



## DIRECCIÓN TÉCNICA ANTE RECURSOS NATURALES Y ASEO

### INFORME FINAL

#### **REQUERIMIENTO CIUDADANO No. 349-2020 V.Ú. 100043572020 del 27 de julio de 2020**

*“Relacionado con presuntas inconsistencias generadas con ocasión de la compra de vivienda en el Conjunto Multifamiliar Flor del Cerezo Torre D Apartamento 706, el cual hace parte del proyecto habitacional denominado Las Vegas de Comfandi, ejecutado por la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFANDI”.*

**Santiago de Cali, enero 22 de 2021**

“Control transparente y efectivo, mejor gestión pública”



**MARÍA FERNANDA AYALA ZAPATA**  
Contralora General de Santiago de Cali

**JEFFERSON ANDRÉS NUÑEZ ALBÁN**  
Sub-Contralor

**MARÍA VICTORIA MONTERO GONZÁLEZ**  
Directora Técnica ante Recursos Naturales y Aseo

**EQUIPO AUDITOR:**

**SANDRA YANETH ZAPATA MORA**  
Profesional Universitario

**CLAUDIA XIMENA BUENO PENAGOS**  
Profesional de Apoyo

**MARLEN GARCÍA DE LA CADENA**  
Profesional Universitario

## CONTENIDO

1. ANTECEDENTES .....	4
2. ANALISIS.....	6
3. RESULTADOS .....	13

## 1. ANTECEDENTES

La Contraloría General de Santiago de Cali en cumplimiento de la responsabilidad de vigilancia fiscal prevista en el artículo 272 de la Constitución Política, en la Ley 42 de 1993 modificada por el Decreto 403 de 2020, en las normas de Participación Ciudadana Ley 1755 de 2015 y 1757 de 2015, y demás normas concordantes, recibió y dio trámite al Requerimiento Ciudadano N° 349-2020, V.Ú. 100043572020 de julio 27 de 2020, suscrito por la señora Ángela Elena Chávez Vescance, el cual fue también dirigido a [brendacasas@comfandi.com.co](mailto:brendacasas@comfandi.com.co) y [regional.valle@procuraduria.gov.co](mailto:regional.valle@procuraduria.gov.co), referido a las inconsistencias presentadas con ocasión de la compra de vivienda en el proyecto Conjunto Multifamiliar Flor del Cerezo.

La Oficina de Control Fiscal Participativo de la Contraloría General de Santiago de Cali, mediante oficio No. 0700.23.01.20.923 del 12 de agosto de 2020 remitió el Requerimiento antes referido, el cual está relacionado con presuntas inconsistencias generadas en la compra de vivienda en el Conjunto Multifamiliar Flor del Cerezo Torre D Apartamento 706, el cual hace parte del proyecto habitacional denominado Las Vegas de Comfandi ubicado en la zona de expansión corredor Cali-Jamundí. ejecutado por la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca -COMFANDI.

Por lo tanto, se inició el conocimiento del tema con la información remitida por la Oficina de Control Fiscal Participativo, y una vez efectuado el análisis de la documentación aportada y las pruebas recaudadas, se estableció el actuar de las partes resaltando que nuestra responsabilidad es ejercer el control fiscal en forma posterior y selectiva a las entidades que manejan fondos y recursos del municipio de Santiago de Cali.

La Señora Ángela Elena Chávez Vescance, a través de Requerimiento Ciudadano enviado correo electrónico y relacionado con la adjudicación de la unidad familiar denominada APARTAMENTO 706 TORRE D CONJUNTO MULTIFAMILIAR FLOR DEL CERREZO, ejecutado por COMFANDI, manifiesta lo siguiente:

*“En el segundo semestre de 2018 estuve en una feria inmobiliaria realizada por ustedes en donde hice una reserva del proyecto CONJUNTO MULTIFAMILIAR FLOR DEL CERREZO TORRE D APARTAMENTO 706 por un valor de 118.503.474 pesos colombianos, dentro de su oferta el apartamento incluía y cito textualmente la publicación que ustedes tenían montada en su página web —posteriormente retirada— y en la de la alcaldía de Santiago de Cali (<https://www.cali.gov.co/vivienda/publicaciones/139345/las-vegasde-comfandi-un-proyecto-pensado-para-estratos-1-2-y-3-de-cali/>): Gracias a la alianza entre la alcaldía de Cali y la caja de compensación familiar Comfandi, se está construyendo*



