

**PERSONERÍA DELEGADA PARA EL HÁBITAT Y SERVICIOS
PÚBLICOS**

**ACCIONES ADMINISTRATIVAS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE
HÁBITAT PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA
“PARQUE RESIDENCIAL Y COMERCIAL LA VICTORIA” DENTRO DEL
MARCO DEL CONVENIO ESPECÍFICO 415 DE 2017 Y 01 DE 2017
SUSCRITO CON EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO**

ÁNGELA VIVIANA BOBADILLA GONZÁLEZ
Personera Delegada para el Hábitat y Servicios Públicos

MIRYAM ORJUELA PÉREZ
Profesional Especializada

JAIRO IVÁN SÁNCHEZ RUIZ
Profesional Especializado

BOGOTÁ D.C., JUNIO DE 2019

TABLA DE CONTENIDO.

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. MARCO NORMATIVO	7
3. ANTECEDENTES Y DIAGNOSTICO	9
4. OBJETIVO GENERAL.....	11
5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	11
CAPÍTULO I.	12
CAPÍTULO II.	13
CAPÍTULO III.	22
6. CONCLUSIONES.....	25
7. TÉRMINOS Y DEFINICIONES	26

1. INTRODUCCIÓN

La Personería de Bogotá D.C, en su ejercicio veedor, concebido en el artículo 100 del Decreto Ley 1421 de 1993, Estatuto Orgánico de Bogotá, realiza revisión permanente a la gestión de las entidades del Distrito, la función de la Administración, en especial el cumplimiento de la Constitución, las leyes, los acuerdos y las sentencias judiciales.

Es así como mediante el Acuerdo del Concejo de Bogotá 257 de 2006, se creó la Secretaría Distrital del Hábitat como un organismo del sector central del Distrito Capital con autonomía administrativa y financiera que tiene como misión garantizar la planeación, gestión, control, vigilancia, ordenamiento y desarrollo armónico de los asentamientos humanos de la ciudad en los aspectos habitacional, mejoramiento integral y de servicios públicos, desde una perspectiva de acrecentar la productividad urbana y rural sostenible para el desarrollo de la ciudad y la región, formulando políticas de gestión del territorio urbano y rural, en orden de aumentar la productividad del suelo urbano, garantizando el desarrollo integral de los asentamientos y de las actuaciones y operaciones urbanas , facilitar el acceso de la población a una vivienda digna.

Además, la Secretaría Distrital del Hábitat tiene entre otras dentro de sus funciones: “...Formular la política y diseñar los instrumentos para la cofinanciación del hábitat, entre otros sectores y actores con el nivel nacional, las Alcaldías Locales, los inversionistas privados nacionales y extranjeros, las comunidades, las organizaciones no gubernamentales – ONG- y las organizaciones populares de vivienda OPV...”.

Por lo cual, a la Subsecretaría Financiera de la Secretaría Distrital de Hábitat le corresponde desarrollar la política de subsidios en el Distrito Capital, en desarrollo del artículo 2º de la Constitución Política que dispone que son fines esenciales del Estado entre otros, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, en armonía con el artículos 51 de la Constitución Nacional, que señala que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones para hacer efectivo este derecho.

De otra parte, de conformidad con lo previsto en el artículo 209 de la Constitución Política “las autoridades administrativas deben coordinar sus

actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado”, por lo cual en desarrollo de este mandato a través de la coordinación y colaboración en el ejercicio de la función pública, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales es así como al Fondo Nacional del Ahorro le corresponde administrar de manera eficiente las cesantías y contribuir a la solución del problema de vivienda, entre otros en calidad de fideicomitente de conformidad con el Convenio Marco 04-2017 FNA y 386 SDHT, suscritos el 6 y 24 de abril de 2017, cuyo objeto consiste en “Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros entre el Fondo Nacional del Ahorro y la Secretaría del Hábitat en el ámbito de sus competencias, para contribuir con la solución del problema de vivienda en el marco del Programa Integral de Vivienda Efectiva (PIVE) del Distrito Capital.

