

*“Ni un bloque de ladrillo ni un gramo de cemento más
En los cerros de Bogotá”*

10100-11467
30 de mayo de 2006

Señor
LUIS EDUARDO GARZÓN
Alcalde Mayor de Bogotá
Carrera 8 No. 10-65 Edificio Liévano
Bogotá

Ref.: Control de advertencia sobre los contratos de compraventa celebrados entre METROVIVIENDA y las Organizaciones Populares de Vivienda –OPV’s-.

Respetado señor Alcalde Mayor:

Con ocasión de la vigilancia y control fiscal que viene desarrollando el Grupo Especial de Investigaciones Forenses - GUIFO - de la Contraloría de Bogotá, sobre la gestión desplegada por METROVIVIENDA frente a la comercialización de lotes con las Organizaciones Populares de Vivienda -OPV’s- para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, este Despacho considera oportuno hacer uso del **Control de Advertencia** consagrado en el numeral 8 del artículo 5 del Acuerdo 24 de 2001.

El mencionado mecanismo de alerta fiscal tiene el propósito de prevenir, sobre posibles riesgos que puedan comprometer el patrimonio público del Distrito, al no tomar acciones correctivas frente a la información que las Organizaciones Populares de Vivienda, OPV’s, presentan para acceder a los predios y al seguimiento del pago de éstos en cumplimiento de las condiciones previstas en los contratos de compraventa.

*“Ni un bloque de ladrillo ni un gramo de cemento más
En los cerros de Bogotá”*

Los resultados de la gestión de METROVIVIENDA en cuanto a la comercialización de lotes habilitados para la ejecución de proyectos Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda Interés Prioritaria -VIP- se pueden medir en términos de las viviendas escrituradas y las viviendas entregadas, desarrolladas por las OPV's, así:

Estado de los proyectos adelantados por la OPV Nueva Ciudad, años 2004-2005

| Lote | Viviendas Proyectadas ⁽¹⁾ | Viviendas Entregadas ⁽¹⁾ | Viviendas Escrituradas ⁽¹⁾ | Avance Obras ⁽¹⁾ | Plazo Final ⁽²⁾ |
|-------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| SM1-2 | 177 | 177 | 172 | 100% | 05-Ago-2005 |
| SM2-4 | 168 | 0 | 85 | 100% | 14-Sep-2005 |
| SM2-2 | 168 | 0 | 0 | 7% | 06-Dic-2005 |
| SM2-3 | 168 | 0 | 63 | 92% | 06-Dic-2005 |
| SM2-1 | 168 | 0 | 0 | Rellenos en terrazas | 06-Dic-2005 |

(1) El reporte de avance corresponde con el informe del interventor, con corte al 30 de noviembre de 2005

(2) Corresponde a la fecha límite, de acuerdo con los términos de referencia de las convocatorias y las cláusulas de la promesa de compraventa, hasta la cual el comprador se obliga a pagar el lote dentro de los 18 meses siguientes a la suscripción de la misma.

De la anterior información se destaca que, salvo en el lote SM 1-2, la OPV Nueva Ciudad no ha escriturado ni entregado las seiscientos setenta y dos (672) viviendas proyectadas en los lotes SM2-4, SM2-2, SM2-3 y SM2-1, pese a estar vencido el plazo final de pago de los predios y entrega de las viviendas, contemplado en las promesas de compraventa, es decir, el 6 de diciembre de 2005.

Estas circunstancias conllevan a determinar que la OPV Nueva Ciudad adeuda a METROVIVIENDA, **\$3.057.547.695**, conforme se evidencia con el siguiente cuadro:

| Lote | Valor Venta | Saldo Pendiente | | Fecha Promesa Compraventa | Ultimo Pago ⁽¹⁾ | Plazo Final ⁽¹⁾ | Días Vencimiento ⁽¹⁾ |
|-------|-------------|------------------------|-----|---------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| | | Valor | (%) | | | | |
| SM2-4 | 881,600,000 | 745.602.487 | 85% | 15-Mar-04 | 28-Feb-05 | 14-Sep-05 | 96 días |
| SM2-2 | 879,912,800 | 791.921.520 | 90% | 07-Jun-04 | 31-Oct-04 | 06-Dic-05 | 13 días |
| SM2-3 | 881,600,000 | 726.583.688 | 82% | 07-Jun-04 | 28-Feb-04 | 06-Dic-05 | 13 días |
| SM2-1 | 881,600,000 | 793.440.000 | 90% | 07-Jun-04 | 31-Dic-04 | 06-Dic-05 | 13 días |
| | | \$3.057.547.695 | | | | | |