*al sur de la ciudad, 4965 soluciones habitacionales con el proyecto denominado Las Vegas, que hoy ya tiene ejecutado un 40%. Dichas viviendas oscilan entre los 78 y 118 millones de pesos, distribuidas en tres conjuntos cerrados con piscina y parqueadero privado, 15 edificios multifamiliares con cerramiento y portería, parque infantil, gimnasio bio saludable, sendero ecológico, parque central y deportivo. También cuentan con centro de desarrollo comunitario, acompañamiento comunitario y actividades de recreación y deporte Comfandi. Con zonas verdes y espacio público de 82.774.29 m<sup>2</sup>. \*Único acceso controlado por portería \*Piscina para adultos y niños \*Torres con ascensor \*Parqueadero propio \*Parqueaderos comunales \*Balcón.*

*Después de visitar varios proyectos y encontrar que su oferta era la más interesante en su momento, el día 11 de agosto realice la separación del inmueble allí me fue entregada la tarjeta de la fiducia para hacer los respectivos abonos y la guía para que fuese solicitado el subsidio de vivienda con la promesa de tener casa nueva para el año 2020, cosa que claramente al día de hoy es una falacia. En la reunión del día 22 de julio después de comunicarme con ustedes al no tener ninguna manifestación por parte de la caja de compensación ustedes cambian las condiciones que ofrecieron en 2018. Para comenzar los parqueaderos privados ahora son comunes y el precio pactado en 2018 tuvo un incremento monumental. Si bien los montos en salarios mínimos cambiaron en 2019 de 135 a 150 S.M.V.L. mi acuerdo con ustedes fue pactado un año antes y esa disposición no debe cubrirme dado que en Colombia las leyes no son retroactivas. Me siento timada nada más y nada menos que por una organización que se supone están creadas para fomentar el bienestar de los empleados que dice ser la mano amiga, sin contar con el insulto que representa que pongan a una asesora a vender el producto del que tengo conocimiento hace dos años, del que tengo planos y esperaba estrenar en el 2020. Cabe anotar que la señora Luisa María Collazos fue amable y su atención siempre fue respetuosa, Les parece honesto jugar así con el derecho a acceder a una vivienda digna de sus afiliados. Mi afectación radica en que pasados dos años no hay obra, me hacen una nueva promesa de entrega a dos años más es decir 2022, donde el precio tuvo un incremento de más de 20 millones de pesos y de manera engañosa quitan los parqueaderos. ¿para qué me felicitaron por mi apartamento nuevo, si era un ensayo?*

*¿para qué me entregaron una tarjeta de fiducia para que hiciera depósito, si era un ensayo? ¿Por qué no me notificaron que el papel firmado solo tenía vigencia de 15 días y aun así me pusieron a depositar 3.000.000 de peso en un rango de fecha superior?*

*¿Por qué no me notificaron que el proyecto tuvo modificaciones en 2019 y posteriores actualizaciones en la página de la alcaldía, ustedes nunca se contactaron con quienes depositan allí todos sus ahorros en el proyecto? ¿para qué me hicieron gestionar un subsidio de vivienda que se vence? ¿sí el papel que firme solo tenía vigencia de 15 días por qué no me notificaron que ustedes debían formalizar un documento? ¿Por qué la fiducia me dice que no me puede dar*



*extractos porque falta la legalización de los documentos por parte de la caja de compensación? ¿Ahora entiende mi molestia?”*

Posteriormente, mediante comunicación de agosto 9 de 2020, la peticionaria aclara la solicitud inicial aportando los estudios y documentos previos y el Convenio Asociativo No. 4244.0.131.001.2016 del 30 de diciembre de 2016 suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda - FEV del Municipio de Santiago de Cali y la Caja de Compensación Familiar Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) – Proyecto Habitacional Las Vegas de Comfandi.”, precisando lo siguiente: “(...) *la solicitud estaba encaminada a que la Contraloría General de Santiago de Cali pudiese investigar con referente a este proyecto puesto que en el convenio establecen que se aplicaran subsidios municipales de interés social de 70 SMLM. Que por tratarse de recursos fiscales de la administración municipal que serán administrador por particulares, que es el caso de Comfandi. Con la anomalía que se está presentando en este proyecto no solo me estoy viendo afectada yo, ANGELA ELENA CHAVEZ VESCANCE sino, que se están viendo afectadas más familias que de un momento a otro la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR VALLE DEL CAUCACOMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) PROYECTO HABITACIONAL LAS VEGAS DE COMFANDI, cambio las reglas del proyecto en detrimento de todas las familias que separamos que decidimos gracias a la información de CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) PROYECTO HABITACIONAL LAS VEGAS DE COMFANDI, de invertir en este proyecto habitacional y convertirlo en nuestro proyecto de vida (...)*”.

Por consiguiente, y atendiendo el objeto del requerimiento en el marco del control fiscal, se procede a evaluar los documentos aportados en respuesta a los requerimientos de información realizados a COMFANDI y al Fondo Especial de Vivienda relacionados con los hechos, así como las aclaraciones obtenidas en mesa de trabajo realizada el día 22 de octubre de 2020.