Además, dentro de las funciones del Fondo Nacional del Ahorro, está la de promover el ahorro nacional y encausarlo hacia la financiación de proyectos de especial importancia para el desarrollo de su objeto, lo faculta para adelantar programas de crédito hipotecario para contribuir a la solución de proveer vivienda para sus afiliados; celebrar convenios con las Cajas de Compensación Familiar, Entidades de Economía Solidaria y con las Entidades Públicas y Privadas, nacionales o internacionales, celebrando contratos de fiducia para administrar recursos que les transfiera otras entidades públicas para financiar la ejecución de programas especiales relacionadas con el sector vivienda el hábitat y equipamiento urbano; funciones que se constituyen en una herramienta para incrementar la oferta de vivienda digna.

Por lo anteriormente expuesto, las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios interadministrativos o la conformación de personas jurídicas sin ánimo de lucro, por tal motivo, se suscribió el Convenio Interadministrativo Marco Fondo Nacional del Ahorro 04 de 2017 y la Secretaría Distrital del Hábitat 386 del 24 de abril de 2017, cuyo objeto es aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros entre el FNA y la SDHT, para contribuir con la solución del problema de vivienda contenido en el Programa Integral de Vivienda Efectiva (PIVE) del Distrito Capital.

Para desarrollar el anterior Convenio Marco 04 de 2017 FNA y 386 de 2017 SDHT, las partes suscribieron el Convenio Específico 1, cuyo objeto consiste

en “Implementar los mecanismos y procedimientos necesarios para la financiación de vivienda de interés prioritario en el marco del Programa Integral de Vivienda Efectiva PIVE en la modalidad de leasing habitacional (arriendo social)...”. El Fondo Nacional del Ahorro lo ejecuta, celebrando contratos de fiducia para la administración de los recursos que le transfiera la SDHT, estableciéndose un valor de siete mil ochocientos millones sesenta y siete mil trescientos dieciséis pesos (\$7.800.067.316) para garantizar el aporte para 500 unidades de vivienda y la realización de los aportes debe efectuarse dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de suscripción de este convenio, es decir, contados a partir del 15 de mayo de 2018, vencido este término los aportes que no se hayan asignado deben restituirse a la SDHT., por lo cual el convenio estará vigente hasta cuando se agoten los recursos que administra la Fiduciaria y seis meses más.

Se determinó de conformidad con el Decreto Distrital 623 de 2016, que la población beneficiaria del PIVE son los hogares víctima del conflicto armado interno y hogares en otras condiciones de vulnerabilidad, como la ubicación de las familias en zonas de alto riesgo no mitigable, la población adulta mayor, y/o con discapacidad, residentes en el Distrito Capital, cuyos ingresos no excedan los dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Por lo anterior, es de importancia llevar a cabo esta veeduría, con el fin de ejercer vigilancia al proceso adelantado en la afiliación de los hogares que entrega la SDHT, y por otra parte, identificar aquellos que tienen la calidad de afiliados al FNA a través del ahorro voluntario contractual o por cesantías, cumpliendo con los requisitos establecidos en los reglamentos del FNA que sean aplicables, informando a la SDHT dentro de los plazos que define el Manual Operativo del Convenio, cuáles son los hogares incluidos en los listados enviados por aquella, que pueden suscribir operaciones de leasing habitacional con el FNA en el marco del PIVE y cuáles son los que no cumplen con los requisitos para el efecto y por qué razones.

