

## RESPUESTA PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y DENUNCIAS

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL:</b>
Nombre solicitante: JONATHAN ALBERTO PINO, LEONARDO HINESTROZA Y DEMAS PROPIETARIOS DEL PROYECTO BAHIA SAN CARLOS.
Origen solicitud: a) Directa: X      b) Proceso auditor:      c) Otros
No. Radicación: D-043-2023
Tipo de solicitud: a) Petición:      b) Queja:      c) Reclamo:      d) Denuncia: X
Fecha recibido Oficina Participación Ciudadana: 27/12/2023
Fecha Remisión Oficina Participación Ciudadana: 27/12/2023
<b>2. INFORMACIÓN SERVIDOR CDC:</b>
Nombre: LUZMILA PERTUZ THERAN Y GERMAN VENENCIA PATERNINA
Cargo: Profesionales Universitarios (Abogado y Ingeniero)
<b>Fecha asignación: 04/01/2024</b>
<b>Fecha respuesta: 21/05/2024</b>
<b>3. INFORMACIÓN SOLICITUD:</b>
<p><b>3.1. ANTECEDENTES:</b></p> <p>Se recibe traslado de la solicitud de los señores JONATHAN ALBERTO PINO y Otros, por parte de la Contraloría General de la República, con radicado No. 2020227016, con fecha diciembre 27 de 2023, quienes manifiestan las presuntas irregularidades presentadas en la Construcción del Proyecto de Vivienda Bahía San Carlos, ubicado en la urbanización el Campestre.</p> <p>A continuación, se transcribe los hechos manifestados por los peticionarios, quienes manifestaron lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>"(...) PRIMERO: Los suscrito abajo firmantes somos compradores de buena FE, del proyecto denominado BAHIA SAN CARLOS ubicado en la urbanización el Campestre en la Ciudad de Cartagena de Indias.</b> <b>SEGUNDO: La torre 1 debía ser entregada el 31 de mayo 2021, pero hasta la presente no han podido realizar la entrega definitiva de dichas unidades habitaciones, debido a que no cuenta con sistema contra incendio, individualización de servicios de energía, numero de parqueaderos estipulado para la torre salón social, zonas comunes.</b> <b>TERCERO: La manifestación escrita, mediante COMUNICADO BSC Torre 1 Noviembre 2023, suscrito por el señor CARLOS M. RUGELES GONZALEZ, representante legal UT VISCAR Que a la letra señala:</b> <b>Por otro lado, y entrando en materia de lo que para todos nosotros es urgente, les exponemos lo siguiente:</b> <b>La realidad es que, dadas las condiciones actuales, el Proyecto esta ilíquido en sus cuentas bancarias y atender todos y cada uno de los costos es imposible, situación que debemos remediar en el 2024, por lo antes explicado. Ahora bien, debemos ser conscientes que la necesidad urgente es atender lo que nos puede impactar ahora, y eso es la situación de la Energía.</b> <b>Lo que evidencia, la inviabilidad financiera del proyecto por parte de la constructora UT VISCAR.</b></li> </ul>





**CUARTO:** hasta la presente estamos con los apartamentos a medias, con fallas en la infraestructura, el proyecto está a medias eran 5 torres y hasta la presente no se ha entregado.

**QUINTO:** Lo grave es que el proyecto fue construido en un lote perteneciente al FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL (COORVIVIENDA), los cuales no se ha pronunciado frente al tema ni han hecho cumplir el acuerdo de asociación con la UT VISCAR.

**SEXTO:** Los compradores de buena fe, no tienen por qué cargar con los errores de planeación que al parecer existieron en la obra, según lo que se argumenta por parte del Representante Legal.

**SEPTIMO:** Se desconoce el destino de los recursos que entrego el ente territorial CORVIVIENDA para la entrega de los subsidios de vivienda, porque actualmente los apartamentos **NO ESTAN EN CONDICIONES DIGNAS DE VIDA PARA VIVIR.**

**OCTAVO:** aunado a lo anterior, están realizando un cobro no debido por la prestación del servicio de energía, ellos manifestaron dentro de la promesa de compraventa que parte de los emolumentos cancelados estarían a cargo de la entidad que estaba en la construcción, sin embargo, hoy están realizando una comercialización de energía **SIN EL LLENO DE LOS REQUISITOS LEGALES,** **NOVENO:** los servicios no están siendo prestados por el prestador regular el cual es **AFINIA** o **CARIBEMAR** representado actualmente por el doctor Javier Lastra Fuscaldo, entonces nos amedrantan y nos dicen que si no les pagamos su energía irregular nos van a cortar la energía como medida de coerción para seguir manteniéndonos cautivos en la ilegalidad. Por consiguiente, se investigue el incumplimiento por parte de la constructora "Unión temporal VIS Cartagena UT VISCAR, con la entrega de las zonas comunes y salón social, teniendo en cuenta, que por parte de esta, se está condicionando la entrega de estos espacios a los copropietarios de los inmuebles, con el cobro abusivo del servicio de energía, tal y como lo enuncia el **COMUNICADO BSC Torre 1 Noviembre 2023,** suscrito por el señor **CARLOS M. RUGELES GONZALEZ,** representante legal UT VISCAR, así:

