

10000

Señor Doctor
SAMUEL MORENO ROJAS
Alcalde Mayor de Bogota D.C.
Carrera 8° No. 10-65
Bogota D.C.

*Ref: Función de Advertencia ante el posible detrimento patrimonial por el pago indefinido de arriendos, en cuantía de **\$101.2 millones** pagados por la CVP a 96 familias relocalizadas de la urbanización Buena Vista Sur Oriental Etapa III y por el monto del Valor Único de Reconocimiento –VUR de **\$668'3 millones** otorgado a 84 familias en la citada urbanización.*

Respetado Señor Alcalde

La Contraloría de Bogotá con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, la Ley 87 de 1993, la Ley 42 de 1993, el Decreto 1421 de 1993 y el Acuerdo 361 de 2009, en desarrollo de la Auditoria Gubernamental con enfoque integral, Modalidad Regular, practicada a la Gestión y Resultados de la Caja de la Vivienda Popular - CVP, considera necesario y oportuno alertarle sobre el posible detrimento patrimonial que podría estarse ocasionando a las arcas distritales de acuerdo con lo citado en la referencia, derivado de los siguientes hechos:

1. La Caja de Vivienda Popular, dentro del Programa de Reasentamientos Urbanos, entregó **\$668'3 millones** por concepto del **Valor Único de Reconocimiento - VUR**, a 84 familias que cumplieron los requisitos para ser favorecidas, las cuales decidieron comprar su vivienda en la Urbanización Buena Vista Sur Oriental Etapa III, ubicada en la Localidad de San Cristóbal, con el aval de la CVP, casas de dos pisos que se ofrecieron a partir del año 2004, con los servicios públicos de agua, luz, gas y teléfono. La etapa III que consta de 96 unidades de vivienda fue vendida en su totalidad, entre las cuales algunas familias debieron aportar ahorros propios y/o acudir a préstamos.

1

“Al rescate de la moral y la ética pública”

2. Para el proceso de fabricación de estas casas, la Constructora Milenio Ltda., propietaria del terreno, solicitó y recibió las licencias y permisos correspondientes necesarios para construir la etapa III, de la Curaduría Urbana No.4, de las empresas de servicios públicos y demás autoridades competentes.
3. Cabe señalar que la Resolución N° CUP-8-832 del 9 de diciembre de 1998 en la cual se "...expide la licencia de desarrollo integral para la parte urbana del predio urbanístico residencial denominado Buenavista III sector...", en su artículo 7° le indica al constructor el cumplimiento de las normas de sismo resistencia determinadas en el Decreto 1400/94, de las cuales no se evidencia su cumplimiento.
4. Por solicitud de unos particulares, la DEPAE realizó el 21 de febrero 21 de 2001 el diagnóstico técnico número 1062 sobre el terreno, el cual indica que presenta: *"...laderas con evidencia de inestabilidad, asociadas a las áreas de explotación minera acentuada por procesos erosivos"*.
5. Entre el 28 de diciembre de 2005 hasta el 17 de diciembre de 2008, el DADEP elaboró 6 diagnósticos¹ más, resultado de las visitas solicitadas por habitantes de la urbanización Buena Vista etapa III, por la Contraloría de Bogotá y por Bomberos de la ciudad, en los cuales se deja consignado que *"...las conclusiones y recomendaciones están basadas en características externas..."*.
6. El DEPAE estableció que los responsables de la urbanización no ejecutaron las obras de mitigación que recomendó en el diagnóstico técnico No.2581 efectuado en el año 2005, lo cual cita en sus informes técnicos posteriores.
7. En julio del año 2006 la Caja de Vivienda Popular, conoció el informe producto del Contrato inter administrativo 0177-05 celebrado con la Universidad Nacional con el objeto de presentar un diagnóstico geotécnico y estructural del sitio, el cual señaló que *"...la determinación de las posibles causas que conllevaron al deterioro o la manifestación de problemas geotécnicos y estructurales en las casas de la Urbanización Buenavista Oriental III Etapa (51 unidades de vivienda reportada por la CVP (...) desequilibrios hidro-climáticos, ejecución inadecuada de rellenos para nivelación, disposición de materiales sobrantes de excavación en las áreas comunes de la urbanización,(...) ausencia de de elementos que garanticen la estabilidad de los muros estructurales y algunos amarrados inadecuados de elementos de cubierta (...) el aspecto más comprometido sería la susceptibilidad de las construcciones ante eventos extremos, específicamente el que implicaría la posible ocurrencia de un sismo similar al denominado sismo de diseño, debido a la calidad de algunos materiales y sobre todo al amarre de estos, que no es el adecuado para soportar cargas de este tipo"*

¹ DEPAE, Diagnósticos Técnicos Nos. D.I.1062, D.I.2581, D.I.3460, D.I.3633, D.I.3882, D.I.3991, D.I.3996