La Personería Delegada para el Hábitat y Servicios Públicos, revisó la gestión de la Secretaría Distrital del Hábitat, sobre los convenios suscritos con el Fondo Nacional del Ahorro, evaluando si las actuaciones de las entidades se ajustaron al mandamiento legal y constitucional, y si estos respondieron a las necesidades de los ciento dos (102) hogares víctimas del conflicto armado; mediante el programa de “Leasing Habitacional”. Para tal efecto se han revisado cuatro (4) expedientes remitidos por competencia por la Procuraduría Primera Distrital de la Procuraduría General de la Nación, sobre las peticiones

de las señoras Leydy Johanna Velasco Viáfara, María Angélica Salcedo Pérez, Cindy Karina Domico Reyes, Diana Carolina Rodríguez Rodríguez; de igual forma el expediente del señor Idelfonso Rojas Muñoz, y de las señoras Yuli Susana Camacho, y Yury Lisbeth pinzón Sosa.

Los peticionarios han tenido diversas dificultades, entre ellas el cierre financiero, la negación del crédito por parte del Fondo Nacional del Ahorro, la solicitud hecha por la Secretaría Distrital de Hábitat en desistir del proceso llevado con el programa Leasing Habitacional; dentro del Proyecto “Parque Comercial y Residencial La Victoria”.

En el desarrollo de la presente revisión a la gestión, se realizará la verificación de las actividades llevadas a cabo por la Administración Distrital, en lo concerniente a la adjudicación de los subsidios distritales bajo la modalidad de Leasing Habitacional y del proyecto Mi CasaYá.

Posteriormente, se analizará y verificará el cumplimiento de los deberes y obligaciones en cabeza de la Secretaría Distrital del Hábitat, como autoridad en materia de subsidios distritales de la ciudad. Se considera procedente realizar este proceso de revisión, en atención a las múltiples quejas y derechos de petición radicados en la Personería Distrital, por parte de las familias beneficiarias y postulantes de los subsidios distritales.

2. MARCO NORMATIVO

<p>Constitución Política de Colombia</p>	<p>Artículo 2. Son fines esenciales del estado entre otros, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.</p> <p>Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.</p> <p>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.</p> <p>Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.</p>
<p>Decreto Distrital 623 de 2016</p>	<p>Por medio del cual se estructura el Programa de Vivienda Efectiva "PIVE".</p>
<p>Resolución 396 de 2017</p>	<p>Por medio de la cual se modifica la Resolución 199 de 2017 que adoptó el Reglamento Operativo para el otorgamiento de los aportes del Distrito Capital para las familias víctimas del conflicto armado.</p>
<p>Convenio 01 de 2017, firmado entre la Secretaría Distrital del Hábitat y</p>	<p>Para desarrollar el Proyecto Comercial y Residencial La Victoria, para adjudicación de vivienda "PIVE" a (96) familias víctimas del conflicto armado.</p>

<p>el Fondo Nacional del Ahorro y el Convenio Especifico 415 de 2017 de la SDHT.</p>	
<p>Manual Operativo derivado del Convenio suscrito entre la Secretaría Distrital del Hábitat y el Fondo Nacional del Ahorro.</p>	<p>Establece los procedimientos, actividades, términos, requerimientos y recepción de información para la administración de recursos y condiciones necesarias para el desarrollo del Convenio Especifico 415 de 2017 de la SDHT 01 de 2017 FNA.</p>
<p>Formato Contrato de Compra Venta para los apartamentos con la firma DEEB ASOCIADOS S.A.S.</p>	<p>Para cada uno de los usuarios-beneficiarios se firmó un Contrato de Promesa de Compraventa, firmado por las partes promitente vendedor, Representante Legal de la firma DEEB ASOCIADOS S.A.S., en calidad de fideicomitente, constructor y promotor del Proyecto Inmobiliario denominado “Victoria Parque Residencial y Comercial” y promitente comprador cada uno de los beneficiarios.</p>

3. ANTECEDENTES Y DIAGNOSTICO

El gobierno Nacional expidió la Ley 1448 de 2011 “Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones”, por lo cual los hogares que se encuentren en esta situación y que estén radicados en el Distrito Capital, deben inscribirse y registrarse en el Programa Integral de Vivienda Efectiva “SIPIVE”. Los hogares que se encuentren inscritos y postulados y que sean informales laboralmente, es decir que ninguno de sus integrantes mayores de edad cuenta con contratos laborales o de prestación de servicios vigentes suscritos con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas y cuenten con ingresos inferiores o iguales a dos (2) SMMLV, deben presentar una declaración como requisito para continuar los trámites, tendientes a la verificación del cierre financiero para la asignación del subsidio.

