad desde el año 2015.

El valor comercial del lote para el nuevo proyecto (588 apartamentos) como ya se demostró en análisis anterior de \$ 112.133,74 por m², haciendo claridad que en las nuevas condiciones del proyecto en el año 2015 se proyectaban construir 3 locales comerciales que como ya se ha demostrado si se aumentan las ventas aumentaría el valor de \$112.133,74 por m² y lo anterior lo confirma el avalúo comercial del lote que se presentó en el mismo año (2015) ante el Departamento Administrativo de Planeación con el fin de pagar mediante compensación de obras las áreas de cesión lo anterior lo confirma la resolución no 324 del 9 de Octubre de 2015 donde se lee. “valor del metro cuadrado \$150.882”, es decir en Julio de 2015 el valor comercial por m² era de \$79.052 según lo especificado en la resolución No 182 de 2015 para un área de 36.144m² y en Octubre del mismo año el valor comercial del m² era de \$150.882m² según el avalúo presentado para compensación de área de cesión para la misma área (36.144m²) el valor comercial de lote en total es de: \$5.453.479.008 se recuerda que ambos valores se dan conociendo la nueva realidad del proyecto 588 apartamentos.

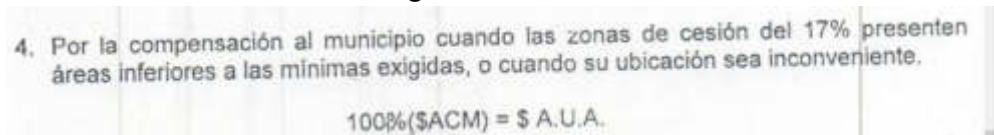
Con el anterior ejercicio se demuestra es que en el avalúo comercial de un terreno, si está relacionado directamente con la proyección o uso que se le pueda dar y finalmente el costo de un inmueble es la suma del valor de lote más los costos de construcción.

Si para compensar en obra el área de cesión el constructor presentó ante el mismo municipio de Armenia un avalúo comercial en el año de 2015 (año en que se expidió la resolución No 182 donde se cambian drásticamente el proyecto como ya se ha explicado), es porque definitivamente ese era el valor comercial por m² del lote y así se confirma en la resolución No 324 de Octubre de 2015 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para autorizar que no se dejara el área de cesión de forma directa sino que se compensara en este caso con la ejecución de una obra pública.

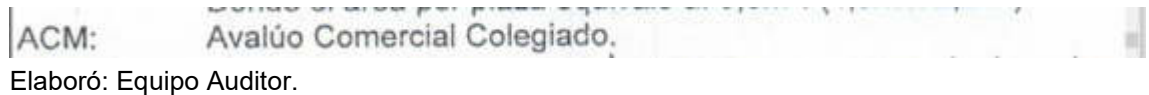


El decreto que dio lugar a esta figura fue el decreto 064 de 2013 y como requisito para cuantificar cuanto el costo del área de cesión se solicitaba al propietario o constructor un avalúo comercial del lote como se observa en la imagen tomada del decreto 064 de 2013.

Imagen No. 18



Donde ACM en el mismo decreto significa: Avalúo comercial colegiado.



De esta forma se evidencia que el avalúo comercial para esta compensación dio como valor por m2 \$150.882 como se ve en la resolución No 324 de 2015 que dio lugar a la compensación del área de cesión de proyecto Parque Residencial de Café:

**Imagen No. 19
Resolución No. 324 de 2015**

AREA A COMPENSAR AL MUNICIPIO (M2)	2100,74
VALOR DEL METRO CUADRADO	\$ 150.882,00
VALOR A COMPENSAR EN OBRAS	\$ 316.964.311,36

Fuente: Resolución No. 324 de 2015
Elaboró: Equipo Auditor.

Tomando el valor presentado por el constructor a la misma Administración Municipal (DAPM) en año 2015 es decir \$150.882 m2 se analiza los efectos de no actualizar el avalúo del lote con respecto al nuevo proyecto de 588 apartamentos y a la fecha de estructuración de del proyecto (2018):

costo total de terreno= \$150.882 *36.144m2 = \$5.453.479.008 que sumado con el valor de los estudios técnicos \$399.681.980 da un valor de \$5.883.160.988 y dividido entre 588 (se obtiene el valor en especie de cada subsidio) apartamentos



\$9.954.355 con la cual se evidencia que se reduce el valor del subsidio en especie para cada uno de los beneficiarios por apartamentos en el año 2015 donde se estructuró de nuevo el proyecto las cuentas daban para que cada beneficiario recibiera un subsidio en especie de \$9.954.355 y en realidad recibieron un valor de \$5.539.050 una diferencia de \$ 4.415.305 cada uno de los beneficiarios.

Se transfiere al constructor un valor de \$ 2.593.199.375 que es el resultado de restar los dos valores de avalúos (\$5.453.479.008 - \$2.857.279.632,39) a favor del constructor pues cada subsidio entregado representa el valor comercial del lote como así lo manifiesta las resoluciones antes mencionadas, se tiene que tener en cuenta que finalmente el valor de una construcción es el resultado de sumar el valor de lote más los costos de construcción y en este caso no solo con la resolución No 182 de 2015 cuando determinaron que el aporte de FOMVIVIENDA era el valor de lote \$2.857.279.632,39 y el costo de estudios técnicos \$399.681.980 para un total de \$3.256.961.612,39 sino cuando se iniciaron las escrituraciones del proyecto en el año 2018 y se materializó que el aporte en especie para cada beneficiario del proyecto “Parque Residencial de Café” era de \$5.539.050 que multiplicado para 588 apartamentos y/o beneficiarios da el valor de \$3.256.961.612,39, siendo como esta en la resolución No 344 de 2014 que el valor comercial del lote fue de \$2.857.279.632,39 y no de \$5.453.479.008 (este último según el avalúo comercial para compensar áreas de cesión).

Así las cosas: tal como se cambió el proyecto mediante la resolución No 182 de 2015 se evidencia que el valor del lote evidenciado en la mencionada resolución y en el plan operativo no correspondió ni a la realidad del proyecto, ni a la realidad del lote como se demuestra en la resolución No 324 de 2015 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal con la cual se autoriza compensar el área de cesión, tipificándose un presunto interés indebido en la celebración de contratos de conformidad con el artículo 409 del Código Penal Colombiano, de lo cual se dará traslado al órgano competente en materia penal.

El presunto favorecimiento a terceros es una conducta que se tipifica en lo disciplinario y penal para lo cual se formulara el respectivo hallazgo.



Es importante resaltar que no se observa valor alguno adicional cancelado o a tener en cuenta que corresponda a la calibración y/o ajuste de proyecto parque residencial del café.

F. El contrato celebrado como “contrato de unión temporal” tiene como objeto

Imagen No. 20
Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014

PRIMERA.- OBJETO: El presente contrato se celebra con el fin de integrar, como en efecto se integra una **UNIÓN TEMPORAL** que tendrá a su cargo, de acuerdo a los compromisos y obligaciones adquiridos por sus integrantes **DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL “PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ” EL CUAL SE COMPONE DE TRESIENTOS SETENTA Y OCHO (378) APARTAMENTOS, DISTRIBUIDOS EN SIETE (7) TORRES DE NUEVE (9) PISOS CADA UNA EN UN LOTE DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA FOMVIVIENDA, Ubicado en la Proyección de la Calle 2 Norte y la Proyección de la**

Fuente: contrato de Unión Temporal Parque Residencial del Café
Elaboró: Equipo Auditor.

Como se lee claramente es conformar una Unión temporal para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social denominado “parque residencial de Café”, no es un contrato de obra donde se pueda concluir que debía de existir la figura de “**precio global fijo sin formula de reajuste**”, es decir FOMVIVIENDA no estaba contratando en calidad de “contratante”, sino que se asoció con un tercero para el desarrollo de un proyecto con unas responsabilidad y obligaciones específicas conforme al porcentaje de participación . Como ya se ha explicado el valor de la vivienda de interés social está regulado por el Gobierno Nacional, la normativa vigente hasta la fecha no permite que este valor sea alterado, lo anterior sin importar la fluctuaciones del mercado. Por otro lado este proyecto aún está en ejecución y no se ha liquidado hasta tanto no se podrá conocer las cifras finales que permitan determinar si existe o no un posible detrimento patrimonial.

G. *En cuanto a la expresión “..el lote mismo ya ha sito materia de varios desenglobes...”*. Lo anterior es propia de la titulación de los proyectos que se construyen por etapas a medida que se van entregando a los propietarios se debe desenglobar lo entregado del lote general.



- H. La etapa 1 y 2 es decir 420 apartamentos están siendo habitados en condiciones con áreas comunes como: piscina, juegos infantiles, portería, salón social, áreas verdes, parqueaderos de uso privado y comunes en ejecución se encuentra: cancha de fútbol.
- I. En el aspecto técnico no es posible concluir posible detrimento patrimonial pues el proyecto aún no está terminado y liquidado.
- J. En el seguimiento se evidenció que existió una penalización sobre publicidad engañosa cuyo fallo no involucra a FOMVIVIENDA.

5.0 ANEXOS:

- ❖ Estudios previos del Parque Residencial Del Café
- ❖ Contrato de unión temporal “PARQUE RESIDENCIAL EL CAFÉ”
- ❖ Licencia de urbanismo
- ❖ Avalúo comercial de Lonja propiedad raíz de Quindío de 2013
- ❖ Resolución No 344 de 2014 Expedida por FOMVIVIENDA
- ❖ Resolución No 182 de 2015 expedida por FOMVIVIENDA
- ❖ Resolución No 324 de Octubre de 2015 expedida por DAPM
- ❖ Contrato de consultoría No 001 de 2013
- ❖ Plan operativo para la administración y postulación, habilitación y asignación del subsidio municipal de vivienda en especie para el proyecto de vivienda de interés social “PARQUE RESIDENCIAL DE CAFÉ”

HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 01 CON PRESUNTA INCIDENCIA PENAL Y DISCIPLINARIA: NO ACTUALIZACIÓN DEL AVUALUO COMERCIAL DEL LOTE DESTINADO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ CON RESPECTO A LA REALIDAD DEL PROYECTO EN EL AÑO 2015 CUANDO PASO DE 378 A 588 APARTAMENTOS

CONDICIÓN: Se observa que el proyecto de vivienda de interés social “PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ” se estructuró en el año 2014 y en ese mismo año quedo consolidado mediante la firma del contrato de Unión Temporal Parque Residencial Del Café en el que queda claro que FOMVIVIENDA aporta el lote,



más costos de los diseños del proyecto y la suma de estos dos valores son el aporte económico de FOMVIVIENDA que es dividido entre las soluciones planteadas en los estudios previos, pliegos de condiciones y Resolución No. 344 de 2014 “POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGAN SUBSIDIOS EN ESPECIE PARA LAS FAMILIAS QUE PRETENDAN AQUIRIR UNA SOLUCIÓN HABITACIONAL EN EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL “PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ” DEL MUNICIPIO DE ARMENIA” expedida por Fomvivienda y contrato de unión temporal, datan de 378 apartamentos.

El valor comercial del lote se realiza mediante avalúo comercial en el año 2013 para lo cual la Lonja Propiedad Raíz del Quindío tuvo como insumo o información que en el terreno se desarrollaría 378 apartamentos en 7 torres cada una de 9 pisos. Posterior a la firma del contrato de unión temporal sin realizar la planeación del proyecto en cuanto a tiempo de ejecución, valor comercial del lote etc. cambian el objeto contractual de la unión temporal y pasan de 378 a 588 apartamentos, dado que el valor comercial del lote está directamente relacionado con el valor proyectado de ventas, es lógico que el valor del lote con 378 apartamentos es diferente a valor del lote con 588 apartamentos, el gerente de la época no consideró actualizar el avalúo comercial del lote con la realidad de 588 apartamentos y permite que el valor del lote dentro de la ejecución de proyecto sea menor del que realmente era al momento de modificar el objeto contractual, tipificando un presunto favorecimiento a terceros pues entre menos costo tenga el lote, mayor es la participación económica del valor de los costos de construcción, además de no beneficiar a los usuarios del programa con lo que realmente le correspondía conforme a las condiciones últimas de proyecto. A continuación se explica de forma detallada lo anterior.

Se verificó la existencia de un peritaje comercial realizado por una firma autorizada “Lonja De Propiedad Raíz Del Quindío” del año 2013 donde el valor comercial del lote es de \$2.857.279.632,39

Se evidencia la resolución No 344 de Noviembre 24 de 2014 donde se establece que el valor comercial de lote corresponde a la suma de \$2.857.279.632,39 y los costos de diseños corresponden a \$399.681.980 para un total \$3.256.961.612,39 como se lee en la siguiente imagen:

Imagen No. 21
Resolución 344 de 2014



RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar por concepto de subsidio familiar de vivienda en especie, para la ejecución del proyecto de vivienda de interés social "PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ" el cual se compone de trescientos setenta y ocho (378) apartamentos, distribuidos en siete (7) torres de nueve (9) pisos la suma de TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS (\$3.256.961.612,39), representados en el lote de terreno avaluado comercialmente por la Lonja Propiedad Raíz del Quindío, en la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS (\$2.857.279.632,39), así como estudios y diseños realizados tales como estudios de suelos, diseños arquitectónicos y urbanísticos, diseños estructurales, hidrosanitarios, incluida red de incendio y red de gas, y diseños eléctricos incluidos voz y datos, telefonía y televisión, por un valor total de TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS (\$399.681.980,00)

Fuente Resolución 344 de 2014

Elaboró: Equipo Auditor.

En el ARTÍCULO SEGUNDO establece el valor de \$8.616.300,00 como subsidio en especie y este resulta de dividir \$3.256.961.612,39 (aporte lote más estudios técnicos) entre 378 apartamentos= \$8.616.300,00 como se ve en la siguiente imagen:

Imagen No. 22
Resolución 344 de 2014

ARTICULO SEGUNDO: El valor del subsidio para cada uno de los hogares beneficiados del proyecto de vivienda de interés social "PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ", será de OCHO MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL TRESCIENTOS PESOS (\$8.616.300,00), representados en el lote de terreno y estudios y diseños realizados, que será utilizada para la construcción del apartamento de cada hogar beneficiario.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Armenia Quindío, a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre de dos mil catorce (2014).

Fuente Resolución 344 de 2014

Elaboró: Equipo Auditor.

Se observa posteriormente la resolución No. 182 de 2015 "POR LA CUAL ME MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN No. 344 DE NOVIEMBRE 24 DE 2014 Y SE ADPOTA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN, POSTULACIÓN, HABILITACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA EN ESPECIE PARA EL PROYECTO "PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ", donde cambian las condiciones del proyecto y el valor del subsidio pero se mantiene el valor comercial del lote

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

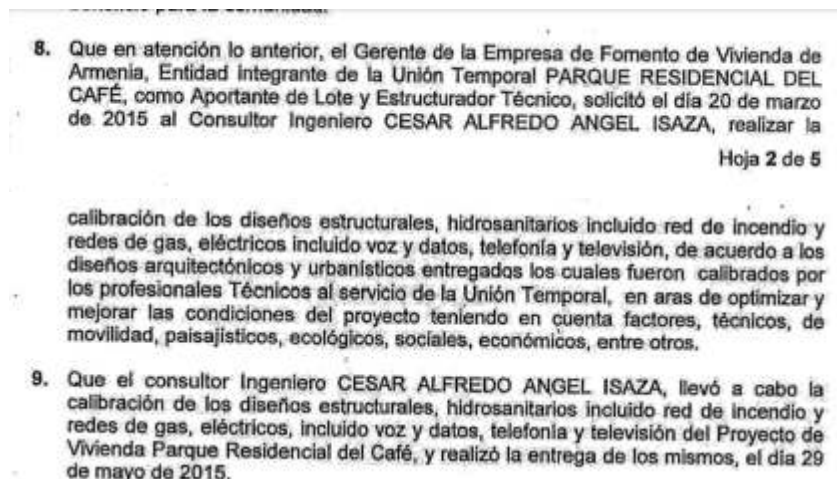
OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



establecido por la Lonja Propiedad Raíz del 2013 para 378 apartamentos de siguiente forma:

En la parte considerativa numeral No 8 se lee que el gerente de FOMVIVIENDA la cual hace parte de la Unión temporal PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, como aportante del lote y estructurador técnico, solicitó el día 20 de marzo de 2015 al consultor ingeniero CESAR ALFEDO ANGEL ISAZA, realizar: “... la calibración de los diseños estructurales, hidrosanitarios.....” como se lee en la siguiente imagen:

Imagen No. 23
Resolución No 182 de 2015



Fuente: Resolución No 182 de 2015

Elaboró: Equipo Auditor.

En el numeral 10 afirma que como producto de la calibración de los diseños se quiso dar un mayor aprovechamiento del terreno definiéndose siete torres de 14 pisos cada una (se adicionaron 5 pisos para cada torre) para un total de 588 apartamentos, como se lee en la siguiente imagen:



Imagen No. 24
Resolución No 182 de 2015

10. Que como resultado de la Calibración de los diseños del Proyecto de Vivienda Parque Residencial del Café, se quiso dar un mayor aprovechamiento del terreno, definiéndose siete (7) torres de Catorce (14) pisos cada una, adicionándose de esta manera cinco pisos de altura cada una de las siete torres de apartamentos, por lo que se pasó de 378 soluciones de vivienda, a 588, lo que hace necesario ajustar el valor del subsidio que se asignará a cada uno de los postulantes beneficiarios del subsidio municipal de vivienda en especie, sin alterar el valor total del subsidio municipal de vivienda en especie establecido para el proyecto en general.

Fuente: Resolución No 182 de 2015

Elaboró: Equipo Auditor.

En el numeral 11 y 12 afirma que el valor de \$3.256.961.612,39 deberá ser dividido de manera equivalente entre las 588 soluciones de vivienda para obtener el nuevo valor del subsidio en especie según las nuevas condiciones del proyecto, y como resultado ya no será de \$8.616.300,00 sino de \$5.539.050 como se lee en la siguiente imagen:

Imagen No. 25
Resolución No 182 de 2015

11. Que como consecuencia de lo anterior, el total del subsidio municipal de vivienda en especie establecido para el proyecto de vivienda de Interés Social Parque Residencial del Café en general, por valor de **TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS (\$3.256.961.612,39)**, deberá ser dividido de manera equivalente dentro de las 588 soluciones de vivienda resultantes como producto de la calibración de los diseños.
12. Que de acuerdo con lo anterior, el valor del subsidio municipal de vivienda en especie que se asignará a cada uno de los 588 hogares postulantes beneficiarios del mismo, en el proyecto de vivienda de Interés Social Parque Residencial del Café, será de **CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CINCUENTA PESOS (\$5.539.050,00)**.

Fuente: Resolución No 182 de 2015

Elaboró: Equipo Auditor.

Numeral 13 se adopta el reglamento operativo para el proyecto en mención

Del análisis del avalúo del 2013 se tiene que el valor comercial del lote está directamente relacionado con el índice de edificabilidad, es decir con el aprovechamiento económico que se prevea desarrollar en los mismos.