**Dicho lo anterior, de ser posible su atención al pago del servicio de energía con la administración, no solo evitaremos la suspensión de este vital servicio en esta época especial del año, sino que de nuestra parte nos comprometemos con la Torre 1 a:**

**\* Entregar el Salón Social en cuanto nos encuentren al día con el servicio de energía.**

**\* Con material de relleno, generar espacios temporales para parqueaderos hasta completar los 22 solicitados.**

**\* Entregar los contadores de energía eléctrica a cada unidad, previsto para los primeros días de enero de 2024 (tiempos que dependen del operador y no de la constructora).**

**DECIMO:** No entendemos como las entidades Distritales otorgaron licenciamiento a este tipo de obras, en desmedro de los derechos de los compradores de buena fe, un urbanismo sin planeación se convierte en una responsabilidad estatal por parte de los entres correspondientes.

**DECIMO PRIMERO:** las estructuras de la torre entregada adolecen de todo tipo de seguridad, no tiene alarmas, no tiene alerta contra incendios, funciona literal porque hay un Dios grande en los cielos.





**DECIMO SEGUNDO:** *El Distrito de Cartagena no responde, Corvivienda no responde, el Constructor insolvente no responde, nadie responde ante esta irregularidad.*

**DECIMO SEGUNDO:** *Es Claro que para nosotros como habitantes de este proyecto BAHIA SAN CARLOS, se cometieron unas presuntas irregularidades en materia penal, fiscal, disciplinaria precisamente porque se otorgó aval de funcionamiento a un predio que no servía para la cohabitación de conformidad con las normas medio ambientales que rigen la materia.*

**DECIMO TERCERO:** *Solicitamos que los organismos de control ejerzan el control debido a la presente obra, ya que no soportamos más este flagelo del que hemos sido víctimas.*

**DECIMO CUARTO:** *Se evalué el contrato de acuerdo de asociación N° CP-003-2017 suscrito entre el fondo de vivienda de interés social y reforma urbana del distrito de Cartagena "CORVIVIENDA" y la "Unión temporal VIS Cartagena*

**UT VISCAR.**

*Así mismo se aplique la cláusula DECIMO SEPTIMA. TERMINACION: "El presente acuerdo podrá darse por terminado en cualquiera de los siguientes eventos:*

*a) Por mutuo acuerdo de los partes expresados por escrito 30 días de anticipación a la fecha de su terminación.*

*b) Por cumplimiento de las obligaciones pactadas, antes del término de vencimiento del presente acuerdo.*

*c) Por vencimiento de su vigencia*

*d) Si en el desarrollo de la fase inicial o en el desarrollo de las fases subsiguientes no se obtienen las condiciones para punto de equilibrio.*

**DECIMO QUINTO:** *Se evalué el cumplimiento de las obligaciones de las partes, contempladas en la CLÁUSULA OCTAVA: actividades y obligaciones de las partes; acuerdo de asociación N° CP-003-2017 suscrito entre el fondo de vivienda de interés social y reforma urbana del distrito de Cartagena "CORVIVIENDA" y la*

*"Unión temporal VIS Cartagena UT VISCAR (...)."*

### **3.2. ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS:**

La denuncia fue radicada en la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias el día 29 de diciembre 2023, con número interno D-043-2023.

La Coordinación de Participación Ciudadana solicitó la siguiente información:

- Mediante oficio PC. 006 de fecha 04/01/2023, la Coordinación de Control Fiscal Participativo, asigno denuncia a los profesionales Universitarios GERMAN VENENCIA PATERNINA Y LUZMILA PERTUZ THERAN, para el desarrollo de la investigación.
  
- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC. 014, de fecha enero 05 de 2024, solicitó información, al Fondo de Vivienda de Interés Social y reforma Urbana (CORVIVIENDA).





- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC. 024, de fecha enero 16 de 2024, solicitó información por SEGUNDA VEZ, al Fondo de Vivienda de Interés Social y reforma Urbana (CORVIVIENDA).
- Mediante oficio de fecha 17 de enero de 2024, con numero 134-2024, el Fondo de Vivienda de Interés Social y reforma Urbana (CORVIVIENDA), solicito prorroga al requerimiento de la denuncia 043 de 2024.
- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC. 027, con radicado S2024011717, de fecha enero 17 de 2024, concede prorroga solicitada por el termino de tres (03) días, para que emitan la respuesta.
- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC. 034, de fecha enero 19 de 2024, emite respuesta inicial al denunciante del estado del proceso.
- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC. 067, de fecha enero 14 de 2024, solicita acompañamiento de CORVIVIENDA, para la realización de visita técnica al proyecto Bahía San Carlos, diligencia que se llevaría a cabo el día 19 de febrero de 2024, a las 10:00 am.
- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, realizo visita técnica el día 21 de febrero de 2024, a las instalaciones del Proyecto Bahía San Carlos, con los Profesionales Universitarios German Venencia, Luzmila Pertuz y la Asesora de Despacho Martha Ochoa.
- Mediante oficio CORVI-OFI-148-2024, de fecha 24 de enero, CORVIVIENDA, envía respuesta al requerimiento de la denuncia 043 del 2023.
- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC. 187, de fecha 23 de abril de 2024, con radicado S2024042320, solicitó información al Fondo de Vivienda de Interés Social y reforma Urbana (CORVIVIENDA).
- Mediante oficio con radicado CORVI-OFI-01142-2024, de fecha 25 de abril de 2024, solicita prorroga de 10 días para dar respuesta al requerimiento de la denuncia 043.
- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC. 197, de fecha 26 de abril de 2024, con radicado S202404261, concede prorroga de dos (02) días a la solicitud emitida del Fondo de Vivienda de Interés Social y reforma Urbana (CORVIVIENDA).
- Mediante oficio CORVI-OFI-1203-2024-RESPUESTA RADICADO S2024042320, Corvivienda dio respuesta al requerimiento de la denuncia 043 de 2023.

### **3.3 RESPUESTA –CONCEPTO- SOLUCIÓN JURIDICA:**

De conformidad con los artículos 267, 268 y 272 de la Constitución Política, modificados por los artículos 1, 2 y 4 del Acto Legislativo 04 de 2019, respectivamente; la Ley 42 de 1993, la Ley 610 de 2000, Ley 403 de 2020, artículo 104, Resolución 174 del 31 de mayo de 2022 "Grupo Especial de Atención Inmediata" y demás normas que rigen el control fiscal. La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, a través de la Coordinación de Control Fiscal Participativo, apertura denuncia presentada por los señores JHONATHAN ALBERTO PINO Y OTROS, con radicado D-043/2023, la cual tuvo por objeto evaluar presuntas irregularidades





en la ejecución del proyecto de vivienda Bahía San Carlos, mediante contrato de acuerdo de asociación No. CP 003-2017, entre CORVIVIENDA y la Unión Temporal VIS Cartagena (U.T. Viscar), representada legalmente por el señor JOSE SENEN TORRES HERRERA, con el objeto Contractual **"DESARROLLAR UN PROCESO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL MEDIANTE EL SISTEMA DE CONSTRUCCION INDUSTRIALIZADA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS SOBRE UN PREDIO DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA – CORVIVIENDA"**.

### **RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN:**

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas, políticas y procedimientos del control fiscal participativo, prescritos por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, compatibles con las de general aceptación y en armonía con la Ley 1755 de 2015, Ley 80 de 1993, Decreto 1082 de 2015; Ley 4 de 1992, Ley 403 de 2020, artículo 104, Resolución 174 del 31 de mayo de 2022 "Grupo Especial de Atención Inmediata" y demás por tanto, requirió acorde con ellas, evaluación de la documentación aportada por la entidad en fiscalización, de manera que la investigación proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe.

En el presente informe, damos respuestas a los puntos sobre los cuales la Contraloría Distrital de Cartagena como organismo de control y vigilancia de la gestión fiscal del Distrito, tiene competencia, y todos aquellos otros que siendo de competencia de otras autoridades administrativas o judiciales, es deber de este ente de control hacer las remisiones y traslados correspondientes.

En lo relacionado con la investigación concerniente a este ente de Control tenemos lo siguiente:

- El Fondo de Vivienda de Interés y Reforma Urbana del Distrito de Cartagena, celebro Contrato de Acuerdo de Asociación con la Unión Temporal Vis Cartagena "U.T Viscar" el día 18 de octubre del año 2017, con el objeto. **"DESARROLLAR UN PROCESO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL MEDIANTE EL SISTEMA DE CONSTRUCCION INDUSTRIALIZADA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS SOBRE UN PREDIO DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA – CORVIVIENDA"**.
- Que **CORVIVIENDA**, adelanto convocatoria No. 003 de 2017, mediante el cual se seleccionó un socio constructor, el cual será colaborador en el desarrollo de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Cartagena. Teniendo en cuenta que Corvivienda, es propietaria de un predio consistente en un Lote – Terreno, ubicado en el barrio el Campestre carrera 56 #58B-117, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-0014210 y referencia catastral No. 01-10-0547-0008-000.
- Que la Clausula SEGUNDA, del contrato de Acuerdo, estableció los aportes realizados por cada socio, el cual quedo así:

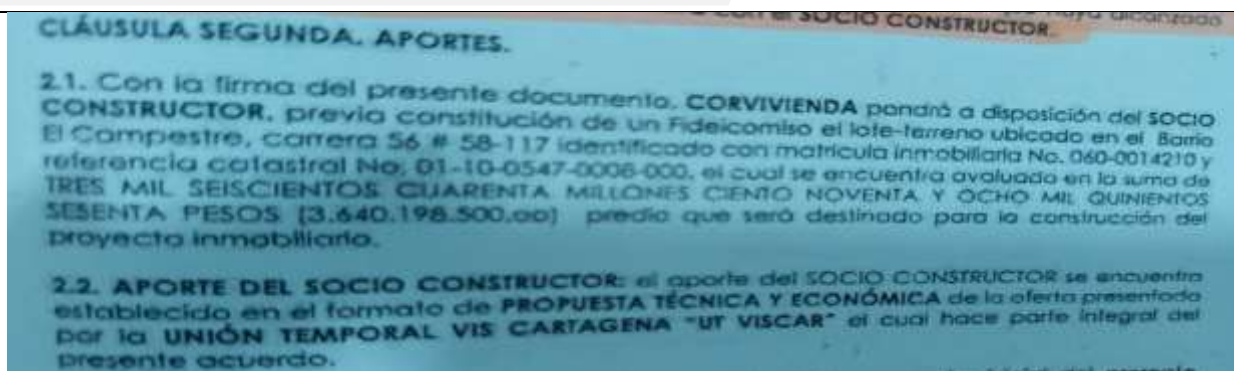


Imagen Nro. 1 fuente, tomado del folio 03 del contrato Asociación (CP-003-2017).

- Que, el valor del Lote – Terreno se estipulo en CINCO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE (\$5.165.076.000), de propiedad de Corvivienda el cual será entregado a manera de subsidio.
- Que en la Clausula CUARTA, del Contrato de Acuerdo establece "Recursos y financiamiento". El socio constructor se obliga a aportar todos los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto, siempre y cuando exista el numero de unidades de viviendas comprometidas con terceros que cumplan los requisitos necesarios el inicio de la fase de construcción, esto es que se adquiera el equilibrio.
- Que en la Clausula QUINTA, se estableció el plazo y las fases del proyecto, de la siguiente manera:
  - Una primera fase previa o de alistamiento, que tendrá una duración de 8 meses.
  - Una segunda fase o etapa de Construcción, la cual tendrá un plazo de 36 meses.
- Que en la Clausula OCTAVA, estableció las obligaciones de las partes de la siguiente manera:  
Para Corvivienda las siguiente:

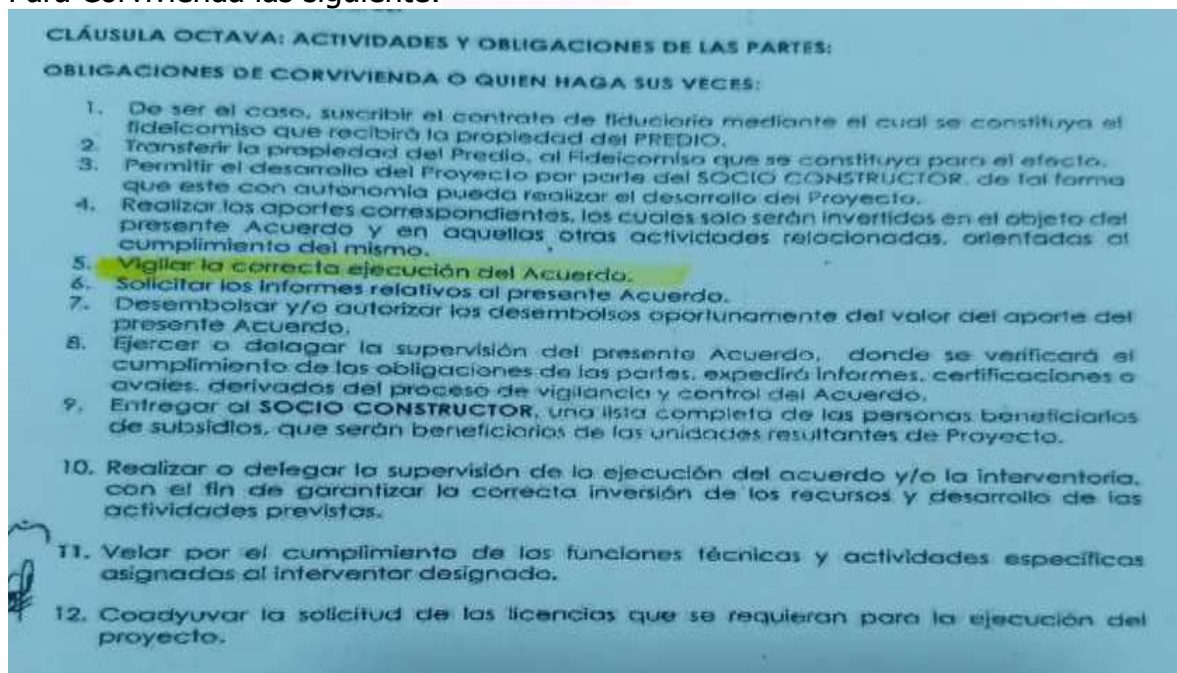
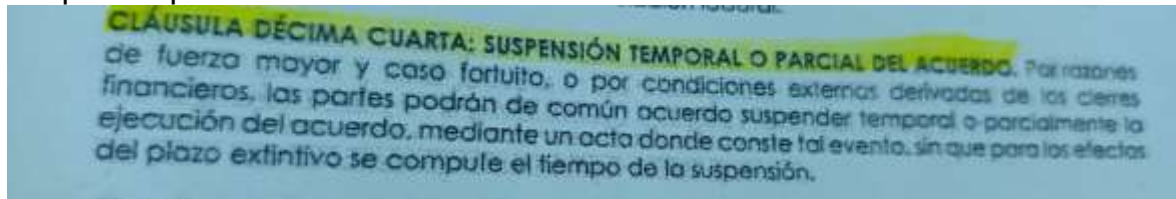