Con el fin de operativizar esta modalidad de otorgamiento de subsidio y vincularlo con el programa nacional de Leasing Habitacional, se firmó entre la Secretaría Distrital del Hábitat, y el Fondo Nacional del Ahorro, el Convenio 01 de 2017, y por otra parte, el Convenio Específico 415 de 2017 de la Secretaría Distrital del Hábitat, con el objeto de implementar los mecanismos y procedimientos necesarios para la financiación de vivienda de interés prioritario y para el otorgamiento de los aportes del Distrito Capital en el marco del Programa Integral de Vivienda Efectiva (PIVE), en la modalidad de leasing habitacional (arriendo social) que ejecute el FNA.

Para tal fin se constituyó una Fiducia Mercantil de administración y pagos, regida por el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) celebrado para administrar recursos transferidos por la SDHT que constituye un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes; adicionalmente, constituyen fuente de pago de los cánones de los contratos de leasing suscrito con los beneficiarios seleccionados por la SDHT previo cumplimiento de los requisitos establecidos por las normas vigentes y el reglamento correspondiente del FNA

La SDHT remite el listado de los hogares que pueden ser parte del PIVE en la modalidad de leasing habitacional, es decir, que pudieran suscribir los contratos de leasing en la medida que el FNA verifique el cumplimiento de los requisitos establecidos. Debe indicar igualmente los proyectos seleccionados por la SDHT que cuentan con un aporte inicial por hogar de 26 SMMLV, de acuerdo al Decreto 539 de 2012, los cuales se tomarán como canon inicial por parte del FNA, en la medida que así se indique en el acto administrativo de asignación. Adicionalmente la SDHT debe aportar todos los recursos que

constituyan el fideicomiso como el pago de gastos notariales y registrales que ocasione la escritura; el pago de hasta 36 cánones de arrendamiento mensuales ordinarios del leasing; al igual que el valor del impuesto predial; las comisiones fiduciarias y demás gastos.

En cumplimiento de los compromisos que hacen parte del Convenio 01 de 2017 y a la reunión del 26 de septiembre de 2017, celebrada entre el FNA, la SDHT, y los hogares beneficiarios, el FNA envió vía mail el listado de las 47 familias beneficiarias, que previamente se les consultó el Score Clear, que como mínimo debe ser 300 puntos para el Convenio SDHT, y esta última tenía que aportar el listado de los hogares que son viables y no viables y la expedición de los actos administrativos aprobando los subsidios distritales. Es importante aclarar que este listado se aplica solamente para los créditos aprobados de la primera fase del convenio.

El Fondo Nacional del Ahorro es la entidad que realiza el estudio de viabilidad crediticia de los postulantes al crédito, y una vez efectuado este análisis, le reporta el listado a la Secretaría Distrital del Hábitat, entidad que es la adjudicadora de los subsidios. Así las cosas, el valor que deben entregar como cierre financiero para optar por esta modalidad por parte de los postulantes es el valor de (\$57.000.000) cincuenta y siete millones, discriminados en el crédito de vivienda para leasing habitacional (\$40.000.000) cuarenta millones de pesos y (\$17.000.000) diecisiete millones de pesos, que representa el subsidio de vivienda adjudicado a los hogares víctimas del conflicto armado.

Ahora bien, para poder acceder al crédito que otorga el Fondo Nacional de Ahorro, las familias deben constituir una cuenta bancaria mediante un ahorro voluntario, que depositan mensualmente para apalancar el crédito por valor aproximado de ciento cincuenta y siete mil pesos (\$157.000) mensuales.