Se lee claramente en el documento de avalúo que este se estaba realizando para un total de 378 apartamentos en 7 bloques y un total de 378 parqueaderos, información que es corroborada en el contrato de unión temporal Parque Residencial del café donde se lee "...Desarrollar el proyecto de vivienda de



interés social “PARQUE RESIDENCIAL EL CAFÉ” el cual se compone de trescientos setenta y ocho (378) distribuidos en siete (7) torres de nueve (9) pisos. Explica el avalúo que se desarrollaría 6 apartamentos por cada piso (7 torres * 9 pisos * 6 apartamentos por piso) dan un total de 378 apartamentos, que representaban “ el área vendible de apartamentos 23.829 m², este último valor es el resultado de multiplicar las áreas de los apartamentos tal como se estableció en: los estudios previos y pliego de condiciones: una casilla que se denomina “Área 6 apartamentos por piso, 4 apartamentos de 63.45m² y 2 de 57.30 (existe un error de transcripción den el documento de avalúo ya que en los estudios previos determina que son por piso 4 apartamentos de 63.45m² y no de 63.06m² y 2 de 57.20m² y no de 55.11m²) para un total de 378,24 m² por piso que multiplicado por 7 torres cada una de 9 pisos da un total de 23.829 m², quedando claro según el avalúo que para los 378 apartamentos el área vendible m² por apartamentos corresponde a 23.829m² y 378 parqueaderos vendibles

De tal forma que el valor de ventas da un valor \$35.193.312 ya que proyectan el precio de venta por m² a \$1.350.000:

Imagen No. 26
Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

Valor estimado de venta m ² apartamentos área privada	\$ 1.350.000
Valor estimado de venta unidad parqueadero	\$ 8.000.000

Total ingresos por venta apartamentos	23.829	\$ 1.350.000	\$ 32.169.312.000
Total ingresos por venta parqueaderos	378	\$ 8.000.000	\$ 3.024.000.000

TOTAL VENTAS	\$ 35.193.312.000
---------------------	--------------------------

Fuente: Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio
Elaboró: Equipo Auditor.

Posteriormente evalúan los costos de construcción o lo que denominan egresos y sacan la diferencia entre ventas y costos de construcción:



Imagen No. 27
Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

PRESUPUESTO DE EGRESOS.			
Costos directos construcción bloques (42%)	30.978	\$ 567.000	\$(17.564.372.910)
Costos indirectos construcción Bloques (12% de ventas)	12%		\$ (3.860.317.440)
Costos directos construcción parqueaderos (45% de ventas)	378	\$ 3.360.000	\$ (1.270.080.000)
Costos indirectos construcción parqueaderos (12% de ventas)	12%		\$ (362.880.000)
Costos construcción sótanos parqueaderos	0	\$ 500.000	0
Costos financieros (porcentaje de ventas)	6%		\$ (2.111.598.720)
Valor obras de urbanismo	4.200	\$ 50.000	\$ (210.000.000)
Muro de contención			\$ (100.000.000)
Total ingresos menos egresos sin considerar utilidad			\$ 9.814.062.930

Fuente: Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

Elaboró: Equipo Auditor.

También estiman que la utilidad es el 15% sobre el valor de las ventas:

Imagen No. 28
Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

Utilidad (porcentaje de las ventas)	15%	\$ (5.278.996.800)
-------------------------------------	-----	--------------------

Fuente: Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

Elaboró: Equipo Auditor.

Para determinar lo que denominan “Residual para el lote” restan la casilla denominada “total ingresos menos egresos sin considerar utilidad” la casilla o valor denominado “utilidad (porcentaje de las ventas)” de esta forma se tiene: \$ 9.814.062.930,00- \$5.278.996.800 = \$4.535.066.130,00

Imagen No. 29
Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

Residual para el lote		\$ 4.535.066.130
Valor metro cuadrado lote de terreno	36.144	\$ 125.472,17

Fuente: Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

Elaboró: Equipo Auditor.

De esta forma: calculan el valor del terreno por m2 dividiendo el valor residual para el lote entre los m2 total de terreno lo que da un valor de \$125.472,17 por m2.

Posteriormente le resta una afectación que posee el lote por acueducto, las obras de urbanismo y obtienen el valor denominado “lote – obras de urbanismo” este



valor lo dividen entre el total de los m² y obtiene el valor por m² como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen No. 30
Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

RESUMEN AVALÚO	
VALOR RESIDUAL TERRENO	125.472,17
AREA BRUTA	36.144,00
VR LOTE CON PROYECTO	4.535.066.130,00
VALOR AFECTACION SERVIDUMBRE ACUEDUCTO 320 m	40.151.094,56
LOTE - AFECTACION ALCANTARILLADO	4.494.915.035,44
OBRAS DE URBANISMO (VÍAS DE ACCESO)	1.637.635.403,05
LOTE - OBRAS DE URBANISMO	2.857.279.632,39
VALOR ESTIMADO LOTE	\$ 2.857.279.632,39
VALOR METRO CUADRADO	\$ 79.052,67

VALOR METRO CUADRADO LOTE DE TERRENO: \$ 79.052,67

Fuente: Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio
Elaboró: Equipo Auditor.

De esta forma se evidencia que el valor estimado del lote está relacionado con el aprovechamiento que se le dé al lote y así lo determina el mismo avalúo comercial del 2013 donde explica en el numeral 6.2 que la técnica para avalúos comerciales denominada “residual” contenida en artículo 4 de la resolución 620 de Septiembre de 2008 expedida por el IGAC: es la que busca establecer el valor comercial del bien, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto (ver imagen siguiente)

Imagen No. 31
Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

6.2. Para la determinación del valor comercial del lote de terreno en bruto, se utiliza el **Método (técnica) Residual**, que de acuerdo al **Artículo 4°** de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice: “Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible , en el terreno objeto de avalúo ”. A él se llega con el siguiente criterio e información:

Fuente: Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio
Elaboró: Equipo Auditor.



Así las cosas el avalúo data del 2013 y el contrato de Unión temporal del año 2014, la licencia tienen fecha de marzo de 2016 y fueron tramitadas no para 9 pisos sino para 14 pisos con un aumento 210 apartamentos, lo que afecta directamente el valor del lote.

De tal forma que para un mayor aprovechamiento o sea más unidades de vivienda o apartamentos el valor del lote también sufre variaciones:

Si consideramos las mismas condiciones del avalúo y tan solo se ajustan las áreas estimadas de ventas (en cuanto al área estimada de ventas de apartamentos y parqueaderos), a la realidad de proyecto en el año 2015 cuando se expidió la Resolución No 182 y que se ratifica en el año 2016, año en que se expidió la licencia de urbanismo del proyecto.

Así las cosas Las torres pasaron de 9 a 14 pisos el área estimada de venta según el avalúo del 2013 era de 378,24m² por piso, entonces el área estimada de venta para 14 pisos se calcula mediante una regla de tres o simplemente multiplicando lo enunciado en los estudios previos : 4 apartamentos * 63.45m² + 2 apartamentos* 53.70m² da un área de 368,4 m² por piso, lo anterior multiplicado por el total de torres(7) y 14 pisos = 36103,2m² por un valor estimado de venta según el avalúo del 2013 que es de \$1.350.000 da como resultado = \$ 48.739.320.000,00

En cuanto a los parqueaderos se evidencia que en la licencia inicial de urbanismo del 2016 figuran para la torre I y II 249 parqueaderos, para las torres III, IV, V 77 parqueaderos y para la torres VI y VII 126 parqueaderos que suman en total 452 parqueaderos y a ese total se la resta el número de parqueaderos que por obligatoriedad son de visitante o uso común que es 1 por cada 6 unidades de vivienda (588 apartamentos /6parqueaderos = 98 parqueaderos) de tal forma que 452 total de parqueaderos-98 parqueaderos de uso común = 354 parqueaderos para la venta. Es importante tener en cuenta que la licencia de urbanismo es el planteamiento general del proyecto y las licencias de construcción se pueden sacar por etapas, esto del planteamiento general es el mismo concepto del avalúo comercial lo realizan con un planteamiento general. De tal forma que 354 parqueaderos a un costo de \$8.000.000 cada uno da un total de venta por parqueaderos de \$ 2.832.000.000 que sumados con el valor de venta de apartamentos da el valor proyectado de ventas: =\$ 51.571.320.000,00



Ahora bien como se aumenta el número de apartamentos, los costos de construcción también se aumentan y siguiendo los lineamientos del avalúo se proyectan estos costos de la siguiente manera:

Si para 378 apartamentos el área de construcción es de 30.978m² para un total de 588 apartamentos cuantos son los m² de construcción = $30.978\text{m}^2 \times 588 \text{ apartamentos} / 378 \text{ apartamentos} = 48.188\text{m}^2$ y dice que el costo de construcción por m² es de \$567.000 para un total de **costos directos de construcción bloques= \$27.322.596.000**

Costos indirectos de construcción bloques (12% de valor de ventas) = $\$51.571.320.000 \times 12\% = \$ 5.848.718.400,00$

Costos directos de construcción de parqueaderos = 354 parqueaderos * 3.360.000 = **\$1.189.440.000**

Costos indirectos construcción parqueaderos = 12% venta de parqueaderos = $12\% \times 2.832.000.000 = \$ 339.840.000$

Costos financieros = 6% valor de las ventas = $\$51.571.320.000 \times 6\% = \$ 3.094.279.200,00$

Costos de obras de urbanismo: dado que el mayor número de apartamentos en altura esta condición no incide en el áreas de urbanismo = $4.200\text{m}^2 \times 50.000 = \$210.000.000$

Costos muro de contención: dado que el mayor número de apartamentos en altura esta condición no incide en el áreas del muro de contención: **\$100.000.000.**

Se calcula los costos de construcción: costos directos de construcción bloques (\$27.322.596.000) + Costos indirectos de construcción bloques (\$5.848.718.400,00) + Costos directos de construcción de parqueaderos (\$1.189.440.000) + Costos indirectos construcción parqueaderos (= \$339.840.000) + Costos financieros (\$3.094.279.200,00) + Costos de obras de urbanismo (\$210.000.000) + Costos muro de contención (\$100.000.000) = \$ 38.104.873.600,00

Costos ingresos menos egresos= valor de ventas – costos de construcción = $\$51.571.320.000 - \$38.104.873.600,00 = \$ 13.466.446.400,00$

Utilidad (porcentaje sobre las ventas 15%) = \$ 7.735.698.000,00



residual para el lote= Costos ingresos menos egresos - Utilidad porcentajes sobre las ventas 15%= \$13.466.446.400,00-\$ **7.735.698.000,00** =\$ 5.730.748.400,00 \$ / 36. 144 m2 (total del área del lote) = **\$ 158.553,24**

Posteriormente al valor residual del lote en el avalúo del 2013 le restan una afectación por acueducto (que no tiene variación en cuanto el mayor número de apartamentos) por valor de **\$40.151.094,56** y también el costo de las obras de urbanismo en cuanto a la vías de acceso (que no tiene variación en cuanto el mayor número de apartamentos) por valor de \$1.637.635.403 de esta forma tenemos: \$5.730.748.400,00 -\$40.151.094,56 -\$1.637.635.403 = \$ 4.052.961.902,44 que dividido entre el total de área de terreno nos da: **\$ 4.052.961.902,44 / 36.144m2= \$ 112.133,74** este el valor comercial por m2 de terreno con las nuevas condiciones.

Estas nuevas condiciones fueron conocidas ampliamente por el gerente de la época y así queda evidenciado en la resolución 182 de julio de 2015, donde se considera necesario ajustar el valor del subsidio, pero no se considera ajustar el valor comercial del lote aun con pleno conocimiento que el proyecto estaba cambiando sustancialmente. Para el gerente de la época no era desconocido que el valor comercial del lote dependía directamente del valor proyectado de venta, ya que el avalúo comercial inicial fue entregado en diciembre de 2013 y el cambio se gestó posteriormente en febrero de 2015.

Así mismo se deduce que según la licencia de urbanismo es 1620002 de Marzo 29 de 2016 expedida por curaduría urbana No 2 no se modificó licencia alguna, la licencia inicial de urbanismo contiene los cambios ya mencionados realizados desde la gerencia de la entidad desde el año 2015.

El valor comercial del lote para el nuevo proyecto (588 apartamentos) como ya se demostró en análisis anterior de \$ 102.731 (haciendo claridad que en el avalúo del 2013 no se tiene en cuenta una zona comercial para la venta que está contenida en la licencia de urbanismo) valor que lo confirma el avalúo comercial del lote que se presentó en el mismo año (2015) ante el Departamento Administrativo de Planeación con el fin de pagar mediante compensación de obras las áreas de cesión lo anterior lo confirma la resolución no 324 del 9 de Octubre de 2015 donde se lee. “valor del metro cuadrado \$150.882”, es decir en



Julio de 2015 el valor comercial por m² era de \$79.052 para un área de 36.144m² da un total de \$ 2.857.279.632 y en Octubre del mismo año el valor comercial del m² era de \$150.882 m² que para la misma área (36.144m²) el valor comercial de lote en total es de: \$5.453.479.008 se recuerda que ambos valores se dan conociendo la nueva realidad del proyecto 588 apartamentos.

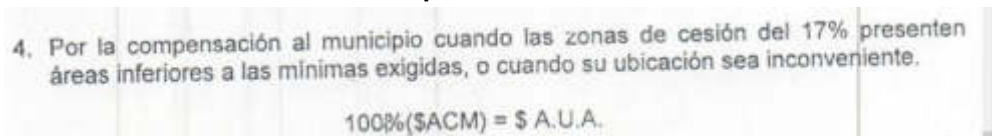
Con el anterior ejercicio se demuestra es que en el avalúo comercial de un terreno si está relacionado directamente con la proyección o uso que se le pueda dar y finalmente el costo de un inmueble es la suma del valor de lote más los costos de construcción.

A continuación se explica por qué el valor por m² del lote si es el presentado para compensar área de cesión:

Si para compensar en obra el área de cesión el constructor presentó ante el mismo municipio de Armenia un avalúo comercial en el año de 2015 (año en que se expidió la resolución No 182 donde se cambian drásticamente el proyecto como ya se ha explicado), es porque definitivamente ese era el valor comercial por m² del lote y así se confirma en la resolución No 324 de Octubre de 2015 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para autorizar que no se dejara el área de cesión de forma directa sino que se compensara en este caso con la ejecución de una obra pública como se muestra en la siguiente imagen:

El decreto que dio lugar a esta figura fue el decreto 064 de 2013 y como requisito para cuantificar cuanto el costo del área de cesión se solicitaba al propietario o constructor un avalúo comercial del lote como se observa en la imagen tomada del decreto 064 de 2013.

Imagen No. 32
Decreto Municipal No. 064 de 2013



Fuente: Decreto Municipal 064 de 2013

Elaboró: Equipo Auditor.

Donde ACM en el mismo decreto significa: Avalúo comercial colegiado:



Imagen No. 33

Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

ACM: Avalúo Comercial Colegiado.

Fuente: Avaluo comercial Longa de propiedad raiz del Quindio

Elaboró: Equipo Auditor.

De esta forma se evidencia que el avalúo comercial para esta compensación dio como valor por m² \$150.882 como se ve en la resolución No 324 de 2015 expedida por Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM) que dio lugar a la compensación del área de cesión de proyecto Parque Residencial de Café:

Imagen No. 34

Resolución No 324 de 2015 expedida por DAPM

AREA A COMPENSAR AL MUNICIPIO (M2)	2100,74
VALOR DEL METRO CUADRADO	\$ 150.882,00
VALOR A COMPENSAR EN OBRAS	\$ 316.964.311,36

Fuente: Resolución No 324 de 2015 expedida por DAPM

Elaboró: Equipo Auditor.

A continuación se da a conocer el avalúo comercial No 0208 de 2015 presentado por Carlos Alberto Calderón fungiendo como representante legal de la Unión temporal “Parque Residencial del Café” al Departamento Administrativo de Planeación Municipal-DAPM para compensar el área de cesión.

La descripción del proyecto encontrada el avalúo comercial No 0208 de 2015 realizado por la empresa Avaluando Inmobiliaria es la siguiente:



Imagen No. 35
Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015

Además de las áreas sociales que se plantean, también están la capilla y una zona de teatro al aire libre con capacidad para 200 personas. Complementario al uso residencial se plantea un local para supermercado y tres locales más para comercio.

La distribución total del conjunto son 7 torres de que constan de 392 apartamentos de 3 alcobas y 196 apartamentos de 2 alcobas.

Fuente: Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015
Elaboró: Equipo Auditor.

De lo anterior se suma 392 +196 apartamentos tenemos un total de 588 apartamentos, además del área comercial representado en supermercado y tres locales comerciales, es decir este avalúo comprende la nueva realidad de proyecto de 2015

Es decir con la anterior información dada a la empresa Avaluando Inmobiliaria por el representante legal de la Unión temporal que a su vez estaba autorizado por el Gerente de FOMVVIENDA de la época (2015) (como se observa en el en el acta de reunión de Febrero de 2015 y resolución No 182 de 2015) fue que la empresa Avaluando Inmobiliaria realizó el avalúo comercial en Agosto de 2015

Es importante destacar lo que describe el mismo documento de avalúo No 0208 de 2015:
(...)"

ARTICULO 28 AVALÚO DE ÁREAS DE CESIÓN. RE.SOLUCIÓN 620 DE 2008 INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI. CUANDO SEA NECESARIO AVALUAR LAS ÁREAS DE CESIÓN, PARA EFECTOS DE COMPENSACIÓN, SEGÚN LO AUTORIZADO EN EL ARTICULO 71 DE LA LEY 9A. DE 1989, EL AVALÚO DEBE REALIZARSE A VALORES COMERCIALES DE/ TERRENO URBANIZADO, ASI EI TERRENO AL MOMENTO DEL AVALÚO SE ENCUENTRE EN BRUTO.

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS
Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co
OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



Fuente: Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015
Elaboró: Equipo auditor.

Quedando claro que el avalúo mencionado se trata de dar el valor comercial de m2 de terreno.

De la siguiente forma la empresa Avaluando Inmobiliaria realiza el cálculo para poder determinar el valor comercial por m2 de terreno:

Imagen No. 36
Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015

VENTAS		ÁREA M ²	VALOR UNITARIO M ²	VALOR TOTAL
VENTAS APTO - ÁREAS PRIVADAS		34.711,60	\$ 1.200.000	\$ 41.653.920.000
PARQ. CUBIERTOS	272	2.692,80	1.212.121,21	\$ 3.264.000.000
VENTAS PARQ. MOTOS	140	280,00	\$ 1.500.000	\$ 420.000.000
LOCALES COMERCIALES	3	371,25	\$ 1.400.000	\$ 519.750.000
LOCALES SÓTANO	3	371,25	\$ 700.000	\$ 259.875.000
VALOR VENTAS				\$ 46.117.545.000

Fuente: Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015

CONSTRUCCIÓN	ÁREA M ²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
COSTO URBANISMO - TERRENO	36.144,00	\$ 50.000	\$ 1.807.200.000
COSTO APTOS	34.711,60	\$ 580.000	\$ 20.132.728.000
COSTO PARQ. CUBIERTA LIGERA ABIERTOS	4.943,06	\$ 242.424	\$ 1.198.317.576
COSTO PARQ. PRIV. AJRE LIBRE	336	\$ 150.000	\$ 498.960.000
COSTO PARQ. MOTOS	280,00	\$ 675.000	\$ 189.000.000
ÁREAS COMUNES APARTAMENTOS	3.614,40	\$ 540.000	\$ 1.951.776.000
ADMÓN Y PORTERÍAS	82,00	\$ 750.000	\$ 61.500.000
PISCINA - BAÑO	98,00	\$ 612.245	\$ 60.000.000
SALÓN SOCIAL	102,50	\$ 500.000	\$ 51.250.000

Fuente: Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015
Elaboró: Equipo Auditor.



Imagen No. 37
Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015

		AVALUO N° 0208 DE 2015	
		Página N°	
COSTO PARQ. PRIV. AIRE LIBRE	336	3.326,40	\$ 150.000
COSTO PARQ. MOTOS		280,00	\$ 498.960.000
ÁREAS COMUNES APARTAMENTOS			\$ 675.000
ADMÓN Y PORTERÍAS		3.614,40	\$ 540.000
PISCINA - BAÑO		82,00	\$ 750.000
SALÓN SOCIAL		98,00	\$ 612.245
JUEGOS INFANTILES		102,50	\$ 500.000
CANCHAS MÚLTIPLES		300,00	\$ 70.000
1 CAPILLA		375,00	\$ 150.000
TERRAZA DE CAPILLA		56,00	\$ 56.250.000
U.T.P.		42,25	\$ 500.000
TEATRO		39,00	\$ 200.000
TERRAZAS Y SENDEROS		180,00	\$ 500.000
VALOR PARCIAL GASTOS		1.257,40	\$ 300.000
UTILIDADES 12%		85.551,61	\$ 377.220.000
			\$ 26.515.151.576

Fuente: Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015
Elaboró: Equipo Auditor.