Imagen Nro. 2 fuente, tomado del folio 06 del contrato Asociación (CP-003-2017).



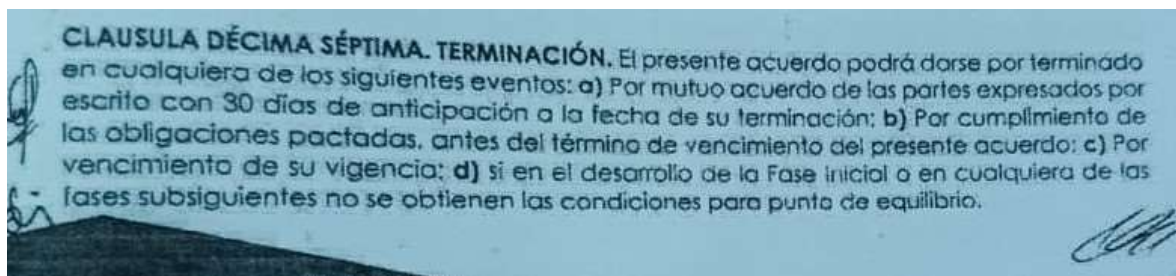


- Que en la Clausula DECIMA CUARTA, del Acuerdo se estableció la suspensión temporal o parcial del acuerdo.



*Imagen Nro. 23fuente, tomado del folio 10 del contrato Asociación (CP-003-2017).*

- Que en la Clausula DECIMA SEXTA, del Acuerdo se estableció la suspensión temporal o parcial del acuerdo. el presente acuerdo podrá ser adicionado con nuevas etapas, modalidades o soluciones habitacionales o ser modificado y prorrogado, previo acuerdo de las partes conforme a las formalidades legales.
- Que la Cláusula DECIMA SEPTIMA, del acuerdo se estableció lo siguiente:



- Que en el contrato de Asociación 003/2017, le han suscrito varios otros si modificatorios de la siguiente manera:
  - **Otro si modificadorio No. 1 del 29/06/2018.**
  - **Otro si modificadorio No. 2 del 31/10/2018.**
  - **Otro si modificadorio No. 3 del 28/03/2019.**
  - **Otro si modificadorio No. 4 del 07/10/2019.**
  - **Aclaratorio No. 1 del 07/10/2019**
  - **Otro si No. 5 de adición en plazo, incorpora atribuciones a la supervisión y adicionar a la clausula de estipulaciones especiales en salud, del 15 de diciembre del 2020.**
  - **Otro si No. 6 modificación a las garantías del 30 de junio del 2021.**
- Que en el modificadorio No. 5 del 15 de diciembre de 2020, le corresponde la supervisión del contrato a la Dirección Técnica del fondo de Interés Social y Reforma Urbana Distrital.
- Que CORVIVIENDA, certifico a esta Coordinación mediante oficio CORVI-OFI-148-2024, de fecha 24 de enero de 2024, que la obra se encuentra en un 20% de avance, que corresponde a la Construcción de la Torre No. 1.





