



CONTRALORÍA GENERAL DE SANTIAGO DE CALI

AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL AL MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA MODALIDAD EXPRÉS

1200.12.12.16

INFORME FINAL

SANTIAGO DE CALI, ABRIL 25 DE 2016

¡Mejor gestión pública, Mayor calidad de vida!





RICARDO RIVERA ARDILA
Contralor General de Santiago de Cali

DIEGO FERNANDO DURANGO HERNÁNDEZ
Subcontralor

EDISON LUCUMÍ LUCUMÍ
Director Técnico ante el Sector Físico

FELIPE ANDRÉS SARDI URREA
Coordinador

MARLY CUELLAR ZAPATA
Auditor Fiscal II

ÁNGELA MARÍA PÉREZ VIÑA
Auditor Fiscal I

ANA BEATRIZ SALDARRIAGA LINARES
Profesional Especializado

GINA VIVIANA ALARCÓN CUELLAR
Profesional Universitario

DARIO FERNANDO GÓMEZ BENAVIDES
Profesional Universitario

HUUBERTH ALONSO GALLEGO QUIJANO
Profesional Universitario

JAIME MEJÍA LÓPEZ
Técnico Operativo

¡Mejor gestión pública, Mayor calidad de vida!



TABLA DE CONTENIDO

1. ANTECEDENTES.....	6
2. ORIGEN DEL MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA	8
3. RESULTADO DE LA AUDITORÍA	10
3.1. EVALUACIÓN A DENUNCIAS PÚBLICAS	10
3.2. EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA 11	11
3.3. EVALUACIÓN AL ESTADO ACTUAL DEL MACROPROYECTO	
ALTOS DE SANTA ELENA	20
3.4. EVALUACIÓN FINANCIERA	30
4. RELACIÓN DE HALLAZGOS	34

Santiago de Cali, abril 25 de 2016

Ingeniero

JESÚS ALBERTO REYES MOSQUERA

Secretario de Vivienda Social

Director Fondo Especial de Vivienda

Municipio de Santiago de Cali

Asunto: Carta de Conclusiones

CARTA DE CONCLUSIONES

La Contraloría General de Santiago de Cali con fundamento en las facultades otorgadas por los Artículos 267 y 272 de la Constitución Política, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Exprés al Macroproyecto Altos de Santa Elena, con el objetivo de evaluar el estado actual del Proyecto y a fin de conceptuar sobre la ejecución de los recursos invertidos y la gestión adelantada, en el marco de las obligaciones asumidas por el Municipio de Santiago de Cali a través de la Secretaría de Vivienda Social y del Fondo Especial de Vivienda.

En la presente auditoría, el contenido de la información suministrada por las Entidades destinatarias del control fiscal es responsabilidad de ellas mismas y analizado por la Contraloría. La responsabilidad del órgano de control consiste en producir un informe integral que contenga el concepto sobre los resultados de la evaluación.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas, generalmente aceptadas, contenidas en la Guía de Auditoría Territorial - GAT, compatibles con las políticas y procedimientos de auditoría adoptados por la Contraloría General de Santiago de Cali, y por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos expresado en el informe integral.

La auditoría incluyó el examen sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el estado actual del Macroproyecto Altos de Santa Elena y la ejecución de los recursos transferidos por el Municipio de Santiago de Cali y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Dirección Técnica ante el Sector Físico.

¡Mejor gestión pública, Mayor calidad de vida!



Plan de Mejoramiento

Como resultado de la presente auditoría, el Municipio de Santiago de Cali, Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda se encuentran en la obligación de presentar un Plan de Mejoramiento para subsanar las deficiencias y corregir las causas que dieron origen a los hallazgos detectados en la presente auditoría, el cual deberá ser presentado a través del aplicativo SIA, diligenciando el PM_CGSC con su respectivo anexo, disponible en el Link “Guía para la rendición de formatos” ubicado en la página web de la Contraloría General de Santiago de Cali, www.contraloriacali.gov.co, dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del informe, de acuerdo con la Resolución N° 0100.24.03.14.012 del 1 de diciembre de 2014.

Atentamente,

ÉDISON LUCUMÍ LUCUMÍ
Director Técnico ante el Sector Físico

¡Mejor gestión pública, Mayor calidad de vida!



1. ANTECEDENTES

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional son intervenciones promovidas por el Gobierno Nacional que vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar operaciones de gran escala que contribuyan al desarrollo territorial de determinados municipios, distritos o regiones del país. El objetivo de estos Macroproyectos es el de aumentar la oferta de suelos urbanizados para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS – VIP), especialmente en los municipios y distritos del país que concentran un importante déficit habitacional y en donde se han encontrado dificultades para disponer de suelo para el desarrollo de estas viviendas.

En el año 2005, el Municipio de Santiago de Cali presentaba un desarrollo urbano con presencia considerable de asentamientos precarios en zonas de alto riesgo o de importancia ambiental, déficit de espacio público y escasez de suelo urbanizable. Igualmente, y con base en información suministrada por el DANE, se estimó que Santiago de Cali presentaba un déficit habitacional del 20% (106.044), del cual el 8% (41.239) presentaba déficit cuantitativo y el 12% (64.808), déficit cualitativo.

Mediante Acuerdo Municipal 069 de 2000, el Municipio de Santiago de Cali adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), que estableció como objetivo principal de la política de Vivienda y Asentamientos Humanos, contener el crecimiento del déficit cuantitativo de vivienda y reducir el déficit cualitativo, de manera que contribuyera simultáneamente al mejoramiento de la calidad de vida de la población en condición de pobreza, entre otras.

Entre agosto de 2002 y junio de 2007 el Gobierno Nacional, a través de FONVIVIENDA, asignó a Cali un total de 4.384 subsidios de vivienda con una inversión de \$34.926,6 millones, de los cuales 2.666 subsidios fueron utilizados para reubicar hogares localizados en el jarillón del río Cauca.

Con los antecedentes evidenciados por el Gobierno Nacional, este decidió ejecutar operaciones de vivienda de interés social de alto impacto, bajo la figura de Macroproyectos de Interés Social Nacional con el propósito de mejorar tanto las condiciones de vida de la población más vulnerable, como el desarrollo urbanístico.

Para llevar a cabo dichas operaciones de vivienda de interés social, y en virtud de los macroproyectos establecidos para Santiago de Cali, se definió que el Municipio aportaría el suelo y la conexión a los servicios públicos domiciliarios para el desarrollo de estos. Por lo anterior, el monto individual de Subsidio Familiar de

Vivienda – SFV con cargo a los recursos del Gobierno Nacional para Cali se estimó en 25 SMLM (\$11 millones).

Dentro de la delimitación del terreno donde se adelanta el proyecto se encontraron los siguientes propietarios:

Cuadro 1. Propietarios Iniciales - Altos de Santa Elena

PROPIETARIO	NÚMERO DE PREDIOS
Municipio de Santiago de Cali	7
Promotora Santa Isabel	2
MARVAL	1
Sociedad Conalvías S.A.	1
COMFENALCO Valle	3
María del Pilar Luzardo	1
Concretesa S.A.	1
Integrar S.A.	1
TOTAL	17

Fuente: Papel de Trabajo

El 28 de junio de 2006, la Administración Municipal suscribió un Convenio Asociativo con COMFENALCO Valle cuyo objeto es *“Aunar esfuerzos y recursos para que mediante los lineamientos, directrices, parámetros, y estipulaciones del mismo, se desarrolle un programa de interés social que se denominará en principio “Proyecto Habitacional Santa Elena”, que estará conformado aproximadamente por 6.038 viviendas de interés social (...)”*.

Cuadro 2. Características de Viviendas

TIPO DE VIVIENDA	CANTIDAD
Casa tipo COMFENALCO Valle VIP (28 m ² – 1 piso), lote 48 m ²	712
Casa tipo COMFENALCO Valle VIS (53 m ² – 2 pisos), lote 48 m ²	306
Apartamento tipo COMFENALCO Valle VIP (40 m ² – 2 pisos), bloque 20 aptos	2.320
Apartamento tipo COMFENALCO Valle VIS (50 m ² – 2 pisos), bloque 20 aptos	2.100
Apartamento tipo COMFENALCO Valle VIS (60 m ² – 2 pisos), bloque 20 aptos	600
TOTAL	6.038

Fuente: Papeles de Trabajo

Bajo el amparo de este mismo convenio se determinaron como actividades de COMFENALCO Valle el ejercicio de la Gerencia Integral del Macroproyecto Altos Santa Elena, acogiéndose a las condiciones previstas en el mismo.

El Municipio de Santiago de Cali a través del Fondo Especial de Vivienda realizó entrega a COMFENALCO de tres lotes con un área de 353.328 m² aproximadamente sin transferir la propiedad de estos, y cuyo valor fue de determinado en el año 2006, por \$8.656.546.290.

Una vez realizadas las escrituraciones de los lotes en mención, se estableció el área fija de cada uno de estos y su valor a la fecha, cifras referenciadas en el Cuadro 9. *Aportes en Especie*, página 31.

Igualmente, las partes acordaron que la gerencia del proyecto (COMFENALCO Valle) realizaría devolución de aportes sobre el terreno y retribución económica por viviendas vendidas y se pactó un término de dos años en una etapa inicial de trámites de diseños y aprobación, y cinco años de construcción. Se consideró que el valor fiscal del Proyecto Habitacional Altos de Santa Elena sería de \$11.120.050.296, resultante del valor estimado de los predios transferidos por el Fondo Especial de Vivienda y el valor estimado inicial de la participación económica de este.