8. Aunado a lo anterior, es de anotar que tanto el Urbanizador, como la DEPAE y la CVP eran conocedores de los hechos que denunciaba la comunidad, entre otros: la humedad, las filtraciones, el agrietamiento de paredes, de placas de piso interiores y exteriores, la separación de paredes entre las casas, y finalmente, la inclinación de algunas de ellas colindantes con la ladera sobre las cuales se presentó el deslizamiento de tierra.
9. Pese a estas reiteradas informaciones sobre las condiciones del terreno y los riesgos para las viviendas, no existe evidencia de que la Caja de Vivienda Popular haya tomado medidas pertinentes y oportunas para ordenar al urbanizador la reubicación de las familias para proteger su integridad ante la posibilidad de ocurrencia de una tragedia por los hechos informados.
10. El 14 de noviembre de 2008 la comunidad ante la inoperancia de los actores responsables involucrados en los hechos y dadas las posibles consecuencias que se pudieran generar por daños en sus viviendas y en la urbanización en general, interpusieron una acción popular ante el Juzgado 20 Administrativo sección segunda, la cual fue admitida, decretando como medida cautelar a la Constructora Milenio Ltda. *“...La reubicación temporal de las familias que habitan las casas que fueron objeto de solicitud de evacuación o restricción parcial de uso por parte de la DEPAE”*
11. Como consecuencia de ello desde finales del año 2008 y hasta febrero de 2009, fueron evacuadas de la urbanización 36 familias a las que el constructor pagó los arriendos temporales.
12. El 6 de febrero de 2009, el apoderado de la constructora solicitó el levantamiento de la medida cautelar, la cual fue negada por el Juez 20, quien por el contrario, la amplió al incluir a la CVP para que reubique temporalmente a los habitantes objeto de la medida de evacuación y conmina al Alcalde Mayor *“...para que coordine acciones positivas con las entidades del distrito encargadas de atender esta clase de contingencias”*
13. El 7 de febrero de 2009, con el volcamiento de algunas casas de la urbanización, se declaró la emergencia por la DEPAE quien determinó la evacuación total de las viviendas habitadas por las 96 familias.
14. Por lo sucedido y de acuerdo con lo ordenado por el Juez, la Alcaldía Mayor expidió el Decreto Distrital N° 043 del 12 de febrero de 2009 en el cual determina que la Caja de la Vivienda Popular se hará cargo de los **arrendamientos temporales** de las 96 familias que sufrieron la emergencia de la etapa III de la urbanización Buena Vista sur oriental. Acción que a la fecha ha generado un gasto público que a junio de 2009 alcanza los **\$101,2 millones** tal como se evidencia en el siguiente cuadro:

VALOR PAGADO POR ARRIENDOS- CVP

Valor en pesos

Pagos totales por Mes					Total Arriendo Pagado/Flias.
Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	
6.844.800	21.757.867	25.188.533	23.808.000	23.560.000	101.159.200

Fuente: Caja de la Vivienda Popular

Como bien podrá concluir, Señor Alcalde, es evidente la negligencia de las entidades distritales, que conocieron en su momento los riesgos a que estaban expuestas las familias y no actuaron de manera diligente ni oportuna para obligar al constructor a responder civil y/o penalmente por los hechos, por el contrario, fueron permisivas y complacientes con el urbanizador.

Es frustrante para las familias conocer que los reportes sobre los problemas presentados tanto en el terreno, como en las mismas viviendas, fueron continuos a partir del 2005, sin tener una solución efectiva, cuando lo que se espera es residir en una vivienda digna, conforme lo señala la propia Carta Política².

Hoy los recursos que el distrito capital invirtió para subsidiar a estas 84 familias, a través del VUR por cuantía de **\$668'3 millones** se encuentra en riesgo de pérdida, dado que la administración distrital no ha otorgado una solución definitiva para ellas, circunstancia que además tiende a aumentar las erogaciones del patrimonio por el pago indefinido de arrendamientos a las 96 familias afectadas por los daños señalados en sus viviendas, que a la fecha asciende a junio de 2009 a la cifra de **\$101.2 millones**, subsidiando con este proceder, la ineficiencia del constructor y cargando con los errores de administraciones anteriores que fueron negligentes en el cumplimiento de sus funciones, en detrimento del erario público.

Preocupa a este Órgano de Control Fiscal que de no adoptarse medidas prontas y definitivas por parte de la administración distrital para solucionar los problemas de vivienda de los afectados de la urbanización Buena Vista Sur Oriental Etapa III, el Distrito Capital se conforme con seguir efectuado de manera indefinida pagos mensuales por arrendamiento, sin que se logre el cometido final de mejorar la calidad de vida de las familias perjudicadas.

² Artículo 51 "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda"

Acorde a lo expresado, comedidamente me permito solicitarle que en un término de diez (10) días, contados a partir de la recepción de esta comunicación, indique a este Despacho, de manera precisa, las medidas y acciones que adelantará su Administración, con el fin de evitar la causación del daño patrimonial representado por la posible pérdida del subsidio entregado por el Gobierno Distrital a través de la figura del Valor Único de Reconocimiento VUR- y por el pago indefinido de arriendos sin una solución definitiva a las familias afectadas.

Cordialmente,



MIGUEL ANGEL MORALESRUSSI RUSSI
Contralor de Bogotá D.C.

Anexo: Registro fotográfico en cinco (5) folios

Proyectó: Alvaro George Paez. Profesional Especializado y Fanny Ma Suarez Camargo. Profesional
Revisión Técnica: Marianne Endeman Venegas. Directora Sector Habitat y Servicios Públicos
Revisión Jurídica: Luis Alejandro Bareño. Asesor Dirección Sectorial
Ajustó: Gabriel Eduardo Riveros Riveros. Asesor Despacho 