

80172

Manizales

Doctor
GUSTAVO ADOLFO SALAZAR SADDY
Gerente
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales-ERUM
Manizales

EMPRESA DE RENOVACION Y
DESARROLLO URBANO DE
MANIZALES S.A.S - ERUM S.A.S



Radicado número:

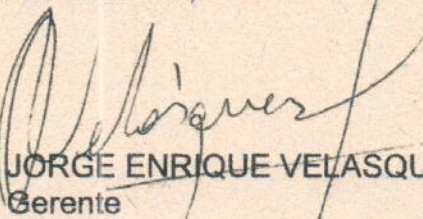
2021-EI-00000019

Asunto: Informe de Actuación especial de Fiscalización a Denuncia código 2020-189048-80174-D del 2 de octubre de 2020.

Respetado Doctor Salazar:

La Contraloría General de la República, en cumplimiento de su misión institucional de conformidad con la Resolución Organizacional 0665 del 24 de julio de 2018, por la cual se adopta el Procedimiento de Atención de Derechos de Petición en la Contraloría General de la República, versión 2.0, en concordancia con lo estipulado en el Decreto Ley 267 de 2000 y en cumplimiento del Decreto Ley 403 de 2020 que modifica el control fiscal en Colombia, adelantó actuación especial de fiscalización relacionada con la denuncia del asunto y se adjunta el informe final de lo realizado para lo de su competencia.

Atentamente,



JORGE ENRIQUE VELASQUEZ YEPES
Gerente

Gerencia Departamental Colegiada Caldas
Contraloría General de la república

Proyecto: Rubén Oswaldo Gómez Ocampo, Gilberto Sema Cardona
TRD 80172-343-05 Actuaciones especiales de fiscalización

8817

Medellin

Urb. El Valle

GUSTAVO ADOLFO SALAZAR SARDY

Gerente

Empresa de Fenwick y Uney Leasing Urbana de Medellin ERM


Medellin

Asunto: Informe de Gestion sobre la realizacion de la auditoria a Fenwick codigo 2020
88010-81174-17 del 2 de octubre de 2020

Responde: Doctor Gustavo

La Contraloria General de la Republica, en cumplimiento de su mision institucional de control y fiscalizacion, en virtud de la Ley 850 del 2003 y en concordancia con lo establecido en el Decreto Ley 2847 de 2000 y en cumplimiento del Decreto Ley 408 de 2010, por medio del cual se establecieron los procedimientos de control especial de la gestion de las entidades de la Republica, se adelanta el presente estudio especial de la gestion de la Empresa de Fenwick y Uney Leasing Urbana de Medellin ERM, en relacion con la gerencia del asunto y se adjunta el informe que se relaciona con la fecha de su cumplimiento.

Atentamente,


JORGE ENRIQUE VELASCO YANES
Gerente
Fenwick Decentralizado Logística Cajas
Contraloria General de la Republica

Fecha: 2020-09-29 10:00:00 AM
Código: 88010-81174-17 del 2 de octubre de 2020

INFORME
ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN-DENUNCIA

ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN-DENUNCIA

EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES

César Felipe Córdoba Escobar

Contralor General de la República

Julian Mauricio Ruiz Rodríguez

Vicecontralor (E)

Jorge Enrique Velásquez Yegor

Gerente departamental Cajas

Guillermo Adolfo Castañeda Muñoz

Coordinador de Gestión

EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES

Superintendente

Rafael Oswaldo Gómez Ospina

Auditor

Cristina Sierra Córdoba

CGR- No: _____
FECHA: ENERO 2021

INFORME

ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN-DENUNCIA

EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES

Contralor General de la república

Carlos Felipe Cordoba Larrarte

Vicecontralor (E)

Julian Mauricio Ruiz Rodriguez

Gerente departamental Caldas

Jorge Enrique Velasquez Yopez.

Coordinador de Gestión –
Supervisor

Gustavo Adolfo Castañeda Meza

Auditores

Rubén Oswaldo Gómez Ocampo
Gilberto Serna Cardona

1. CARTA DE CONCLUSIONES

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE CONCLUSIONES.....	4
OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN.....	4
ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL TRÁMITE DE LA DENUNCIA.....	4
LIMITACIONES DE LA AUDITORIA.....	7
RELACIÓN DE HALLAZGOS.....	7
PLAN DE MEJORAMIENTO.....	7
2. EVALUACIÓN CONTRACTUAL.....	8
HALLAZGO UNICO. COSTOS ADICIONALES POR RESTAURACIÓN EN APARTAMENTOS.(F-D).....	8

OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

Realizar inspección a la denuncia del estudio, a efectos de reconocer las transacciones que generaron la pérdida en la entrega de las unidades habitacionales construidas por el sector público en el sector de la vivienda de Manizales y si los mismos propician ineficiencia e inequidad fiscal.

ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL TRÁMITE DE LA DENUNCIA

Consultar y analizar de la información allegada con la denuncia sobre los hechos ocurridos con ocasión de la entrega de apartamentos adjudicados en las Unidades 1 y 2 del proyecto, con el fin de identificar las condiciones de modo, tiempo y lugar que ocasionaron los hechos, pues se

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Manizales, Enero de 2.021

Doctor:
GUSTAVO ADOLFO SALAZAR SADDY
Gerente
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales-ERUM
Manizales

Asunto: Informe de Actuación especial de Fiscalización a Denuncia código 2020-189048-80174-D del 2 de octubre de 2020.

Respetado Doctor Salazar:

La Contraloría General de la República, en cumplimiento de su misión institucional de conformidad con la Resolución Organizacional 0665 del 24 de julio de 2018, por la cual se adopta el Procedimiento de Atención de Derechos de Petición en la Contraloría General de la República, versión 2.0, en concordancia con lo estipulado en el Decreto Ley 267 de 2000 y en cumplimiento del Decreto Ley 403 de 2020 que modifica el control fiscal en Colombia, adelantó actuación especial de fiscalización relacionadas con la denuncia del asunto, interpuesta a su vez por un beneficiario de adjudicación de vivienda del Macroproyecto San José y radicada en este órgano de control.

OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN.

Realizar instrucción a la denuncia del asunto, a efectos de reconocer las causas que generaron la tardanza en la entrega de las unidades habitacionales construidas con recursos públicos en el sector de la avanzada de Manizales y si las mismas propiciaron ineficiencia e ineficacia fiscal.

ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL TRÁMITE DE LA DENUNCIA

1. Consulta y análisis de la información allegada con la denuncia sobre los hechos ocurridos con ocasión de la demora en la entrega de apartamentos adjudicados en las Unidades 2 y 3 del proyecto, con el fin de identificar las condiciones de modo, tiempo y lugar que ocasionaron los hechos, pues se

determinó que la tardanza se originó en vandalizaciones que se realizaron en los inmuebles, lo que impidió la entrega oportuna de los mismos.

2. Comunicación con el denunciante para conocer, si estaba habitando en el momento el apartamento adjudicado, los pormenores de los hechos denunciados y las presuntas causas generadoras.
3. Análisis del contrato celebrado entre la ERUM y Elizalde Diseño y Construcciones S.A.S con el objeto de reparación de los apartamentos vandalizados, en el cual se pudo determinar que se cumplió el objeto contractual.
4. Consulta a través del oficio No 2020EE0125417 del 16 de octubre de 2020 a la entidad solicitando nos informaran:
 - *Por qué no se tomaron medidas de vigilancia para contrarestar, proteger y/o asegurar el estado de habitabilidad de las unidades a entregar las cuales fueron objeto de hechos vandálicos nueve (9) apartamentos mencionados en el numeral 2 del oficio 2020-IE 00000476 del 28 de septiembre del 2020,*
 - *Si la entidad constituyó póliza que amparara los apartamentos de daños ocasionados por terceros; de existir adjuntar documento. Lo anterior con el fin de establecer la responsabilidad fiscal frente a los hechos presentados.*
5. Análisis de la respuesta de la entidad a la comunicación del 16 de octubre de 2020, en los siguientes términos:

La entidad responde el día 26 de octubre de 2020, indicando ante la primera pregunta que si se tomaron las medidas mientras se encontraban ejecutando el contrato de gerencia integral dentro del marco de las funciones que les correspondía y que los hurtos se presentaron en el tiempo de suspensión por el término de un mes comprendido entre el 3 de mayo y el 3 de junio de 2020 del contrato 20768-002-2014 que se había celebrado con la Fiduciaria la Previsora.