Se deja constancia que se tuvo limitaciones al ejercicio auditor para la atención del Requerimiento, toda vez que no se tuvo acceso a los informes de supervisión y el convenio se encuentra en etapa de liquidación, según lo informado en el oficio del Fondo Especial de Vivienda con radicado No. 02041470100007921. Esta situación no impidió soportar lo aquí analizado y formulado.

## 2. ANALISIS

El Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali, es un Establecimiento Público del orden Municipal constituido y definido por el Concejo



“Control transparente y efectivo, mejor gestión pública”

Municipal de Santiago de Cali, en el artículo 307 del Acuerdo Municipal No. 01 del 09 de mayo de 1996 como una cuenta de presupuesto con unidad de caja y personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente para el manejo de las apropiaciones previstas en la Ley 61 de 1936 y el artículo 17 de la Ley 03 de 1991, sometido a las normas presupuestales que rigen el municipio de Santiago de Cali.

El Secretario de Vivienda Social y Hábitat del Municipio de Santiago de Cali, tiene la representación del Fondo Especial de Vivienda y hace las veces de Director de este conforme lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Reglamentario No. 4112.010.200153 del 09 de marzo de 2017, en concordancia con el Decreto Extraordinario N° 411.020.0516 de septiembre 28 de 2016, expedidos por la Alcaldía de Santiago de Cali.

Mediante la Resolución No. FEV. No.4244.0.10.611-14 de noviembre 26 de 2014, se adoptan los Estatutos del Fondo Especial de Vivienda, señalando en el artículo 6, que *“El Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali tiene como objeto principal la administración de los recursos por Ley de participación, artículo 17 de la Ley 3 de 1.991 y demás normas que las adicionen o modifiquen, para desarrollar las políticas de Vivienda de interés social en las áreas urbanas y rurales que para el efecto fije la administración municipal, aplicar la reforma urbana en los términos previstos por la Ley 9' de 1.989, ley 388 de 1.997 y demás disposiciones concordantes especialmente las que hace referencia a la vivienda de interés social. Contará también entre sus funciones con el recaudo, asignación, contabilización y control de los recursos que se destinarán a los programas de funcionamiento e inversión para financiar los proyectos de vivienda de interés social”*.

Dentro de los objetivos y estrategias del fondo se encuentran: 1) Disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda de interés social del municipio de Santiago de Cali. 2) Fortalecer las acciones que permitan el desarrollo de la política de vivienda por medio de la ejecución de proyectos y convenios.

Dentro del Plan de Desarrollo del Municipio Santiago de Cali 2016-2019 *“Cali Progresa contigo”* de conformidad con el Componente de Vivienda Digna el cual enuncia la construcción de mejoramiento colectivo de las condiciones de vida de la población de Santiago de Cali, mediante la habilitación de suelo urbanizable para el desarrollo de programas de vivienda, intervenciones de mejoramiento integral de barrios y redensificación urbana, apoyándose en la generación, fomento y respaldo de iniciativas públicas o privadas que faciliten el acceso a una vivienda digna.

Para lo relacionado con el derecho de vivienda digna consagrado en la Constitución Política, el Fondo Especial de Vivienda suscribió el convenio Asociativo No. 4244.0.13.1.001.2016 de fecha 30 de diciembre de 2016, con la CAJA DE





COMPENSACIÓN FAMILIAR VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) para el proyecto habitacional las Vegas de COMFANDI, cuyo objeto es: *“Facilitar el acceso a la vivienda a los compradores de las unidades de vivienda de interés social VIS y prioritario VIP del proyecto habitacional denominado Las Vegas de Comfandi ubicado en la zona de expansión corredor Cali- Jamundí, conformado por 4965 hogares afiliados a Comfandi, mediante la asignación del Subsidio Municipal de Vivienda de Interés Social, siempre y cuando cada hogar cumpla con los requisitos establecidos en la normatividad para la asignación de los subsidios municipales en mención”*.

EL párrafo tercero de la Cláusula Primera dispone: *“La Cuantía del Subsidio Municipal de Vivienda estará representado por un valor de hasta quince (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes que será graduado y otorgado por el Fondo Especial de Vivienda del Municipio Santiago de Cali, de acuerdo con los recursos disponibles, las condiciones económicas de los hogares beneficiarios y de tipo y valor de la solución habitacional, de conformidad con los recursos y disponibilidad presupuesta para cada vigencia”*.