El 30 de junio de 2006 las partes suscribieron Otrosí al Convenio Asociativo, aclarando y modificando tres cláusulas del convenio inicial, una de ellas referente al alcance del objeto, frente a la construcción, promoción, venta, comercialización y financiación de las viviendas, estimando la misma cantidad de 6.038 unidades y determinando su valor en salarios mínimos mensuales legales vigentes según área y tipo de vivienda (VIP o VIS). Así mismo, se modificó la forma de restitución del aporte y retribución económica respecto a la forma y plazo en que estos valores serán reconocidos por COMFENALCO Valle al Fondo Especial de Vivienda. Como último se modifica la cláusula referente a la garantía de cumplimiento a favor del Fondo Especial de Vivienda, estableciendo un monto de 10% del valor del lote aportado por este.

Cuadro 3. Responsabilidades Convenio Asociativo

Municipio Santiago de Cali	COMFENALCO - Valle
- Aporte Lote	- Realizar el Plan Parcial
- Construir las vías de acceso (Cra. 100B, Av. Circunvalación).	- Realizar los estudios y diseños.
- Supervisar el Convenio.	- Gestionar las aprobaciones.
	- Ejecutar las obras de infraestructura y edificación.
	- Comercializar y vender a sus afiliados.
	- Pagar al Municipio el valor del lote.
	- Retribuir al Municipio 1 SMMLV por cada apartamento escriturado.

Fuente: Papel de Trabajo

2. ORIGEN DEL MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA

En el año 2007, bajo la acción de la Fuerza Pública Colombiana, se realizó la incautación de \$185.9 mil millones provenientes de actividades ilícitas del narcotráfico; suma utilizada por el Gobierno Nacional para financiar

Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) en el Departamento del Valle del Cauca, región donde fueron desarrolladas las incautaciones.

La ejecución de estos recursos ha sido realizada a través del rubro de Macroproyectos en cabeza de FONVIVIENDA, para la construcción de viviendas VIP y VIS en Cali y Buenaventura, entregadas en calidad de subsidio en especie a los hogares seleccionados, para lo cual el Gobierno Nacional reglamentó el Programa de “Subsidio Familiar de Vivienda en Especie vinculado a macroproyectos”, definiendo los montos de subsidio y los procedimientos y trámites específicos para esto.

En el caso particular del Macroproyecto Altos de Santa Elena desarrollado en el Municipio de Santiago de Cali, este se ha venido ejecutando con \$33.700 millones provenientes de recursos de la Nación (dinero incautado), así como con recursos provenientes de Ola Invernal por \$30.164 millones.

Con el fin de garantizar la sostenibilidad de las áreas liberadas por los Macroproyectos de Vivienda de Interés Social se aplicó lo establecido en el Parágrafo 3°, Artículo 6° del Decreto 2480 de 2005, en cuanto a que:

“(...) corresponderá al municipio delimitar las zonas de alto riesgo no mitigable por situación de desastre, situación de calamidad pública o emergencias previstas en el artículo primero de este Decreto. Con la delimitación se establecerán las restricciones de uso y ocupación con miras a la prohibición de licencias de construcción para realizar edificaciones en estos predios. De igual manera, corresponderá a los municipios definir los programas para el manejo y control de las áreas liberadas con el fin de evitar que estas sean habitadas nuevamente. Se entenderá que estas disposiciones se incorporan al plan de ordenamiento territorial del respectivo municipio.”

Evidenciadas entonces las necesidades imperantes de viviendas en diferentes regiones del país, que permitieran proteger los intereses de los ciudadanos ubicados en zonas de alto riesgo, el 9 de julio de 2007 el CONPES 3476, “IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LOS MACROPROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CALI Y BUENAVENTURA”, definió como estratégicas la gestión y la ejecución de los macroproyectos bajo las siguientes premisas:

1. La construcción de viviendas de interés social para la reubicación de hogares en zonas de alto riesgo, en donde la Administración Municipal debe aportar el suelo y la conexión de los servicios públicos domiciliarios.
2. Los proyectos deben incorporar criterios urbanísticos que garanticen el uso más eficiente del suelo, estándares adecuados de espacio público y zonas verdes en el diseño urbanístico.

¡Mejor gestión pública, Mayor calidad de vida!



A partir de dicho documento CONPES se inició la articulación de esfuerzos entre el Municipio de Santiago de Cali y el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial con el fin de identificar los proyectos que pudieran desarrollarse en los predios que el municipio aportaría bajo las condiciones establecidas en el documento, identificándose los siguientes proyectos:

- Altos de Santa Elena
- Eco Ciudad Navarro

3. RESULTADO DE LA AUDITORÍA

En el marco de las denuncias públicas interpuestas por el diario El País el 6 de febrero de 2016, la Contraloría General de Santiago de Cali realizó evaluación integral al estado actual del Macroproyecto Altos de Santa Elena con el fin de verificar las presuntas irregularidades expuestas y emitir concepto sobre la ejecución del macroproyecto.

3.1. EVALUACIÓN A DENUNCIAS PÚBLICAS

La Contraloría General de Santiago de Cali realizó visitas fiscales al sector de Altos de Santa Elena, con el fin de realizar evaluación presencial de la ejecución del macroproyecto de manera integral, esto quiere decir, a los diferentes componentes contemplados en su formulación. La comunidad de Altos de Santa Elena participó activamente del ejercicio auditor adelantado por este ente de control, brindando información de alto valor que sirvió de insumo para la presente auditoría

En referencia a las denuncias interpuestas por los medios de comunicación y la comunidad del sector, en cuanto al deterioro y hurtos presentados en la estructura de las diferentes torres que componen la Sector A y B de la Fase 2 del Macroproyecto Altos de Santa Elena, se procedió a verificar el estado actual de las obras en ejecución.

A marzo 3 de 2016, las obras relativas a la Fase 2 del Macroproyecto Altos de Santa Elena referidas en las denuncias, se encuentran suspendidas por causa de controversias jurídicas entre los contratistas ejecutores de estas y la firma contratante. Dichas controversias, en las cuales se alegan afectaciones económicas por la demora en el pago de sobrecostos aprobados, están siendo dirimidas mediante Tribunal de Arbitramento, situación que se amplía en las páginas 18 y 19 del presente documento. Cabe anotar que el término sobrecostos es utilizado en los contratos de obra, con los cuales se ejecuta el macroproyecto, para hacer referencia a mayores cantidades de obra realizadas.

Tal y como lo establecen los contratos de obra suscritos entre las partes, éstas deben ser entregadas en perfectas condiciones a la Gerencia Integral del macroproyecto, quien las recibirá formalmente una vez se encuentren debidamente perfeccionados los documentos de escrituración para ser entregados a los beneficiarios. Lo anterior quiere decir que el contratista será responsable del estado de las obras hasta el momento de la entrega de los apartamentos a los subsidiarios.

En el marco del Acta No. 53 de Comité Fiduciario, suscrita el 26 de febrero de 2016, el Consorcio SIDECOL–Integrar indica que actualmente existen 120 apartamentos completamente terminados en el Sector B y a los cuales se les deben realizar adecuaciones por \$35.000.000 para que se surta el proceso de escrituración.

De acuerdo con los informes presentados por COMFENALCO Valle a 26 de febrero de 2016, los valores asociados a hurtos, vandalismo y deterioro son los siguientes:

Cuadro 4. Costos por Hurtos y Deterioro – Fase 2

SECTOR	Contratista	Vandalismo	Deterioro	Total por Contrato
A	Integrar S.A	\$ 52.510.897	\$ 33.014.088	\$ 85.524.985
B	Consorcio SIDECOL - Integrar	\$ 18.927.306	\$ 16.720.360	\$ 35.647.666
TOTAL				\$ 121.172.651

Fuente: Fondo Especial de Vivienda

Es preciso aclarar que actualmente los dos contratos en mención se encuentran en etapa de ejecución, razón por la cual la Contraloría General de Santiago de Cali, dentro del control posterior y selectivo ordenado por la Ley, lo incluirá en posteriores ejercicios de auditoría una vez estos hayan sido liquidados.

3.2. EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA

Para la planeación, ejecución y puesta en marcha del Macroproyecto Altos de Santa Elena, el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA suscribió dos contratos de fiducia inmobiliaria para la administración y gerencia del mismo. Una vez perfeccionados los contratos, y en el marco de las obligaciones y responsabilidades establecidas en estos, el contratista (fideicomiso) realizó diferentes contrataciones para dar cumplimiento a los objetivos propuestos.

CONTRATOS PARA LA EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA

- CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL PA1

En el año 2007 se firmó el Contrato de Fiducia Mercantil No. 20, entre el Fondo Nacional de Vivienda y Alianza Fiduciaria S.A., por medio del cual se creó el fideicomiso PA1 con la finalidad realizar la formulación general de este macroproyecto, donde se incluyó la formulación técnica, financiera y jurídica del mismo, así como la responsabilidad de la fiduciaria frente a la escogencia del constructor o constructores, amén de servir como receptor de recursos.

- CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL PA2

El 17 de diciembre de 2008 se suscribió Contrato de Fiducia Mercantil No. 559 entre el Fondo Nacional de Vivienda y Alianza Fiduciaria S.A. cuyo objeto es *“Administración por parte de la FIDUCIARIA para el desarrollo del MACROPROYECTO de Interés Social Nacional del Municipio de SANTIAGO DE CALI – ALTOS DE SANTA ELENA para la ejecución de 1.880 Unidades de Vivienda”*. Se estableció como único fideicomitente a FONVIVIENDA y a su vez al Municipio de Cali como **APORTANTE** en dicho ejercicio contractual.

En dicho contrato se evidencia que la fiduciaria no tiene vínculo obligacional con el Municipio de Santiago de Cali dada su calidad de aportante, a pesar de ser esta ejecutora directa de recursos provenientes del fisco municipal. El Convenio Interadministrativo suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda y el Municipio de Santiago de Cali establece como una de las obligaciones de la Secretaría de Vivienda Social y del Fondo Especial de Vivienda el **“Concurrir como Fideicomitente en el contrato de Fiducia Mercantil que celebre el FONVIVIENDA con Alianza Fiduciaria S.A.”** (Negrilla fuera de texto). Así mismo, FONVIVIENDA presenta la obligación de constituir un Patrimonio Autónomo en donde éste ejercerá la parte de fideicomitente único.

El Municipio de Santiago de Cali solo ha realizado presencia contractual activa en el contrato de Fiducia Mercantil 559 a través de contratos de incremento, lo cual hace referencia a aumentar el patrimonio autónomo (PA2) suscrito entre FONVIVIENDA y Alianza Fiduciaria S.A. en donde no se otorgan facultades para realizar labores de ejecución de los recursos, y los cuales solo son “evaluados” en los diferentes comités fiduciarios que cuentan con participación de representantes del Municipio.

Es importante resaltar que la Contraloría General de Santiago de Cali evidenció que hasta el día 4 de diciembre de 2015, por medio de Acta No. 49 de Comité Fiduciario, se decide reconocer al Municipio de Santiago de Cali y al Fondo

Especial de Vivienda como **FIDEICOMITENTES** del contrato de Fiducia Mercantil 559 suscrito entre FONVIVIENDA y Alianza Fiduciaria S.A. el 17 de diciembre de 2008, siete años después de este ser perfeccionado. La participación de los fideicomitentes se estableció de la siguiente manera:

FONVIVIENDA:	72,38%
Municipio de Santiago de Cali:	3,65%
Fondo Especial de Vivienda:	23,97%

En el Acta No. 49 se indica además que estas modificaciones al contrato de Fiducia Mercantil 559 deberán ser legalizadas a través de un Otrosí, el cual a la fecha de realización del presente informe no se encontraba perfeccionado.

- CONTRATOS DE INCREMENTO

El Municipio de Santiago de Cali suscribió el 05 de diciembre de 2008 contrato de incremento al Fideicomiso constituido por el contrato de Fiducia Mercantil 559, el cual indica en su cláusula décima que *“Los recursos de los **APORTANTES** (Municipio de Santiago de Cali y el Fondo Especial de Vivienda) de que trata la cláusula cuarta de este contrato, serán transferidos a la **FIDUCIARIA** por éstos una vez suscriban el respectivo contrato de incremento”.* (Paréntesis fuera de texto).

Posterior al perfeccionamiento de este Contrato de Incremento se realizaron los siguientes aportes por parte de los involucrados en el Macroproyecto Altos de Santa Elena:

Cuadro 5 – Contratos de Incremento

Contrato	Suscrito por:	Fecha:	Aporte
Primer Incremento	Municipio de Santiago de Cali Fondo Especial de Vivienda Secretario de Vivienda Alianza Fiduciaria S.A.	Diciembre 5 de 2008	\$8.688.094.730
Segundo Incremento	Fondo Especial de Vivienda (lote)	Marzo de 2009	\$3.884.853.000
Tercer Incremento	Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA	Diciembre 28 de 2009	\$12.320.000.000
Cuarto Incremento	Fondo Especial de Vivienda	Diciembre 30 de 2009	\$2.000.000.000
Quinto Incremento	Fondo Especial de Vivienda	Agosto 31 de 2010	\$2.178.000.000
Sexto Incremento	Municipio de Santiago de Cali Fondo Especial de Vivienda (lote)	Octubre 14 de 2011	\$4.230.326.000
Séptimo Incremento	Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA	Agosto 17 de 2012	\$30.465.792.000
Octavo Incremento	COMFENALCO	Julio 26 de 2013	Lotes
Noveno Incremento	Fondo Especial de Vivienda (lote)	Marzo 4 de 2014	\$308.506.000

¡Mejor gestión pública, Mayor calidad de vida!



Contrato	Suscrito por:	Fecha:	Aporte
Décimo Incremento	Fondo Especial de Vivienda	Junio 19 de 2015	\$482.575.055
Décimo Primer Incremento	Fondo Especial de Vivienda – Secretario de Vivienda	Septiembre 3 de 2015	\$52.402.650
Décimo Segundo Incremento	Municipio de Santiago de Cali	Octubre 26 de 2015	\$2.434.848.900
Décimo Tercer Incremento	Fondo Especial de Vivienda	Noviembre 5 de 2015	\$148.310.685

Fuente: Contratos Alianza Fiduciaria – Convenios FEV

En el marco de Contrato de Fiducia 559 suscrito entre FONVIVIENDA y Alianza Fiduciaria S.A., se estableció que esta última se encargaría de administrar los bienes que conformen el patrimonio autónomo, dándosele potestades de contratación con el fin de desarrollar el Macroproyecto Altos de Santa Elena, para lo cual ha suscrito la siguiente contratación:

- COMFENALCO - Valle

En julio 27 de 2012 la Caja de Compensación Familiar, COMFENALCO Valle, suscribió un contrato de Gerencia Integral con Alianza Fiduciaria S.A. para el desarrollo del Macroproyecto Altos de Santa Elena, cuyo objeto determina *“Realizar la gerencia integral del Macroproyecto de Interés Social Nacional Altos de Santa Elena, lo que incluye entre otras funciones, el ejercicio de la gerencia técnica y en consecuencia estará a cargo del componente técnico y será responsable de la coordinación y control de los procesos de viabilización técnica, legal y financiera, elaboración de estudios y diseños, formulación del proyecto y gerencia de la ejecución de las obras de infraestructura y urbanismo (...)”*. Dicho contrato se suscribió como resultado de las determinaciones tomadas en el Comité Fiduciario No. 29 para la gerencia integral del proyecto.

Dentro de la etapa de ejecución del mencionado contrato se han suscrito dos Otrosí, en los cuales se han realizado adiciones de tiempo. Inicialmente el contrato contaba con un término de 14 meses a partir de su perfeccionamiento, acto seguido el Otrosí No. 1 amplía dicho plazo a 25 meses, y posteriormente el Otrosí No. 2 modifica el término a 33 meses desde la firma del contrato inicial. Cabe anotar que la cláusula décima quinta del contrato establece que *“(...) con todo, la duración podrá ser ampliada o reducida de acuerdo con la celeridad con la cual se construyan las viviendas (...)”*.

COMFENALCO Valle, en su calidad de Gerente Integral del Macroproyecto Altos de Santa Elena, suscribió contrato comercial de prestación de servicios con la firma Gandini y Orozco Ltda., cuyo objeto consiste en *“Ejercer la Gerencia y Asesoría Técnica del Proyecto y la Interventoría Técnica, Administrativa, Financiera y Ambiental de las obras de recuperación de la infraestructura y de construcción del macroproyecto”*.

Así mismo, Alianza Fiduciaria S.A. en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil 559, ha suscrito cinco contratos de obra para desarrollo de las obras civiles del Macroproyecto Altos de Santa Elena;

Cuadro 6: Contratos de Obra

FASE	SECTOR	CONTRATISTA	No. APTOS	VALOR INICIAL CONTRATO \$	ADICIONES \$	TOTAL \$
1		Integrar Constructores S.A	640	10.777.932.660	605.431.878	11.383.364.358
		Constructora Jaime Cárdenas	280	10.711.832.853		3.653.648.198
		AN Arquitectura - Ingercom		2.795.622.341		2.795.622.341
2	A	Integrar Constructores S.A	560	11.713.277.958	3.788.037.494	15.501.315.452
	B	Consortio SIDECOL - Integrar	400	8.617.656.686	3.084.742.279	11.702.398.965
TOTAL			1.880	33.904.489.645	7.478.211.651	45.036.349.314

Fuente: Papel de Trabajo

Fase 1.

Inicialmente, en la Fase 1 del Macroproyecto altos de Santa Elena se realizaron dos contratos de obra con el objeto de construir 1200 soluciones habitacionales. Para ello se llevó a cabo la siguiente contratación:

- Integrar Constructores S.A.

El 15 de mayo de 2009, Alianza Fiduciaria S.A. suscribió el contrato No. 39259 con Integrar Constructores S.A. con el objeto de realizar la construcción de 600 apartamentos en el marco del Macroproyecto Altos de Santa Elena Fase 1. El valor inicial de dicho contrato fue pactado en \$10.777.932.660.

Dentro de la etapa de ejecución se realizó una adición por \$605.431.878, para la construcción de una torre habitacional adicional (Torre 26).

Como resultado, a través de dicho contrato, se construyeron 640 soluciones habitacionales (apartamentos) por \$11.383.364.358.