(1) con corte a 19/12/2005

Para la Contraloría es claro el incumplimiento referido, pese a que la Fiduciaria Central, que maneja el patrimonio autónomo de estos proyectos, considera que el término de dieciocho (18) meses que opera para el pago del predio, comienza a contarse desde el

*“Ni un bloque de ladrillo ni un gramo de cemento más
En los cerros de Bogotá”*

día que la escritura queda registrada y no desde la firma de la promesa de compraventa, ya que solamente desde el registro de la escritura, el comprador puede conseguir la licencia de construcción y demás permisos para continuar con el proyecto. Sin embargo, revisadas aquellas dentro de su texto, no se puede concluir lo sostenido por la Fiduciaria, pues su tenor es diáfano en el sentido que el plazo se cuenta a partir de la suscripción de la promesa de compraventa.

Por lo tanto, para el día 19 de diciembre de 2005, de acuerdo con el esquema de comercialización establecido por METROVIVIENDA, la OPV Nueva Ciudad debía la suma aludida, así:

| LOTE | Saldo Vencido (19/12/2005) |
|----------------------------|-------------------------------|
| SM2-4 | 745.602.487 |
| SM2-2 | 791.921.520 |
| SM2-3 | 726.583.688 |
| SM2-1 | 793.440.000 |
| Saldo Total Vencido | \$3.057.547.695 |

De otra parte, se encontró que la información suministrada por la Fiduciaria Central acerca del número de viviendas proyectadas en cada lote, así como el estado de la escrituración de las viviendas en los proyectos no coincide con los datos que reportó METROVIVIENDA respecto de la OPV Nueva ciudad, tal como se evidencia en el siguiente cuadro:

| Lote | Viviendas Proyecto | | Viviendas Escrituradas | | | Pago Predio (%) |
|-------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|-------|-----------------|
| | METROVIVIENDA ⁽¹⁾ | Fiduciaria ⁽²⁾ | METROVIVIENDA ⁽¹⁾ | Fiduciaria ⁽²⁾ | | |
| | | | | Cantidad | (%) | |
| SM1-2 | 177 | 176 | 172 | 174 | 98,9% | 100% |
| SM2-4 | 168 | 167 | 85 | 152 | 91,0% | 15% |
| SM2-2 | 168 | 161 | 0 | 10 | 6,2% | 10% |
| SM2-3 | 168 | 162 | 63 | 120 | 74,5% | 18% |
| SM2-1 | 168 | 154 | 0 | 1 | 0,6% | 10% |

(1) Fuente METROVIVIENDA. El reporte de avance corresponde con el informe del interventor, con corte al 30 de noviembre de 2005

(2) Fuente Fiduciaria Central con corte al 19/12/2005

Como corolario, se tiene, de conformidad con el avance de la escrituración reportada por la Fiduciaria, donde se infiere que la OPV Nueva Ciudad ha incumplido la obligación de

*“Ni un bloque de ladrillo ni un gramo de cemento más
En los cerros de Bogotá”*

cancelar el valor de los predios en función de la escrituración. De esta manera, en los lotes SM2-3 y SM2-4 existe un significativo avance en el proceso de escrituración de viviendas a las familias, pero METROVIVIENDA sólo ha recibido por la venta de estos lotes el 18% y el 15% respectivamente que corresponde al valor inicial cancelado dentro del mes siguiente a la firma del contrato.

Para mayor ilustración de la situación planteada se presenta el siguiente cuadro:

**Pagos que no ha realizado la OPV Nueva Ciudad a METROVIVIENDA en función de la escrituración durante 2005
(pesos)**

| | Lote: SM2-4 | Lote: SM2-3 | Total |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|
| Pagos Efectuados por la Fiduciaria Central a METROVIVIENDA (1) | 47.837.513 | 66.856.312 | 114.693.825 |
| Pago que se debieron haber efectuado en función de la escrituración (2) | 717.421.796 | 587.733.333 | 1.305.155.129 |
| Diferencia | 669.584.283 | 520.877.021 | 1.190.461.305 |

Fuente (1) pagos efectuados a METROVIVIENDA: Fiduciaria Central y METROVIVIENDA

(2) pago en función escrituración: cálculos Contraloría de Bogotá D.C.

Bajo este orden de ideas, se concluye que existió una gestión administrativa ineficiente de METROVIVIENDA frente al seguimiento de las obligaciones de la OPV Nueva Ciudad, permitiendo que al 19 de diciembre de 2005, no se hubiese cobrado el valor de \$3.057 millones correspondientes del valor de lotes vendido a la multicitada OPV.