Argumentan además, que:

"De modo que es claro que el hurto de los elementos de los apartamentos enunciados, fue el riesgo asumido una vez realizada la suspensión del Contrato de Gerencia del PA PAVIP, puesto que durante el tiempo de suspensión no se contaría con los recursos necesarios para realizar la vigilancia a las Unidades de vivienda, entendiéndose que no podía disponerse de los recursos del Patrimonio Autónomo sin haber un contrato vigente que le permitiera a la ERUM S.A.S. adelantar la respectiva contratación.

Dicho lo anterior, es claro que nos encontramos frente a un hecho imprevisto, puesto que no es habitual que se espere sufrir un hurto y por lo tanto no se

tenía presupuestado un recurso con destino exclusivamente a los hurtos que sufra el Patrimonio Autónomo."

Con respecto a la segunda pregunta la entidad responde: *" Si bien para la ejecución del contrato que permitió la iniciación y terminación de los apartamentos de la UEU 3 y la construcción de los edificios de la UEU 2, en los cuales se encontraban los apartamentos que fueron objeto de hurtos; dichas pólizas se encontraban vencidas por los amparo de responsabilidad civil extracontractual, cumplimiento y calidad de las obras."*

6. Con base en lo informado por parte de la ERUM, se investigó sobre las causas por las cuales se suspendió el contrato entre el PA VIP y la ERUM por el término de un mes, comprendido entre el 3 de mayo y 4 de junio de 2020, se solicitó a la ERUM nos informaran las causas de tal suspensión mediante oficio del 30 de octubre de 2020, en los siguientes términos:

- Se solicita se informe sobre las causas por las cuales se suspendió *"por el período de un (1) mes contado a partir del 3 de mayo de 2020 como se decidió en el Comité Fiduciario No 69"*, el contrato No 20768-002-2014, como se menciona en el oficio 2020-IE- 0000562 del 26 de octubre de 2020.

- Enviarnos copia del acta de Comité Fiduciario No 69.

7. Cumplidos los términos de respuesta, se recibió correo el día 10 de noviembre de 2020, con oficio No 2020-IE-00000597 en el cual responden, que los argumentos para la suspensión son los siguientes:

- *Se debe revisar por parte de la ERUM y Fiduprevisora los antecedentes de la Resolución de adopción del Macroproyecto, el Contrato de Fiducia y el Contrato de Gerencia Integral, de acuerdo con las novedades encontradas en la revisión realizada por Fonvivienda.*

- *Revisión y aprobación de la propuesta de la ERUM para la modificación de las actividades y valor de la Gerencia Integral, de acuerdo con lo solicitado por el Comité Fiduciario No. 68.*

- *No se cuenta con recursos para atender los costos de la Gerencia Integral, toda vez que, a la fecha, se encuentran en elaboración las actas de liberación de recursos de los contratos derivados, por parte de Fiduprevisora.*

8. Se comunicó observación de auditoría a la ERUM mediante oficio No 2020EE0150340 del 26 de noviembre del 2020 y posteriormente al Comité Fiduciario con oficio No. 2020EE0159436 del 14 de diciembre de 2020 sobre presuntos costos adicionales en la contratación de reparación de apartamentos, el cual se constituyó como hallazgo de auditoría con presunta

incidencia fiscal y disciplinaria una vez fueron respondidas por los presuntos responsables y analizadas por el equipo auditor.

LIMITACIONES DE LA AUDITORIA

En el trabajo no se presentaron limitaciones que afectaran el alcance de la actuación.

RELACIÓN DE HALLAZGOS

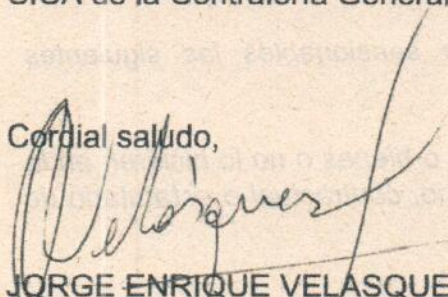
Del resultado de las acciones antes mencionadas se obtuvo como resultado un (1) hallazgo de auditoría con presunta incidencia fiscal y disciplinaria atribuible a la ERUM y valorado en \$ 6.930.445 correspondiente al costo de las reparaciones realizadas a los inmuebles ubicados en las unidades de ejecución urbanística UEU 2 y 3: torre 52 apartamento 302, torre 52 apartamento 201, torre 53 apartamento 104, torre 45 apartamento 101, torre 45 apartamento 201, torre 45 apartamento 301, torre 45 apartamento 401, torre 45 apartamento 501, torre 45 apartamento 502, los cuales fueron vandalizados durante el periodo de un mes, tiempo en el cual no se contaba con vigilancia y/o medidas que garantizarán la debida salvaguarda de los inmuebles.