Imagen No. 38
Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015

UTILIDADES 12%	85.551,61		\$ 26.515.151.576
FINANCIEROS 6%		5.534.105.400,00	
COSTOS INDIRECTOS 20%		2.767.052.700,00	
TOTAL GASTOS		9.223.509.000,00	\$ 17.524.667.100
VTB= \$ 46.117.545.000 - \$ 44.039.818.676		\$ 100.882,44	\$ 44.039.818.676
20.595,52		URBANISMO \$ 50.000,00	TOTAL M² \$ 150.882
VALOR AVALUO	ÁREA M²	VALOR M²	TOTAL M²
	3.501,24	\$ 150.882	\$ 528.275.395
SON: CIENTO CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.			

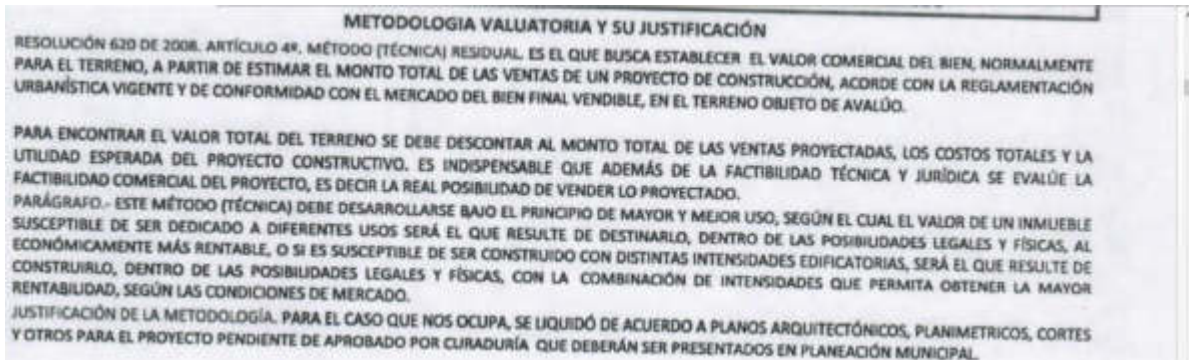
Fuente: Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015
Elaboró: Equipo Auditor.

Como análisis se tiene: que el valor de ventas proyectado en este avalúo del 2015 es \$46.117.545.000 (588 apartamentos y otros) en el 2013 para 378 apartamentos y 378 parqueaderos \$35.193.312.000 (sin tener en cuenta los locales comerciales y supermercado) una diferencia de \$10.924.233.000 y entre el valor comercial del m2 terreno es (\$ 150.882-\$79.050,67) de \$71.832 es decir del 90,86%.



La metodología utilizada por la empresa Avaluando Inmobiliaria para la realización del avalúo comercial NO 0208 del 2015 es la misma utilizada por la empresa “Lonja Propiedad Raíz del Quindío:

Imagen No. 39
Avaluó comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015



Fuente: Avalúo comercial de Avaluando inmobiliaria de 2015

Elaboró: Equipo Auditor.

Queda demostrado una vez más que el valor comercial de un lote está relacionado directamente con el valor de las ventas y en este caso el valor de las ventas de 378 apartamentos dista mucho del valor de las ventas para 588 apartamentos.

Tomando el valor presentado por el constructor a la misma Administración Municipal (DAPM) en año 2015 es decir \$150.882 m2 se analiza los efectos de no actualizar el avalúo del lote con respecto al nuevo proyecto de 588 apartamentos y a la fecha de estructuración de del proyecto (2015) costo total de terreno= \$150.882 *36.144m2 = \$5.453.479.008 que sumado con el valor de los estudios técnicos \$399.681.980 da un valor de \$5.853.160.988 y dividido entre 588 apartamentos \$9.900.139 con la cual se evidencia que se reduce el valor del subsidio en especie para cada uno de los beneficiarios por apartamentos en el año 2015 donde se estructuro de nuevo el proyecto las cuentas daban para que cada beneficiario recibiera un subsidio aproximado en especie de \$9.954.355 y en realidad recibieron un valor de \$5.539.050 una diferencia de \$ 4.415.305 cada uno de los beneficiarios.

Se transfiere al constructor presuntamente un valor de \$2.596.199.375 que es el resultado de restar los dos valores de avalúos (\$5.453.479.008 - \$2.857.279.632,39) a favor del constructor, pues cada subsidio entregado

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



representa el valor comercial del lote como así lo manifiesta las resoluciones antes mencionadas, se tiene que tener en cuenta que tanto para los valores de costo de construcción, este es el resultado de sumar el valor de lote más los costos de construcción y en este caso no solo con la resolución No 182 de 2015 cuando determinaron que el aporte de FOMVIVIENDA era el valor de lote \$2.857.279.632,39 y el costo de estudios técnicos \$399.681.980 para un total de \$3.256.961.612,39, sino cuando se iniciaron las escrituraciones del proyecto en el año 2018 y se materializó que el aporte en especie para cada beneficiario del proyecto “Parque Residencial de Café” era de \$5.539.050 que multiplicado para 588 apartamentos y/o beneficiarios da el valor de \$3.256.961.612,39, siendo como esta en la resolución No 344 de 2014 que el valor comercial del lote fue de \$2.857.279.632,39 y no de \$5.453.479.008 (este último según el avalúo comercial para compensar áreas de cesión).

Así las cosas: tal como se cambió el proyecto mediante la resolución No 182 de 2015 se evidencia que el valor del lote evidenciado en la mencionada resolución y en el plan operativo no correspondió ni a la realidad del proyecto, ni a la realidad del lote como se demuestra en la resolución No 324 de 2015 con la cual se autoriza compensar el área de cesión, tipificándose un presunto favorecimiento a terceros según el artículo 409 del Código Penal Colombiano.

Es importante resaltar, que no se observa valor alguno adicional cancelado o a tener en cuenta que corresponda a la calibración y/o ajuste de proyecto parque residencial del café pese a que dicha calibración se realizó en el año 2015 y es de preguntarse por que no se realizó la consultoría para aterrizar el proyecto cuando pasaba de 9 a 14 pisos, dado el contrato de consultoría 001 de 2013 se firmó en Mayo de 2013 y se canceló en diciembre del mismo año.

Realmente pasar de unos diseños de 9 a 14 pisos no se puede hablar de una calibración pues la palabra calibración indica un ajuste y realmente ningún diseño estructural que pase de 9 a 14 pisos se puede ajustar se tiene que calcular de nuevo, pues son condiciones totalmente diferentes lo mismo pasa con los otros diseños.

Tampoco se observa algún requerimiento del constructor o consorcio o cooperante sobre las nuevas condiciones del proyecto tan diferentes a las firmadas en el contrato de Unión Temporal Parque Residencial del Café

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



Es importante resaltar que en el reglamento operativo de 2015 se estipula vigencia y legalización del subsidio y como se lee en el siguiente aparte:

Reglamento operativo

“...1.5. Vigencia del Subsidio Municipal de Vivienda en Especie. La Vigencia para la aplicación del Subsidio Municipal de Vivienda en Especie (SMVE), se extenderá hasta la fecha de escrituración de la solución habitacional del Proyecto de Vivienda de Interés Social “Parque Residencial del Café”.

3.4.3. Legalización del Subsidio. El Subsidio Municipal de Vivienda en Especie (SMVE) aplicado en el marco del presente Reglamento Operativo, se entenderá legalizado, para la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia “FOMVIVIENDA”, con los siguientes documentos: 3.4.3.1. El documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda. 3.4.3.2. El certificado de tradición y libertad o verificación en las bases de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro, en los cuales conste la inscripción del título de adquisición de la vivienda. 3.4.4. Sustitución de la asignación. Cuando surjan circunstancias que impidan...” lo que indica que se materializo la conducta no solo en el 2015 sino en el 2018 cuando se iniciaron las escrituraciones.

FUENTE DE CRITERIO:

- Contrato de consultoría No. 001 de 2013, contrato modificatorio, Acta de entrega del contrato de consultoría, recibo a satisfacción y acta de reunión con el consultor del contrato de consultoría No 001 de 2013
- Avalúo comercial de Lonja propiedad raíz de Quindío de 2013
- Estudios previos proceso de selección invitación abierta No 003 de 2014.
- Pliego definitivos de condiciones del proceso de selección invitación abierta No 003 de 2014.
- Resolución No 344 de 2014 Expedida por FOMVIVIENDA
- Resolución No 182 de 2015 expedida por FOMVIVIENDA
- Licencia de urbanismo y construcción
- Resolución No 324 de Octubre de 2015 expedida por DAPM
- Código Penal
- Ley 80 de 1993

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



- Avalúo comercial No 2008 de 2015 realizado por la empresa Avaluando Inmobiliaria
- Código general disciplinario Ley 1952 de 2019 y sus modificaciones.

CRITERIO:

El avalúo comercial de un lote está directamente relacionado con el uso y/o aprovechamiento comercial que en este pueda llegarse a desarrollar de tal forma que FOMVIVIENDA en su etapa formulación y pliego de condiciones para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social “PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ” consideró aportar un lote cuya matrícula inmobiliaria es 280-181870 ubicado en la proyección de la calle 2 Norte y proyección de la carrera 20, sector norte occidental del municipio en la ciudad de armenia con un área total de 36.144m², de tal forma que el valor comercial del lote serían el único aporte económico dentro de la Unión temporal a conformar al cual se le suma el costo de los diseños técnicos como esta descrito en los estudios previos de la siguiente forma:

Imagen No. 40 Pliego Definitivo de Condiciones

1.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA" es propietaria del Inmueble denominado: Lote Parque Residencial del Café, el cual consta de un área de 36.144 metros cuadrados y se distingue con la Ficha Catastral 01-05-0026-0008-000 y la Matrícula Inmobiliaria No. 280-181870 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia. El inmueble se encuentra ubicado en la proyección de la Calle 2 Norte y la proyección de la Carrera 20, de la ciudad de Armenia.



Fuente: Pliego definitivo de condiciones.
Fuente: Equipo Auditor.



**Imagen No. 41
Pliego Definitivo de Condiciones**

El inmueble tiene un Avalúo Comercial realizado por la Lonja Propiedad Raíz del Quindío, por valor de DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS (**\$2.857.279.632.39**).

El anterior valor, junto con el valor de los estudios y diseños, se tendrá como aporte en subsidio de orden municipal y se dividirá entre las 378 familias que adquieran las soluciones de vivienda de manera equivalente. El respectivo valor se verá reflejado en el momento en que los respectivos beneficiarios procedan al pago del precio de las unidades de vivienda, el cual se descontará del precio final de las mismas.

Fuente: Pliego definitivo de condiciones.
Fuente: Equipo Auditor.

**Imagen No. 42
Pliego Definitivo de Condiciones**

1.4. ESTUDIOS Y DISEÑOS

Para el desarrollo del proyecto de Vivienda de Interés Social Parque Residencial de Café, la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA", ha celebrado diferentes contratos de consultoría necesarios para la realización de los estudios de suelos, los diseños arquitectónicos y urbanísticos, los diseños estructurales, hidrosanitarios, incluida red de incendio y red de gas, y los diseños eléctricos incluidos voz y datos, telefonía y televisión, por los cuales se ha pagado un valor total de: **TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS (\$399.681.980,00)**

El anterior valor, junto con el valor correspondiente al avalúo del lote, se tendrá como aporte en subsidio de orden municipal y se dividirá entre las 378 familias que adquieran las soluciones de vivienda de manera equivalente. El respectivo valor se verá reflejado en el momento en que los respectivos beneficiarios procedan al pago del precio de las unidades de vivienda, el cual se descontará del precio final de las mismas.



Fuente: Pliego definitivo de condiciones.
Fuente: Equipo Auditor.

El valor de subsidio se determina en el numeral 4.5 del pliego de condiciones conforme a la suma del valor del lote más costos de estudios técnicos dividido entre los 378 beneficiarios de los 378 apartamentos y se describe en los estudios previos y pliego de condiciones de la siguiente forma:

al igual quedo consignado en la resolucion no 344 de noviembre de 2014:

Imagen No. 43
Pliego Definitivo de Condiciones

b) SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA EN ESPECIE: El Proyecto de Vivienda Parque Residencial del Café, contará con subsidio municipal de vivienda en especie Aportado por la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA" por valor de **\$8.616.300**, por unidad de vivienda, el cual se asignará a las familias que cumplan con los requisitos

Fuente: Pliego definitivo de condiciones.
Fuente: Equipo Auditor.

Imagen No. 44
Resolución No 344 de 2014

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar por concepto de subsidio familiar de vivienda en especie, para la ejecución del proyecto de vivienda de interés social "PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ" el cual se compone de trescientos setenta y ocho (378) apartamentos, distribuidos en siete (7) torres de nueve (9) pisos la suma de TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS (\$3.256.961.612.39), representados en el lote de terreno avaluado comercialmente por la Lonja Propiedad Raíz del Quindío, en la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS (**\$2.857.279.632.39**), así como estudios y diseños realizados tales como estudios de suelos, diseños arquitectónicos y urbanísticos, diseños estructurales, hidrosanitarios, incluida red de incendio y red de gas, y diseños eléctricos incluidos voz y datos, telefonía y televisión, por un valor total de TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS (**\$399.681.980,00**)

ARTICULO SEGUNDO: El valor del subsidio para cada uno de los hogares beneficiados del proyecto de vivienda de interés social "PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ", será de OCHO MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL TRESCIENTOS PESOS (\$8.616.300.00), representados en el lote de terreno y estudios y diseños realizados, que será utilizada para la construcción del apartamento de cada hogar beneficiario.

Fuente: Resolución No 344 de 2014
Elaboró: Equipo Auditor.



El valor estimado del costo del proyecto está sustentado en los estudios previos y afirma tendrá un presupuesto máximo limitado de 49.392 salarios mínimos legales vigentes ya que se construirán 252 apartamentos con un valor de 135 SMLV Y 126 apartamentos con un valor de 122 SMLV como se lee en la siguiente imagen:

Imagen No. 45
Estudio previos proceso invitación abierta No 003 de 2014

9. ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL PROYECTO
<p>El presupuesto del proyecto Parque Residencial del Café por valor 49.392 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, de se establece teniendo en cuenta que se proyecta la construcción de un total de 252 apartamentos de 63.45. metros cuadrados de área, los cuales tendrán un valor de 135 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes; y un total de 126 apartamentos de 57.30 metros cuadrados de área, los cuales tendrán un valor de 122 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.</p> <p>Dentro de los 49.392 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, se encuentra incluido el valor total del subsidio asignado al proyecto, el cual constituirá el único aporte a cargo de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA. En este sentido, todos los económicos necesarios para el desarrollo del proyecto Parque Residencial del Café, tales como costos directos e indirectos de construcción, gerencia, comercialización, gastos financieros, fiducia etc., estarán a cargo del cooperante constructor inversionista.</p>

Fuente: Estudio previos proceso invitación abierta No 003 de 2014
Elaboró: Equipo Auditor.

Teniendo en cuenta la cronología de los hechos en el año 2013 se ejecutó el contrato de consultoría No 001 con el cual se realizó diseño estructural, eléctrico, hidrosanitario, de voz para un proyecto de 7 torres de 9 pisos cuyos planos arquitectónicos fueron aportados por la entidad FOMVIVIENDA(así quedo expreso en el contrato modificadorio No 001 del contrato en mención), una vez entregados los diseños y determinado el proyecto (17 de Octubre de 2013 según acta de entrega), con los anteriores insumos realizaron el avalúo comercial del terreno del lote en mención (diciembre 4 de 2013) y posteriormente en noviembre de 2014 se realiza la convocación abierta No 003 de 2014 para conformar la unión temporal para el desarrollo del proyecto denominado “Parque Residencial del Café”, este se realizó bajo los paramentos que se construirán 378 apartamentos en 7 torres cada una de 9 pisos distribuidos de la siguiente forma: 4 apartamentos por piso cada uno con área de 64.5m² y 2 apartamentos por piso con un área de 57.30m² y el 26 de Diciembre de 2014 efectivamente se firmó el contrato de Unión temporal No 003 de 2014 “Unión temporal PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE ,



bajo las condiciones que se han mencionado en cuanto al número de apartamentos y el valor del aporte económico de FOMVIVIENDA representado por el valor comercial del lote más el costo de los estudios técnicos, posteriormente se expide la resolución No 344 de 2014 donde se determina el valor conforme al aporte económico de FOMVIVIENDA (conformado por el valor comercial del lote más el valor de los estudios técnicos) el valor de subsidio en especie para cada uno de los beneficiarios, el día 20 de Febrero de 2015 se realiza reunión entre: gerente de FOMVIVIENDA, asesor jurídico (de la época) y el consultor de los diseños estructurales y demás diseños, en la que se le solicita al consultor “calibrar” los diseños para un mayor aprovechamiento del terreno, dicha calibración fue entregada por el consultor el día 29 de Mayo de 2014, el 21 de Julio de 2015 mediante la resolución No 182 de 2015 se cambian drásticamente las condiciones del proyecto ya que en esta autorizan aumentar 5 pisos para cada torres en las mismas condiciones iniciales (en cuanto áreas de apartamentos) para obtener un mayor número de apartamentos.

Con lo anterior no se dio cumplimiento a:

- ✓ Avalúo comercial
- ✓ Estudios previos.
- ✓ Pliego de condiciones.
- ✓ Contrato de Unión temporal
- ✓ Resolución No 344 de 2014

De tal forma que no se respetaron las condiciones iniciales y no se tuvieron en cuenta las incidencias económicas que este cambio traería no solo para FOMVIVIENDA, sino para los usuarios del proyectos a quienes se le proyecto un subsidio en especie de \$ 8.376.172,35 y finalmente solo obtuvieron \$5.539.050 incumpliendo la Ley 80 en su artículo 2 que en su numeral 1o. reza: *“Los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato”* y en el numeral 3o. que reza: *“Las entidades y los servidores públicos, responderán cuando hubieren abierto licitaciones o concursos sin haber elaborado previamente los correspondientes pliegos de condiciones, términos de referencia, diseños, estudios, planos y evaluaciones que fueren necesarios, o cuando los pliegos de condiciones o términos de referencia hayan sido elaborados en forma incompleta, ambigua o confusa que conduzcan a interpretaciones o decisiones de carácter subjetivo por parte de*

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



aquellos”. Si bien existieron unos términos de referencias iniciales estos fueron cambiados drásticamente a los escasos 2 meses (pues la fecha de reunión fue el 20 de Febrero de 2015) de la firma del contrato de unión temporal.

Es importante tener en cuenta que en el mismo avalúo comercial del 2013 presentado por la lonja Propiedad raíz del Quindío en el numeral 6.2 afirma que la técnica para avalúos comerciales denominada “residual” contenida en artículo 4 de la resolución 620 de Septiembre de 2008 expedida por el IGAC: es la que busca establecer el valor comercial de bien, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto (ver imagen siguiente):

Imagen No. 46
Avalúo comercial

6.2. Para la determinación del valor comercial del lote de terreno en bruto, se utiliza el **Método (técnica) Residual**, que de acuerdo al **Artículo 4°** de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice: “Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible , en el terreno objeto de avalúo ”. A él se llega con el siguiente criterio e información:

Fuente: Avalúo comercial.
Elaboró: Equipo auditor.