La Cláusula Segunda establece como obligaciones del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI:

1. Otorgar subsidios municipales a los hogares compradores de las unidades de vivienda VIP y VIS que conformen el proyecto, siempre y cuando cumplan los requisitos previstos en el Acuerdo Municipal 0404 del 13 de diciembre de 2016 y los demás decretos o acuerdos municipales que reglamenten la materia.
2. Transferir a COMFANDI los subsidios municipales una vez COMFANDI y el comprador de una unidad jurídica resultante del Proyecto Habitacional, acredite los documentos requeridos para el pago contraescritura, de conformidad con el Artículo 2 del Decreto Municipal 411.0.20. 0585 de 2008, reglamentado por la Resolución FEV No. 4147.21.240.08 del 16 de diciembre de 2008.
3. Ejercer la supervisión técnica, administrativa, financiera y jurídica del presente Convenio Asociativo con el personal a su cargo exclusivo, sin que se genera subordinación ni dependencia con COMFANDI ni reconocimiento alguno de salarios o reconocimientos económicos al personal designado por EL FONDO para estas labores.
4. Postular hogares compradores de las unidades de vivienda VIP y VIS que conformen el proyecto, siempre y cuando cumplan los requisitos previstos en el Acuerdo Municipal 0404 del 13 de diciembre de 2016 y los demás decretos o acuerdos municipales que reglamenten la materia.

La Cláusula Tercera señala que *“el Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali, conforme al artículo 6 del Decreto reglamentario 0416 del 18 de abril de 2000, girará los recursos del subsidio consistentes en dinero una vez COMFANDI, y el comprador de una unidad jurídica resultante del proyecto habitacional*



*LAS VEGAS DE COMFANDI, acredite los siguientes documentos: a) Copia de la escritura debidamente registrada donde conste el título de adquisición del inmueble y el subsidio municipal de vivienda otorgado por el Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali. b) Certificado de tradición del inmueble no mayor de 30 días. c) Copia de la Resolución mediante la cual se asigna el subsidio municipal de vivienda con autorización de cobro. d) Acta de entrega del inmueble al beneficiario a entera satisfacción por parte de este”.*

La cláusula sexta, establece que la duración y vigencia del convenio es de tres (3) años (contados a partir del 30 de diciembre de 2016). En todo caso estará vigente hasta que se desarrollen y enajenen las soluciones de vivienda VIP y VIS que conforman el proyecto “LAS VEGAS DE COMFANDI”.

El Convenio Asociativo No. 4244.0.131.001.2016 del 30 de diciembre de 2016, suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda y la Caja de Compensación Familiar COMFANDI, para Facilitar el acceso a hogares compradores de VIP y VIS en el proyecto ubicado en la zona de expansión corredor Cali-Jamundí conformado por 4.965 hogares afiliados a COMFANDI, fue objeto de tres modificaciones, en lo relacionado con el número de Subsidios Municipales de Vivienda VIP y VIS, y el monto de cada Subsidio, para las vigencias 2017 y 2018, así:

<b>Otrosí al Convenio Asociativo No. 4244.0.131.001.2016</b>			
<b>OTROSÍ</b>	<b>MODALIDAD DE VIVIENDA</b>	<b>No. DE SUBSIDIO MUNICIPALES DE VIVIENDA</b>	<b>MONTO DE CADA SUBSIDIO MUNICIPAL (\$)</b>
OTROSÍ No. 1 del 30 de junio de 2017.	VIP	48	4.000.000
	VIS	300	2.500.000
OTROSÍ No. 2 del 19 de febrero de 2018	VIP	55	4.000.000
	VIS	423	2.500.000
OTROSÍ No. 3 del 26 de diciembre de 2018	VIP	16	4.000.000
	VIS	400	2.500.000

Fuente: FEV

En desarrollo del objeto del convenio, el Fondo Especial de Vivienda durante las vigencias 2017 a 2019, otorgó los siguientes Subsidios:



“Control transparente y efectivo, mejor gestión pública”

<b>SUBSIDIOS OTORGADOS</b>			
<b>RESOLUCIÓN No.</b>	<b>MODALIDAD DE VIVIENDA</b>	<b>No. DE SUBSIDIO MUNICIPALES ADJUDICADOS</b>	<b>MONTO DE SUBSIDIOS OTORGADOS (\$)</b>
Resolución FEV No. 4244.0.9.10.291 del 29 de diciembre de 2017	VIP	36	144.000.000
	VIS	169	422.500.000
Resolución FEV No. 4244.0.9.10.210-18 del 05 de julio de 2018	VIS	240	600.000.000
	VIP	39	156.000.000
Resolución FEV No. 4244.0.9.10.200 del 30 de octubre de 2017	VIP	06	24.000.000
Resolución FEV No. 4244.0.9.10.211 del 31 de octubre de 2017	VIS	106	265.000.000
Resolución FEV No. 4244.0.9.10.308 de 2018	VIP	4	16.000.000
	VIS	46	115.000.000
Resolución FEV No. 4244.0.9.10.2.349-18 30 de octubre de 2018	VIP	01	4.000.000
	VIS	09	22.500.000
Resolución FEV No. 4244.0.9.10.391 -18 del 15 de noviembre de 2018	VIP	3	12.000.000
	VIS	19	47.500.000
<b>TOTAL</b>	<b>VIS- VIP</b>	<b>678</b>	<b>1.828.500.000</b>

Fuente: FEV – Papel de trabajo - Resoluciones de adjudicación de Subsidio Vivienda VIS y VIP 2017 Y 2018.