PLAN DE MEJORAMIENTO

La entidad debe estructurar e implementar un plan de mejoramiento con las acciones y metas que permitan solucionar la deficiencia para que hechos como los mencionados, en lo posible, se puedan prevenir en aras de mejorar la gestión de los recursos públicos.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo los cuales reposan en el Sistema de Información y Control de Auditorías-SICA de la Contraloría General de la República.

Cordial saludo,



JORGE ENRIQUE VELASQUEZ YEPES

Gerente

Gerencia Departamental Colegiada Caldas
Contraloría General de la república

2. EVALUACIÓN CONTRACTUAL

A continuación se presenta en detalle el hecho que llevo a considerar como hallazgo fiscal la contratación de la reparación de los apartamentos vandalizados, con base en la técnica de estructuración de hallazgos adoptada por la CGR:

HALLAZGO UNICO. COSTOS ADICIONALES POR RESTAURACIÓN EN APARTAMENTOS.(F-D)

Criterio

Constitución Política de Colombia.

ARTÍCULO 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

LEY 734 DE 2002 de 13 de febrero de 2002. "Por la cual se expide el Código Disciplinario Unico"

ARTÍCULO 34. DEBERES. Son deberes de todo servidor público:

21. Vigilar y salvaguardar los bienes y valores que le han sido encomendados y cuidar que sean utilizados debida y racionalmente, de conformidad con los fines a que han sido destinados.

Decreto 403 de 2020. "Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal"

Artículo 81. De las conductas sancionables. Serán sancionables las siguientes conductas:

(...)

b) Omitir o no asegurar oportunamente fondos, valores o bienes o no lo hicieron en la cuantía requerida, teniendo el deber legal, reglamentario, contractual o estatutario de hacerlo.

(...)

Artículo 126. Modificar el artículo 6 de la Ley 610 de 2000, el cual quedará así:

"Artículo 6°. Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales

del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de los órganos de control fiscal. Dicho daño podrá ocasionarse como consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa de quienes realizan gestión fiscal o de servidores públicos o particulares que participen, concurren, incidan o contribuyan directa o indirectamente en la producción del mismo.

Contrato de prestación de servicios profesionales No 20768-002-2014 suscrito entre la Fiduciaria La Previsora S.A como vocera y representante del Patrimonio Autónomo P.A. PAVIP (2-1-20768) y Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda.

Clausula Primera. El contratista se obliga con el contratante, con autonomía técnica y administrativa, a prestar sus servicios profesionales para realizar la Gerencia del Macroproyecto de interés social nacional centro occidente San Jose, en lo correspondiente al proyecto denominado PA PAVIP Avanzada, lo anterior conforme a la propuesta presentada por el contratista, la cual hace parte integral del presente contrato.

*Parágrafo. El contratista para la ejecución de este contrato, contará con la autonomía e independencia plena, no obstante el contratante, para el cabal cumplimiento, vigilancia y seguimiento del mismo, exigirá al contratista informes bimestrales de todas las actuaciones que conforme al objeto del mismo deba realizar en beneficio de la entidad.
(...)*

Cláusula Cuarta. FUNCIONES DE LA GERENCIA INTEGRAL: Como encargado de la coordinación y desarrollo del Macro Proyecto de Interés Nacional San José Proyecto AVANZADA serán funciones exclusivas las que a continuación se detallan. Las cuales se ejecutarán, sufragaran y costearan con los RECURSOS DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO PAVIP y a cargo de los fondos de este y en un todo conforme a las decisiones o lineamientos de la Junta del PAVIP:

1. ACTIVIDADES GENERALES

(...)

1.2 Impartir a la fiduciaria, todas las instrucciones necesarias para el cabal cumplimiento de la ejecución del Macroproyecto, y en especial instruirla para que proceda al perfeccionamiento de todos los actos y negocios jurídicos que fueren necesarios.

(...)

1.6 Coordinar a los diferentes entes que participan en el proyecto. Supervisar que todos los lineamientos técnicos, financieros y sociales planteados en el esquema general de gestión sean cumplidos por los promotores y/o constructores privados.