Estado de ejecución del 20%, que corresponde

2020	2022	TORRE 1 - CONSTRUCCIÓN 100%
2023		TORRE 1 - ALISTAMIENTO 98% - SALÓN SOCIAL, TERRAZA BBQ - HELIPUERTO - ESCALERAS - SISTEMA CONTRA INCENDIOS - 22 CELDAS DE PARQUEADERO
2022		CANAL INTERNO DE 77.72 M CONSTRUCCIÓN 100% CANAL EL CAMPESTRE DE 145.00 M CONSTRUCCIÓN 15.00 M
		- ETAPA 1: TORRES 2 Y 3 - ETAPA 2: TORRE 4 - ETAPA 3: TORRE 5
		- PORTERIA - CANCHA SINTETICA - PISCINA - GYM BIOSALUDABLE - PARQUE INFANTIL - 66 CELDAS DE PARQUEADERO - TANQUE ALMACENAMIENTO DE AGUA - TANQUE SISTEMA CONTRA INCENDIOS - SUBESTACION ELÉCTRICA

Tabla 1. Avance general del proyecto  
Fuente: Dirección Técnica - Convivienda

Que Corvivienda, manifestó lo siguiente: "en cuanto a la culminación del proyecto es importante decir que el desarrollo del proyecto se ha visto afectado por diversas situaciones que impactado de manera directa el avance global de este. A continuación, relacionamos lo hitos de mayor incidencia y que en la actualidad aun generan incertidumbre en la Culminación al 100% del proyecto.

\* Obras de Canalización del Canal el Campestre a la altura del Proyecto Bahía San Carlos: Este componente tiene gran relevancia, ya que una vez fueron adquiridos los permisos de ocupación del cauce tramitados por UT-VISCAR ante el Establecimiento Publico Ambiental EPA - Cartagena, con el apoyo Se CORVIVIENDA, concedido mediante Resolución No. EPA-RES-01017-2021 del 24 de noviembre 2021, se observó que en dicho acto administrativo las especificaciones establecidas y las exigencias de EPA Cartagena para la construcción del canal El Campestre, superaron en gran medida las obras proyectadas por la UT VISCAR durante la formulación del proyecto, impactando considerablemente en el presupuesto estimado por el constructor, toda vez que las exigencias de EPA tienen como alcance la solución a un problema de drenaje a nivel de ciudad, superando el alcance de circunscripción requerido por el proyecto.

Esta situación generó una reacción en cadena afectando el avance general del proyecto toda vez que al no poder continuar con la construcción del canal El Campestre bajo las especificaciones establecidas por el EPA Cartagena, genera un riesgo de inundación potencial en las torres 2, 3, 4 y 5, así como también en las estructuras complementarias y necesarias para la prestación de los servicios de agua potable, y energía eléctrica, así mismo para el sistema contra incendios, tanques bajos y cuarto de bombas.

En ese sentido, las obras asociadas a la construcción de las torres 2 a 5 y estructuras complementarias se encuentran con un retraso importante y su inicio dependerá del avance de los trámites asociados a la consecución de los recursos requeridos para la construcción del canal El Campestre.

Es preciso aclarar en este punto, que en virtud del alcance que supone la construcción del canal E Campestre, como obra de ciudad, se ha propuesto que sea el Distrito de Cartagena de Indias, con recursos propios, quien ejecute dichas obras. Los trámites asociados con las distintas entidades competentes ya se encuentran adelantados, por lo cual se anexan los oficios correspondientes a modo de evidencia.

\* Tramites asociados a la normalización de los servicios públicos esenciales en la torre 1: Estos trámites tienen incidencia en el avance actual del proyecto. En este punto es preciso aclarar que el Constructor UT VISCAR para el caso del servicio de energía eléctrica ha recurrido a soluciones de tipo provisional para brindar el servicio a los residentes actuales del proyecto.





La trazabilidad de estos procesos y las gestiones de seguimiento por parte de CORVIVIENDA se encuentran debidamente documentadas".

- Que CORVIVIENDA, certificó mediante oficio CORVI-OFI-148-2024, de fecha 24 de enero de 2024, que se han entregado 92 subsidios de viviendas para el proyecto Bahía San Carlos.
- \* Resolución No. 334 del 31 de diciembre de 2021 "por medio de la cual se asignan setenta y cinco (75) subsidios distritales de vivienda a beneficiarios seleccionados en la Segunda Oferta Institucional de Vivienda denominada "POR CARTAGENA", los cuales resultan aplicables al proyecto Bahía San Carlos".
- \* Resolución No. 1986 del 5 de diciembre de 2022 "por medio de la cual se asignan nueve (9) subsidios distritales de vivienda a beneficiarios seleccionados en la Segunda Oferta Institucional de Vivienda denominada "POR CARTAGENA", los cuales resultan aplicables al proyecto Bahía San Carlos, y se corrigen los nombres de dos (2) beneficiarios asignados en la Resolución No. 334 del 31 de diciembre de 2021".
- Resolución No 915 del 6 de julio del 2023, por medio de la cual se asignan cinco (05) subsidios distritales de vivienda a beneficiarios seleccionados en la Segunda Oferta Institucional de Vivienda denominada "POR CARTAGENA", los cuales resultan aplicables al proyecto Bahía San Carlos".
- \* Resolución No. 1613 del 28 de noviembre de 2023 "por medio de la cual se asignan cuatro (4) subsidios distritales de viviendas a beneficiarios seleccionados en la segunda oferta institucional de vivienda denominada "POR CARTAGENA" los cuales resultan aplicables al Proyecto Bahía San Carlos.