Frente al otorgamiento de los subsidios el Equipo Auditor realizó un cruce aleatorio en los auxiliares a la Cuenta Gasto Social No. 555001 - Subsidios asignados para vivienda nueva de las vigencias 2017 y 2018.

Lo cual permitió evidenciar los subsidios asignados a los hogares compradores de las Unidades de Vivienda de Interés Social —VIS y Prioritario — VIP en el Proyecto Habitacional denominado Las Vegas de COMFANDI, donde se ven reflejados los beneficiarios y el monto otorgado a través de los siguientes Actos Administrativos: Resolución FEV No. 4244.0.9.10.291 del 29 de diciembre de 2017, Resolución FEV No. 4244.0.9.10.210-18 del 05 de julio de 2018, Resolución FEV No. 4244.0.9.10.200 del 30 de octubre de 2017, Resolución FEV No. 4244.0.9.10.211 del 31 de octubre de 2017, Resolución FEV No. 4244.0.9.10.308 de 2018,



“Control transparente y efectivo, mejor gestión pública”

Resolución FEV No. 4244.0.9.10.2.349-18 30 de octubre de 2018 y Resolución FEV No. 4244.0.9.10.391 -18 del 15 de noviembre de 2018.

De igual modo, se realizaron llamadas telefónicas aleatorias a los beneficiarios de los subsidios municipales, con el fin de verificar el otorgamiento y desembolso de estos sin que se recibieran denuncias o quejas por irregularidades frente a dicho trámite.

Respecto a la no asignación de subsidios municipales en la vigencia 2019, el Fondo Especial de Vivienda indicó: *“en el marco del Convenio Asociativo No.4244.0.13.1.001.2016 de fecha 30 de diciembre de 2016, suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali y la Caja de Compensación Familiar Valle del Cauca - COMFAMILIAR ANDI – COMFANDI, se estipuló que la base de datos de los hogares objeto de asignación del Subsidio Municipal de Vivienda, debía ser aportada por la Caja de Compensación Familiar Comfandi, lo cual no se aportó durante la vigencia 2019 para el cumplimiento del procedimiento establecido”*.

Lo que evidencia presuntas debilidades en el seguimiento del Convenio por parte del Fondo Especial de Vivienda, al no realizar gestiones oportunas para contar con la base de datos de los hogares objeto de asignación del Subsidio Municipal de Vivienda y así cumplir a cabalidad con el objeto del Convenio Asociativo No. 4244.0.13.1.001.2016, máxime, si se tiene en cuenta que no fueron aportados a la comisión auditora los informes de supervisión del mismo, que permitan verificar el seguimiento técnico, financiero, administrativo y jurídico efectuado al proyecto por parte de la Entidad como lo dispone la cláusula octava del referido Convenio.

De igual modo, se indagó respecto al procedimiento para desembolsar (trámite ante Fiducia) los recursos del Subsidio Municipal de Vivienda VIS y VIP, el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali indicó lo siguiente: *“conforme al artículo 57 del Decreto reglamentario 4112.010.20.0162 del 09 de marzo de 2017, girará los recursos del subsidio consistente en dinero al patrimonio autónomo que tiene constituido COMFANDI con Alianza Fiduciaria S.A como vocera y administradora del Fideicomiso Las Vegas de Comfandi”*. Por su parte, *El Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali, instruyó en los Actos Administrativos de asignación del Subsidio a favor de los hogares beneficiarios, a la Fiduciaria Alianza S.A. identificada con NIT 8300538122 como vocera y administradora del fideicomiso LAS VEGAS, a girar los recursos a la Caja de Compensación Familiar COMFANDI, una vez se acreditará a la Fiduciaria Alianza S.A, los siguientes documentos: a) Copia de la escritura debidamente registrada donde conste el título de adquisición del inmueble y el subsidio municipal de vivienda otorgado por el Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali. b) Certificado de tradición del inmueble no mayor de (30) días y c) Acta de entrega del inmueble al beneficiario a entera satisfacción por parte de este.*

Como quiera, que el requerimiento presentado por la señora Ángela Elena Chávez Vescance, no denuncia ninguna anomalía en relación con la asignación del Subsidio Municipal por parte del FEV, se revisará lo relacionado con los cambios al proyecto Conjunto Cerrado Flor del Cerezo, que hace parte del Plan Parcial Las Vegas de Comfandi, frente a lo cual la Caja de Compensación informa lo siguiente:

*“El proyecto se encuentra en etapa de reserva, lo que le permite a Comfandi realizar ajustes arquitectónicos y urbanísticos, con el fin de obtener el punto de equilibrio para desarrollar el proyecto. Por tal motivo, hasta la fecha no se ha configurado entre las partes el contrato de promesa de compraventa, en virtud de lo anterior se han realizado modificaciones al proyecto relacionadas con los parqueaderos, los cuales ya no son privados, sino compartidos.*

*Es preciso señalar, que el presupuesto inicial del Conjunto Cerrado Flor del Cerezo, localizado en la Unidad de Gestión 4 del Plan Parcial Las Vegas de Comfandi en la ciudad de Santiago de Cali, se elaboró con índices de precios base del año 2018, permitiendo una oferta de 320 unidades de vivienda tipo apartamento en 4 torres de 8 pisos cada una, que incluía igual número de parqueaderos privados. Del total de los 320 parqueaderos privados, 114 se ubicarían en un edificio (Semisótano y plataforma) y 206 en playa de primer piso. No obstante, lo anterior, al avanzar con los diseños de ingenierías, tales como eléctricos, hidrosanitarios, detección, alarma y red contra incendio, entre otros, y después de contar con los presupuestos de obra definitivos, con precios años 2019 y 2020, se pudo evidenciar sobrecostos en el edificio de parqueadero que dejaría sin viabilidad financiera el Conjunto Cerrado Flor del Cerezo, ocasionándonos pérdidas considerables en el resultado del proyecto. En virtud de ello y con el fin de equilibrar financieramente el mencionado, nos vimos en la necesidad de disminuir los costos directos de las obras sin afectar su principal atributo, es decir conservando las áreas privadas, pero modificando la oferta de parqueaderos por unidad habitacionales pasando de 320 a 224 parqueaderos.*

*Cabe resaltar que el Decreto No. 411.0.20.0107 del 21 de febrero de 2014, por el cual se modifica el Decreto 411.0.20.0430 del 27 de julio de 2007, por medio del cual se adopta el proyecto de Plan Parcial de Expansión Urbana del predio Las Vegas, localizado en el área de expansión urbana corredor Cali -Jamundí, en el literal C (VIAS, ANTEJARDINES Y ESTACIONAMIENTOS) del artículo 18 (NORMAS URBANAS) establece que de conformidad con el Decreto Municipal 0376 de 2006, en las urbanizaciones por el sistema de solución de conjunto en lote individual v multifamiliar se aplicarán las siguientes normas: “(...) Estacionamientos: uno (1) por cada seis (6) soluciones de vivienda para visitantes y residentes”.*

Frente a la queja puntual de la peticionaria, COMFANDI aclara:



“Control transparente y efectivo, mejor gestión pública”

Que la señora Ángela Elena Chávez Vescance durante la vigencia del Convenio Asociativo suscrito entre Comfandi y el Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali no se postuló al subsidio municipal de vivienda de interés social en la modalidad de vivienda.

Que la Caja de Compensación Familiar Compensar en el marco de los proyectos de acuerdo con el Decreto 1737 del 28 de agosto de 2015, le otorgó a la señora Chávez un subsidio familiar de vivienda por valor de \$15.624.849, el cual se encuentra vigente hasta el 30 de septiembre de 2022.

Que actualmente el proyecto se encuentra en la etapa de preventa, es decir que una vez adjudicada la unidad de vivienda, se suscribirá el contrato de promesa de compraventa y posteriormente se formalizará la escritura de compraventa, y finalmente la entrega de la vivienda.

Que COMFANDI a través de la comunicación No. CD-007932-V010010201 de fecha 26 de agosto de 2020, dio respuesta a la petición de información presentada por la señora Chávez en relación con el proyecto de vivienda.

### 3. RESULTADOS

De lo anterior, el Equipo Auditor observa que COMFANDI presuntamente incurrió en publicidad engañosa relacionado con el proyecto habitacional las Vegas de COMFANDI, toda vez que al describir las características iniciales del proyecto se ofertó con parqueaderos privados.

Por lo tanto, se dará traslado a la Superintendencia de Industria y Comercio con el fin que se verifique el cumplimiento del Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011) en lo referente a los temas de información y publicidad, por presuntamente ofrecer el proyecto habitacional con parqueaderos privados y posteriormente realizar modificaciones dejando los parqueaderos como compartidos, esta situación de conformidad con las siguientes disposiciones:

**Ley 1480 de 2011. “Artículo 23. Información mínima y responsabilidad. Los proveedores y productores deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan y, sin perjuicio de lo señalado para los productos defectuosos, serán responsables de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información. En todos los casos la información mínima debe estar en castellano.”.**



**Ley 1480 de 2011. “Artículo 29. Fuerza vinculante.** *Las condiciones objetivas y específicas anunciadas en la publicidad obligan al anunciante, en los términos de dicha publicidad.”.*