(...)

2. ACTIVIDADES JURIDICAS

(...)

2.3 De acuerdo con el análisis de riesgos que para el efecto se lleve a cabo, celebrar y/o exigir los contratos de seguros que garanticen una adecuada cobertura de los riesgos del Macroproyecto en cada una de sus etapas.

(...)

5. ACTIVIDADES FINANCIERAS

5.1 Autorizar los pagos con recursos del FIDEICOMISO PA PAVIP, previa presentación de las facturas o cuentas de cobro correspondientes, de todos los costos y gastos necesarios o conducentes a la ejecución y desarrollo del Macroproyecto.

(...)

7. ACTIVIDADES GENERALES

(...)

7.7 Informar a la Junta del Fideicomiso o a quien se determine, en forma oportuna, sobre cualquier anomalía deficiencia o dificultad que sea detectada en el desarrollo del proyecto.

(...)

9 CON REALCIÓN AL FONDO PARA TENENCIA DE PREDIOS

(...)

9.2 Adelantar las gestiones en la contratación de la Seguridad y Vigilancia en los predios ya adquiridos por el PA PAVIP AVANZADA.

Manual Operativo contrato de fiducia inmobiliaria de administración y pagos PAVIP No. 210056

(...)

Capítulo IV. Organos decisorios del fideicomiso y relaciones con otros entes.

(...)

4.1.6. FUNCIONES

Son funciones de la junta del fideicomiso:

(...)

3. Evaluar la información presentada por el Gerente del Proyecto, el Interventor, La Fiduciaria y/o el constructor, y realizar las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar.

(...)

6. Aprobar las modificaciones y adiciones al presente contrato

ACTA P.A. PAVIP Comité Fiduciario No. 69 MODALIDAD (Virtual – Correos Sucesivos) Contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos - PA PAVIP 30-Abr-20.

Se informa que el Contrato de Gerencia Integral del PA PAVIP se encuentra vigente hasta el próximo 3 de mayo de 2020. De acuerdo con el plan de trabajo elaborado por la ERUM, se estima que las obras de construcción de la UEU 4y5 se extiendan por 30 meses de acuerdo a lo expuesto en el punto anterior, sin embargo, se pone a consideración del Comité Fiduciario la suspensión por termino de 1 mes, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- Se debe revisar por parte de la ERUM y Fiduprevisora los antecedentes de la Resolución de adopción del Macroproyecto, el Contrato de Fiducia y el Contrato de Gerencia Integral, de acuerdo con las novedades encontradas en la revisión realizada por Fonvivienda.

- Revisión y aprobación de la propuesta de la ERUM para la modificación de las actividades y valor de la Gerencia Integral, de acuerdo con lo solicitado por el Comité Fiduciario No. 68.

- No se cuenta con recursos para atender los costos de la Gerencia Integral, toda vez que, a la fecha, se encuentran en elaboración las actas de liberación de recursos de los contratos derivados, por parte de Fiduprevisora.

Los miembros del comité fiduciario aprueban unánimemente la suspensión del contrato de gerencia integral por el término de 1 mes a partir del 3 de mayo de 2020. Lo anterior, con el propósito de revisar y modificar si es procedentes los contratos que se consideren deber ser modificados en relación con el análisis que se ha hecho y las conclusiones de las mesas de trabajo conjuntas.

Con respeto a la supervisión de los contratos en ejecución se solicita que la ERUM como entidad ejerza estas supervisiones y suscriban las correspondientes modificaciones de tal manera que los contratos que deban seguir ejecutándose no sean suspendidos.

Esta suspensión además de precisar aspectos jurídicos, y saneamiento contractual, se requiere que la Fiduciaria en el menor tiempo posible libere los recursos comprometidos y que fueron solicitados en el comité de febrero para contar con respaldo presupuestal para la reactivación de la gerencia una vez vencido el mes de suspensión.

Acta de suspensión No 1. Al contrato de prestación de servicios profesionales No 20768-002-2014 suscrito entre la fiduciaria La Previsora S. A. como vocera y administradora del Patrimonio Autonomo P.A. PAVIP (2-1-20768) y la empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S con Nit 810000319-2.

(...)

Clausula Cuarta. EFECTO DE LA SUSPENSION: Las obligaciones a cargo de cada una de las partes se suspenderán durante el período señalado en la clausula primera de la presente acta.