- Constructora Jaime Cárdenas S.A

El 9 de julio de 2009, Alianza Fiduciaria S.A. suscribió el contrato No. 40340 con la Constructora Jaime Cárdenas S.A., por \$10.711.832.853 con el objeto de realizar la construcción de 600 apartamentos dentro de la Fase 1 del Macroproyecto Altos de Santa Elena.

Dicho contrato fue liquidado por incumplimiento en las obligaciones y en los términos del mismo, entregándose parcialmente los 280 apartamentos. El valor de la liquidación fue de \$3.653.648.198.

- AN Arquitectura - Ingercom

Con el fin de culminar las obras relativas a estas soluciones de vivienda, Alianza Fiduciaria S.A, suscribió contratos de obra con AN Arquitectura - Ingercom S.A.S. por \$2.795.622.341.

En conclusión, en la Fase 1 del Macroproyecto Altos de Santa Elena se construyeron 920 apartamentos de los 1.200 programados inicialmente, por \$18.536.318.829. Los 280 apartamentos restantes fueron incluidos en la Fase 2 del macroproyecto.

Para la ejecución de la Fase 2 del macroproyecto fueron suscritos dos contratos de obra. El Sector A (560 viviendas) fue adjudicado a la firma Integrar Constructores S.A., y en lo referente al Sector B (400 viviendas), fue definido el consorcio SIDECOL – Integrar como ejecutor de las obras.

Fase 2 – Sector A

- Integrar Constructores S.A.

El 18 de diciembre de 2012 Alianza Fiduciaria S.A. suscribió el contrato No. 11-2012 con Integrar Constructores S.A. por \$11.713.277.958, con el objeto de realizar la construcción de 560 apartamentos de la urbanización Altos de Santa Elena Fase 2, Sector A, contrato que a la fecha presenta adiciones por \$3.788.037.494.

El 16 de agosto de 2013 las partes firman Otrosí No. 2 por medio del cual se reconoce al contratista el pago de \$907.045.450; el comité fiduciario, previa legalización del documento, acordó *“pagar al contratista la suma \$907.045.450 por obras ejecutadas y por ejecutar por concepto de mayores cantidades de obras y obras adicionales”*. El concepto técnico que validó dicha aprobación fue emitido por la Gerencia Integral del macroproyecto (COMFENALCO – valle).

A través del Otrosí No. 7 del 30 de junio de 2015 en el cual se aprueba nuevo incremento al contrato, el contratista adujo que dicho valor pretendido (\$5.383.868.539) obedecía a mayores costos de ejecución de obras, mayores costos por reajustes de precios, y financieros, derivados de mayor tiempo de permanencia en la obra, y costos indirectos vinculados a costos directos. La Gerencia Integral del macroproyecto (COMFENALCO - Valle) y la Interventoría contratada por esta determinaron concepto técnico favorable a las eventualidades que generaron dichos incrementos, de los cuales fueron aprobados por el Comité Fiduciario \$2.880.992.044.

Del monto aprobado, el Municipio de Santiago de Cali aportó \$1.130.992.044 (39%), los cuales deberían pagarse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la suscripción del Acta de Transacción que soportaba dicho Otrosí; y el Fondo

Nacional de Vivienda \$1.750.000.000 (61%), en los términos establecidos en el Decreto 1920 de 2011.

Dentro de este mismo documento se realizó prórroga de 7 meses contados a partir del perfeccionamiento del primer pago.

Fase 2 – Sector B

- Consorcio SIDECOL – Integrar

El 8 de enero de 2013 Alianza Fiduciaria S.A. suscribió el contrato No. 12-2013 con el Consorcio SIDECOL – Integrar por \$8.617.656.686, con el objeto de realizar la construcción de 400 apartamentos de la Fase 2, sector B de la urbanización Altos de Santa Elena, presentando adiciones por \$3.084.742.279 a febrero de 2015.

Mediante Otrosí No.1 del 01 de agosto de 2013 el consorcio en mención reclamó la adición de \$530.885.423, valor que obedecía a mayores cantidades de obra y obras adicionales. La Gerencia Integral del macroproyecto (COMFENALCO – Valle) emitió viabilidad técnica a las reclamaciones, siendo estas aprobadas seguidamente por el Comité Fiduciario.

Así mismo, se realizaron modificaciones a los plazos de entregas parciales de las obras, en donde se acordó que las últimas torres del Sector B, Fase 2, serían entregadas el 13 de febrero de 2014.

El consorcio en mención expresó en el Otrosí No. 6 del 30 de junio de 2015, que los incrementos presentados en la ejecución del Contrato No. 12 de 2013, a la fecha, ascendían a \$3.284.795.507, como resultado de mayor tiempo de permanencia en la obra, y costos indirectos vinculados a costos directos. El Comité Fiduciario, previo concepto favorable de la Gerencia Integral del macroproyecto (COMFENALCO – Valle), acordó pagar \$2.553.856.856.

Dentro de este mismo documento se realizó prórroga de 7 meses contados a partir del perfeccionamiento del primer pago.

En términos generales el Macroproyecto Altos de Santa Elena en su Fase 2 presenta valores adicionales reconocidos, por \$6.872.779.773, pasando de un valor inicial programado de \$20.330.934.644 a \$27.203.714.417.

A febrero de 2016, se ha cancelado a la firma Integrar Constructores S.A \$10.040.821.815, presentándose un saldo por ejecutar en el contrato de \$5.460.493.637; igualmente a la firma Consorcio SIDECOL le han sido cancelados \$11.702.398.965, presentándose un saldo por ejecutar de \$5.265.144.576.

Cuadro 7. Estado Financiero de Contratos en Ejecución

CONTRATISTA	VALOR PAGADO	SALDO
Integrar Constructores S.A	\$10.040.821.815	\$5.460.493.637
Consorcio SIDECOL - Integrar	\$6.437.254.389	\$5.265.144.576
TOTAL	\$16.478.076.204	\$10.725.638.213

Fuente: Papel de Trabajo

- Equipos y Herramientas Industriales S.A.S.

En agosto 13 de 2015 Alianza Fiduciaria S.A. suscribió Contrato de Compra de Macromedidores y Prestación de Servicio de Instalación con la firma Equipos y Herramientas Industriales S.A.S., con el objeto de transferir el derecho de dominio sobre los macromedidores de servicios públicos de 1 ½ pulgadas de 94 torres de apartamentos construidos en la Fase 2 del Macroproyecto Altos de Santa Elena así como la prestación del servicio de instalación de los equipos enunciados.

Actualmente se encuentran instalados 48 macromedidores en diferentes torres de la Fase 2, estando pendiente el recibo del Supervisor del Contrato de 46 macromedidores restantes.

- Tribunal de Arbitramento

En octubre 22 de 2015, mediante Acta No. 48 de Comité Fiduciario, el Ministerio de Vivienda indica que cumplió a cabalidad con los compromisos presupuestales adquiridos en cuanto al pago de los mayores cantidades de obra (Sector A y Sector B), acordados con los contratistas, bajo su concurso. En el mismo documento, el Ministerio enfatiza que el Municipio de Santiago de Cali ha incumplido parcialmente con los compromisos (pago de mayores cantidades de obra) pactados en las actas modificatorias generando incremento en la deuda.

El Ministerio de Vivienda, atendiendo los compromisos adquiridos en los Otrosí No. 6 y 7, transfirió \$1.700.000.000 el 5 de agosto de 2015, cumpliendo con los términos establecidos en el Acta de Transacción del 30 de junio de 2015, mientras que el Municipio de Santiago de Cali, quien contaba con 10 días hábiles siguientes a la firma del acuerdo para realizar transferencia por \$2.434.848.000, incumplió dichos términos al realizar el pago 73 días hábiles después, es decir, el 29 de octubre de 2015.

La Gerencia Integral informó a la fiduciaria la no reanudación de las obras por parte de los contratistas (Integrar S.A. y Consorcio SIDECOL – Integrar), una vez terminado el mes de recomposición administrativa, el cual indicaba que las obras se concluirían en los 7 meses siguientes contados al momento de realizarse el primer pago.

Dado el incumplimiento por parte de los contratistas en cuanto a la reanudación de las obras, el 16 de enero de 2016 la Fiduciaria Alianza S.A. ofició a los contratistas, con el ánimo de solicitar las respectivas pólizas de responsabilidad contractual y cumplimiento de particulares en cada una de sus coberturas, de conformidad al acta de transacción y los Otrosí suscritos, en donde se incluyera modificación al plazo de ejecución de las obras. A su vez, el contratista Integrar Constructores S.A., comunicó que no era procedente “(...) *la declaratoria de incumplimiento de la obligación de modificar las pólizas... toda vez que el contratante había incumplido en el plazo de la obligación de pago*”.

El 26 de enero de 2016 CAMACOL remitió comunicación No. C406202 donde indica que el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Asociación de Ingenieros del Valle, requirió a CAMACOL para designar tres árbitros que integraran el Tribunal de Arbitramento convocado por Integrar Constructores S.A., para dirimir controversias surgidas por el Contrato 11-2012.

El Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Asociación de Ingenieros del Valle informó sobre los tres árbitros designados para dicho proceso, a lo cual el Comité Fiduciario decide objetar su nombramiento por posibles conflictos de intereses, relevando los árbitros inicialmente nombrados, toda vez que no se acreditó su independencia e imparcialidad. Igualmente, dicho comité solicitó suspender la audiencia convocada para el 9 de febrero de 2016.