**Ley 1480 de 2011. “Artículo 30. Prohibiciones y responsabilidad.** *Está prohibida la publicidad engañosa.”.*

*El anunciante será responsable de los perjuicios que cause la publicidad engañosa. El medio de comunicación será responsable solidariamente solo si se comprueba dolo o culpa grave. En los casos en que el anunciante no cumpla con las condiciones objetivas anunciadas en la publicidad, sin perjuicio de las sanciones administrativas a que haya lugar, deberá responder frente al consumidor por los daños y perjuicios causados.*

Igualmente, por lo expuesto y analizada la situación planteada por la peticionaria y desde el punto de vista jurídico y fiscal se evidencian deficiencias en la supervisión del Convenio Asociativo No. 4244.0.131.001.2016 del 30 de diciembre de 2016, insuficiencias de control y seguimiento en cuanto al cumplimiento de obligaciones contractuales, así como fallas en la Gestión Documental de la Entidad por parte del Fondo Especial de Vivienda, lo que generó los siguientes Hallazgos:

#### **HALLAZGO No. 1 DE NATURALEZA ADMINISTRATIVA CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA – Falta de publicación en SECOP I.**

En la Evaluación del Convenio Asociativo No. 4244.0.131.001.2016 del 30 de diciembre de 2016, suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda - FEV del Municipio de Santiago de Cali y la Caja de Compensación Familiar Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) – Proyecto Habitacional Las Vegas de Comfandi, se evidencia que el mismo no fue publicado en SECOP I.

Contraviniendo presuntamente los principios de publicidad y transparencia, previstos en el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia

El Derecho Fundamental de acceso a la información pública previsto en la Ley 1712 de 2014.

Conforme al artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal está obligada a publicar en el SECOP los documentos del proceso y los actos administrativos del proceso de contratación, dentro de los tres (03) días siguientes a su expedición.

La entidad rectora Colombia Compra Eficiente en los lineamientos relacionado con la publicación de los convenios en el SECOP, ha establecido: “*Las Entidades*





*Estatales que aplican Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y demás normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o sustituyan deben publicar en el SECOP su actividad contractual, indistintamente de si hay o no una erogación presupuestal.*  
*4. La Entidad Estatal responsable de realizar la publicación del convenio interadministrativo en el SECOP, será la Entidad Estatal contratante”.*

El convenio Asociativo No. 4244.0.131.001.2016 del 30 de diciembre de 2016 suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda FEV del Municipio de Santiago de Cali y la Caja de Compensación Familiar Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), establece en la Cláusula Décima Séptima “*El presente convenio asociativo se entiende perfeccionado con la firma de los representantes legales del convenio asociativo y su publicación en el SECOP”.*

Situación causada presuntamente por falta de monitoreo y control, generando que la totalidad de la información contractual no esté a disposición de los organismos de control y de la ciudadanía de manera oportuna y veraz, constituyendo una presunta falta disciplinaria al tenor de lo dispuesto en el artículo 48, numeral 34 de la Ley 734 de 2002<sup>1</sup>, modificado por el artículo 84, parágrafo 1 de la Ley 1474 del 2011.

#### **HALLAZGO No. 2 DE NATURALEZA ADMINISTRATIVA CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA - Ausencia de informes de supervisión.**

En la evaluación del Convenio Asociativo No. 4244.0.131.001.2016 del 30 de diciembre de 2016 suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda - FEV del Municipio de Santiago de Cali y la Caja de Compensación Familiar Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), no se evidencian informes de supervisión que permitan verificar el cumplimiento del objeto contractual y sus actividades; al solicitar dicha información al Fondo Especial de Vivienda informa que los mismos se extraviaron.

Incumpliendo la cláusula octava del convenio que establece: “*Para los efectos del presente Convenio Asociativo, EL FONDO contará con una SUPERVISION técnica, financiera, administrativa y jurídica, con personal de planta y contratado de la Secretaría de Vivienda Social - Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali. La supervisión técnica, financiera, administrativa y jurídica estará a cargo de la Subsecretaría de Programas Básicos y Asociativos. El nombre del funcionario o la contratista supervisor será comunicado por escrito a COMFANDI”.*

El artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, señala: “*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*

<sup>1</sup> Ley 734 de 2002 derogada a partir del 1 de julio de 2021, por el artículo 265 de la ley 1952 de 2019





*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 (...).*

El numeral 12 del Manual de Contratación del Municipio de Santiago de Cali, dispone: “*Todo contrato tendrá en la Administración Central Municipal, un supervisor y/o interventor, con el propósito de realizar un permanente, adecuado, eficaz, eficiente y efectivo seguimiento, control y vigilancia a la ejecución de los mismos.*”

*El numeral 12.1 Establece “el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercido por un servidor público de la Administración Central Municipal, cuando no requieren conocimientos especializados (...).*

Lo anterior, debido a falta de control y seguimiento de las estipulaciones contractuales por parte del supervisor, al igual que deficiencias en la Gestión documental en la guarda y custodia de los documentos contractuales; tal situación impide que la totalidad de la información contractual esté a disposición de los organismos de control y de la ciudadanía de manera oportuna y veraz, así como la verificación del cumplimiento del objeto contractual; constituyendo una presunta falta disciplinaria al tenor de lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 34 y numeral 1 del artículo 35 de la Ley 734 de 2002<sup>2</sup>, modificado por el artículo 84, párrafo 1 de la Ley 1474 del 2011.