La Delegada para Hábitat y Servicios Públicos de la Personería de Bogotá, recibió por competencia el traslado de la Procuraduría General de la Nación un expediente relacionando cuatro (4) postulantes al Proyecto “Parque Residencial y Comercial La Victoria” a saber: Leydy Johana Velasco Viáfara, María Angélica Salcedo Pérez, Cindy Karina Domico Reyes y Diana Carolina Rodríguez, por cuanto observan que se ha presentado demoras en la adjudicación de subsidios y entrega de las viviendas, habiendo cumplido con los requisitos de inscribirse y postularse al PIVE, iniciando un ahorro voluntario en el Fondo Nacional del Ahorro. Luego, las familias fueron seleccionadas y firmaron sus respectivas promesas de compraventa, pero la Secretaría Distrital del Hábitat no expidió las correspondientes resoluciones de adjudicación de los subsidios en la modalidad de leasing habitacional y debido a esta demora perdieron su vigencia.

La Secretaría Distrital del Hábitat frente a estos requerimientos, les respondió que las demoras eran consecuencia del cambio de administración, pero de esto ya hace más de (2) dos años; es necesario aclarar que el cambio de la administración distrital si bien requiere un periodo de empalme para hacer entrega de las actuaciones entre la saliente y entrante administración de la SDHT, no debe perjudicar la asignación de subsidios, ni mucho menos trasladar las deficiencias e ineficiencias administrativas de la entidad, perjudicando aún más su situación económica.

Por estos y otros hechos, han sido impetradas diferentes actuaciones judiciales como tutelas, siendo concedidas por el Juez como garantía constitucional; exigiéndole a la SDHT la entrega de las viviendas a los hogares víctimas desplazados por la violencia que la accionaron.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario efectuar la presente revisión a la gestión pública sobre los convenios suscritos entre el FNA y la SDHT, evaluando si las actuaciones de la Secretaría Distrital del Hábitat se ajustaron al mandamiento legal y constitucional, y si estos respondieron a las necesidades de los ciento dos (102) hogares víctimas del conflicto armado. Lo anterior, sin desconocer el agravante sobre el tiempo que le resta de vigencia al convenio.

4. OBJETIVO GENERAL

Realizar la revisión a la gestión pública del Convenio 01 de 2017, firmado entre la Secretaría Distrital del Hábitat y el Fondo Nacional del Ahorro y el Convenio Específico 415 de 2017, dentro de la cobertura del Proyecto Comercial y Residencial La Victoria, para la adjudicación de vivienda “PIVE” de las ciento dos (102) familias víctimas del conflicto armado con asentamiento en Bogotá, D.C., dentro del Programa Leasing Habitacional

5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Establecer cómo se ha desarrollado el Convenio 01 de 2017 firmado entre la Secretaría Distrital del Hábitat y el Fondo Nacional del Ahorro; y el Convenio Específico 415 de 2017 de la Secretaría Distrital del Hábitat, en los casos particulares de las familias beneficiadas víctimas del conflicto armado.
2. Determinar cuáles son las alternativas ofrecidas por el FNA para los hogares no seleccionados o sin autorización de créditos; así como para los subsidios ofrecidos por la Secretaría Distrital del Hábitat.

3. Establecer el grado de cumplimiento por parte de la SDHT y el FNA, sobre la asignación de los ciento dos (102) subsidios comprometidos para los hogares beneficiarios del Proyecto Comercial y Residencial La Victoria., dentro del “Programa Leasing Habitacional”.

CAPÍTULO I.