Señor Alcalde, la Contraloría ha evidenciado que el origen de la deficiente gestión administrativa, corresponde a la inexistencia de control y verificación sobre la información que presentan las OPV'S para la compra de lotes a METROVIVIENDA; para el efecto se ilustra con dos situaciones detectadas:

- En la relación de hogares que presentaron las OPV's Nueva Ciudad y TEKOA para la compra de los once (11) lotes, se encontró que de 1419 hogares, se repiten 201. Lo que indica que la OPV presenta una documentación para cumplir con los requisitos exigidos, y poder acceder al predio, pero sin que éstos sean constados por METROVIVIENDA.
- Las personas que las OPV's Nueva Ciudad y TEKOA presentaron en sus ofertas para la compra de predios a METROVIVIENDA tienen un crédito aprobado con la Cooperativa Nacional de Ahorro y Crédito –CREAR-. Pero se advierte, que la capacidad de CREAR para prestar los recursos a las familias no es suficiente, de acuerdo con la información reportada al 31/12/2004 por la Superintendencia de

*“Ni un bloque de ladrillo ni un gramo de cemento más
En los cerros de Bogotá”*

Economía Solidaria^[1], por esta razón los desembolsos que ha realizado CREAR son mínimos, tal como se ilustra a continuación:

Créditos desembolsados a la fiduciaria al 19/12/2005

| Lote | OPV | Créditos Desembolsados | Soluciones de Vivienda |
|--------------|--------------|------------------------|------------------------|
| SM1-2 | Nueva Ciudad | 5 | 176 |
| SM2-4 | Nueva Ciudad | 8 | 167 |
| SM2-2 | Nueva Ciudad | 8 | 161 |
| SM2-3 | Nueva Ciudad | 0 | 162 |
| SM2-1 | Nueva Ciudad | 0 | 154 |
| SM3-2 | TEKOA | 0 | 65 |
| SM3-3 | TEKOA | 0 | 66 |
| SM3-4 | TEKOA | 0 | 61 |
| SM13-1 | TEKOA | 0 | 146 |
| Total | | 21 | 1158 |

Fuente: Fiduciaria Central

Bajo este contexto, igualmente existe el riesgo de incumplimiento en los pagos por los ocho (8) predios que la OPV TEKOA compró a METROVIVIENDA durante el lapso de 2004 a 2005, pese a que a la fecha no ha expirado el plazo pactado en la promesa de compraventa.

Finalmente, se debe destacar, que METROVIVIENDA no cuenta con una garantía real que le permita exigir el pago de las obligaciones a cargo de las OPV's, ya que la constitución de un patrimonio autónomo sólo garantiza el manejo de los recursos, y no el pago en sí.

En razón de lo anterior, señor Alcalde, dada la magnitud del monto dejado de recaudar, la Contraloría advierte sobre la inminencia de generarse detrimento patrimonial en las arcas distritales, al no implementar estrategias que garanticen el recaudo de los **\$3.057.547.695** que adeuda la OPV Nueva Ciudad al cumplírsele la fecha límite para el pago.

[1] Si de las familias asociadas a las OPV's Nueva Ciudad y TEKOA un 80% tiene aprobado el crédito con CREAR, cada una por valor de \$10 millones, en total la cooperativa se habría comprometido a prestar \$14.400 millones que representarían el 88% de sus activos o un 114% del total de su cartera de créditos, lo cual es ilógico pues la Cooperativa no tiene la capacidad para atender tales compromisos.

*“Ni un bloque de ladrillo ni un gramo de cemento más
En los cerros de Bogotá”*

De acuerdo con las anteriores consideraciones, comedidamente le solicito informar a esta Contraloría, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo del presente Control de Advertencia,

1. *Qué acciones concretas serán adoptadas por la Entidad respecto al recaudo de las deudas de la OPV Nueva Ciudad que ascienden a \$3.057.547.695.*
2. *Qué acciones serán adoptadas por METROVIVIENDA para garantizar la consistencia de la información que presentan las OPV's o particulares que aspiren a comprar predios de METROVIVIENDA para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social –VIS- y viviendas de interés prioritaria –VIP-.*

La Contraloría tendrá una línea prioritaria de acción en la vigilancia y el control de los importantes recursos mediante el monitoreo permanente de procedimientos u operaciones que pongan en riesgo el patrimonio público Distrital, así como frente a una inoportuna gestión que no aplique al cumplimiento de los cometidos y fines esenciales del Estado.

De no estar de acuerdo con las consideraciones de carácter fiscal contenidas en la presente, favor enviarnos sus comentarios sobre el particular.

Cordialmente,

ÓSCAR GONZÁLEZ ARANA
Contralor de Bogotá D.C.



*“Ni un bloque de ladrillo ni un gramo de cemento más
En los cerros de Bogotá”*