### **RESPUESTA DE LOS IMPLICADOS.**

Mediante oficio radicado S2024050614 de fecha lunes 06/5/2024, la Oficina de Control Fiscal Participativo, envió comunicación a la Doctora GISELLA PAOLA ROMAN, en calidad de Gerente de CORVIVIENDA, para que dentro del plazo de 5 días hábiles a partir de recibida la comunicación pueda ejercer el derecho de controvertir las presuntas incidencias administrativas con alcance disciplinario, plazo que venció el día martes 14 de mayo del 2024, fecha en la cual la entidad no se pronunció al respecto.

Por otro lado, informamos que el viernes 17 de mayo se recibió en el correo electrónico de la Contraloría, con radicado E2024052014, oficio de CORVIVIENDA de fecha 17 de mayo de 2024, con radicado CORVI-OFI-1424-2024, con asunto DESCORRE TRASLADO DE OBSERVACIONES ADMINISTRATIVAS CON INCIDENCIAS DISCIPLINARIA.

Frente a esta respuesta recibida de manera extemporánea, la Coordinación de Control Fiscal Participativo, no hace ningún pronunciamiento, por lo que decide mantener la observación administrativa con incidencia disciplinaria y procede a enviar a la Procuraduría, por ser ellos los competentes de dicha investigación.

### **3.4 CONCLUSIONES:**

De acuerdo con el análisis adelantado, frente a los hechos investigados de manera oficiosa, esta Coordinación se permite informarle que lo dispuesto, en el artículo 4 de la Ley 610 de





2000, modificado por el artículo 124 del decreto 403 del 2020, el proceso de responsabilidad fiscal tiene por propósito el resarcimiento de los daños que se ocasionen al Patrimonio Público como consecuencia de la conducta dolosa o culposa de los servidores públicos o de los particulares que realizan gestión fiscal o que participen, concurran, incidan o contribuyan directa o indirectamente en la producción de estos.

Por lo anterior y para que exista un proceso de responsabilidad fiscal deberán evidenciarse tres elementos fundamentales; una conducta dolosa o culposa atribuible a una persona que realiza la gestión, un Daño Patrimonial al Estado y un nexo causal entre los dos anteriores.

frente a los hechos objetos de esta denuncia, esta Coordinación de Control Fiscal Participativo, se permite Concluir lo siguiente:

- Que CORVIVIENDA, adelanto convocatoria No. 003 de 2017, mediante el cual se seleccionó un socio constructor, el cual será colaborador en el desarrollo de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Cartagena. Teniendo en cuenta que Corvivienda, es propietaria de un predio consistente en un Lote – Terreno, ubicado en el barrio el Campestre carrera 56 #58B-117, identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-0014210 y referencia catastral No. 01-10-0547-0008-000.
- Que El Fondo de Vivienda de Interés y Reforma Urbana del Distrito de Cartagena, celebro Contrato de Acuerdo de Asociación con la Unión Temporal Vis Cartagena "U.T Viscar" el día 18 de octubre del año 2017, con el objeto. **"DESARROLLAR UN PROCESO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL MEDIANTE EL SISTEMA DE CONSTRUCCION INDUSTRIALIZADA EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS SOBRE UN PREDIO DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA – CORVIVIENDA"**.

Que la Contraloría Distrital de Cartagena, realizó visita técnica al proyecto Bahía San Carlos, el día 21 de febrero de 2024, dejando como resultado de la visita lo siguiente:

- Se construyo torre No. 1 con 22 pisos, con un promedio de 70 apartamentos entregados.
- Escaleras sin terminar, con poca iluminación, sin señalización.
- Se encontró fuga de gas en diferentes pisos del edificio.
- Tuberías ubicadas para el sistema de contraincendios sin agua.
- El ingreso por las escaleras es a través de pasillos contraincendios.
- Problemas de fluctuación eléctricos.

La Coordinación de Control Fiscal Participativo, en el desarrollo de la investigación logró evidenciar que la obra del Proyecto Bahía San Carlos, se encuentra totalmente suspendida por parte del contratista, sin que exista un acta de suspensión de la obra como quedo establecido en la clausula decima cuarta del contrato de acuerdo No, CP-003-2017.