### **HALLAZGO No. 03 DE NATURALEZA ADMINISTRATIVA CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA - Falta de realización del Comité de Coordinación.**

En la evaluación del Convenio Asociativo No. 4244.0.131.001.2016 del 30 de diciembre de 2016 suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda - FEV del Municipio de Santiago de Cali y la Caja de Compensación Familiar Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), se evidencia la realización de siete (07) comités de coordinación cuando debieron llevarse a cabo treinta y seis (36), conforme a lo establecido en el Convenio.

Violando lo dispuesto en la Cláusula Séptima del Convenio Asociativo No. 4244.0.131.001.2016 del 30 de diciembre de 2016, que establece que las partes

<sup>2</sup> Ley 734 de 2002 derogada a partir del 1 de julio de 2021, por el artículo 265 de la ley 1952 de 2019



acuerdan realizar cada mes un Comité de Coordinación para analizar los distintos aspectos que se presenten en el desarrollo del convenio.

Lo anterior, por presunto incumplimiento de las obligaciones por parte del Comité de Coordinación, generando presuntas irregularidades como falta de informes de supervisión, publicidad contractual, inadecuada gestión documental; constituyendo una presunta falta disciplinaria al tenor de lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 34 y numeral 1 del artículo 35 de la Ley 734 de 2002<sup>3</sup>, modificado por el artículo 84, parágrafo 1 de la Ley 1474 del 2011.

#### **HALLAZGO No 04 DE NATURALEZA ADMINISTRATIVA CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA - No asignación de subsidio Municipal.**

En la evaluación del Convenio Asociativo No. 4244.0.131.001.2016 del 30 de diciembre de 2016 suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda - FEV del Municipio de Santiago de Cali y la Caja de Compensación Familiar Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), no se evidencia la asignación de subsidios municipales en la vigencia 2019.

Trasgrediendo la cláusula segunda del convenio se establece como obligación del Fondo Especial de Vivienda: *“A-1. Otorgar subsidios municipales a los hogares compradores de las unidades de vivienda VIP y VIS que conformen el proyecto, siempre y cuando cumplan los requisitos previstos en el Acuerdo Municipal 0404 del 13 de diciembre de 2016 y los demás decretos o acuerdos municipales que reglamenten la materia.*

(...)

*A-4. Postular hogares compradores de las unidades de vivienda VIP y VIS que conformen el proyecto, siempre y cuando cumplan los requisitos previstos en el Acuerdo Municipal 0404 del 13 de diciembre de 2016 y los demás decretos o acuerdos municipales que reglamenten la materia”.*

Lo que evidencia presunto incumplimiento en el seguimiento del Convenio por parte del Fondo Especial de Vivienda, al no realizar gestiones oportunas ante COMFANDI para contar con la base de datos de los hogares objeto de asignación del Subsidio Municipal de Vivienda y así cumplir a cabalidad con su misión y el objeto del Convenio Asociativo No. 4244.0.13.1.001.2016, generando disminución en la postulación de hogares compradores de las unidades de vivienda VIP y VIS del proyecto habitacional las Vegas de COMFANDI. Se constituye una presunta falta disciplinaria al tenor de lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 34 y numeral

<sup>3</sup> Ley 734 de 2002 derogada a partir del 1 de julio de 2021, por el artículo 265 de la ley 1952 de 2019


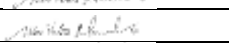



1 del artículo 35 de la Ley 734 de 2002<sup>4</sup>, modificado por el artículo 84, parágrafo 1 de la Ley 1474 del 2011.

*Fin Informe Final*



**MARÍA VICTORIA MONTERO GONZÁLEZ**  
Directora Técnica ante Recursos Naturales y Aseo

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	María Victoria Montero González/Marlen García de la Cadena /Martha Trujillo López	Directora Técnica/Profesional Universitario/ Técnico Operativo (E)	
Revisó	María Victoria Montero González	Directora Técnica	
Aprobó	María Victoria Montero González	Directora Técnica	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.

<sup>4</sup> Ley 734 de 2002 derogada a partir del 1 de julio de 2021, por el artículo 265 de la ley 1952 de 2019