El 9 de febrero de 2016 se declara instalado el Tribunal Arbitral que conocerá del proceso promovido por Integrar Constructores S.A. contra Alianza Fiduciaria S.A., para lo cual este último radicó Recurso de Reposición solicitando declarar no instalado el Tribunal de Arbitramento hasta que se resuelva la objeción y recusación de los árbitros presentada. Igualmente solicita suspender la audiencia programada para el 16 de febrero de 2016.

Actualmente la instalación del Tribunal de Arbitramento se encuentra suspendida mientras se designan los nuevos responsables de arbitrar dicho proceso.

Como consecuencia de lo anterior se genera el siguiente Hallazgo:

Hallazgo Administrativo N° 1 con Presunta Incidencia Disciplinaria

Se evidenció que en el marco de los Acuerdos de Transacción suscritos el 30 de junio de 2015, entre Alianza Fiduciaria S.A. y los contratistas Integrar Constructores S.A. y Consorcio SIDECOL – Integrar, en los cuales se pactan, entre otros, los valores que debe asumir tanto el Fondo Nacional de Vivienda y el Municipio de Santiago de Cali, por mayores valores en la ejecución del Macroproyecto Altos de Santa Elena, el Municipio no transfirió en los términos pactados los recursos bajo

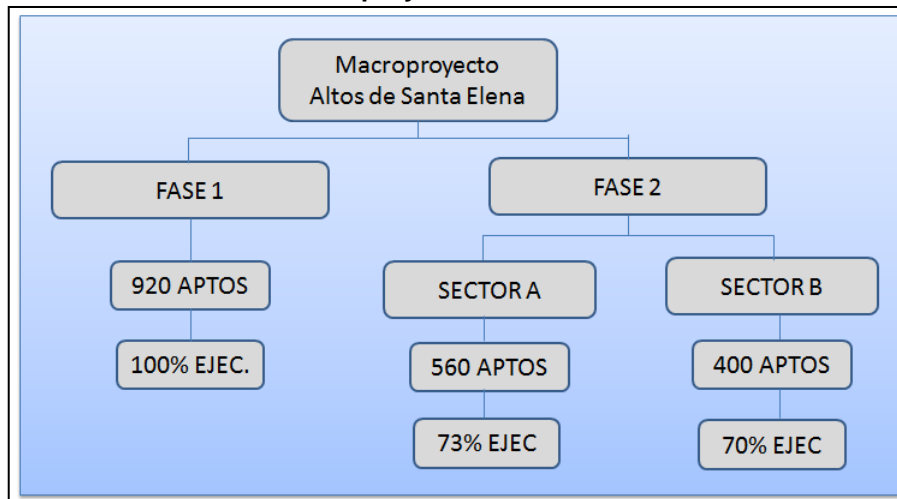
su responsabilidad, toda vez que dicha transacción tardó 73 días hábiles más de lo inicialmente pactado. Con dicho incumplimiento, el Municipio vulneró las obligaciones asumidas en la Cláusula Tercera: Forma de Pago, la cual indica por igual para las citadas Actas de Transacción que dichos compromisos “*deberán ser desembolsados (...) dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del presente Acuerdo de Transacción*”. Así mismo, y de acuerdo a lo anterior, se evidencia vulneración de los deberes establecidos en el artículo 34 de la Ley 734 de 2002.

La anterior situación se presenta por la falta de planeación del Municipio de Santiago de Cali al momento de asumir compromisos presupuestales sin evaluar previamente los trámites legales y procedimentales que se deben surtir antes de comprometer recursos, poniendo en riesgo el patrimonio del Municipio, de prosperar las pretensiones de los contratistas por supuestas afectaciones causadas por estos incumplimientos.

3.3 EVALUACIÓN AL ESTADO ACTUAL DEL MACROPROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA

El Macroproyecto Altos de Santa Elena se encuentra actualmente estructurado de la siguiente manera:

Grafico 1. Estructura Macroproyecto Altos de Santa Elena



Fuente: Papeles de Trabajo

La Fase 1 del Macroproyecto Altos de Santa Elena se encuentra ejecutada en un 100%, queriendo esto decir que los 920 apartamentos que la constituyen están debidamente escriturados.

La Fase 2 del macroproyecto, compuesta por 960 apartamentos se encuentra ejecutada en un 71.5%, correspondiente a los avances del Sector A y B.

- **Formulación y Ejecución del Macroproyecto Altos de Santa Elena**

Formulación

El numeral 3, artículo 9 del Decreto 4260 de 2007 establece dentro de los parámetros para la formulación general de la estructura urbana de Macroproyectos, los siguientes lineamientos, analizados por la Contraloría General de Santiago de Cali en el marco de la presente auditoría:

- a) *“Localización y trazado del sistema de movilidad (malla arterial e intermedia, y sistemas de transporte urbano y regional)”*.
 - Actualmente existen trazados definidos para la malla intermedia de movilidad.
- b) *“Localización y trazado de la estructura de espacio público (parques, plazas, alamedas y otros espacios peatonales)”*.
 - El Macroproyecto Altos de Santa Elena cuenta con áreas destinadas para construcción de elementos de espacio público.
- c) *“Localización y trazado de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios”*.
 - Las soluciones habitacionales del Macroproyecto Altos de Santa Elena (Fase 1) cuentan con la disposición de servicios públicos domiciliarios por parte de EMCALI EICE ESP
- d) *“El dimensionamiento y las condiciones para la localización de equipamientos colectivos tales como educación, cultura, salud, bienestar social, culto, deporte; y equipamientos de servicios públicos tales como seguridad, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, recintos feriales, mataderos, cementerios, administración pública, terminales de transporte y carga, y aeropuertos”*.
 - El Macroproyecto Altos de Santa Elena cuenta con las áreas requeridas en la formulación de este, para la implementación de los diferentes equipamientos urbanos.
- e) *“Las condiciones para la localización de los usos previstos en el Macroproyecto, con especial énfasis en la localización de los terrenos para la vivienda de interés social y/o de interés prioritario”*.

- La formulación del Macroproyecto se tuvo en cuenta que las condiciones de su localización cumplieran con los usos de suelo determinados por el POT, para el desarrollo de vivienda de interés social y/o prioritaria.

Ejecución:

Con base en la evaluación realizada a los parámetros establecidos para la formulación del Macroproyecto Altos de Santa Elena, se pudo evidenciar dentro de la ejecución de la presente auditoría lo siguiente:

1. Servicios Públicos Domiciliarios

La Contraloría General de Santiago de Cali realizó evaluación a la Infraestructura Hidráulica y Sanitaria de los apartamentos de la Fase 1, evidenciando que la construcción de las torres de apartamentos del Conjunto Residencial Altos de Santa Elena, presentan deficiencias en sus sistemas de drenaje de aguas lluvias y aguas residuales domésticas, en la conexión del bajante de aguas lluvias a las caja de inspección de aguas residuales localizada al interior de los apartamentos ubicados en el primer piso. Situación que fue trasladada por la Dirección Técnica ante el Sector Físico, mediante oficio 1200.08.01.16.103 del 7 de abril de 2016 a la Dirección Técnica ante EMCALI para lo de su competencia.

Para el sistema de abastecimiento de agua potable en los bloques de apartamentos de la Fase 1, se adelantó por parte del Departamento de Planeación el estudio; *“ESTUDIO DE LA DEMANDA ACTUAL Y FUTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO Y DE AGUAS LLUVIAS AL AÑO 2030 PARA LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRERA 98 Y EL RÍO MELÉNDEZ Y LA CALLE 3 HACIA EL OCCIDENTE, EN EL SECTOR CONOCIDO COMO MELÉNDEZ POLVORINES A NIVEL DE FACTIBILIDAD”*, de cuyos resultados se determinaron las condiciones de prestación del servicio, no solo para el Proyecto Altos de Santa Elena sino los demás proyectos que conforman el gran globo de terreno.

Entre las conclusiones del estudio mencionado, se establecieron las siguientes acciones, encaminadas a garantizar la prestación del servicio del proyecto de Santa Elena y los demás proyectos del sector:

- *Optimizar la infraestructura existente de tanques y redes de distribución.*
- *Implementar las obras adicionales consistentes en: almacenamiento de 4800 m³ localizado en la Planta La Reforma (Por razones de espacio, topografía y costos el almacenamiento total en La Reforma se dividió en dos tanques de 1200 y 3600 m³ respectivamente) y una línea de conducción expresa de aproximadamente 1735 m de longitud de 10” de diámetro desde el Tanque NM3 hasta el Condominio Santa Elena.*

- *Implementación del Bombeo desde la Estación de Bombeo Nápoles hasta el TANQUE 25 A., mediante una línea de impulsión de 16" de diámetro.*

Nota: Posteriormente la GUENAA determinó efectuar el Bombeo hasta el Tanque NM3.

Derivado del estudio referido se estableció en la aprobación del proyecto que la venta del servicio quedaba condicionada a la construcción del nuevo tanque de almacenamiento en la Planta La Reforma y la construcción de la línea de alimentación expresa de diámetro 10" derivada del tanque NM3.