Que en la Clausula Quinta, del del contrato de acuerdo No, CP-003-2017, se estableció el plazo y las fases para el desarrollo del proyecto Bahía San Carlos, estableciendo una fase de alistamiento de 8 meses, para realizar todos los tramites de estudios, licencias de construcción requeridas etc. y una segunda etapa denominada de construcción, ahora bien, frente a esto, la Coordinación de Control fiscal Participativo logro evidenciar que CORVIVIENDA, en calidad de Supervisor de la obra, no cumplió con sus obligaciones, de revisión de los requisitos de la etapa de alistamiento para dar paso a la segunda fase de Construcción del Proyecto, toda vez que se iniciaron las obras sin tener viabilidad de las





autoridades competentes en entrega de las licencias correspondientes, para el caso el permiso del Establecimiento Publico Ambiental (EPA).

Por otro lado esta Coordinación de control Fiscal Participativo, logró evidenciar que en el Convenio CP-003-2017, no se establece que la entidad encargada de hacer trabajo en el canal le corresponde al Distrito de Cartagena, en cabeza de la oficina de Infraestructura, como se pretende por parte del Contratista y de Corvivienda, quienes tienen supeditado la continuación del proyecto a la realización de ampliación del canal por parte del Distrito de Cartagena, lo que vislumbra claramente que existe un presunto incumplimiento por parte del Contratista.

La Coordinación de Control Fiscal Participativo, después de realizar investigación a la denuncia por presuntas irregularidades se logró evidenciar las siguientes observaciones:

**OBSERVACIONES:**

**OBSERVACIÓN NÚMERO UNO (01). PRESUNTA OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA CON INCIDENCIA DISCIPLINARIA**, contemplado en el artículo 83 y 84 ley 1474 de 2011, "Supervisión del Contrato", ley 80 del 1993, ley 1474 de 2011, artículo 87 y La Constitución Política, en lo relacionado con los principios de Planeación y Economía en materia contractual.

El desarrollo de la investigación realizada al Contrato No, CP-003-2017, determinó una presunta violación al principio de Planeación, por no cumplir los requisitos técnicos establecidos en la Clausula Quinta, determinada como fase de alistamiento por parte del Contratista.

**Requisito Técnico:**

- . No existe elaboración de estudios y diseños definitivos por parte del socio constructor, en cuanto a la licencia expedida por el EPA, sobre el Canal que cruza por el proyecto Bahía San Carlos.
- . El plazo de ejecución del proyecto estaba previsto para la realización de 36 meses de manera inicial, pero por no estar los permisos o licencias otorgadas por parte de la entidad competente (EPA) se han venido realizando prorrogas de manera reiterativa, sin que se estime un tiempo determinado para la ejecución, teniendo en cuenta que hoy la obra se encuentra paralizada.

Lo anteriormente descrito, demuestra una falta a los principios de la Contratación Estatal, entre los que tenemos el principio de planeación, unido al principio de economía; estos determinan que el negocio jurídico contractual deberá estar debidamente diseñado y pensado conforme a las necesidades y prioridades que demande el interés público.

Ahora bien, la Coordinación de Control Fiscal Participativo, determinó que existió un presunto incumplimiento por parte del **supervisor del Contrato**, toda vez que dentro de sus funciones de ley establecidas en el artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, se encontraba hacer el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento objeto del contrato, supervisión que no se realizó conforme a lo establecido. Teniendo en cuenta que no debían iniciar las obras del proyecto sin antes tener soportado todo los requisitos, licencias y diseños requeridos en la fase de alistamiento como lo contemplo la cláusula quinta del contrato en mención.





Por otro lado, esta Coordinación de Control Fiscal Participativo, se abstiene de hacer una observación administrativa con alcance fiscal, toda vez que las obras del proyecto se encuentran vigente al momento de emitir este informe, teniendo en cuenta que no es viable a este ente de control hacer un control preventivo.

Finalmente damos por contestada su denuncia, no sin antes agradecer su comunicación, la cual es parte de la Participación Ciudadana como eje fundamental en la lucha contra la corrupción y por el mejoramiento de la gestión pública.

Para su conocimiento le informamos que se mantiene en firme la presunta observación Administrativa con Incidencia Disciplinaria y será trasladada a la Procuraduría para lo de su competencia.

	REVISIÓN	APROBACIÓN
<b>NOMBRE:</b> CRISTINA MENDOZA BUELVAS		
<b>CARGO:</b> Coordinadora Control Fiscal Participativo		
<b>FIRMA:</b> 		
	VISTO BUENO	APROBACIÓN
<b>NOMBRE:</b> GERMAN VENENCIA PATERNINA		
<b>CARGO:</b> Profesional Universitario.		
<b>FIRMA:</b> 		
	VISTO BUENO	APROBACIÓN
<b>NOMBRE:</b> LUZMILA PERTUZ THERAN.		
<b>CARGO:</b> Profesional Universitario		
<b>FIRMA:</b> 		