Condición:

Se pudo determinar que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales-ERUM no renovó ni contrató en la oportunidad debida la vigilancia requerida para la salvaguarda de los inmuebles ubicados en la comuna San José unidades de ejecución urbanística UEU 2 y 3: torre 52 apartamento 302, torre 52 apartamento 201, torre 53 apartamento 104, torre 45 apartamento 101, torre 45 apartamento 201, torre 45 apartamento 301, torre 45 apartamento 401, torre 45 apartamento 501, torre 45 apartamento 502, el contrato que se tenía y que fue suscrito por la empresa ERUM era el número FR-003-2020 del 16 de marzo de 2020 y a su vencimiento según acta Nro 69 del 30 de abril de 2020 del Comité Fiduciario se determinó no renovar, dado lo anterior los inmuebles quedaron expuestos y fueron vandalizados, obligándose la empresa a realizar contrato No FR 005 -2020

del 9 de septiembre de 2020 por valor de \$6.930.445 a efectos de restaurar deterioros ocasionados en los apartamentos. De otro lado se pudo determinar que tampoco se poseía póliza que cubriera los bienes ante hechos que implicaran su pérdida o menoscabo.

Causa:

Inadecuada valoración del riesgo de hurto o menoscabo que se pudiera presentar dada la ubicación de los inmuebles y carencia de medidas eficaces de control para matizarlo.

Efecto:

Al no contratarse vigilancia o adoptar otra mediada de salvaguarda de los inmuebles, ellos quedaron expuestos a actividades de vandalismo que efectivamente se dieron y se requirió realizar contratos, en detrimento del patrimonio público, para restaurar daños ocasionados.

Presunto detrimento patrimonial por valor de \$ 6.930.445.

Presunta Incidencia Fiscal y Disciplinaria

A continuación se relacionan las respuestas a la observación tanto de la ERUM como del Comité Fiduciario con sus respectivos análisis por parte del equipo auditor:

RESPUESTA DE LA ERUM

Mediante oficio No 2020-IE-00000637 del 3 de diciembre de 2020 la ERUM da respuesta a la comunicación de la observación la cual contiene los siguientes puntos relevantes a considerar para la configuración de un hallazgo o en su defecto desvirtuar la observación:

En el numeral uno en lo pertinente a los criterios que sustentan el deber ser de la observación en lo relacionado con las funciones contenidas en los estatutos de la entidad frente a la ordenación de los gastos, el equipo auditor considera que es cierto que las atribuciones conferidas al Gerente se aplican para la ejecución de gastos propios relacionados con el funcionamiento administrativo de la Entidad y no de los gastos del proyecto, por tanto no es aplicable en este caso.

En los demás aspectos comunicados en la observación la entidad puntualiza que durante el período de suspensión del contrato la entidad no contaba con recursos ni se encontraba facultada, dentro de lo que enmarca el contrato de gerencia integral para la suscripción de un nuevo contrato de vigilancia, que la suspensión se presento por falta de recursos financieros, que la decisión fue tomada a raíz de una Reunión del Comité Fiduciario para prorrogar el contrato por vigencia de 30 meses contados desde el 4 de mayo del 2020 conforme al plan de trabajo preparado por la ERUM y las acciones de reparación y entrega final de los apartamentos a los beneficiarios.

ANÁLISIS DE LA RESPUESTA

Con base en lo anterior el equipo auditor considera que la observación se mantiene dadas las siguientes consideraciones:

- Con la respuesta de la entidad, se determina una presunta responsabilidad de la Erum al dejar sin vigilancia los apartamentos por el término de suspensión del contrato y la imprevisión de no aforar o tramitar recursos del proyecto para un nuevo contrato de vigilancia al terminarse el que estaba vigente.
- En la cláusula cuarta del acta de suspensión del contrato las partes manifiestan que: *"las obligaciones a cargo de cada una de las partes se suspenderán durante el periodo señalado en la Cláusula primera de la presente acta."* La cláusula primera fija el término de suspensión entre el 3 de mayo y el 3 de junio de 2020.
- En el acta No 69 no se consideró la condición de vulnerabilidad en que quedaban los apartamentos al finalizar el contrato de vigilancia frente a acciones vandálicas y el contratista asumió el riesgo de que se materializaran los hechos.
- Además, en la respuesta de la entidad el 26 de octubre al oficio del 16 de octubre de 2020, señala que:

"... que sí se tomaron las medidas mientras se encontraban ejecutando el contrato de gerencia integral dentro del marco de las funciones que les correspondía y que los hurtos se presentaron en el tiempo de suspensión por el término de un mes comprendido entre el 3 de mayo y el 3 de junio de 2020 del contrato 20768-002-2014 que se había celebrado con la Fiduciaria la Previsora."