Por tanto se ratificó, dado que el proyecto Santa Elena era un condominio abierto, que el almacenamiento para el mismo se suplía con los tanques a construir en la Planta La Reforma y para este caso específico no se condicionó a almacenamientos individuales.

La provisión de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado será a través de la extensión de redes existentes de EMCALI EICE ESP sobre la base de optimizar dichas redes en las zonas adyacentes del proyecto, cuyo proyecto ya fue presentado y aprobado ante EMCALI EICE ESP.

El proyecto se encuentra ubicado en las franjas de servicio definidas para la planta de potabilización de La Reforma, específicamente las zonas de Nápoles y Alto Jordán, unas de las más densificadas de este sector de la ciudad. Actualmente el porcentaje de pérdidas en este sistema de abastecimiento es bastante elevado por lo que no es viable utilizar sus componentes (tanques, redes y accesorios) para dotar de agua potable al proyecto Santa Elena, de ahí la necesidad de ampliar y optimizar el sistema.

Dado el interés del Municipio de continuar con el desarrollo de la Segunda Etapa del proyecto se cuenta con la aprobación de EMCALI EICE ESP de líneas de extensión de la red de acueducto de la planta La Reforma con sistemas de almacenamiento ubicados en la zona alta del proyecto que permitirá abastecer el sistema a gravedad.

En este sentido se diseñó la optimización del sistema La Reforma – Nápoles para garantizar la demanda media del proyecto Santa Elena, estimada en 16 Ips (Litros por segundo). El sistema será abastecido desde la planta de La Reforma a través de redes de distribución, teniendo en cuenta la diferencia de cotas entre la zona alta y la baja del proyecto (70 m); la red de distribución de la zona de servicio del Tanque NM3 para abastecer la zona Alta del proyecto y la red de distribución de la zona de servicio del Tanque NM2 para abastecer la zona Baja del proyecto, con el fin de obtener presiones óptimas de servicio en la red.

Por lo tanto de acuerdo a lo anterior el proyecto Santa Elena estuvo caracterizado por situaciones particulares, que determinaron por parte de la GUENAA consideraciones propias como el almacenamiento global por fuera del área del proyecto particular”.

En este orden de ideas la condición del servicio de agua potable para el proyecto Altos de Santa Elena, se suple con los tanques construidos en la Planta La Reforma, y no se condiciona a almacenamientos individuales.

2. Disposición de Equipamientos Colectivos:

Dentro del documento *Soporte del Macroproyecto Altos de Santa Elena*, emitido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en noviembre de 2009, se estableció lo siguiente:

“Según el POT, y de acuerdo al área del MINS (494.700 m²) y al número de habitantes que albergará (18.500 Hab. aproximadamente) el área requerida para Equipamiento Colectivo es:

- Equipamiento para Educación:	10.000 m ²
- Equipamiento para Salud:	250 m ²
- Equipamiento para Bomberos:	1.500 m ²
- Equipamiento para Policía o Seguridad:	500 m ²
- Equipamiento para Desarrollo Comunitario:	400 m ² .

TOTAL ÁREA REQUERIDA: 12.650 m²”.

Actualmente el sector de Altos de Santa Elena no cuenta con un CAI de Policía a pesar de haberse entregado, por parte de la Secretaría de Gobierno Municipal, el espacio para su construcción el 12 de diciembre de 2012.

La Policía Nacional tiene dispuestas cinco cámaras de seguridad en el sector, distribuidas de la siguiente manera:

1. Calle 1D Oeste con Carrera 100 bis
2. Calle 1D Oeste con Carrera 108B
3. Calle 1C Oeste con Carrera 100 bis
4. Calle 1D Oeste con Carrera 100
5. Calle 1C Oeste con Carrera 100A

De acuerdo con información suministrada por la Policía Nacional, la totalidad de estas cámaras de seguridad no se encuentran operando, indicando que existen inconvenientes técnicos que han impedido su operación.

Según informe verbal de la comunidad del sector presentado a este ente de control en visita fiscal realizada en marzo 3 de 2016, la inseguridad y el consumo de estupefacientes ha venido en aumento, disminuyendo la tranquilidad y la calidad de vida de sus habitantes; comunicando además que los esquemas de seguridad enviados por la Policía Nacional con el fin realizar patrullaje en la zona, son insuficientes. Indican que los principales focos de inseguridad y consumo de narcóticos se encuentran ubicados frente a las citadas cámaras de seguridad.

Así mismo, se encuentra en proceso de ejecución el contrato SEM.IF.4143.0.26.001.2014 del 13 de marzo de 2014, el cual tiene como objeto, entre otros, *“Estudios técnicos y construcción de los Centros de Desarrollo Infantil CDI - primera fase ubicados en Altos de Santa Elena comuna 18”*. Dicho contrato contaba con un plazo inicial hasta el 15 de diciembre de 2014, el cual ha sido prorrogado y adicionado, causando que a la fecha los menores de edad, habitantes de este sector de la ciudad, no cuenten con el centro de educación exigido dentro de la formulación de los Macroproyectos de Interés Social Nacional. Esta situación genera que tanto las familias, como los menores, tengan que realizar sendos recorridos para llegar a tiempo a las clases impartidas en institutos educativos ubicados dentro de la comuna 18.

En el tema relativo a bienestar social y deporte, actualmente la comunidad de Altos de Santa Elena, a pesar de contar con una extensa área de zonas verdes, no cuenta con equipamientos que permitan desarrollar actividades físicas – deportivas. Así mismo, este órgano de control no evidenció espacios de esparcimiento y recreación para los habitantes del sector.

Cabe anotar que el 18 de diciembre de 2015, FINDETER y Coldeportes aprobaron la adjudicación del contrato PAF-PRD-O-031-2015, cuyo objeto es *“Construcción de parques de recreo – deportivos en urbanizaciones donde se se desarrolla el programa de 100.000 viviendas – zona pacífico – Buenaventura – y Santa Elena (Cali)”*, adjudicado al Consorcio Parques Buenaventura.

Hallazgo Administrativo N° 2

Se evidenció que el Macroproyecto Altos de Santa Elena no cuenta con los equipamientos necesarios para atender la población que actualmente habita el sector, más aun cuando la Fase 1, compuesta por 920 apartamentos, se encuentra totalmente habitada.

Los macroproyectos deben contar con una estructura urbana conformada por espacios públicos y equipamientos colectivos, entre otros; así mismo los municipios deben garantizar la dotación y adecuada ubicación de centros educativos, escenarios deportivos y recreativos que se requieran para cubrir las necesidades de la población localizada en cada macroproyecto.

Esta situación se presenta por deficiencias en el seguimiento de las responsabilidades adquiridas por el Municipio de Santiago de Cali, en el marco de la ejecución del Macroproyecto de Altos de Santa Elena, viéndose afectada la calidad de vida de los habitantes que habitan dicha zona al no contar con estos espacios vitales.

Hallazgo Administrativo N° 3:

Se evidenció que el Municipio de Santiago de Cali no ha realizado presencia activa en la ejecución del Macroproyecto Altos de Santa Elena, dado su ejercicio pasivo en la toma de decisiones que afectan el desarrollo del proyecto y por consiguiente la calidad de vida de los ciudadanos que habitan el sector. Dado lo anterior, no se evidencia registro de actividades como supervisor del convenio asociativo suscrito con COMFENALCO - VALLE, máxime cuando las consecuencias del no cumplimiento de las especificaciones técnicas afectan de manera directa a la población objetivo, al no contar con vías de acceso desarrolladas en su totalidad, falta de iluminación pública en senderos, áreas comunes y zonas verdes, lo que contribuye al aumento de la inseguridad del sector.

El Convenio asociativo suscrito en junio 28 de 2006 señala en su cláusula 5 *“El Fondo ejercerá una supervisión técnica, financiera y jurídica del presente convenio, la cual se realizará con personal de planta de la Secretaría de Vivienda Social – Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Cali, así: Supervisión Técnica a través de un funcionario de la Subsecretaría de Programas Básicos y Asociativos y la supervisión financiera y jurídica a través de sendos funcionarios del grupo de apoyo administrativo.”* Así mismo, el Otrosí suscrito entre el Municipio de Santiago de Cali y COMFENALCO – VALLE el 22 de enero de 2013 establece en el numeral 6, cláusula cuarta, en la cual se establece como obligación del Fondo Especial de Vivienda *“ejercer una supervisión técnica, económica y legal del desarrollo del objeto del convenio a través de su propio personal que verifique la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones de EL GESTOR. Para tal fin, el Representante Legal del Fondo Especial de Vivienda actuará para los efectos anteriores, dentro de los principios consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política.”*

De igual manera el artículo 12 de la Resolución 2503 de 2009 establece de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto ley 2150 de 1995, que la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, corresponde al Alcalde o su delegado, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en la presente Resolución y en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

Lo anterior se presenta por deficiencias en la comunicación entre los diferentes actores del Macroproyecto, desconocimiento del marco normativo que rige cada relación contractual, indebido manejo de los documentos conforme a las normas archivísticas y falta de mecanismos de seguimiento por parte del Municipio de

Santiago de Cali a través del Fondo Especial de Vivienda y la Secretaría de Vivienda Social.