Se evidencia en dicho avalúo comercial del 2013 que la información para determinar el monto total de las ventas estaba basado en 378 apartamentos y 378 parqueaderos para la venta de hecho como ya se ha explicado ampliamente de esta forma se evidencia que al cambiar el proyecto aumentado el área vendible de apartamentos y/o número de apartamentos era necesario e indispensable actualizar el avalúo comercial con la nueva realidad, ya que como el valor comercial de lote está directamente relacionado con proyección del valor de las ventas al aumentar las ventas el valor del m² de terreno aumenta como se demuestra más adelante, es decir el valor del lote con la realidad de proyecto se entregó con un valor comercial muy por debajo dejando una mayor holgura al constructor en los costos de construcción y de esta forma se transfiere al mismo la suma aproximada de \$ 2.596.199.375,61 ya que para la época de los cambios del objeto del contrato de la unión temporal es decir cuando se decidió pasar de 378 a 588 apartamentos el constructor elegido solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal poder compensar mediante la ejecución de



una obra pública las áreas de cesión para lo cual según el decreto 064 de 2013 tenía que presentar u avalúo comercial colegiado y este así lo hizo, determinando que el valor comercial por m2 era de \$150.822 de esta forma se incurre en un posible favoreciendo a este tercero en el negocio planteado en la Unión Temporal tipificándose presuntamente la conducta penal determinada en el Código Penal en el Artículo 409.

El proyecto pasó de 49.392 SMLV a 77.372 SMLV aumentando en 27.440 SMLV adicionales, ya que se aumentaron por torre 4 apartamento en 5 pisos por 7 torres $(4*5*7)= 140$ apartamentos de 135 SMLV y 2 apartamentos de en 5 pisos por 7 torres $(2*5*7)= 70$ apartamentos de 122 SMLV.

Se licitó un proyecto con unas condiciones técnicas, financieras jurídicas y a los 2 meses cambiaron sustancialmente estas condiciones sin ajustar estudios previos, los costos del proyecto y los costos del terreno, además no se evidencia estudios técnicos, financieros para realizar los cambios que se han mencionado, el hecho generador de los cambios datan del año 2015 pero realmente se materializó al momento de la escrituración de los apartamentos pues así lo determinan el pliego de condiciones como se lee en la siguiente imagen:

Imagen No. 47
Pliego de condiciones definitivo y resolución No 344 de 2014

El inmueble tiene un Avalúo Comercial realizado por la Lonja Propiedad Raíz del Quindío, por valor de DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS (\$2.857.279.632.39). Este valor junto con el valor de los estudios y diseños, se tendrá como aporte en subsidio de orden municipal y se dividirá entre las 378 familias que adquieran las soluciones de vivienda de manera equivalente. El respectivo valor se verá reflejado en el momento en que los respectivos beneficiarios procedan al pago del precio de las unidades de vivienda, el cual se descontará del precio final de las mismas.

Fuente: Pliego de condiciones definitivo y resolución No 344 de 2014
Elaboró: Equipo auditor.

.CAUSA:

- Cambio e inaplicación de las normas y condiciones que rigieron el proceso de invitación abierta No 003 de 2014
- La NO modificación del contrato No 003 de 2014 “Unión temporal Parque residencial del Café”



- La NO actualización del avalúo comercial del lote teniendo en cuenta las nuevas condiciones impuestas sobre el proyecto en el año 2015.
- La no aplicación de la resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por IGAC
- La expedición de la resolución No 182 de 2015 donde se cambian las condiciones del proyecto sin realizar la debida planeación.
- La NO utilización del avalúo comercial realizado para el mismo proyecto “Parque Residencial del Café en el año 2015 por la empresa Avaluando Inmobiliaria” para determinar el valor de subsidio en especie y los reales costo de construcción y el real peso o porcentaje de participación del valor del lote sobre el valor de la construcción del proyecto.

EFECTO:

- Cambios en la ejecución del proyecto: aumentaron el área de construcción apartamentos en altura en un área de 12.894 m²
- Ampliaron automáticamente con la modificación del proyecto el tiempo de ejecución.
- Disminución en el valor comercial del lote al no actualizar este a los nuevos costos de ventas.
- Alteración de la relación de los aportes económicos de FOMVIVIENDA ya que se dio un valor comercial al terreno que no correspondía a la realidad del proyecto
- Afectación a los beneficiarios de proyecto ya que se disminuyó el valor en especie del subsidio.
- Posible favorecimiento a terceros al no actualizar el valor comercial del terreno o lote permitiendo que el constructor tuviera un mayor margen para los costos de construcción maxime si se tiene en cuenta que los precios de ventas estaban estipulados en 122 y 135 salarios minimos legales vigentes.

CONCLUSIÓN DEL ENTE DE CONTROL

Como respuesta al informe preliminar y ejerciendo el derecho de contradicción la entidad responde:

“(...)por lo tanto, FOMVIVIENDA no violó ni transgredió norma alguna en el proceso de selección del contrato, todo el proceso de contratación del proyecto del Parque Residencial del Café, se hizo bajo el Principio de transparencia normado en la ley 80 de

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



1993, buscando contratar bienes o servicios para cumplir con los fines del Estado en la selección de la oferta más favorable, como también la publicación del pliego de condiciones hasta la adjudicación para la celebración del contrato, actuaciones que estuvieron amparadas bajo el manual de contratación de la entidad y principios de la contratación estatal; justificando eficazmente que no hubo faltas en esta etapa del proceso contractual”.

Respecto a esta respuesta la observación No, 1 esta direccionada a los hechos que sucedieron posterior a la firma del contrato de Unión temporal cuando pasaron de 378 a 588 apartamentos sin actualizar el valor comercial del lote el cual está directamente relacionado con el valor proyectado de ventas como se explica ampliamente en la construcción de la observación.

En otro aparte de la respuesta se lee“...*Es de anotar, que independientemente del valor del lote, este sería entregado a título de subsidio, razón por la cual en ningún caso podría hablarse de detrimento patrimonial, ni de un favorecimiento al contratista, ya que los favorecidos fueron las más de 200 familias adicionales que pudieron adquirir vivienda con subsidios.*

Referente a lo anterior en ningún aparte de la observación se menciona el posible detrimento patrimonial. Por otra parte pese a que matemáticamente se en la observación se demuestra como con la nuevas condiciones de 588 apartamentos el valor comercial del lote variaba de \$2.857.279.632,39 a \$5.453.479.008 y ratificado por el avalúo comercial presentado por el representante legal de la Unión Temporal Parque Residencial de Café para compensación de área de cesión del proyecto ante el mismo municipio de Armenia FOMVIVIENDA no aporta evidencia que desvirtúe lo descrito en el observación y omite la demostración que el equipo auditor realizó quedando claro que realmente los beneficiarios y/o compradores recibieron menor subsidio en especie al no actualizar el valor comercial del lote con la realidad planteada por la gerencia del 2015.

En otro aparte se lee: “...”)Si bien es cierto que el contratista puede ver incrementada su utilidad, esa no puede tenerse como una razón válida o de peso para no mejorar el proyecto y mucho menos para presumir un interés indebido a su favor”.

El equipo auditor no refuta de ninguna manera “el mejorar el proyecto” lo que describe la observación es la omisión de la obligación de actualizar el avalúo comercial del lote que fue el aporte de FOMVIVIENDA con la nueva realidad de 588 apartamentos y locales comerciales planteada en el año 2015 después de



haberse firmado el contrato de unión temporal en el año 2014. Tampoco aporta ningún análisis o material que desvirtúe el presunto favorecimiento a terceros con los hechos evidenciados en la observación.

Dado todo lo anterior el equipo auditor concluye que la entidad no logró desvirtuar la observación planteada, no aporta análisis contraviniendo lo expuesto en la observación y tampoco refuta el material soporte de la misma; el comité de hallazgos de Contraloría considera que la observación se debe comunicar como administrativo con presunta incidencia penal y disciplinaria.

A continuación se presenta desarrollo de aspectos diferentes al técnico en la denuncia ciudadana:

Utilizar indebidamente los regímenes especiales y Celebración indebida de Contratos

La entidad Fomvivienda en el marco del proceso de selección para el desarrollo del proyecto “Parque Residencial del Café” utilizó todos los mecanismos jurídicos que se contemplan bajo el Manual de Contratación, ya que esta misma se rige en su mayoría por el derecho privado pero sin descuidar los principios de la contratación estatal, tal y como se describe a continuación:

“(..)”Capitulo II Manual de Contratación Régimen Contractual aplicable: Los contratos que desarrolle la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia “FOMVIVIENDA”, se sujetaran a las disposiciones del derecho privado previstas en el Código Civil y el Código de Comercio, por las consagradas en el Presente manual de contratación y por las que le sean aplicables por la naturaleza de la actividad de la Empresa, salvo las excepciones consagradas en la ley, respetando los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política y la gestión fiscal de que trata el artículo 267 de la Constitución Política”

- 1.1. #3 3. Que el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007; este mismo contempla que las empresas industriales y comerciales del estado se regirán por su estatuto de contratación respetando así los principios de la actividad contractual y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades”*

Con las normas anteriormente citadas se evidencia que la realización del contrato de Unión Temporal desde la etapa de la publicación en la página web de la entidad observó el Principio de transparencia regulado por el artículo 24 de la ley 80 de 1993, con el cual se busca contratar bienes o servicios para cumplir con los fines del estado en la selección de la oferta más favorable, como también la publicación del pliego de condiciones hasta la adjudicación para la celebración del



contrato, actuaciones que estuvieron amparadas bajo el manual de contratación de la entidad y principios de la contratación estatal evidenciando que no hubo faltas en esta etapa del proceso.

De conformidad al marco legal sobre el Manual de contratación La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA", es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, del tipo no societario, transformada del Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Armenia, por autorización del H. Concejo Municipal de Armenia, mediante "(...) Acuerdo No. 031 del 30 de noviembre de 2.012, de capital 100% público, dotada de autonomía Administrativa, personería jurídica y patrimonio propio por ministerio de la Ley (Ley 489 de 1.998). el cual nos enseña que Fomvivienda tiene un régimen especial cobijado por el derecho privado ya que sus negocios en su mayoría son con el sector privado encontrándose taxativamente enunciado así dentro de su manual; el Régimen Contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta, sus Filiales y Empresas con participación mayoritaria del Estado, estableció: "Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%). sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%). estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13° de la presente ley"

También se encuentra dentro del Acuerdo Municipal No. 031 del 30 de noviembre de 2012 por medio del Cual se faculta al Alcalde Municipal para transformar el FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÈS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE ARMENIA en la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia EICE.

De lo anterior se concluye que la empresa de fomento de vivienda de Armenia FOMVIVIENDA no violó ni transgredió norma alguna en el proceso de selección del contrato, el cual se realizó bajo los estatutos encontrados bajo su manual de contratación vigente.

Criterios de selección

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Teléfono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



De acuerdo a la revisión del manual de contratación de la entidad FOMVIVIENDA, a los estudios previos y pliego de condiciones publicados por la entidad para la invitación abierta que daría lugar a la unión temporal del proyecto Parque residencial del café se evidenció que el proponente en principio no presentó garantía de seriedad, copia acta de grado, Formato No. 10 hoja de vida experiencia personal clave, copia acta de grado del residente de obra; por lo que en su momento no quedó habilitado; no obstante, el día 12 de diciembre del año 2014 aportó dicha documentación; con posterioridad se evidenció la Resolución No. 397 del 18 de diciembre del 2014 por la cual se adjudica el proceso de invitación abierta, la selección de dicho proceso se ajustó a todos los parámetros previstos dentro del manual de contratación de FOMVIVIENDA con Excepción de lo dispuesto en el hallazgo de auditoría comunicada en este mismo informe.

Respecto de la tipificación, estimación y asignación de riesgos que según el denunciante no se exigieron en los estudios previos ni pliego de condiciones tales como *riesgo de liquidez, riesgo financiero, riesgo legal, riesgo operativo, riesgo de mercado, riesgo de contraparte y riesgo técnico*; no existe obligatoriedad expresa en la ley que obligue a incluirlos; toda vez, que se analizó dentro del manual de contratación que para los procesos contractuales no se exigen este tipo de riesgos y se entiende que Fomvivienda pertenece a un régimen especial que le permite la libertad en su manual de contratación y no tiene carácter vinculante dichos riesgos.

Ahora bien, respecto de la afirmación del denunciante que refiere: (...) *“el consorciado Jaime Alberto Noreña Manrique con el 10% de participación no demuestra experiencia, estudios ni capacidad alguna, solo que aparece como e representen legal de la sociedad PROYECTOS E INVERSIONES INOMBILIARIAS SAS a quien Bancolombia le otorga u crédito constructor con una vida jurídica de menos de seis mees y si ninguna experiencia en el ramo de la construcción y mucho menos con el giro de negocios que le permitirá al banco determinar la capacidad de este avivato”*; se tiene que el Ente de Control verificó la inclusión de este documento en el expediente de proyecto Parque Residencial del Café concluyendo que se presume autentico de conformidad con el Artículo 244 del Código General del Proceso que dispone:

“Artículo 244. Documento auténtico

Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el



documento.

Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.

También se presumirán auténticos los memoriales presentados para que formen parte del expediente, incluidas las demandas, sus contestaciones, los que impliquen disposición del derecho en litigio y los poderes en caso de sustitución.

Así mismo se presumen auténticos todos los documentos que reúnan los requisitos para ser título ejecutivo.

La parte que aporte al proceso un documento, en original o en copia, reconoce con ello su autenticidad y no podrá impugnarlo, excepto cuando al presentarlo alegue su falsedad. Los documentos en forma de mensaje de datos se presumen auténticos.

Lo dispuesto en este artículo se aplica en todos los procesos y en todas las jurisdicciones”

En ese orden y mientras no se admita falsedad probada sobre el documento emitido por Bancolombia y aprobado por FOMVIVIENDA el Ente de Control lo presume auténtico.



Imagen No. 48
Documento aportado por el proponente

29

Bancolombia
Armenia, 24 de noviembre de 2014

Señores
Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia
Armenia

Estimados señores:

A solicitud de nuestro cliente Proyectos e Inversiones Inmobiliarias SAS identificado con NIT 900723811, les informamos que BANCOLOMBIA S.A. (el "Banco") tiene operaciones de crédito aprobadas bajo las siguientes condiciones:

- ✓ Cartera Largo Plazo: Hasta \$12.200.000.000 (Doce mil doscientos millones de pesos m/cte)
- ✓ Plazo de la financiación: Hasta 126 meses con 6 meses de gracia
- ✓ Cartera Corto Plazo: \$ 250.000.000 (Dieciséis millones de pesos m/cte)
- ✓ Plazo de la financiación: Hasta 12 meses.
- ✓ Cupo de Cuenta Corriente: \$100.000.000 (Cien millones de pesos m/cte)
- ✓ Cupo Tarjeta de Crédito Empresarial: \$50.000.000 (Cincuenta millones de pesos m/cte)
- ✓ Cupo de Mesa de Dinero: \$100.000.000 (Cien millones de pesos m/cte)

Las condiciones descritas representan un resumen de los principales términos y condiciones a los que podría someterse la Financiación, por lo tanto, no representan compromiso u obligación de desembolso de recursos. Dichas condiciones son modificables o revocables por el Banco y sólo serán confirmadas una vez se ratifique la Financiación y/o viabilidad del proyecto a financiar. El otorgamiento de la Financiación y los desembolsos con cargo a la misma, estarán sujetos, entre otras condiciones y sin limitación, a negociaciones posteriores basadas en un análisis del Cliente, su condición financiera, contractual y demás condiciones usuales en la revisión y conocimiento de los clientes por parte del Banco, las condiciones del mercado, la obtención de las aprobaciones internas propias del Banco, la disponibilidad de recursos, el cumplimiento de las normas aplicables y además a la suscripción y perfeccionamiento de todos los documentos en los que se haga constar la Financiación, las garantías, fuentes de pago, indicadores de desempeño y los compromisos del Cliente, según sean aceptados por el Banco.

Agradecemos tener en cuenta que esta comunicación no constituye o representa oferta o propuesta comercial, proyecto de negocio, promesa, compromiso u obligación por parte del Banco de otorgar la Financiación o hacer desembolsos con cargo a la misma. Tampoco constituye o representa un acuerdo de nuestra parte para preparar, negociar, suscribir o emitir dicha propuesta, proyecto de negocio, promesa, compromiso u obligación.

Cordialmente,


ALONSO SANTAMARÍA GARCÍA
Gerente de Cuenta Región Sur
Vicepresidencia Empresas y Gobierno

Fuente: Expediente del Proceso – FOMVIVIENDA.



Elaboró: Equipo auditor.

HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA No. 2 POR DEFICIENCIAS EN EL PROCESO DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS DE LA INVITACIÓN ABIERTA No. 003 DE 2014.

Al revisar el pliego de condiciones definitivo para la selección de un cooperante constructor inversionista para la conformación de una unión temporal que desarrolle el proyecto de vivienda de interés social “Parque Residencial del Café” emitido en Noviembre 24 de 2014 por la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA, se evidenció que el numeral 3.1.2 establecía la CAPACIDAD FINANCIERA; estableciendo que: (...)”*Los indicadores financieros habilitantes de los proponentes se verificarán con los datos consignados en el RUP. El proponente individual, consorcio o unión temporal, bien sea persona natural o jurídica deberá cumplir con los siguientes indicadores financieros, calculados con base en la información a diciembre 31 de 2013*”; además de ello en el mismo aparte se establecía *nota aclaratoria que disponía: (...)”En el caso de unión temporal o consorcio, los indicadores se calculan con base en la suma de las partidas registradas en el RUP o la señalada en la información financiera con corte a diciembre 31 de 2013, que se aporta en los siguientes documentos*”; los documentos que se relacionaban eran: Resumen de estados financieros, Balance General, Estado de Resultados, Notas a los Estados Financieros, Certificación de Estados Financieros y Dictamen de los Estados Financieros del año 2013, este último requisito para personas jurídicas obligadas a tener revisor fiscal de acuerdo a la ley.

Ahora bien, de acuerdo con el documento de compromiso consorcial, el proponente CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, se encontraba integrado por CALOS ALBERTO CALDERÓN MATÍNEZ persona natural, JAIME ALBERTO NOREÑA MANRIQUE personal natural y PROYECTOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S persona jurídica; ya en el informe de evaluación de propuestas de la invitación abierta No. 003 de 2014 en lo concerniente a la evaluación de la capacidad jurídica y verificación de la capacidad financiera se establecía que:

(...)”de acuerdo con documento de compromiso consorcial, el proponente CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, se encuentra integrado por CARLOS ALBERTO CALDERÓN MARTÍNEZ Persona Natural, JORGE ALBERTO NOREÑA MANRIQUE, Persona Natural Y PROYECTOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S. Persona

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Teléfono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



Jurídica. Para poder habilitar jurídicamente al CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, cada uno de los integrantes debe cumplir con los requisitos de conformidad con lo establecido en el pliego de condiciones y sus anexos”

En lo que respecta a la verificación de la capacidad financiera que se acreditaba en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el numeral 3.1.2 de los pliegos de condiciones definitivos, se encontró el diligenciamiento de la siguiente tabla extraída directamente del expediente del proceso contractual:

Imagen No. 49
Pliego Definitivo de Condiciones

Tabla 2. Verificación del Capacidad Financiera PROPONENTE No. 1 CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ			
DOCUMENTOS PRESENTADOS Y VERIFICADOS	INTEGRANTES		
	CARLOS ALBERTO CALDERON MARTINEZ	JAIME ALBERTO NOREÑA MANRIQUE	PROYECTOS E INVERSIONES INMOBILIARIA SAS
Registro Único de Proponentes	CUMPLE Folio 18 al 23	CUMPLE Folio 55	CUMPLE Folio 56
Balance firmado con Tarjeta Profesional del Contador	CUMPLE Folio 57, y Folio 65	CUMPLE Folio 68 y Folio 79	CUMPLE Folio 81 y Folio 79
Estado Resultados con Tarjeta Profesional de Contador	CUMPLE Folio 58	CUMPLE Folio 69	NO CUENTA ESTADO DE RESULTADOS
Notas a los Estados Financieros	CUMPLE Folio 59 al 63	CUMPLE Folio 74 al 77	NO CUENTA CON NOTAS AL BALANCE
Certificación de los Estados Financieros	CUMPLE Folio 64	CUMPLE Folio 77	CUMPLE Folio 82
Dictamen a los Estados Financieros	NO OBLIGADO	NO OBLIGADO	NO OBLIGADO
Fotocopias Legibles de las Cedula Tarjeta y Certificado de Antecedentes Disciplinarios x Junta Central de Contadores	CUMPLE FOLIO 65,66,67	CUMPLE Folio 78,79,80	CUMPLE Folio 78,79,80
Acreditación de Recursos - Carta crédito bancario por valor de \$12.000.000.000			Carta de crédito presentada por Proyectos e Inversiones Inmobiliaria SAS. CUMPLE Folio 86
Declaración Origen Lícito de Recursos	CUMPLE Folio 49	CUMPLE Folio 50	CUMPLE Folio 51


Fuente: Pliego Definitivo de Condiciones.
Elaboró: Equipo auditor.