ESTABLECER CÓMO SE HA DESARROLLADO EL CONVENIO 01 DE 2017 FIRMADO ENTRE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT Y EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO Y EL CONVENIO ESPECÍFICO 415 DE 2017 DE LA SECRETARÍA DISTRITAL EL HÁBITAT EN LOS CASOS PARTICULARES DE LAS FAMILIAS BENEFICIADAS VÍCTIMAS DEL CONFLICTO ARMADO.

El 24 de abril 2017, se suscribió el Convenio Interadministrativo Marco 04 de 2017 FNA y 386 de 2018, celebrado con la SDHT., con el fin de aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros para contribuir con la solución del problema de vivienda en el marco del Programa Integral de Vivienda Efectiva PIVE del Distrito Capital. Esto, en cumplimiento del Acuerdo 645 de 2016, por el cual se adoptó el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2016-2020 “Bogotá Mejor para todos”, por lo cual los Pilares y Ejes Transversales, prevén la intervención pública para atender prioritariamente a la población más vulnerable, teniendo como finalidad dentro de sus programas de vivienda, entre otros, facilitar el cierre financiero en la adquisición, arriendo o leasing habitacional de vivienda nueva o usada de interés prioritario (VIP) o interés social (VIS) y apoyar la bancarización de los hogares beneficiarios. En estos programas pueden concurrir con los ofrecidos por el Gobierno Nacional a través de sus programas de vivienda, por lo cual las entidades públicas pueden asociarse con el fin de cooperar al cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de Convenios Interadministrativos y a su vez para el cumplimiento de las obligaciones que se pactaron en el Convenio Marco 04 de 2017, las partes pueden celebrar Convenios Derivados o Específicos.

Posteriormente, el 16 de mayo de 2017, las partes suscribieron el Convenio Específico 01 FNA (415 SDHT). Este Convenio Específico ha sido modificado mediante los Otrosí 1 y 2 en cuanto al plazo de 12 a 14 meses, para la asignación de los aportes a las unidades de vivienda y obligaciones de las partes, recursos y operatividad del convenio.

La asignación de los recursos aportados por la SDHT, debió realizarse antes del 31 de marzo de 2019 y vencido este plazo los recursos que no se hubieran asignado a los hogares mediante Acto Administrativo de la Secretaría, debieron restituirse al Tesoro Distrital. El 19 de marzo de 2019, la SDHT solicitó al FNA, suscribir un Otrosí con el fin de ampliar hasta el 30 de junio de 2019, para la asignación a los hogares de los recursos aportados.

En este mismo sentido, uno de los compromisos del FNA es prestar asesoría y asistencia técnica en materia de proyectos, programas o esquemas de financiación relacionados con el sector vivienda, en los que puedan vincularse hogares que hacen parte del Programa Integral de Vivienda Efectiva PIVE, coordinado por la Secretaría Distrital del Hábitat y proveer los mecanismos para facilitar el acceso a los afiliados a los diferentes productos del portafolio de servicios del FNA de conformidad con los parámetros y condiciones definidos en los Reglamentos de Crédito y Leasing Habitacional del FNA. De otra parte, dentro de los compromisos de la SDHT, está el de brindar información al FNA sobre los hogares inscritos ante esa Entidad para su posible afiliación al Fondo, comprometiéndose a facilitar el acompañamiento por parte del personal profesional requerido para adelantar las actividades que se establezcan en los convenios específicos o derivados, disponiendo de las herramientas o acciones que sean necesarias para solucionar los inconvenientes que puedan presentarse.

Es importante tener en cuenta que para dar eficaz cumplimiento a los compromisos establecidos se expidió un “Manual Operativo”, que define plazos y condiciones operativas para su cumplimiento.

CAPÍTULO II.