- Seguimiento al Plan de Manejo Ambiental

El Plan de Manejo Ambiental (PMA) es, según el artículo 1°, inciso 3 del Decreto 2041 de 2014 *“El conjunto detallado de medidas y actividades que, producto de una evaluación ambiental, están orientadas a prevenir, mitigar, corregir o compensar los impactos y efectos ambientales debidamente identificados, que se causen por el desarrollo de un proyecto, obra o actividad. Incluye los planes de seguimiento, monitoreo, contingencia, y abandono según la naturaleza del proyecto, obra o actividad”*. La importancia de este recae sobre la procura de mitigar o compensar el impacto ambiental que se pueda generar sobre el suelo, el agua subterránea, su microflora y microfauna, en el desarrollo de los diferentes proyectos de urbanización.

La estructuración del PMA del Proyecto Habitacional Altos de Santa Elena fue realizada por el Fondo Especial de Vivienda a través de la firma Raúl Arias Consultores Ambientales Ltda, y su interventoría estuvo a cargo de la compañía Gandini y Orozco Ltda. El objetivo de dicho plan cita que: *“El Plan de Manejo Ambiental está dirigido a la planificación del uso de los recursos. El Inventario del medio ambiente está dirigido a conocer las características de los aspectos que permiten realizar un diagnóstico del estado del medio, del valor de sus recursos, de sus potencialidades y de su vulnerabilidad frente a las actuaciones futuras, es decir frente al futuro desarrollo del proyecto en el área en consideración”*.

Por medio de la ejecución de este PMA se logró determinar el área de influencia directa e indirecta de los impactos que generaría la implementación del proyecto ALTOS DE SANTA ELENA – FASE 1, en función de los efectos que causen las acciones, obras y procesos propios del proyecto y de su interacción con los diferentes componentes del lugar donde se inscribe.

La Secretaría de Vivienda Municipal tiene identificada un área de 12.654 m² de zonas ambientalmente sensibles, las cuales se encuentran establecidas en los planos respectivos, siendo abarcadas en el PMA. Igualmente se evidenció la existencia de cinco zonas verdes cedidas por el macroproyecto que suman un área de 76.215 m² aproximadamente.

Dentro de la etapa de planeación y ejecución del Macroproyecto Altos de Santa Elena, el Departamento Administrativo de Gestión Medio Ambiental (DAGMA), por medio de la Resolución N°4133.0.21.334 de 2010, otorgó al Fondo Especial de Vivienda, el permiso respectivo para la ocupación de cauces ya identificados en las áreas circundantes al proyecto.

Como resultado de la visita fiscal realizada el día 3 de marzo de 2016 al Macroproyecto Altos de Santa Elena, y una vez efectuada la evaluación al seguimiento realizado al Plan de Manejo Ambiental, tanto por el Fondo Especial de Vivienda como por la interventoría de los contratos que componen el mismo, se identificó el cumplimiento de las siguientes actividades:

1. Correcta disposición de escombros.
2. Acciones tendientes a prevenir, controlar y compensar los impactos ambientales que se generen en el desarrollo del proyecto, observándose sembrado de especies arbustivas, plataneras y palmas.
3. Tratamiento a las aguas de escorrentía realizado a través de estructuras naturales como “vaguadas” que conducen las aguas lluvias al río Meléndez.

Toda vez que los mayores impactos ambientales del proyecto se presentan sobre elementos del medio físico y biótico durante la etapa de construcción, y para disminuir al mínimo los impactos ambientales que provoca la ejecución del proyecto, se vienen adoptando las medidas preventivas y de mitigación requeridas por el Plan de Manejo Ambiental, logrando disminuir aquellos aspectos que inciden negativamente sobre el entorno.

- Seguimiento y Control a Subsidios

El artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que modifica el artículo 8 de la Ley 3 de 1991 establece que *“El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento (...)”*. Es así como el artículo 2.1.1.2.5.2, del Decreto 1077 de 2015 establece que *“(...) adicionalmente, los registradores de las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de registrar las escrituras públicas de transferencia a las que hace referencia el presente artículo incluirán la anotación relativa a la prohibición de enajenación de cualquier derecho real sobre el inmueble por el término de 10 años contados a partir de la fecha de la transferencia del inmueble (...)”*.

Toda vez que el Macroproyecto Altos de Santa Elena cuenta tanto con subsidios del orden Nacional como Municipal, la Alcaldía de Cali, a través de la Secretaría de Vivienda Social debe realizar seguimiento continuo a la utilización de estos, incluidos los movimientos inmobiliarios que se realicen. Si se identifican irregularidades en el manejo y/o utilización de los subsidios otorgados por el FONVIVIENDA, estas deberán ser notificadas a dicho fondo por la autoridad municipal competente, en este caso la Secretaría de Vivienda Social.

Hallazgo Administrativo N° 4

Se evidenció que actualmente en la Fase 1 del Macroproyecto Altos de Santa Elena, existen inmuebles en arrendamiento, situación que fue comunicada por la Secretaria de Vivienda Social mediante oficio 4147.0.10.1.853.0.2137 de marzo 21 de 2014 al Director de Inversiones en Vivienda de Interés Social del Ministerio de Vivienda, sin evidenciar a la fecha acciones tendientes a conocer la decisión por parte del Gobierno Nacional, a fin de proceder de conformidad con lo establecido en la normatividad que lo regula.

Las entidades que otorgan los subsidios deben ejercer un seguimiento de los mismos, en aras de garantizar el cumplimiento para lo cual fueron creados.

Situación que se origina por deficiencias en el seguimiento a los reportes rendidos al Gobierno Nacional, generando pérdida en la oportunidad a otros grupos familiares de acceder a este beneficio.

Así las cosas, frente a las circunstancias que se presentaron relacionadas con los reportes efectuados al Ministerio de Vivienda respecto de los inmuebles donde no residen los beneficiarios del subsidio nacional se correrá traslado a la Contraloría General de la República para lo de su competencia.

- Asignación de Subsidios Municipales

En el año 2014, el Gobierno Nacional, a través del Fondo Nacional de Vivienda, celebró contrato de encargo de Gestión con las Cajas de Compensación Familiar de todo el país para apoyar el trámite de obtención de subsidios familiares de vivienda de interés social dirigido a familias del sector informal e independiente que no contaban con afiliación a cajas de compensación. En el marco del Macroproyecto Altos de Santa Elena, COMFENALCO Valle fue designado como el operador encargado de la entrega de dichos subsidios.

Solo hasta el 28 de marzo de 2016, el Fondo Especial de Vivienda procedió a realizar la postulación del subsidio familiar de vivienda mediante Resolución número 4244.0.9.10.014- de marzo 28 de 2016, situación que genera el siguiente hallazgo:

Hallazgo Administrativo N° 5

Se pudo evidenciar que a la fecha no han sido asignados los subsidios de vivienda municipal, complementarios a los entregados a nivel nacional a través de FONVIVIENDA; situación que fue surtida a finales del año 2014 por esta entidad, encontrando que el Municipio de Santiago de Cali inicia el proceso de convocatoria

mediante Resolución número 4244.0.9.10.014 de marzo 28 de 2016 cuando el deber ser es que la administración municipal inicie el trámite de asignación de manera oportuna una vez conocidos los beneficiarios del subsidio nacional.

Lo anterior por falta de gestión interna del municipio, generando incertidumbre e inconformidad en los beneficiarios del subsidio nacional al desconocer si serán adjudicatarios del subsidio complementario del municipio.

3.4 EVALUACIÓN FINANCIERA

La evaluación financiera practicada al Macroproyecto Altos de Santa Elena se realizó a partir de la información suministrada por Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso PA2, al igual que con la información Presupuestal y Contable remitida por la Secretaría de Vivienda Social – SVS y el Fondo Especial de Vivienda – FEV.

Es de aclarar que el Macroproyecto Altos de Santa Elena es ejecutado a través de recursos nacionales como municipales, y los cuales se encuentran bajo la administración de Alianza Fiduciaria S.A., quien es la responsable de realizar los movimientos financieros a que dé lugar, para el cumplimiento de los objetivos del presente macroproyecto.

- Aportes de la Nación

El Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, en el marco del Macroproyecto Altos de Santa Elena ha realizado los siguientes aportes, a través de los Contratos de Fiducia Mercantil PA1 y PA2, para la ejecución de este:

Cuadro 8. Aportes del FONVIVIENDA

Fecha	Valor \$
Febrero 06 de 2009	20.780.000.000
Octubre 19 de 2009	300.000.000
Enero 28 de 2010	12.320.000.000
Diciembre 28 de 2011	300.000.000
Septiembre 28 de 2012	9.139.737.600
Julio 21 de 2014	7.639.920.000
Diciembre 02 de 2014	565.920.000
Abril 29 de 2015	1.414.800.000
Agosto 05 de 2015	1.700.000.000
Total	54.160.377.600

Fuente: Secretaría de Vivienda de Cali

- Aportes en Especie por el Municipio de Santiago de Cali

El Municipio de Santiago de Cali y el Fondo Especial de Vivienda transfirieron a titulo de fiducia mercantil 3 inmuebles (lotes), que fueron incorporados al Macroproyecto Altos de Santa Elena de la siguiente manera:

¡Mejor gestión pública, Mayor calidad de vida!