Cono se observa de la verificación de documentos presentados y verificados, no se evidenció Estado de Resultados ni Notas a los Estados Financieros de la persona jurídica INVERSIONES INONBILIARIAS S.A.S integrante del CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ; información sin la cual no se podía habilitar jurídicamente al mencionado consorcio.

Ahora bien, la Contraloría Municipal verificó la información aportada por la persona jurídica INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S evidenciando que aportó un “Balance de Iniciación a Junio 30 de 2014” y documento de “Certificación de los Estados Financieros” fechado en Noviembre 23 de 2014, tal y como se muestra a continuación:

**Imagen No. 50
Documento Aportado por el Proponente**



ACTIVO		PATRIMONIO	
CORRIENTES		CAPITAL SOCIAL	
DISPONIBLE		CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	
CAJA	500.000.000		500.000.000
TOTAL DISPONIBLE	<u>500.000.000</u>	TOTAL CAPITAL SOCIAL	<u>500.000.000</u>
TOTAL CORRIENTES	500.000.000		
TOTAL ACTIVOS	<u>500.000.000</u>	TOTAL PATRIMONIO	<u>500.000.000</u>

 JAIME ALBERTO NOREÑA M. C.C. 10.018.958 Representante Legal Nit: 900.273.811-4	 JHON FREDY SERNA MARTINEZ Contador T.P No.154897-T Miembro de Consulting and Taxes S.
---	---

Fuente: Expediente del proceso contractual.
Elaboró: Equipo auditor.



Imagen No. 51
Documento Aportado por el Proponente



Fuente: Expediente del proceso contractual.
Elaboró: Equipo auditor.

De lo anterior se infiere disparidad entre el balance de iniciación aportado y la certificación de estados financieros, pues las fechas y períodos de certificación no eran coincidentes, máxime cuando desde la constitución de la persona jurídica hasta la fecha de la certificación habían transcurrido más de cuatro (4) meses de operación, ello bajo la noción contable de “negocio en marcha”; por otro lado



presumiblemente no se dio cumplimiento a lo dispuesto en el pliego de condiciones definitivo que establecía la verificación de capacidad financiera con alcance al año 2013.

No obstante a lo anterior, se evidenció que en las conclusiones del informe de evaluación de propuestas de la invitación abierta No. 003 de 2014 no se determinó objeción alguna respecto a las deficiencias evidenciadas en la documentación que acreditaba la capacidad financiera del CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, que dicho sea de paso se constituirían como requisitos habilitantes en el proceso de selección, tal y como se muestra a continuación:

Imagen No. 52
Informe de Evaluación de propuestas de la invitación abierta No. 003 de 2014

Los indicadores financieros habilitantes de los proponentes se verifican con los datos consignados en el RUP o con el Balance General y Estado de Resultados aportados por los Integrantes del CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, bien sea personas naturales o jurídicas, cada una de las cuales deberá cumplir con los siguientes indicadores financieros, calculados con base en la información a diciembre 31 de 2013. Para tal efecto se diligencia la Tabla No. 3,

Fuente: Informe de Evaluación de propuestas de la invitación abierta No. 003 de 2014
Elaboró: Equipo auditor.

Imagen No. 53
Informe de Evaluación de propuestas de la invitación abierta No. 003 de 2014

CONCLUSIONES

El Proponente No. 1 **CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ**, Integrado por **CARLOS ALBERTO CALDERÓN MARTINEZ**, Persona Natural, **JAIME ALBERTO NOREÑA MARIQUE**, Persona Natural Y **PROYECTOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**, Persona Jurídica, no presentó los siguientes documentos:

- **GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA**
- **COPIA DEL ACTA DE GRADO O DIPLOMA DE PREGRADO DEL GERENTE DE OBRA – PERSONAL CLAVE**

10



INFORME DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS PARA LA SELECCIÓN DE UN COOPERANTE CONSTRUCTOR INVERSIONISTA PARA LA CONFORMACIÓN DE UNA UNIÓN TEMPORAL QUE DESARROLLE EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL "PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ" EL CUAL SE COMPONE DE TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO (378) APARTAMENTOS, DISTRIBUIDOS EN SIETE (7) TORRES DE NUEVE (9) PISOS EN UN LOTE DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA FOMVIVIENDA

- LA INFORMACIÓN RELACIONADA EN EL FORMATO No 10. HOJA DE VIDA – EXPERIENCIA PERSONAL CLAVE, NO ES ACORDE CON LAS CERTIFICACIONES APORTADAS.
- NO ADJUNTA DIPLOMA O ACTA DE GRADO DEL TÍTULO DE PREGRADO DEL RESIDENTE – PERSONAL CLAVE

Fuente: Informe de Evaluación de propuestas de la invitación abierta No. 003 de 2014
Elaboró: Equipo auditor.

FUENTE DE CRITERIO

- Manual de Contratación FOMVIVIENDA - Acuerdo de junta No 005 del 28 de febrero del 2013.
- Pliego de condiciones para la selección de un cooperante constructor inversionista para la conformación de una unión temporal que desarrolle el proyecto de vivienda de interés social "Parque Residencial del Café" emitido en Noviembre 24 de 2014
- Ley 1952 de 2019.
- Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014.
- Constitución Política de Colombia.

CRITERIO

El Manual de Contratación de FOMVIVIENDA, Acuerdo de junta No 005 del 28 de febrero del 2013, establece los principios de la contratación estatal describiendo los principios de selección objetiva y planeación, así:

i. Selección Objetiva: La escogencia del oferente con quien ha de contratarse debe ser la más favorable a la Empresa, según los fines y los factores establecidos en la invitación o en el pliego de condiciones, eliminando en la selección cualquier motivación subjetiva. Para tal efecto, la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia establecerá en forma detallada y concreta los requisitos de participación y los factores de calificación, en los

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



que podrá incluir entre otros, experiencia, cumplimiento, organización, equipos, plazos, calidad, precio, etc.

l. Planeación: Las actuaciones contractuales de la Empresa obedecerán a una rigurosa planeación de los procedimientos y recursos.”

Cabe señalar los principios de la función administrativa contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia descritos como sigue:

“ARTICULO 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley”.

El hallazgo se planeta con presunta incidencia disciplinaria de conformidad con el artículo 38 de la ley 1952 de 2019; considerando que el pliego de condiciones para la selección de un cooperante constructor inversionista para la conformación de una unión temporal que desarrolle el proyecto de vivienda de interés social “Parque Residencial del Café” emitido en Noviembre 24 de 2014 por la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA, se evidenció que el numeral 3.1.2 establecía la CAPACIDAD FINANCIERA; estableciendo que: (...)”*Los indicadores financieros habilitantes de los proponentes se verificarán con los datos consignados en el RUP. El proponente individual, consorcio o unión temporal, bien sea persona natural o jurídica deberá cumplir con los siguientes indicadores financieros, calculados co base en la información a diciembre 31 de 2013”;* además de ello en el mismo aparte se establecía nota aclaratoria que disponía: (...)”*En el caso de unión temporal o consorcio, los indicadores se calculan con base en la suma de las partidas registradas en el RUP o la señalada en la información financiera con corte a diciembre 31 de 2013, que se aporta en los siguientes documentos*

CAUSA:

- Deficiencias en la evaluación de las ofertas y documentos habilitantes para los proceso de selección contractual que adelanta la empresa.
- Desatención normativa y deficiencias en materia de controles de legalidad y gestión contractual.



EFECTO:

- Incumplimiento al pliego de condiciones para la selección de un cooperante constructor inversionista para la conformación de una unión temporal que desarrolle el proyecto de vivienda de interés social “Parque Residencial del Café” emitido en Noviembre 10 de 2014.
- Tránsito al Manual de Contratación de la entidad al incumplir presuntamente el principio de selección objetiva y planeación.

CONCLUSIÓN DEL ENTE DE CONTROL

FOMVIVIENDA en su derecho de contradicción aseveró que: (...)”FOMVIVIENDA no violó ni transgredió norma alguna en el proceso de selección del contrato, todo el proceso de contratación del proyecto del Parque Residencial del Café, se hizo bajo los Principios de la ley 80 de 1993, cumpliendo con los fines esenciales del Estado en la selección de la oferta más favorable, en caso en contrato fue el único proponente, como también la actuaciones que estuvieron amparadas bajo el manual de contratación de la entidad y los principios de contratación estatal. ”; la anterior afirmación resulta ambigua para la Contraloría toda vez que no hace referencia directa a lo expuesto en la observación de auditoría que se refiere a la verificación de la capacidad financiera del proponente del proyecto Parque Residencial del Café, en cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 3.1.2 de los pliegos de condiciones definitivos de Noviembre 24 de 2014; en la respuesta de la entidad tampoco se explica porque razón en el informe de evaluación de propuestas de la invitación abierta No. 003 de 2014 no se determinó objeción alguna respecto a las deficiencias evidenciadas en la documentación que acreditaba la capacidad financiera del CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, que dicho sea de paso se constituían como requisitos habilitantes en el proceso de selección.

Por otro lado la entidad expone que: “no se vulneró el régimen de contratación o se celebró indebidamente el contrato, todo el proceso se hizo dentro del Manual de Contratación de la Entidad, de lo cual se puede establecer que el contrato de Unión Temporal estuvo sustentado bajo la normatividad legal y administrativa exigida por las leyes y normas que rigen a Fomvivienda como empresa industrial y comercial del Estado”; afirmación que no es de recibo para la Contraloría toda vez que conforme a lo descrito en la observación de auditoría presuntamente se vulneraron los principios



de selección objetiva y planeación, establecidos en la ley 80 de 1993 y el manual de contratación de FOMVIVIENDA.

Conforme a las consideraciones expuestas, y dado que, la respuesta no aporta análisis contraviniendo lo expuesto en la observación, ni refuta el material soporte de la misma; el comité de hallazgos de la Contraloría considera que la observación se debe constituir como hallazgo con presunta incidencia disciplinaria.

Contrato de Unión Temporal

Con relación a esta figura contractual a criterio del Ente de Control no se violaron o incumplieron con los regímenes especiales o se haya celebrado indebidamente toda vez que tal y como lo afirmó la entidad en informe de socialización denuncia caso “laissez faire, passer” a los integrantes de la Junta Directiva con fecha mayo 31 de 2022: *“(...) Fomvivienda adicional a realizar dicho proceso contractual conforme lo estipula el manual, es decir, publicar en la página oficial, el proceso se realizó a través de invitación abierta para permitir a las personas interesadas en participar y que cumplieran con los requisitos exigidos, que se presentaran dentro del mismo, por otra parte se precisa que dentro del proyecto FOMVIVIENDA fue el aportante del lote, que se traduce en la entrega del subsidio municipal para cada uno de los beneficiarios, encontrándose que no hay ningún “descalabro patrimonial” dentro del mismo.”*

Con base a lo anterior se evidencia que la selección del contrato de unión temporal cabe dentro del régimen de contratación aplicable a Fomvivienda ya que su finalidad era buscar un socio inversionista constructor que ayudara a financiar para la construcción de una obra de tal magnitud.

Figura del Cooperante

En relación sobre esta figura, la entidad FOMVIVIENDA aseveró a través de respuesta a solicitud de información del Ente de Control lo siguiente: *“(...) En desarrollo de lo anterior y en consonancia con el Decreto 2190 de 2009, “Por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1999, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007; en relación con el subsidio familiar de vivienda de interés social, el Decreto 1077 de 2015, es viable que las entidades territoriales sean oferentes de programas de vivienda y puedan apalancar los respectivos proyectos con disposición de los lotes, obras de urbanismo y demás recursos necesarios para el cumplimiento del proyecto; en tanto que la financiación para el desarrollo de la*



construcción de las viviendas se hará con recursos del subsidio asignado, del ahorro programado y del crédito de las familias beneficiarias, y para lo cual se requiere de un aliado estratégico, consultor y constructor asociado, quien deberá ejecutar actividades tales como estudios y diseños, obtenciones de licencia de construcción, ejecución de obras civiles, sujetándose al programa financiero del respectivo proyecto y demostrando la idoneidad, capacidad técnica, administrativa y financiera.”

De lo anterior se infiere que dicha figura no transgrede las normas del sector público toda vez que, este concepto viene del sector privado para hablar de un socio aliado con el fin de llevar a cabo el proyecto “Parque Residencial del café”, así mismo este término surge de su régimen especial de contratación ya que con él, se faculta a la entidad y otorga libertad de dar diferentes denominaciones al contratista, como también de buscar las alternativas para contratar sin transgredir su Manual Contratación, que dicho sea de paso no tiene sujeción completa a la ley 80 del 1993; por otro lado, bajo la figura de Cooperante Fomvivienda no responde solidariamente, pues por tratarse de un contrato de unión temporal cada extremo fiduciario responde desde el porcentaje de participación.

Suscripción de contratos sin los requisitos legales esenciales e irregularidades en el acto de adjudicación

La Contraloría Municipal analizó la información probatoria allegada mediante respuestas a solicitudes de información a la entidad FOMVIVIENDA, donde se planteó interrogante relacionado con los fundamentos jurídicos que consideró la entidad para desarrollar el proyecto a través de unión temporal; las explicaciones dadas se detallan a continuación:

“(...) Explique en detalle los fundamentos jurídicos que consideró FOMVIVIENDA para desarrollar el proyecto a través de UNIÓN TEMPORAL; Que el artículo 93 de la Ley 489 de 1998 dispone: “Los actos que expidan las Empresas Industriales y Comerciales del Estado para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial o de gestión económica se sujetarán a las disposiciones del Derecho Privado

***CAPITULO VI, MODALIDADES DE SELECCIÓN, ARTICULO 29º.
INVITACION ABIERTA: La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, “FOMVIVIENDA”, realizara Invitación Abierta al público en los procesos contractuales cuyo presupuesto oficial estimado sea igual o superior a MIL QUINIENTOS (1.500) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. En estos casos se procederá a realizar invitación pública, con sujeción a las siguientes reglas:***



1. *Dar estricto cumplimiento a los requisitos generales de los procedimientos de selección, indicados en el capítulo V del presente Manual de Contratación. 2. Solicitud abierta de ofertas por medio de la página web de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, "FOMVIVIENDA", en la cual se publicará la invitación abierta y las condiciones de contratación que contendrán como mínimo: a) El cronograma del proceso de selección. b) Los elementos esenciales del Negocio Jurídico (contrato). c) Los requisitos necesarios para participar del proceso de selección (Requisitos del proponente). d) Los factores de calificación y su ponderación, así como los criterios de desempate. (Calificación de la oferta). e) Condiciones para la celebración, ejecución y liquidación del contrato, tales como forma de pago, garantías, perfeccionamiento y legalización. f) Las especificaciones técnicas detalladas y completas del objeto a contratar, o los requerimientos técnicos, según sea el caso"*

En relación con la figura empleada a criterio del Ente Control no se vulneró el régimen de contratación o se celebró indebidamente el contrato, toda vez que se analizó el Manual de Contratación y se evidenció que el contrato de Unión Temporal estuvo enmarcado bajo la normatividad legal y administrativa exigida por las leyes y normas que rigen a Fomvivienda como EICE demostrando que no hubo falencias al momento de ejecutar el proceso de selección para dar con el objetivo del Proyecto del parque residencial del café.

Ahora bien, de acuerdo con la información suministrada por el denunciante y el material probatorio allegado al Ente de Control por parte de Fomvivienda se evidenció una modificación en las soluciones de vivienda siendo estas desde un principio y citando el objeto contractual de la oferta "Desarrollar el proyecto de vivienda de interés social parque residencial del café el cual se compone de 378 apartamentos distribuidos en 7 torres de 9 pisos cada una" Negrilla Extra Texto; observándose también el Contrato Modificatorio No. 01 de 2019 que las soluciones de vivienda se incrementaron a 588 sin que se encontrara justificación alguna, en el marco de las actuaciones de seguimiento la Contraloría realizó mesa de trabajo en la entidad donde se cuestionó las razones y/o justificaciones jurídicas y técnicas de tal modificación, respuesta que no fue obtenida en el marco del seguimiento; se deja constancia que pese a que FOMVIVIENDA es una empresa industrial y comercial del estado con régimen especial debe atender los principios de la Contratación estatal los cuales son: Principio de transparencia, Principio de economía, Principio de selección objetiva, Principio de planeación y principio de responsabilidad.

Por otro lado, dentro del mismo modificatorio se expuso la venta de 311 parqueaderos privados los cuales contaron con la aprobación de la junta de Fomvivienda conforme a lo evidenciado en el Acta No. 010 de 2019, en mesa de



trabajo realizada en la entidad se solicitó justificación técnica y jurídica para aprobar este cambio a lo que se obtuvo como respuesta verbal que el lote que inicialmente sería destinado para locales comerciales fue destinado para parqueaderos tanto para vehículos tipo automóvil como para motocicletas; con posterioridad a ello mediante modificatorios No. 01, 02 y 03 se fijó el porcentaje de ganancias para Fomvivienda y el consorcio; su justificación y las fechas donde se deben hacer entrega de las ganancias fruto de la venta de los parqueaderos. Se deja constancia que pese a las múltiples solicitudes de información elevadas por la Contraloría para conocer el nombre de los beneficiarios y/o compradores de tales parqueaderos no fue posible obtener esta información, siendo la última respuesta de Agosto 31 de 2022 donde FOMVIVIENDA aseveró:

(...) en cuanto a este punto es menester manifestar, que mediante oficio del 09 de Agosto de 2022, se solicitó al ingeniero CARLOS ALBERTO CALDERÓN MARTÍNEZ en su calidad de representante legal de la unión temporal parque residencial del café, la relación actualizada de los propietarios de parqueaderos y apartamentos en el proyecto PRC; la cual a la fecha no ha sido aportada a la empresa de fomento de vivienda de Armenia FOMVIVIENDA; por ende no se ha podido aportar dicha información”

Conforme a lo anterior, el Ente de Control no obtuvo evidencia suficiente que le permita establecer la destinación y uso de los parqueaderos, con lo que presumiblemente el CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ trasgrede la cláusula Sexta Obligaciones Especiales de los Integrantes, numeral 6.1 Obligaciones de Consorcio, Numeral 6.1.29 que dispone la obligación de “*atener las recomendaciones y requerimientos que haga la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia “FOMVIVIENDA”...*”

Figura de Contratista y Contratante

Con base a lo expuesto por la entidad como respuesta al cuestionario planteado por parte de la Contraloría Municipal de Armenia y respecto de la figura contratista – contratante se tiene:

“(...) Conforme al contrato de unión temporal No. 003 de 2014 FOMVIVIENDA es un integrante de la Unión Temporal suscrito mediante el mencionado contrato, en los porcentajes allí establecidos; mas no se menciona en el mismo figura alguna de CONTRATISTA y/o CONTRATANTE en el desarrollo de este.”