Argumentan además, que:

"De modo que es claro que el hurto de los elementos de los apartamentos enunciados, fue el riesgo asumido una vez realizada la suspensión del Contrato de Gerencia del PA PAVIP, puesto que durante el tiempo de suspensión no se contaría con los recursos necesarios para realizar la vigilancia a las Unidades de vivienda, entendiéndose que no podía disponerse de los recursos del Patrimonio Autónomo sin haber un contrato vigente que le permitiera a la ERUM S.A.S. adelantar la respectiva contratación."

Dicho lo anterior, es claro que nos encontramos frente a un hecho imprevisto, puesto que no es habitual que se espere sufrir un hurto y por lo tanto no se tenía presupuestado un recurso con destino exclusivamente a los hurtos que sufra el Patrimonio Autónomo."

RESPUESTA DEL COMITÉ FIDUCIARIO PA PAVIP

"... dando alcance a la observación elevada por su despacho y puesta en nuestro conocimiento, estando dentro del término concedido, debo señalar que antes de pronunciarme de fondo sobre el mismo debo hacer una serie de precisiones que llevarán a un mejor entendimiento de los argumentos de defensa por parte de esta Gerencia en el siguiente sentido:

1. El Contrato No. 2-1-20768 celebrado entre el PA MATRIZ, la ERUM Y LA FIDUPREVISORA el 25 de marzo de 2011, tiene por objeto la constitución de un Patrimonio Autónomo Inmobiliario de Administración y Pagos (PA VIP) en forma separada del Patrimonio Autónomo Matriz (PA MATRIZ), cuya finalidad es la ejecución del Proyecto y la regulación de las políticas y directrices generales para el desarrollo del mismo, esto es, el proyecto inmobiliario en La Avanzada.

2. De la lectura del anterior Contrato No. 2-1-20768 (que llamaremos PA VIP), debemos señalar que los fideicomitentes A y B son única y exclusivamente el PA MATRIZ Y LA ERUM, por lo tanto, nuestras actuaciones dentro de las observaciones allegadas se circunscriben como representante del PA MATRIZ, y más no directamente como Infi-Manizales,

3. Aclarado lo anterior, es decir, que nuestra intervención en la Junta del PA VIP no puede significar un actuar de Infi-Manizales como establecimiento público sino en representación del PA MATRIZ, debemos pronunciarnos sobre los demás hechos de las observaciones.

4. Producto del Contrato del PA VIP, se celebró entre este patrimonio autónomo y la ERUM el Contrato No. 20768-002-2014 el 14 de enero de 2014, el cual claramente encarga a la ERUM la Gerencia del Proyecto Inmobiliario de La Avanzada, dentro del cual se encuentran las obligaciones de custodiar y proteger los bienes que sean adquiridos en virtud de la construcción de las viviendas objeto del proyecto, por ende, de entrada, deberemos manifestar que no es responsabilidad de los integrantes de la Junta del PA VIP velar por la correcta celebración de los contratos necesarios para proteger los bienes entregados o adquiridos, puesto que para eso se contrata un Gerente del Proyecto, precisamente para que se apersona del mismo y rinda informes a la Junta del desarrollo de la ejecución.

5. Tal y como lo recontó su despacho, la ERUM asumió la realización de los trabajos en unos apartamentos respecto de los cuales se produjeron unos actos vandálicos, situación que llevó a que se contrataran reparaciones necesarias para poder entregar los apartamentos a los beneficiarios del Proyecto Inmobiliario.

6. Se menciona a su vez, dentro de sus observaciones, que el Contrato de Gerencia (20768-002-2014 el 14 de enero de 2014) fue suspendido desde el 03 de mayo de 2020 y por el término de un mes "con el propósito de revisar y modificar si es procedentes los contratos que se consideren deber ser modificados en relación con el análisis que se ha hecho y las conclusiones de las mesas de trabajo conjuntas."