DETERMINAR LAS ALTERNATIVAS OFRECIDAS POR PARTE DEL FNA PARA LOS HOGARES NO SELECCIONADOS O SIN AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS; ASÍ COMO PARA LOS SUBSIDIOS OFRECIDOS POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

En el ejercicio de la Revisión de la Gestión de la Función Pública y en atención a los siete (7) requerimientos recepcionados en la Personería Delegada para el Hábitat y Servicios Públicos, se encontró que de los ciento dos (102) hogares beneficiarios del “Programa Leasing Habitacional”, en el Proyecto “Parque Residencial y Comercial La Victoria”, se les había adjudicado a

cincuenta y tres (53) hogares, los cuales se relacionan en el siguiente cuadro, donde aparece nombre, documento de identificación, estado del proceso y número de resolución de adjudicación y año; quedando pendientes cuarenta y nueve (49) hogares incluyendo las siete (7) quejas recepcionadas en este Delegada, quienes según el FNA , Entidad que realizó el estudio de viabilidad crediticia de los postulantes al crédito, los reportó como no viables, por no tener capacidad financiera para respaldar el crédito o porque estaban reportados en las centrales de riesgo.

	Nombre	Documento	Estado del Proceso	No. Resolución	Año Resolución
1	ISAIAS TIQUE YAIMA	1105056537	Asignado	Res. 786	2017
2	RUBIELA CABRERA MORENO	27185744	Asignado	Res. 786	2017
3	SANDRA MILENA CERON CAMPO	52785756	Asignado	Res. 786	2017
4	MYRIAM JOSEFA YANEZ PADRON	51550659	Asignado	Res. 786	2017
5	NELVI MORELI ARTUNDUAGA CHAUX	26493465	Asignado	Res. 786	2017
6	JOHANNA IBET GARAY ALVAREZ	64571691	Asignado	Res. 786	2017
7	SURLEIDIS AMARIS MARTINEZ	1121914056	Asignado	Res. 786	2017
8	MONICA JIMENEZ DIAZ	1026568620	Asignado	Res. 786	2017
9	EDUIN CAMILO VALLE ZAPATA	1030580091	Asignado	Res. 786	2017
10	DIANA PATRICIA BARAJAS	1069432736	Asignado	Res. 786	2017
11	MARIA BELLANID	51707127	Asignado	Res. 786	2017

	TRIVINO VELASQUEZ				
12	MARIBEL JOAQUI MALES	52386540	Asignado	Res. 786	2017
13	LUZ STELLA DIAZ GONZALEZ	28985977	Asignado	Res. 786	2017
14	EDIHT HORANA PARADA PARRA	52756378	Asignado	Res. 786	2017
15	RAQUEL RODRIGUEZ PINZON	1000326449	Asignado	Res. 786	2017
16	DENY LUZ VERGARA BARRIOS	1003242768	Asignado	Res. 786	2017
17	EDELMIRA GUIZA FRANCO	1032378123	Asignado	Res. 786	2017
18	DIANA PATRICIA CEBALLOS DAVILA	44156343	Asignado	Res. 786	2017
19	LUCILA LARGO QUIQUI	69026497	Asignado	Res. 786	2017
20	ANGELICA YORLENA NIETO CHIQUEZA	1054538969	Asignado	Res. 786	2017
21	ADRIANA MARIA RIVERA ZAMORA	36347216	Asignado	Res. 786	2017
22	RAQUEL LOZANO PORTELA	28868504	Asignado	Res. 786	2017
23	GINA ALEJANDRA HERNANDEZ DE JESUS	1026578685	Asignado	Res. 786	2017
24	IMELDA CUCHIMBA IQUIRA	1033707060	Asignado	Res. 786	2017