Por lo anterior se infiere que la entidad Fomvivienda tuvo la calidad de Contratista al momento de publicar la invitación sobre la búsqueda de un cooperante



constructor inversionista, después se adjudicó y al momento de la celebración de la Unión Temporal las dos (2) partes ostentaban la calidad de socios, con lo que desaparece la figura de “contratante”, encontrándose los dos (2) en la misma posición sin existir un poder sobre el otro.

Cesión de derechos

Con base a lo expuesto por la entidad como respuesta al cuestionario planteado por parte de la Contraloría Municipal de Armenia y respecto de la “cesión de derechos” se tiene:

“(…) En la UNIÓN TEMPORAL conformada para el desarrollo del proyecto PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, se celebró “Contrato de cesión de derechos de participación CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ”, para lo cual CARLOS ALBERTO CALDERÓN MARTÍNEZ, solicita autorización a FOMVIVIENDA mediante oficio del 28 de julio de 2017, donde la constructora CALCAMAR SAS toma una participación del compromiso consorcial, con el fin facilitar la solicitud de crédito para la primera, segunda y tercera etapa.” ; es preciso anotar que la entidad aseveró que no obstante en dicha cesión no existió ninguna contraprestación para Fomvivienda.

Por otro lado, se deja constancia que la Contraloría Municipal de Armenia no puede emitir pronunciamiento respecto a negocios jurídicos entre particulares, máxime cuando de ese mismo existe un proceso judicial en curso; de lo cual se deberá esperar sentencia judicial (en firme) con posterioridad a lo que se podrán adelantar actividades subsiguientes que podrían llegar a estar sometidas al control de las autoridades incluido el Ente de Control Municipal.

Garantías del Contrato Unión Temporal

De conformidad a uno de los aspectos de la denuncia y con base a lo expuesto por la entidad como respuesta al cuestionario planteado por parte de la Contraloría Municipal de Armenia y respecto de la pregunta:

(…)“Enumere las garantías y pólizas requeridas por parte de FOMVIVIENDA para la realización y ejecución del proyecto PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ indicando el tomador y beneficiario de cada una de ellas; explique si se ha iniciado procesos tendientes a hacer efectivas las garantías y pólizas del proyecto.” como respuesta se evidenció que dentro de las pólizas que se aportaron en el proceso, todas ellas cumplieron con los requisitos que se habían exigido dentro del contrato de unión temporal y en su pliego de condiciones, como también respecto a los modificatorios; siendo el



beneficiario de estas garantías la fiducia y no Fomvivienda; requisito que había sido solicitado en el pliego de condiciones y el contrato de unión temporal No. 03 del 2014; demostrando así mismo que este acápite se halla bajo las condiciones que se requirió sin observación alguna.

Incumplimientos contractuales

Con base a lo expuesto por la entidad como respuesta al cuestionario planteado por parte de la Contraloría Municipal de Armenia y respecto de los incumplimientos contractuales se tiene que dentro del acápite 57 del manual de contratación se establecieron “ *DE MULTAS, SANCIONES Y DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO*” y dentro del Contrato de la Unión Temporal en la cláusula Decima séptima Solución directa de controversias; estas regulan si llegaran a existir algún incumplimiento los conductos a seguir para las respectivas sanciones a la parte que incumpla.

Ahora bien, respecto al cuestionamiento planteado (...)”*Se han decretado incumplimientos por parte del Contratista en el marco de la ejecución del proyecto PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ; en caso afirmativo relacione puntualmente cada uno de ellos e indique el estado actual de los mismos*”; la entidad respondió que no se han decretado por parte de FOMVIVIENDA incumplimientos por parte del contratista, pero si es de resaltar que en actuaciones anteriores se le ha comunicado al consorcio posibles incumplimientos al proyecto PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ.

Obstruir El Interés De Participación

De acuerdo a lo evidenciado, el proceso contractual ofertado por la entidad el cual se adjudicó y se celebró en el año 2014 y su licencia de construcción se otorgó en el 29 de marzo del 2016, hallando dentro de esta licencia que desde el primer momento que se solicitó ya hablaban de 14 pisos por torre lo cual iba a convertir el proyecto en 588 soluciones de vivienda sin contar una justificación previa para haber solicitado esto, en la licencia de construcción como también la venta de los 311 parqueaderos privados, con esto presuntamente se transgredieron los principios de la contratación estatal como el de transparencia, principio de selección objetiva, el principio de oportunidad y principio de planeación; tal y como se expone en el hallazgo de auditoría planteada en este mismo informe.



**HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA
No. 3. MODIFICACIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL SIN JUSTIFICACIÓN Y
OBSTRUCCIÓN AL INTERÉS DE PARTICIPACIÓN POR PARTE DE
FOMVIVIENDA.**

CONDICIÓN:

De acuerdo al análisis que se realizó a la documentación aportada por FOMVIVIENDA se observó el Contrato Modificatorio 01 del 2019 al contrato de Unión Temporal Parque Residencial del Café refiriéndose en su objeto contractual el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social Parque Residencial del café; el cual en principio y en los documentos que antecedieron el proceso de unión temporal (pliego de condiciones, estudios previos y contrato de unión temporal), la construcción de 378 apartamentos distribuidos en 7 torres de 9 pisos en un lote de propiedad de la empresa de fomento de vivienda de Armenia, Ubicado en la proyección de la calle 2 norte y la proyección de la carrera 20 de la ciudad de Armenia, distinguido con la fincha catastral 01-05-0026-0008-000 y la matricula inmobiliaria No. 280-181870 de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia, detectándose que con posterioridad se emitió la licencia de construcción Resolución No 2-1620002 de marzo 29 del 2016 que desde el momento de su expedición fueron 588 soluciones de vivienda siendo catorce (14) pisos y no nueve (9) pisos por torre, así mismo se halló en el modificatorio 01 del 2019 la venta de 311 parqueaderos privados; de lo anterior se infiere el cambio de objeto contractual pues pasó de 378 soluciones de vivienda a 588 además de la construcción y venta de parqueaderos privados; lo que podría haber condicionado la participación de más proponentes o interesados en el proyecto; además de ello se evidenció el acta de junta directiva No. 010 del 2019 que en el acápite 4 autoriza la venta de los parqueaderos privados, para lo cual las partes entregaron sus propuestas, justificaciones técnicas y jurídicas para el proyecto encontrándose que al final del orden del día se otorgó el permiso y se fijó la distribución de las ganancias para las dos partes .

De lo anterior se infiere que presuntamente se configuró una obstrucción de participación y la pluralidad de ofertas ya que según se observó la licencia fue solicitada por 588 soluciones de vivienda, en ese sentido no se tiene claridad la razón por la cual, desde el inicio del proceso, esto es la elaboración del pliego de condiciones no se consideraron las 588 soluciones sino 378.

Con base a lo expuesto anteriormente, se trae a colación sentencia del Consejo de Estado 050001-23-31-000-2002-03563-01 "(...)

(...)4.2 El contrato que rige la relación contractual



4.2.1 En línea con lo expuesto en casos similares , la Sala debe empezar por precisar que a la luz de la intensión de las partes y las normas que regulan el acuerdo de voluntades es claro que es el contrato suscrito el 15 de noviembre de 2000 es el que regula la relación contractual y, en consecuencia, las diferencias entre las partes, tal como lo señaló el a quo y el Ministerio Público. Contrato que no es solo una prórroga de los ocho contratos iniciales como parece sugerirlo Licoantioquía S.A. sino un nuevo acuerdo de voluntades que debió sujetarse en todo a las normas sobre contratación.

Esto es así si se tiene en cuenta que si bien es posible modificar aspectos no esenciales del contrato, como ocurre con el plazo u obligaciones a cargo del contratista que sean necesarios para asegurar el objeto del contrato y con ello los fines estatales que se pretender satisfacer. Para el caso, las modificaciones en aspectos relativos al régimen de descuentos e inversión en publicidad.

Lo cierto es que ello no puede conducir a la modificación del objeto contractual, pues ello, se resalta, implica la celebración de un nuevo contrato., solamente habrá contrato adicional cuando se agrega algo nuevo al alcance físico inicial del contrato, cuando existe una verdadera ampliación del objeto contractual”

Es así que, para alcanzar la existencia, validez y eficacia en la modificación de un contrato, se debe de realizar por escrito, es decir que cumpla con todos los requisitos exigidos en los artículos 39, 40 y 41 de la ley 80 de 1993 sobre la forma el contenido y el perfeccionamiento del contrato estatal. De tal forma se evidencia que se transgrede el principio de planeación, pues en un lapso de un año y unos meses se adicionaron nuevas unidades de vivienda y parqueaderos privados.

Además de ello presuntamente se trasgredieron los principios de transparencia y pluralidad de oferentes al no adelantarse un nuevo proceso de invitación pública para la construcción de las 210 unidades adicionales, proceso en el que incluso hubiese podido participar el consorcio adjudicatario. Con la solicitud de la licencia de construcción la cual modificó el constructor con el número de pisos incrementando las unidades habitacionales, las partes cambiaron o modificaron el objeto contractual inicial.

Por esta razón la misma sentencia del consejo de estado anteriormente citada aduce que;

“(...) Así mismo, el Código Civil estatuye:



“Art. 1740 prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley. La nulidad puede ser absoluta o relativa.

Art. 1741. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos o contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquier otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato” .

Y, el Código de Comercio dispone: “Art. 899. Será nulo absolutamente el negocio jurídico en los siguientes casos:

1) Cuando contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa;”

De lo anterior se observa que sin la existencia de un contrato modificatorio se presenta el fenómeno de la nulidad respecto a todos los actos realizados frente a las 210 unidades habitacionales adicionales construidas en desarrollo del proyecto, art 39 de la ley 80 del 93.

FUENTE DE CRITERIO:

- Ley 80 del 1993.
- Manual de Contratación FOMVIVIENDA - Acuerdo de Junta No 005 del 28 de febrero del 2013.
- Ley 1952 de 2019.
- Código Civil Colombiano.
- Constitución Política de Colombia.

CRITERIO:

La Ley 80 del 1993 en su artículo 23 establece los principios en las actuaciones contractuales de las entidades estatales así:



“ARTÍCULO 23. DE LOS PRINCIPIOS EN LAS ACTUACIONES CONTRACTUALES DE LAS ENTIDADES ESTATALES. *Las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa. Igualmente, se aplicarán en las mismas las normas que regulan la conducta de los servidores públicos, las reglas de interpretación de la contratación, los principios generales del derecho y los particulares del derecho administrativo.”*

Por su parte los artículos 24 y 26 establece:

“ARTÍCULO 24. DEL PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA. *En virtud de este principio:
(...)*

2. En los procesos contractuales los interesados tendrán oportunidad de conocer y controvertir los informes, conceptos y decisiones que se rindan o adopten, para lo cual se establecerán etapas que permitan el conocimiento de dichas actuaciones y otorguen la posibilidad de expresar observaciones.

3. Las actuaciones de las autoridades serán públicas y los expedientes que las contengan estarán abiertos al público, permitiendo en el caso de licitación el ejercicio del derecho de que trata el artículo 273 de la Constitución Política.

5. En los pliegos de condiciones {o términos de referencia}:

6. En los avisos de publicación de apertura de la licitación {o concurso} y en los pliegos de condiciones {o términos de referencia}, se señalarán las reglas de adjudicación del contrato.(...)

ARTÍCULO 26. DEL PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD. *En virtud de este principio.*

1. Los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.

2. Los servidores públicos responderán por sus actuaciones y omisiones antijurídicas y deberán indemnizar los daños que se causen por razón de ellas.



7. *Los contratistas responderán por haber ocultado al contratar, inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones, o por haber suministrado información falsa.”.*

En lo referido al contenido del contrato estatal se tiene que la ley 80 de 1993 en su artículo 40 estableció:

(...)ARTÍCULO 40. DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

(...)”DEL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito”

De otro lado, el Manual de Contratación de FOMVIVIENDA, Acuerdo de junta No 005 del 28 de febrero del 2013, establece los principios de la contratación estatal así:

(...)ARTÍCULO 2o. PRINCIPIOS DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA: En aplicación de los mandatos propios de los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 y demás normatividad aplicable, los principios que regirán la actividad contractual de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia “FOMVIVIENDA” serán los siguientes:

f. Transparencia y publicidad: las actuaciones de las autoridades de la Empresa serán de público conocimiento y cualquier interesado podrá obtener a su costa copia de las mismas, salvo que exista norma de rango legal que imponga reserva sobre alguna actuación en particular. La publicidad se garantizara a través de medios electrónicos y los demás idóneos para el cumplimiento del fin propuesto.

h. Responsabilidad: En cumplimiento de este principio, los empleados de la Empresa están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato. Los contratistas responderán por haber ocultado al contratar inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones o por haber suministrado información falsa.



i. Selección Objetiva: La escogencia del oferente con quien ha de contratarse debe ser la más favorable a la Empresa, según los fines y los factores establecidos en la invitación o en el pliego de condiciones, eliminando en la selección cualquier motivación subjetiva. Para tal efecto, la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia establecerá en forma detallada y concreta los requisitos de participación y los factores de calificación, en los que podrá incluir entre otros, experiencia, cumplimiento, organización, equipos, plazos, calidad, precio, etc.

l. Planeación: Las actuaciones contractuales de la Empresa obedecerán a una rigurosa planeación de los procedimientos y recursos.”

En base a lo anteriormente citado, se evidenció la presunta vulneración de los principios de la contratación a causa del cambio abrupto del número de soluciones de vivienda y la construcción de parqueaderos privados, ya que sin haber existido una justificación jurídica y técnica para el cambio del objeto contractual, y sin consentimiento elevado a la solemnidad escrita del contrato; ocasiona que desde el inicio del proceso contractual se afectaran los principios de la contratación estatal y el propio manual de contratación de la entidad.

Por otro lado, citando el apartado de la sentencia Corte Constitucional. C-300-12 “(...) *El contrato celebrado por la Administración con los particulares, salvo disposición legal en contrario, es de carácter solemne y por lo tanto, se requiere que se eleve a escrito el acuerdo de voluntades. Su ausencia implica la inexistencia del negocio jurídico y del nacimiento de los efectos pretendidos por las partes^[4] ante lo cual, no resulta viable para el contratista exigir o reclamar reconocimiento económico alguno de carácter contractual, que no esté amparado en la existencia del contrato escrito, como requisito “ad substantiam actus”.*

De conformidad con los artículos 30 y 40 de la Ley 80 de 1993, el simple consentimiento de las partes no es suficiente para perfeccionar la modificación de un contrato estatal, pues siendo el contrato principal de carácter solemne, lo serán los contratos modificatorios o adicionales.

La modificación de los contratos, bien sea para adicionar obras, bienes o servicios, prorrogar el plazo o alterar la forma de su ejecución, debe constar por escrito y haber sido suscrita por las partes, para que puedan alcanzar eficacia, existencia y validez”.

Por otro lado, también la misma sentencia dispone que:



“(…) “No es procedente en la ejecución del contrato modificar aspectos sustanciales del pliego de condiciones que sirvieron de fundamento para la selección objetiva, previstos como requisitos habilitantes y ponderables de las ofertas o como contenido mínimo de la solicitud de elegibilidad. Si así fuera, se desconocerían los requisitos del ordenamiento jurídico, los derechos de los interesados en el proceso precontractual, y se vulnerarían los principios de libertad de concurrencia[14], de transparencia y de igualdad de oportunidades.

Como lo ha señalado la Sección Tercera del Consejo de Estado, el poder de modificación de la Administración es limitado y debe respetar la sustancia del contrato celebrado, su esencia y la de su objeto, pues una alteración extrema significaría un contrato diferente. [15]

También ha precisado, a propósito de los efectos vinculantes del pliego de condiciones, que:

“...la variación del objeto contractual proyectado o la modificación sustancial de los términos de referencia, vulneran los principios constitucionales y legales de transparencia al igual que orientan la función administrativa.” [16] (Subrayas de la Sala).

Por ello, el alto Tribunal no ha dudado en decretar de oficio la nulidad absoluta del contrato cuando se termina ejecutando un objeto diferente al contratado y se presentan variaciones sustanciales a lo inicialmente pactado.[17]

En cuanto al objeto del contrato, corresponde a la prestación requerida y acordada por las partes, realmente referida al objeto de la obligación, esto es, aquello a lo cual se obliga el deudor. Designa la prestación a propósito de la cual interviene el acuerdo de voluntades. Por lo tanto, el objeto de la obligación es la prestación prometida[18].

Sin embargo, el objeto no puede confundirse con el contenido del negocio jurídico. Mientras que el objeto es algo externo al negocio, y por lo tanto, constituye su presupuesto, el contenido es la materialización y esencia del acto dispositivo, el tenor de sus cláusulas, en fin, la proyección del negocio regulador de intereses[19], en una palabra, “todo aquello que está dicho o escrito en el contrato”. [20]”

Cabe señalar los principios de la función administrativa contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia descritos como sigue:

“ARTICULO 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.



Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley”.

Por tanto, con las consideraciones que se referencia líneas atrás; se evidencia claramente las limitaciones que se tienen para realizar un cambio en el objeto contractual, pues no es viable que este se cambie de manera drástica y sin mediar por escrito sustento que acredite o blinde dicha actuación; además se evidencian posibles conductas de tipo disciplinario por la responsabilidad de supervisión delegada a la empresa FOMVIVIENDA, pues si se hubiesen adelantado controles y acompañamiento oportuno presumiblemente se hubiesen evitado las situaciones antes descritas; se da alcance de la presunta incidencia disciplinaria de conformidad con el artículo 38 de la ley 1952 de 2019.

CAUSA:

- Fallas en la supervisión dentro de la etapa de ejecución del Contrato de la Unión Temporal.
- Fallas en la fase de planeación pues no se previeron adecuadamente el número de unidades de soluciones de vivienda que se llevarían a cabo en el marco el proyecto “Parque Residencial del Café”.
- Desconocimiento de las normas contractuales que aplican a FOMVIVIENDA.

EFEECTO:

- Violaciones a los Principios de la Contratación estatal y los principios que rigen el Manual de Contratación de FOMVIVIENDA.
- Fallas de la supervisión del contrato al momento de haber obtenido la licencia de construcción y demás actuaciones dentro de la ejecución del contrato de Unión Temporal 03 del 2014.
- Cambio del objeto contractual sin soporte documental, legal y técnico.

CONCLUSIÓN DEL ENTE DE CONTROL

FOMVIVIENDA en su derecho de contradicción aseveró que: (...)” *Según lo anterior se puede determinar, que el cambio del objeto contractual del que trata la presente observación, obedece a la misionalidad de FOMVIVIENDA, toda vez que lo pretendido con dicho cambio en el objeto contractual fue darle más alcance al proyecto parque residencial del café, otorgando más soluciones de vivienda para más*

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Teléfono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



beneficiarios.”; afirmación que el Ente de Control recibe con extrañeza y que genera incertumbre sobre los controles de legalidad que la entidad aplicó en su gestión contractual, toda vez que al inferirse sobre el cambio o modificación del objeto contractual no se puede argumentar un mayor alcance al proyecto parque residencial del café; tal afirmación resulta ir en contravía de los principios de la contratación y las normas que amparan los contratos estatales como lo precisa la sentencia Corte Constitucional. C-300-12 que dice“(…) “No es procedente en la ejecución del contrato modificar aspectos sustanciales del pliego de condiciones que sirvieron de fundamento para la selección objetiva, previstos como requisitos habilitantes y ponderables de las ofertas o como contenido mínimo de la solicitud de elegibilidad. Si así fuera, se desconocerían los requisitos del ordenamiento jurídico, los derechos de los interesados en el proceso precontractual, y se vulnerarían los principios de libertad de concurrencia[14], de transparencia y de igualdad de oportunidades.