7. Significa lo anterior que el Contrato de Gerencia fue suspendido mientras se negociaban una serie de aspectos contractuales referentes al futuro del contrato en mención, no obstante, la Junta del PA VIP fue clara en señalarle a la ERUM la necesidad de continuar supervisando aquellos contratos de debían continuarse ejecutando, veamos. "

"Con respeto a la supervisión de los contratos en ejecución se solicita que la ERUM como entidad ejerza estas supervisiones y suscriban las correspondientes modificaciones de tal manera que los contratos que deban seguir ejecutándose no sean suspendidos."

8. De lo anterior se colige sin lugar a dudas que, a pesar de haberse suspendido el Contrato de Gerencia (20768-002-2014 el 14 de enero de 2014), en ningún momento ello significó por parte de la Junta del PA VIP una intención de dejar desprotegidos los bienes objeto del proyecto, por el contrario, se avizoraron y analizaron los riesgos, eventualidades, que se dejó claridad en el acta que se le encargaba a la ERUM la supervisión de aquellos contratos que debían seguir ejecutándose a pesar de la suspensión pro tempore del Contrato de Gerencia.

9. Palabras más, palabras menos, lo que se quiere significar es que por parte de la Junta del PA VIP jamás se obró con negligencia ni descuido, así como tampoco se omitió dar las respectivas directrices para la protección de los bienes del proyecto; por el contrario, si bien se dio la directriz de suspender el contrato de gerencia, ello en ningún momento significó desproteger por completo el proyecto, sino que se tradujo en una orden clara a la ERUM para que velara por la correcta ejecución de los contratos necesarios para la protección de los bienes vinculados el proyecto de vivienda.

10. Consecuencia de todo lo anterior, pueden concluirse los siguientes aspectos respecto del actuar de la Junta del PA VIP.

CONCLUSIONES.

1. La Junta del PA VIP no es la responsable de la guarda y custodia de los bienes del proyecto inmobiliario en La Avanzada, sino que funge como supervisora del actuar del tercero al cual se le encargue la Gerencia del proyecto y custodia de los bienes asociados al mismo.

2. *Quien tiene las funciones de Gerenciar el proyecto inmobiliario en La Avanzada, es la ERUM en virtud del Contrato No. 20768-002-2014 el 14 de enero de 2014.*

3. *El Contrato de Gerencia No. 20768-002-2014 sí fue suspendido por el término de un mes, y dicha suspensión fue autorizada por la Junta del PA VIP*

4. *La suspensión al Contrato de Gerencia 20768-002-2014 se aprobó por parte de la Junta del PA VIP con la condición de que la ERUM siguiese vigilando y velando por la correcta ejecución de aquellos contratos que debían seguir ejecutándose, es decir, garantizando que dichos contratos no generasen traumatismos al proyecto.*

5. *La Junta del PA VIP si previó la ocurrencia hechos que afectaran al proyecto, tan es así que dio la directriz a la ERUM de que en aquellos contratos que debían seguir ejecutándose se continuara ejerciendo la supervisión, aun a sabiendas de la suspensión del Contrato de Gerencia No. 20768-002-2014.*

Consecuencia de todo lo anterior, respetuosamente solicitamos a su despacho proceder a levantar la observación allegada, no sin antes aclarar que nos encontramos dispuestos a responder cualquier nuevo requerimiento por parte del órgano de control.

ANALISIS DE LAS RESPUESTAS POR PARTE DE LA CGR

De las respuestas anteriores concluimos que al consignarse en el acta No 69 del 30 de abril de 2020 que la ERUM debía ejercer supervisión y suscribir "las correspondientes modificaciones de tal manera que los contratos que deban seguir ejecutándose no sean suspendidos.", el contrato de vigilancia, que se encontraba vigente a la fecha, debió considerarse como uno de los que debía seguir ejecutándose y buscar el mecanismo para la consecución de los recursos y continuar con el contrato de vigilancia, ya que la ERUM argumentaba no contar con recursos debido a la suspensión del contrato.

Del análisis a las respuestas de las partes contractuales, concluimos que el comité presenta argumentos sólidos que desvirtúan la presunta responsabilidad y que frente a los hechos mencionados recaería presuntamente sobre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales-ERUM constituyéndose un hallazgo administrativo con presunta incidencia fiscal y disciplinaria por \$ 6.930.445.