Cuadro 9. Aportes en Especie

Fecha	Escritura Pública	Matricula Inmobiliaria	Área m ²	Valor Catastral \$
12 marzo/2009	EP. 0815/marzo 12/ 2009/ Notaría Única de Yumbo	370-797439	172.494.34	3.884.853.000
14 octubre/ 2011	EP 02787/ octubre 14/2011 Notaría 12 de Cali	370-827791	125.767.56	4.230.326.000
04 marzo/ 2014	EP 461-2014/ marzo 04/2014 Notaría 13 de Cali	370-797435	3.883.58	308.506.000
Total Inmuebles aportados				8.423.685.000

Fuente: Fondo Especial de Vivienda, registros contables a diciembre 2015.

- Aportes en dinero por el Municipio de Santiago de Cali

A través de los diferentes Contratos de Incremento al PA2, la Secretaría de Vivienda Social (SVS) y el Fondo Especial de Vivienda (FEV) han aportado, durante el período comprendido entre enero de 2009 y diciembre de 2015, \$16.109.958.835 con las siguientes fuentes de financiación:

Cuadro 10. Aportes en Dinero

Resumen de Aportes Municipales			
Fuente de Financiación	SVS \$	FEV \$	Total \$
Subsidios de Vivienda	3.090.310.429	9.775.784.301	12.866.094.730
Recursos del Balance	2.434.848.900	778.088.390	3.212.937.290
Rendimientos financieros		30.926.815	30.926.815
Total	5.525.159.329	10.584.799.506	16.109.958.835

Fuente: Secretaría de Vivienda Social- SVS, Presupuesto; Fondo Especial de Vivienda –FEV, Presupuesto. Alianza, Extractos bancarios, Fideicomiso Macro Proyecto Altos de Santa Elena

Dentro de los Recursos del Balance se encuentran incluidos \$125.726.815 correspondientes a gastos de traspaso, bajo responsabilidad del Municipio de Santiago de Cali.

Los anteriores recursos (*Aportes en Dinero*), fueron entregados al PA2, constituyéndose el 02 de enero de 2009 el Encargo Fiduciario N°. 10020007555-8, el cual presentó a 31 de diciembre de 2015, los siguientes movimientos:

Cuadro 11. Movimientos Encargo Fiduciario N°. 10020007555-8

Resumen Movimientos	Ingresos Pesos	Gastos \$
Rendimientos Financieros	204.595.229,60	
Depósitos	17.216.145.342,59	
Gravamen a Movimientos Financieros		(51.685.805,43)
Costos Transacciones		(179.850,92)
Pagos a Contratistas		(17.108.067.844,91)
Total	17.420.740.572,19	(17.159.933.501,26)

Fuente: Alianza Fiduciaria S.A, Extractos bancarios, Fideicomiso Macro Proyecto Altos de Santa

Los depósitos determinados en el Cuadro 11 obedecen principalmente a los aportes realizados por la Secretaría de Vivienda Social – SVS y el Fondo Especial de Vivienda - FEV, así como a traslados internos de saldos de otros encargos fiduciarios y Fondos de Gobierno, los cuales se desagregan de la siguiente forma:

Cuadro 12. Depósitos Encargo Fiduciario N°. 10020007555-8

Detalle de Depósitos	Valor \$
Aportes SVS	5.525.159.329,00
Aportes FEV	10.584.799.806,00
Depósitos por Traslado del Fondo de Gobierno del Municipio # 58020000015-0	1.096.127.727,48
Depósito por Traslado del Aporte Referencia # 10020007555-8	58.624,00
Depósito Transferencia del Encargo Fideicomiso Macro Proyecto de Cali y Áreas de Influencia	9.992.884,00
Reintegro Gravamen a Movimientos Financieros - GMF	6.902,11
Total	17.216.145.342,59

Fuente: Alianza, Extractos bancarios, Fideicomiso Macro Proyecto Altos de Santa Elena

Los pagos efectuados durante el período comprendido entre enero 2009 y diciembre 2015, con recurso del Municipio de Santiago de Cali, ascienden a \$17.108.067.845 resumidos de la siguiente manera:

Cuadro 13. Pagos Encargo Fiduciario N°. 10020007555-8

Resumen Pagos Realizados	Valores \$	Participación %
COMFENALCO	(9.132.102.202)	53%
Integrar Constructores S.A.	(2.342.648.793)	14%
Alianza Fiduciaria S.A.	(1.110.162.704)	6%
Consortio SIDECOL Integrar	(942.176.270)	6%
Unión Temporal Parques Palmira	(925.167.994)	5%
Calderón Orozco Elsy	(681.740.916)	4%
Constructora Jaime Cárdenas y Asociados Ltda.	(590.639.135)	3%
Transferencia Interna a Fideicomiso PA2 100200008861	(482.575.055)	3%
El Poder Eléctrico Ltda.	(393.893.529)	2%
Departamento del Valle	(122.345.614)	1%
Cementos ARGOS S.A.	(116.870.228)	1%
EMCALI EICE Transferencia al Fideicomiso # 10020007711	(89.286.311)	1%
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	(35.358.547)	0%
Varios menores	(143.100.546)	1%
Total	(17.108.067.845)	100%

Fuente: Alianza, Extractos bancarios, Fideicomiso Macro Proyecto Altos de Santa Elena

El 27 de agosto de 2015 se abrió la Cartera Colectiva Abierta - CCA N° 10020008861-5 por \$482.575.055, para la administración de los recursos girados por el Fondo Especial de Vivienda – FEV, con el objeto de cubrir los costos de suministros e instalación de 94 macromedidores ubicados en las diferentes Torres

¡Mejor gestión pública, Mayor calidad de vida!



de la Fase 1 y 2 del macroproyecto. Los movimientos del presente encargo se han desarrollado de la siguiente manera:

Cuadro 14. Movimientos Encargo Fiduciario N°. 10020008861-5

Resumen Movimientos	Ingresos \$	Gastos \$
Rendimientos Financieros	3.102.037,08	
Depósito Transferencia del Encargo 10020007555-8	482.575.055,00	
Gravamen a Movimientos Financieros		(965.063,27)
Pagos a Contratistas		(241.265.817,00)
Total	485.677.092,08	(242.230.880,27)

Fuente: Alianza, Extractos bancarios, Fideicomiso Macro Proyecto Altos de Santa Elena

Durante el período agosto – diciembre 2015, el Encargo Fiduciario N° 10020008861-5 presentó rendimientos financieros por \$3.102.037.08 y descuentos por Gravámenes a Movimientos Financieros de \$965.063,27. Igualmente se cancelaron al contratista Equipos y Herramientas Industriales S.A.S. \$241.265.817, quedando a diciembre 31 de 2015 un saldo de \$243.446.210.

- Inversiones

El Comité Fiduciario del Macroproyecto Altos de Santa Elena aprobó invertir los excedentes generados en Fondos de Gobierno como mecanismo de inversión colectiva sin pacto de permanencia de los recursos depositados, especialmente por Empresas del Estado. El objetivo de invertir dichos recursos de manera temporal en un portafolio recae en satisfacer la necesidad de diversificar los excedentes de liquidez, cumpliendo con lo establecido en las normas para entidades públicas colombianas y así mantener dichos recursos en forma líquida.

El Fondo de Gobierno N°. 5820000015-0 se abrió el 10 de marzo de 2011, con recursos del Encargo Fiduciario 10020007555-8 y el cual fue constituido con \$1.090.000.000 provenientes del Municipio, con el objeto de atender órdenes de giro de obra y gastos de escrituración.

Cuadro 15. Inversiones – Fondo de Gobierno

Resumen Fondo de Gobierno	Ingresos \$	Gastos \$
Rendimientos Financieros	6.127.797,48	
Depósito Transferencia del Encargo #10020007555-8	1.090.000.000,00	
Transferencia al Encargo Municipio #100200007555-8		(1.096.127.727,48)
Total	1.096.127.797,48	(1.096.127.727,48)

Fuente: Alianza, Extractos bancarios, Fideicomiso Macro Proyecto Altos de Santa Elena

Durante un período de 4 meses dicho fondo generó rendimientos financieros por \$6.127.797,78, siendo cancelado el 10 de junio del 2011, y realizándose las respectivas devoluciones de saldo al Encargo Fiduciario N° 10020007555-8 que le dio origen.

De acuerdo con lo anterior, se concluye lo siguiente:

1. El Fondo Especial de Vivienda aportó en especie, a título de fiducia mercantil, tres (3) inmuebles lotes por \$8.423.685.000, los cuales fueron incorporados correctamente al Macroproyecto Altos de Santa Elena.
2. En el marco de los diferentes contratos de incremento, la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda aportaron en dinero \$16.109.958.835 durante el período comprendido entre enero de 2009 – diciembre de 2015. Dichos aportes cumplen con las disposiciones presupuestales de los compromisos pactados entre la Secretaría de Vivienda Social y el FONVIVIENDA, los cuales fueron consignados a Alianza Fiduciaria como vocera administradora del Fideicomiso PA-2 Macroproyecto Altos de Santa Elena.
3. Los dineros aportados por la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda fueron distribuidos entre el encargo financiero N° 10020007555-8 y los Fondos de Gobierno 5820000015-0 y 10020008861-5, lo cual generó rendimientos por \$213.825.064. Así mismo, dichos movimientos generaron gastos financieros por \$52.830.719 y pagos a contratistas por \$17.349.333.661.

4. RELACIÓN DE HALLAZGOS

En desarrollo de la presente auditoría se establecieron cinco (5) Hallazgos Administrativos, de los cuales uno (1) fue determinado con presunta incidencia Disciplinaria.

Fin del Informe