Como lo ha señalado la Sección Tercera del Consejo de Estado, el poder de modificación de la Administración es limitado y debe respetar la sustancia del contrato celebrado, su esencia y la de su objeto, pues una alteración extrema significaría un contrato diferente. [15]

Conforme a lo anterior y tomando como referencia los principios de la contratación; es evidente que para adelantar cualquier modificación al contrato que aumente o cambie sustancialmente el fin del objeto contratado se deben realizar las respectivas justificaciones por escrito de tipo jurídico y técnico; además por ser consensual el contrato la aceptación de las dos partes deberá elevarse a la solemnidad escrita del acuerdo contractual; es menester señalar que FOMVIVIENDA no puede justificar su actuar en dar un alcance mayor al proyecto de vivienda; pues siendo una EICE del sector público, se deben atender las disposiciones normativas que le apliquen; vale la pena anotar que la Contraloría Municipal de Armenia no objeta la presunta intención de dar mayor alcance al proyecto, lo que se disiente es que presuntamente se configuró una obstrucción de participación y la pluralidad de ofertas ya que según se observó la licencia fue solicitada por 588 soluciones de vivienda, en ese sentido no se tiene claridad la razón por la cual, desde el inicio del proceso, esto es la elaboración del pliego de condiciones no se consideraron las 588 soluciones sino 378.

Finalmente el Ente de Control ratifica lo expuesto en el informe preliminar de auditoría pues no se aportó material probatorio y/o argumentos que desvirtúen lo



evidenciado por el equipo auditor, en ese orden, el comité de hallazgos de la Contraloría considera que la observación debe ser comunicada como hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 4 POR FALENCIAS EN LA SUPERVISIÓN DEL CONTRATO UNIÓN TEMPORAL NO. 03 DEL 2014

CONDICIÓN:

De acuerdo con las actuaciones evidenciadas por la Contraloría y a raíz de la modificación del objeto contractual, y la venta de parqueaderos privados, aunado al negocio jurídico privado que celebró Carlos Alberto Calderón con su hijo Luis Miguel Calderón se evidenciaron serias falencias en relación a la supervisión y acompañamiento por parte de la entidad FOMVIVIENDA en la ejecución del contrato de unión temporal No. 03 de 2014.

Sobre el negocio particular de venta del 35% de los parqueaderos al señor Luis Miguel Calderón Montes por parte de su padre Carlos Alberto Calderón Martínez se obtuvo evidencia que tal negocio jurídico que fue puesto en conocimiento por Carlos Alberto Calderón dos (2) meses después de su realización, sobre el particular FOMVIVIENDA asegura que:

(...)

R/. - Sobre la venta del 35% de los derechos en los parqueaderos del representante legal del consorcio señor CARLOS ALBERTO CALDERÓN MARTÍNEZ a su hijo LUIS MIGUEL CALDERÓN MONTES, La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA" si fue informada y tuvo conocimiento de dicho acto, toda vez, que el ingeniero CALDERÓN MARTÍNEZ mediante oficio con el 2020EE147 del 5 de abril de 2020, pone en conocimiento de "FOMVIVIENDA", la escritura publica no. 390 del 14 de febrero de 2020, otorgada en la Notaria cuarta (04) del círculo de Armenia Quindío.

Sin embargo, en consecuencia, a lo anterior, La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, "FOMVIVIENDA", mediante sendos comunicados del cuatro (04) y ocho (08) de mayo de 2020, se pronuncia frente al mencionado acto jurídico, concluyendo que (...) "Para La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, "FOMVIVIENDA" el contrato de compraventa No. 390 del 14/02/2020 de la Notaria 4ª de Armenia, celebrado entre el señor CARLOS ALBERTO CALDERÓN MARTÍNEZ c.c. No. 7.524.43 y el sr. LUIS MIGUEL CALDERÓN MONTES c.c. No. 4.377.773 fue celebrado por el vendedor en total desatención e incumplimiento de las cláusulas referidas del Contrato de Unión Temporal No. 03 de 2014 y sus soportes precontractuales y contractuales, entre

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Teléfono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



ellos, el documento consorcial, en la forma ya señala y en consecuencia constituye el sustento de la petición que a continuación se formula, como vía jurídica posible, buscando la conveniencia del proyecto y para evitar futuras controversias contractuales que nada beneficiarían al cumplimiento del contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014 y su modificatorio 001 de 2019”. Subrayado fuera de texto.

En cuanto a la justificación legal para venta, es de aclarar, que bajo la óptica de los extremos contractuales del contrato de compraventa No. 390 del 14/02/2020 de la Notaria 4ª de Armenia, celebrado entre el señor CARLOS ALBERTO CALDERÓN MARTÍNEZ y LUIS MIGUEL CALDERÓN MONTES, este fue celebrado entre dos personas naturales y versa sobre bienes inmuebles, con sustento jurídico en el contrato de compraventa estipulado en nuestro código civil, ahora bien, bajo los lineamientos contractuales de La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, “FOMVIVIENDA”, solicitó proceder a dejar sin efecto jurídico o resciliar el citado contrato, toda vez que dicho contrato se celebró sin la debida autorización, toda vez que dicho contrato envuelve una cesión de postura contractual dentro del acuerdo consorcial Parque Residencial del Café, por lo tanto, dicho contrato fue celebrado sin cumplirse con las reglas del acuerdo consorcial y de Unión Temporal y a espaldas de La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, “FOMVIVIENDA”.

Como se observa, la empresa “FOMVIVIENDA”, solicitó proceder a dejar sin efecto jurídico o resciliar el citado contrato, toda vez que se celebró sin la debida autorización de la entidad pública, pues este negocio jurídico envuelve una cesión de postura contractual dentro del acuerdo consorcial Parque Residencial del Café, de lo cual se infiere que presuntamente dicho contrato fue celebrado sin cumplirse con las reglas del acuerdo consorcial y de Unión Temporal y sin que FOMVIVIENDA lo conociera; situación que resulta por lo menos preocupante para el Ente de Control pues deja en evidencia las falencias en la supervisión del contrato de unión temporal; ello en ausencia de controles que resulten suficientes para prevenir la ocurrencia de hechos como los ya descritos.

Nota: En ejercicio del derecho de contradicción al informe preliminar, la señora Margarita Pino aportó Escritura No. 884 de Mayo 13 de 2020 donde el señor Carlos Alberto Calderón compra nuevamente el derecho de cuota equivalente al 35% de los parqueaderos del proyecto; con lo cual en primera instancia y aparentemente se subsanó la situación; no obstante resulta alarmante que se haya materializado tal actuación que vulneró el clausurado contractual de unión temporal; no obstante, a lo anterior, se materializó riesgo respecto de la supervisión del proyecto, toda vez que el negocio jurídico del señor Calderón y su



hijo se realizó el 14 de febrero de 2020 y fue sólo hasta abril 5 de 2020 ⁴ que la entidad se enteró de tal actuación que resultaba en contravía de sus propios intereses; lo que reafirma la debilidad en materia de controles que resulten suficientes para prevenir la ocurrencia de hechos como los ya descritos en el hallazgo

Se deja constancia que pese a las múltiples solicitudes de información elevadas por la Contraloría para conocer el nombre de los beneficiarios y/o compradores de tales parqueaderos no fue posible obtener esta información, siendo la última respuesta de Agosto 31 de 2022 donde FOMVIVIENDA aseveró:

(...) en cuanto a este punto es menester manifestar, que mediante oficio del 09 de Agosto de 2022, se solicitó al ingeniero CARLOS ALBERTO CALDERÓN MARTÍNEZ en su calidad de representante legal de la unión temporal parque residencial del café, la relación actualizada de los propietarios de parqueaderos y apartamentos en el proyecto PRC; la cual a la fecha no ha sido aportada a la empresa de fomento de vivienda de Armenia FOMVIVIENDA; por ende no se ha podido aportar dicha información”

Conforme a lo anterior, el Ente de Control no obtuvo evidencia suficiente que le permita establecer la destinación y uso de los parqueaderos, con lo que presumiblemente el CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ trasgrede la cláusula Sexta Obligaciones Especiales de los Integrantes, numeral 6.1 Obligaciones de Consorcio, Numeral 6.1.29 que dispone la obligación de “*atener las recomendaciones y requerimientos que haga la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia “FOMVIVIENDA”*”

De esta manera se evidencia que Fomvivienda se encontraba en la obligación de darle seguimiento a la etapa de ejecución del contrato para hallar anomalías oportunamente en la ejecución del mismo y subsanar si se presentaban, pero al presentarse falencias en la supervisión del contrato de unión temporal se propiciaron los inconvenientes ya acotados en el hallazgo, en incumplimiento de la cláusula VIGENCIMA PRIMERA del contrato de unión temporal No. 03 de 2014.

FUENTES DE CRITERIO:

- Ley 80 del 1993.

⁴ Información obtenida a través de oficio FOMVIVIENDA de Agosto 31 de 2022.



- Manual de Contratación FOMVIVIENDA - Acuerdo de junta No 005 del 28 de febrero del 2013.
- Constitución Política de Colombia.
- Ley 1474 de 2011

CRITERIO:

El Manual de contratación de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia del artículo 37 al 41 se refiere a la supervisión así:

“(...) ARTICULO 37°. OBLIGACIÓN DE DESIGNAR SUPERVISOR O INTERVENTOR. A todos los contratos que celebre la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia deberá designársele un supervisor o interventor, para tal efecto, previo al inicio del contrato, la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia comunicará a través do oficio al servidor o contratista que haya sido designado para adelantar el control y vigilancia del respectivo acuerdo contractual. Con la notificación se hará entrega al supervisor o interventor de una copia del contrato sobre el cual ejecutará las actividades de control y vigilancia.

PARÁGRAFO: El supervisor o interventor designado para cada contrato deberá indicarse al momento de elaboración de los estudios previos. Tal designación se entiende hecha por el Gerente de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia.

“(...) ARTÍCULO 38°. RESPONSABILIDAD DE LOS INTERVENTORES: De conformidad con lo establecido en el estatuto general de la contratación Estatal, los servidores públicos, interventores, supervisores y contratistas responderán civil y fiscalmente por los perjuicios causados a la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia cuando se celebren, ejecuten, terminen o liquiden contratos sin el cumplimiento de los requisitos y formalidades consignados en el reglamento de contratación. Esta responsabilidad también cobija a las personas que hubieren cesado en el ejercicio de los cargos, siempre que se deduzca de hechos u omisiones en el desempeño de los mismos. La responsabilidad señalada se deducirá exclusivamente de la culpa grave o dolo conforme con las disposiciones del Código Civil. Los Interventores, responderán civil y penalmente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, como por los hechos u omisiones que le fueren imputables y que causen daño o perjuicio por las actividades derivadas de la celebración y ejecución de los contratos, respecto de los cuales ejerzan o hayan ejercido las funciones de interventoría.

ARTÍCULO 39°. DE LAS PERSONAS APTAS PARA REALIZAR SUPERVISION E INTERVENTORIA: Podrán ser designados como interventores para realizar control y vigilancia de los contratos, los servidores públicos con vinculación legal y reglamentaria y los contratistas. La persona designada deberá tener el perfil profesional o técnico adecuado para controlar y vigilar el desarrollo del respectivo contrato y en el caso de

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



contratista se requiere adicionalmente que las obligaciones de control y vigilancia se desprendan del objeto y/o las obligaciones del respectivo contrato. Como lo establece la Ley 1474 de 2011, la supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos. La interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad Estatal, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen. No obstante, lo anterior cuando la entidad lo encuentre justificado y acorde a la naturaleza del contrato principal, podrá contratar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del objeto o contrato dentro de la interventoría”.

ARTÍCULO 40°. CONTRATOS SUJETOS A CONTROL Y SEGUIMIENTO: *Absolutamente todos los contratos que suscriba la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, sin importar su valor o su objeto están sujetos al control y vigilancia a través del supervisor o interventor designado para tal fin.*

ARTICULO 41°. COMUNICACIÓN DE LA DESIGNACION AL INTERVENTOR. *Una vez el contrato se encuentre legalizado, la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia a través de la Gerencia enviará copia íntegra del mismo y dicha copia debe ser entregada al interventor designado o contratado, indicándole las obligaciones que en tal sentido le asisten. Es obligación de la Gerencia o su delegado socializar el manual de interventoría y supervisión con el objeto de que sea conocido por cada interventor que haya sido designado o que se haya contratado para ejercer la vigilancia y control de los contratos.*

Por su parte el Contrato de Unión Temporal No. 03 de 2014 en su cláusula VIGÉCIMA PRIMERA se refiere a la supervisión del contrato de unión temporal así:

“La supervisión del contrato de unión temporal y de las actividades que se desarrollarán en cumplimiento del objeto contractual, por parte de FOMVIVIENDA estarán a cargo del Gerente General de la empresa, quien podrá designar dicha actividad del personal de la planta y/o contratista de apoyo a la gestión, de acuerdo a lo establecido en el manual de supervisión e interventoría de la empresa.”

En base a lo antes expuesto en materia de supervisión, se evidencia como la entidad se encuentra en la obligación de acompañar y hacer seguimiento a las



obras y la etapa de ejecución del contrato; en lo que presuntamente la entidad presentó falencias al momento de la supervisión al no realizar el debido acompañamiento pudiendo evitar las actuaciones unilaterales del consorcio, transgrediendo el Manual de Contratación, pliego de condiciones y el contrato de la Unión Temporal.

En relación a las actividades de supervisión del contrato la ley 1474 del 2011 ha establecido:

“(...) ARTÍCULO 83. Supervisión e interventoría contractual. Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda.

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos.

La interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad Estatal, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen. No obstante, lo anterior cuando la entidad lo encuentre justificado y acorde a la naturaleza del contrato principal, podrá contratar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del objeto o contrato dentro de la interventoría.

ARTÍCULO 84. Facultades y deberes de los supervisores y los interventores. La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.

Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente”.

Cabe señalar los principios de la función administrativa contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia descritos como sigue:



“ARTICULO 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley”.

CAUSA:

- Fallas en la supervisión del contrato de la Unión temporal No. 03 del 2014 que propiciaron hechos anómalos en la ejecución del contrato.
- Trascusión a las normas vigentes aplicables, incluyendo el manual de contratación de la entidad.

EFEECTO:

- Hechos que resultan contrarios a lo acordado en el contrato de unión temporal No. 03 de 2014; ocurridos en la etapa de la ejecución del mismo y propiciados por las falencias de Supervisión del contrato de Unión temporal.
- Materialización de hechos que podrían afectar los intereses de la entidad pública.

CONCLUSIÓN DEL ENTE DE CONTROL

De la respuesta da dada por la ex Gerente de FOMVIVIENDA Margarita Pino, se obtuvieron nuevos elementos que no habían sido puestos en conocimiento de la Contraloría sobre el negocio particular de venta del 35% de los parqueaderos al señor Luis Miguel Calderón Montes por parte de su padre Carlos Alberto Calderón Martínez; se evidenció con base al material allegado por la ex Gerente que una vez se tuvo conocimiento del negocio jurídico se adelantaron gestiones por parte de la gerencia con el objetivo de reversar el negocio jurídico en mención, el cual contravenía las cláusulas del contrato de unión temporal, advirtiéndole al señor Calderón que de no hacerlo se iniciarían actuaciones de tipo legal; la señora Margarita Pino aportó además Escritura No. 884 de Mayo 13 de 2020 donde el



señor Carlos Alberto Calderón compra nuevamente el derecho de cuota equivalente al 35% de los parqueaderos del proyecto; con lo cual en primera instancia y aparentemente se subsanó la situación; no obstante resulta alarmante que se haya materializado tal actuación que vulneró el clausurado contractual de unión temporal.

Por otro lado, la ex Gerente demostró que presumiblemente inició acciones que permitieron la reversión del negocio jurídico entre los particulares de la referencia relacionados con la tenencia y compra de los parqueaderos, en ese sentido el comité de hallazgos de la Contraloría considera que la presunta incidencia disciplinaria debe desvirtuarse.

No obstante, a lo anterior, se materializó riesgo respecto de la supervisión del proyecto, toda vez que el negocio jurídico del señor Calderón y su hijo se realizó el 14 de febrero de 2020 y fue sólo hasta abril 5 de 2020 ⁵que la entidad se enteró de tal actuación que resultaba en contravía de sus propios intereses; lo que reafirma la debilidad en materia de controles que resulten suficientes para prevenir la ocurrencia de hechos como los ya descritos en el hallazgo.

Ahora bien, FOMVIVIENDA en su respuesta aseveró que: (..)“*pues atendiendo el requerimiento del ente de control a la presente observación, se requirió en reiteradas ocasiones al Consorcio Parque Residencial del Café para que aportara la relación de parqueaderos y propietarios, recibiendo respuesta el día 15 de septiembre de 2022, donde allegan una relación de 191 parqueaderos y sus respectivos propietarios, es de aclarar, que FOMVIVIENDA, siempre ha llevado control sobre la revisión de las Escrituras Públicas de Venta de dichos inmuebles, para lo cual se anexa la relación en cuadro de Excel de cada una de las Escritura Publicas que se han revisado y sobre las cuales se ha ejercido control (anexo 3)*”; respecto de lo anterior se tiene que en efecto la entidad en su derecho de contradicción aportó la relación de tenedores de los parqueaderos, a través de documento fecha el 15 de Septiembre de 2022; no obstante, se debe recordar que la Contraloría Municipal realizó solicitud oficial de información a través de mesa de trabajo el día 9 de Agosto de la anualidad sin obtener respuesta por parte de la entidad, incluso debe acotarse oficio de FOMVIVIENDA fechado el 31 de agosto de 2022 en el cual la misma empresa manifestó que: (...) “*la relación actualizada de los propietarios de parqueaderos y*

⁵ Información obtenida a través de oficio FOMVIVIENDA de Agosto 31 de 2022.



apartamentos en el proyecto parque residencial del café la cual a la fecha no ha sido aportada a la empresa de fomento de vivienda, “FOMVIVIENDA” por ende no se ha podido aportar dicha información.” ; de lo anterior se infiere que el consorcio Parque Residencial del Café entregó la información cuando a bien tuvo hacerlo y no cuando se lo requirió FOMVIVIENDA a solicitud de la Contraloría, información que dicho sea de paso por ser extemporánea resulta poco útil en esta instancia del proceso, pues en efecto se materializaron limitaciones en la aplicación de pruebas sustantivas al no haberse presentado en la oportunidad solicitada.

Conforme a las consideraciones expuestas, el comité de hallazgos de la Contraloría considera que la observación se debe constituir como hallazgo administrativo desvirtuando la presunta incidencia disciplinaria, instando a FOMVIVIENDA a tomar medidas correctivas que permitan adelantar supervisión adecuada en el proyecto parque residencial del café.

**HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA
No. 5 POR INCUMPLIMIENTO A LOS COMPROMISOS Y ACTIVIDADES
ASUMIDAS POR FOMVIVIENDA EN EL MARCO DE LA UNIÓN TEMPORAL
No. 003 DE 2014**

CONDICIÓN:

Se evidenció que FOMVIVIENDA no dio cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo quinto del Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014 “UNIÓN TEMPORAL PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ” en la que se obligó a actuar como “ESTRUCTURADOR TÉCNICO”, tal y como se evidencia en el siguiente aparte:

**Imagen No. 54
Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014**



QUINTA.- COMPROMISOS Y ACTIVIDADES DE LOS INTEGRANTES: los Integrantes de la **UNIÓN TEMPORAL** se comprometen desde ahora por medio del presente documento a desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social **PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ**, obligándose cada uno de los integrantes de la **UNIÓN TEMPORAL** a ejecutar las siguientes actividades, así:

UNIÓN TEMPORAL PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ	
INTEGRANTE	COMPROMISOS Y OBLIGACIONES
FOMVIVIENDA	APORTANTE DEL LOTE
FOMVIVIENDA	ESTRUCTURADOR TÉCNICO
CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE	ESTRUCTURADOR FINANCIERO
CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE	CONSTRUCTOR
CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE	GERENCIA Y COMERCIALIZACIÓN

Fuente: Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014
Elaboró: Equipo auditor.

Es preciso señalar que en el rol de “Estructurador Técnico” FOMVIVIENDA se obligaba a tramitar diseño, permisos y licencias; en estas últimas asumiendo el trámite y aprobación de licencias antes las entidades correspondientes de conformidad con los parámetros establecidos en cada Municipio; obligación que no cumplió, pues el trámite y obtención de la licencias de urbanismo y construcción estuvo a cargo del Ing. Carlos Alberto Calderón apoderado autorizado frente a la Curaduría No 2 de Armenia para dicho trámite; situación que fue confirmada por FOMVIVIENDA a través de respuesta a requerimiento de información de la Contraloría Municipal, así:

(...)”Durante el desarrollo del proyecto “PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ”, la figura de “ESTRUCTURADOR TÉCNICO” fue asumida por el Consorcio, toda vez que este fue quien elaboro la totalidad de los diseños, realizo el trámite de la licencia de urbanismo y construcción”(Se deja constancia que respecto de la elaboración de los diseños, la ingeniera asignada para el seguimiento confirmó que estos fueron elaborados por la empresa FOMVIVIENDA)



FUENTE DE CRITERIO:

- Manual de Contratación FOMVIVIENDA - Acuerdo de junta No 005 del 28 de febrero del 2013.
- Ley 1952 de 2019.
- Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014.
- Constitución Política de Colombia.

CRITERIO:

El Manual de Contratación de FOMVIVIENDA, Acuerdo de junta No 005 del 28 de febrero del 2013, establece los principios de la contratación estatal describiendo el principio de responsabilidad así:

h. Responsabilidad: En cumplimiento de este principio, los empleados de la Empresa están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato. Los contratistas responderán por haber ocultado al contratar inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones o por haber suministrado información falsa.

Por su parte el artículo quinto del Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014 “UNIÓN TEMPORAL PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ” en la se obligó a actuar como “ESTRUCTURADOR TÉCNICO”, tal y como se acotó en la condición de este hallazgo de auditoría.

El hallazgo se planeta con presunta incidencia disciplinaria de conformidad con el artículo 38 de la ley 1952 de 2019.

Cabe señalar los principios de la función administrativa contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia descritos como sigue:

“ARTICULO 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley”.

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Telefono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



CAUSA:

- Inobservancia del clausurado contractual descrito en el Contrato de Unión Temporal No. 03 de 2014.
- Desatención normativa y deficiencias en materia de controles de legalidad y gestión contractual.

EFECTO:

- Incumplimiento a la cláusula quinta del Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014 “UNIÓN TEMPORAL PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ”
- FOMVIVIENDA no tuvo certeza ni verificó la solicitud y su concordancia con las normas nacionales, como municipales, además de verificar la que lo que indicaba la licencia guardara relación con lo descrito en la escrituras.

CONCLUSIÓN DEL ENTE DE CONTROL

En su derecho de contradicción FOMVIVIENDA aseveró que: (...)”*es de aclarar, que La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia, “FOMVIVIENDA”, si ejerció el rol del estructurador técnico, en la etapa de Estructuración Técnica del Proyecto Parque Residencial del Café, para lo cual suscribió contratos de Diseños Estructurales e hizo entrega de estudios preliminares, incluyendo levantamiento topográfico, estudio de suelos y posibles dimensionamientos del acceso y adicionalmente los estudios técnicos correspondientes al diseño arquitectónico y urbanístico del proyecto de vivienda PRC.*

De esta forma se puede establecer que el pago de la Estructuración Técnica del Proyecto Parque Residencial del Café se realizó en su momento mediante contrato de consultoría 001 del 30 de mayo de 2013, entrando este costo como parte integral del valor del subsidio tal como estableció en la resolución número 182 de 2015”; al respecto, el Ente de Control aclara que en ningún aparte de la observación planteada se refiere que FOMVIVIENDA no suscribió contratos para la elaboración de los diseños, estudios topográficos, de suelos y estudios técnicos correspondientes al diseño arquitectónico y urbanístico del proyecto; pues como se acotó en el contenido de la observación de auditoría el equipo auditor presentó salvedad respecto de respuesta entregada por la misma entidad así:



”(Se deja constancia que respecto de la elaboración de los diseños, la ingeniera asignada para el seguimiento confirmó que estos fueron elaborados por la empresa FOMVIVIENDA)

Es preciso señalar que lo planteado por la Contraloría en la observación tiene sustento en la obligación que asumió FOMVIVIENDA de trámite y aprobación de licencias ante las entidades correspondientes de conformidad con los parámetros establecidos en cada Municipio; obligación que no cumplió, pues se evidenció que el trámite y obtención de la licencias de urbanismo y construcción del proyecto estuvo a cargo del Ing. Carlos Alberto Calderón; en ese orden y dado que la respuesta de la entidad no aportó análisis, ni controvirtió el fondo de la observación (trámite de licencias), el comité de hallazgos de la Contraloría considera que la observación se debe constituir como hallazgo con presunta incidencia disciplinaria.

Capacidad Financiera de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA

A continuación, se presenta indicador de endeudamiento de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA, tomando los estados financieros al cierre de la vigencia fiscal 2021.

Tabla No. 01
Indicador – Nivel de Endeudamiento

TIPO DE INDICADOR	FORMULA	APLICACIÓN FORMULA	RESULTADO
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO - Nivel de Endeudamiento	$(Pasivo\ total / Activo\ total) * 100$	$(2,525,622,928 / 3,318,078,444) * 100$	0,76

Fuente: SIA Contraloría.
Elaboró: Equipo auditor.

De lo anterior se tiene que por cada un (1) peso que la entidad tiene en activos adeuda 0.76 pesos; el indicador en efecto resulta preocupante toda vez que al cierre de la vigencia fiscal 2021 FOMVIVIENDA sólo contaban con 0,24 pesos para hacer frente a los nuevos compromisos y obligaciones.



Ahora bien, respecto de la afirmación “*El Fondo de Vivienda admite no tener capacidad para ejecutar un proyecto de vivienda de la magnitud del previsto*”, el sujeto de control manifestó que: (...)”*Si bien el objeto social de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA permite gestar, promover, impulsar y ejecutar directa o a través de terceros bajo su control, todas las actividades comerciales y de servicios relacionados con vivienda nueva o usada, entre ellas la construcción; para el proyecto PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA en esta ocasión decidió adelantar dicho proyecto a través del tercero denominado CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ*”.

Respecto de la figura jurídica empleada para desarrollar el proyecto Parque Residencial del Café ya se emitió pronunciamiento conforme a lo descrito en este mismo informe.

En relación a la participación del señor JUAN CARLOS ALZATE BELTRAN y las firmas SICCON SAS y FORTEC S.A en el marco del pliego de condiciones elaborado por la entidad para la Invitación Abierta No. 003 de 2014; el Ente de Control requirió información sobre el particular a la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia FOMVIVIENDA, evidenciando el siguiente pronunciamiento:

(...)

“Dentro del marco del pliego de condiciones elaborado por la entidad para la Invitación Abierta No. 003 de 2014, el señor JUAN CARLOS ALZATE BELTRAN en su calidad de Representante Legal de la Sociedad SISTEMAS INDUSTRIALIZADOS, CONSTRUCCIÓN Y CONCRETO SICCON S.A.S, participo realizando observaciones al Proceso de Invitación Abierta ya mencionado, mediante oficio del 13 de noviembre de 2014 (contentivo de 2 folios útiles), debidamente recibido por la entidad el 19 de noviembre de 2014, dándole alcance mediante escrito de “Respuesta de Observaciones” fechado el 21 de noviembre de 2014”

Ahora bien, respecto de las afirmaciones relacionadas con venta de equipos y acreditación de experiencia, se tiene que lo descrito involucra actuaciones entre particulares, sobre las cuales el Ente de Control no tiene competencia legal alguna; no obstante, de configurarse alguna conducta punible sobre los hechos denunciados se recuerda que la denuncia ciudadana fue puesta en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación; es preciso señalar que conforme al artículo 267 de la Constitución Política de Colombia. “*La Contraloría es una entidad de carácter técnico con autonomía administrativa y presupuestal. No tendrá funciones administrativas distintas de las inherentes a su propia organización y al cumplimiento de su misión constitucional*”.



La participación de FOMVIVIENDA en las utilidades del Proyecto Parque Residencial del Café

Conforme a la información obtenida por la Contraloría Municipal se estableció que: el porcentaje de participación de FOMVIVIENDA y el COOPERANTE CONSTRUCTOR INVERSIONISTA en las utilidades del proyecto PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ fue establecido en la Cláusula Décima Participación en el proyecto y distribución de utilidades que estableció: *“Al dinero que ingrese por la comercialización del proyecto, se le descontaran todos los costos en que incurra la UNION TEMPORAL. Con motivo de la ejecución del proyecto y cumplido lo anterior, la suma restante se distribuirá entre los integrantes de la Unión Temporal, teniendo en cuenta su porcentaje de participación establecido de acuerdo con las funciones y actividades que desarrollarán para la ejecución del proyecto.. En consecuencia, la utilidad final de proyecto, una vez se liquide se distribuirá de la siguiente manera:*

INTEGRANTES	PARTICIPACION
EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE AMENIA FOMVIVIENDA	30%
CONSORCIO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ	70%
TOTAL	100%

Fuente: Contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014

“.

Ahora bien, respecto a la comercialización del proyecto se tienen que conforme al párrafo del punto 5.5.4 del Contrato de Unión Temporal 003 de 2014, por la prestación de los servicios de comercialización y enajenación al comercializador se le pagara con costo al proyecto honorarios equivalentes al 3% de las ventas totales del proyecto; dichos honorarios se le cancelaran en la medida en que se vayan escriturando las viviendas. Este porcentaje incluye los costos de publicidad del proyecto, personal de ventas, comisiones por ventas y demás costos requeridos para el buen ejercicio de la labor a cargo del comercializador.

Se deja constancia que según información obtenida por la Contraloría Municipal de Armenia, *“la comercialización del proyecto “PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ”, ha estado a cargo del Consorcio “PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ”, FOMVIVIENDA*



el día 18 de diciembre de 2020 radicó ante la Fiscalía General de la Nación Denuncia Penal por el supuesto delito de Abuso de Confianza en contra del señor Carlos Alberto Calderón Martínez en su calidad de Representante Legal del Consorcio Parque Residencial del Café, Denuncia que en la actualidad se encuentra en Etapa Preliminar de investigación”.

Aunado a lo anterior, se deja constancia que de conformidad con lo informado por FOMVIVIENDA no se ha solicitado a la Sociedad Alianza Fiduciaria el ANTICIPO DE PAGO DE BENEFICIOS, pues según la entidad (...)”*esa carga financiera recae sobre el constructor”.*

Sentado lo anterior, el Ente de Control enfatiza las definiciones que para efecto de vigilancia y control fiscal ha dispuesto el legislador, definiendo que las Contralorías Territoriales se constituyen en órganos de control fiscal encargados de la vigilancia y control fiscal de la gestión fiscal, en sus respectivos ámbitos de competencia.

Ahora bien, en cuanto a las Contralorías Territoriales la Corte Constitucional en Sentencia C-127 del 26 de febrero de 2002, Magistrado Ponente: Alfredo Beltrán Sierra, manifestó:

(...)”Con arreglo a estos parámetros aparecen las contralorías en sus diferentes niveles ejerciendo un poder de vigilancia que consulta los dictados de la auditoría moderna, en el entendido de que la Administración goza de plena autonomía e independencia para el desarrollo de su gestión fiscal, surtido lo cual emerge el control selectivo con un sentido retrospectivo e integral que finalmente debe dar cuenta del examen cuantitativo y cualitativo realizado sobre la materialidad de dicha gestión fiscal. Congruentemente las contralorías no hacen parte de ninguna rama del poder público, como tampoco del nivel central o del nivel descentralizado, pues, sencillamente, constituyen órganos autónomos e independientes, lo cual debe redundar en la independencia requerida en todo hacer controlador.”

De lo anterior, se colige que la administración goza de plena independencia y autonomía para el desarrollo de su gestión fiscal, es decir, FOMVIVIENDA es el llamado a desarrollar sus actuaciones de tipo administrativo y fiscal, máxime cuando se trata de asuntos contractuales; surtido lo cual emerge el control selectivo con un sentido retrospectivo e integral que finalmente debe dar cuenta del examen realizado sobre la materialidad de dicha gestión fiscal; en ese sentido se deja constancia que la Contraloría Municipal de Armenia constituye un órgano autónomo, que debe salvaguardar la independencia para la realización de su labor constitucional.



Ahora bien, el Decreto 403 de 2020 “*Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal*” redefinió el control fiscal en el artículo 267 de la Constitución Política de Colombia, así:

(...)“El control fiscal se ejercerá en forma posterior y selectiva, y además podrá ser preventivo y concomitante, según sea necesario para garantizar la defensa y protección del patrimonio público. El control preventivo y concomitante no implicará coadministración y se realizará en tiempo real a través del seguimiento permanente de los ciclos, uso, ejecución, contratación e impacto de los recursos públicos, mediante el uso de tecnologías de la información, con la participación activa del control social y con la articulación del control interno. La ley regulará su ejercicio y los sistemas y principios aplicables para cada tipo de control”.

Por otro lado, respecto al control preventivo y concomitante, se tiene que es excepcional no vinculante y corresponde exclusivamente al Contralor General de la República, por lo que escapa del alcance de las Contraloría Territoriales.

Finalmente la Contraloría Municipal de Armenia precisa que lo referido a la participación de FOMVIVIENDA en las utilidades del Proyecto Parque Residencial del Café cuya relación contractual surgió a partir de la suscripción del contrato de Unión Temporal No. 003 de 2014, será evaluada a partir de la liquidación final de utilidades donde tiene plena independencia para adelantar su gestión fiscal, surtido lo cual emerge el control selectivo con un sentido retrospectivo e integral que finalmente debe dar cuenta del examen realizado sobre la materialidad de dicha gestión fiscal; atendiendo la función constitucional atribuida a la Contraloría Territorial de ejercer control posterior y selectivo, sin ejercer coadministración o injerencia indebida en el ejercicio de las funciones de las entidades sometidas a su control⁶; la honorable Corte Constitucional se ha pronunciado sobre el particular través de Sentencia C-103/15 así:

(...)claros en (i) el carácter posterior y no previo que debe tener la labor fiscalizadora de la Contraloría y, de otro lado, (ii) en la prohibición de que sus actuaciones supongan una suerte de coadministración o injerencia indebida en el ejercicio de las funciones de las entidades sometidas a control. (...) Finalmente, tal mecanismo encuentra un adecuado complemento en los controles preventivos y la formulación de advertencias que la propia Administración, a través de las facultades atribuidas a las Superintendencias, puede implementar respecto de aquellas actividades sometidas a inspección, vigilancia y control.

⁶ Sentencia C-103/15 Corte Constitucional de Colombia, recuperado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2015/C-103-15.htm>



Respecto del programa de acompañamiento social PAS se tiene que la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia dio respuesta a interrogante planteado en cuestionario realizado por la Contraloría Municipal; la pregunta que hacía referencia a:

- “(...) Indique si FOMVIVIENDA suscribió Programa de acompañamiento Social PAS en el marco del proyecto PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ.

R/. Dentro del marco del proyecto PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, FOMVIVIENDA no suscribió el Programa de Acompañamiento Social, dicho programa fue implementado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante el Decreto 1085 del 10 de septiembre de 2021, dirigido a los Programas de Vivienda Gratuita y el PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ, el cual fue establecido para Vivienda de Interés social.

Además, se consultó:

- *Explique si el marco del desarrollo del proyecto Parque Residencial del Café se implementó el programa de acompañamiento social PAS antes referido, en caso de no haberse realizado indique los fundamentos jurídicos considerados por FOMVIVIENDA para tal efecto:*

R/. - El programa de acompañamiento social PAS no fue realizado dentro del marco del desarrollo del proyecto Parque Residencial del Café, si bien es cierto, el decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.1.1.1.3.1.2.2, literal “h”, establece (...) Acreditar la existencia o programación de un plan de gestión y acompañamiento social del proceso, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda correspondiente (...); también es cierto, que dicho programa fue implementado por el Ministerio de Vivienda, sociedad y Territorio dirigido para los Programas de Vivienda Gratuita, para lo cual cabe resaltar, que el PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ fue establecido para Vivienda de Interés social; por lo tanto, se tendría que no sería un requisito indispensable para que el oferente sea considerado en elegibilidad, esta última se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia, entre otras, en los términos establecidos en la presente sección y en las demás normas que para el efecto establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

De tal forma se verificaron los decretos citados por parte de Fomvivienda; Decreto 1077 del 2015, Decreto 2190 del 2009 artículo 17, en los cuales se evidencian que



ciertamente el programa de acompañamiento social se creó con el objetivo de brindar apoyo a los beneficiarios del programa de vivienda gratuita y municipios que tengan para la implementación de la estrategia de vivienda social de esta manera el Proyecto parque residencial del café es de interés social y este programa no es de carácter de obligatorio cumplimiento.

CONSOLIDACION DE HALLAZGOS

Una vez finalizado el proceso auditor, se identificaron situaciones que conllevaron a la formulación de hallazgos, así:

Tabla No. 02
Tipificación de Hallazgos

Hallazgo			Incidencia		Traslado		
No.	NOMBRE	A	F	Cuantía	S.S	Proc.	Fisc.
1	HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 01 CON PRESUNTA INCIDENCIA PENAL Y DISCIPLINARIA: NO ACTUALIZACION DEL AVUALUO COMERCIAL DEL LOTE DESTINADO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ CON RESPECTO A LA REALIDAD DEL PROYECTO EN EL AÑO 2015 CUANDO PASO DE 378 A 588 APARTAMENTOS	X				X	X
2	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA No. 2 POR DEFICIENCIAS EN EL PROCESO DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS DE LA INVITACIÓN ABIERTA No. 003 DE 2014.	X				X	
3	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA No. 3. MODIFICACIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL SIN JUSTIFICACIÓN Y OBSTRUCCIÓN AL INTERÉS DE PARTICIPACIÓN POR PARTE DE FOMVIVIENDA.	X				X	
4	HALLAZGO ADMINISTRATIVO No. 4 POR FALENCIAS EN LA SUPERVISIÓN DEL CONTRATO UNIÓN TEMPORAL NO. 03 DEL	X					

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO CON RESULTADOS

Calle 23 No. 12 – 59 /Edificio Camacol Piso 1, 2 y 6

Teléfono: 6067443420 / E-mail: contactenos@contraloria-armenia.gov.co www.contraloria-armenia.gov.co

OFICINA PARTICIPACIÓN CIUDADANA / LINEA GRATUITA 018000979292



	2014					
5	HALLAZGO ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA No. 5 POR INCUMPLIMIENTO A LOS COMPROMISOS Y ACTIVIDADES ASUMIDAS POR FOMVIVIENDA EN EL MARCO DE LA UNIÓN TEMPORAL No. 003 DE 2014.	X			X	
TOTAL		5			4	1

Fuente: Construcción Propia.
Elaboró: Equipo Auditor.

Atentamente,




Yuly Alejandra Zambrano Arias
Directora de Vigilancia Fiscal y C.R.

EQUIPO AUDITOR



Marcela Pérez Duque
Profesional Universitario – C.P.T.



Mónica Cecilia Arango Garzón
Profesional Universitario – Ingeniera Civil



Laura Victoria López Ospina
Profesional de Apoyo - Abogada