25	LIGIA MARIA DIAZ FIGUEROA	63476162	Asignado	Res. 786	2017
26	ANGELA MARIA GOMEZ ALZATE	21627616	Asignado	Res. 786	2017
27	MARISOL CHAVEZ CHAVEZ	28915223	Asignado	Res. 786	2017
28	ANDRES PEREZ CACERES	80021289	Asignado	Res. 786	2017
29	DANIEL GONGORA GRUESO	12907855	Asignado	Res. 846	2017
30	DANI FABIAN PALACIOS PAIPA	93481817	Asignado	Res. 846	2017
31	MARTA CECILIA MARQUEZ MEJIA	36516815	Asignado	Res. 846	2017
32	FLORALBA HERNANDEZ HERNANDEZ	53031587	Asignado	Res. 846	2017
33	CLAYVER MAURICIO SEMANATE ACOSTA	1033724711	Asignado	Res. 846	2017
34	ALFREDO ACEVEDO VARGAS	1012358525	Asignado	Res. 846	2017
35	LUZ NIYI MENDOZA TIQUE	1031174915	Asignado	Res. 846	2017
36	EDISON FABIAN MOLANO CRUZ	1108829424	Asignado	Res. 846	2017
37	JUAN ANGEL SACRISTAN PERALTA	1057690368	Asignado	Res. 846	2017
38	ADEMIR ELIAS RODRIGUEZ MEJIA	85082652	Asignado	Res. 846	2017

39	WILLIGTON LASSO MONTEALEGR E	1024506410	Asignado	Res. 846	2017
40	RAMIRO LINARES REAL	79306019	Asignado	Res. 846	2017
41	SANDRA MILENA MOSQUERA CORDOBA	41243817	Asignado	Res. 846	2017
42	ANDREA KATHERINNE QUINTERO CANTOR	1010209897	Asignado	Res. 846	2017
43	ALEXANDER LASSO FLOREZ	1012352644	Asignado	Res. 846	2017
44	DONALDO NARVAEZ PEREZ	85461752	Asignado	Res. 846	2017
45	DALYS MARLOFF SIERRA HERRERA	51986262	Asignado	Res. 846	2017
46	ANGELICA MARIN VELASQUEZ	28917615	Asignado	Res. 867	2017
47	ANA LUCÍA RENDÓN BELLO	20928245	Asignado	Res. 867	2017
48	SANDRA YESENIA CORTES ACOSTA	1032432609	Asignado	Res. 120	2019
49	DIEGO GUTIERREZ MEDINA	83040050	Asignado	Res. 120	2019
50	MARÍA DEL PILAR SÁNCHEZ RAMÍREZ	51818861	Asignado	Res. 120	2019
51	ALBERTINA AMADO SALGADO	52704978	Asignado	Res. 120	2019

52	INGRID YAMILET MARQUEZ ORTIZ	1023888666	Asignado	Res. 120	2019
53	FRANCY ALVEAR DAZA	1089906521	Asignado	Res. 120	2019

Es de observar, que cuando se recepcionaron las siete (7) quejas de los hogares, manifestaron entre otras que "...hemos pasado por las siguientes etapas: calificación, validación de información reportada, postulación, asignación de aporte y asignación de vivienda, dado esto nosotros fuimos favorecidos para este proyecto llamado Victoria Parque Residencial y Comercial, ya que cumplimos con todos los requisitos. Conforme a esto fuimos llamados por la Secretaría Distrital del Hábitat, el 26 de diciembre de 2017, para ir a mirar si nos gustaba el apartamento, después de verlo nos gustó y en el Hábitat estaban los delegados del Fondo Nacional del Ahorro y de la Constructora DEEB ASOCIADOS, las dos entidades valoraron los papeles y fuimos favorecidos ese mismo día, nos inscribieron en el Fondo y como yo ya tenía cuenta estaba ahorrando con ellos, todo quedó listo para seguir consignando mensualmente..."

Además los peticionarios agregaron que "...Con la Constructora DEEB ASOCIADOS se firmaron las respectivas promesas de compraventa de cada apartamento y asignación del mismo. Por parte del Hábitat nos entregaron el formulario de postulación y todos los datos financieros de dicho apartamento y subsidios generados y nos dijeron que dichos apartamentos van a ser entregados a finales de enero de 2018...". El 16 de febrero de 2018 la señora Yury Lisbeth Pinzón Sosa interpuso Derecho de Petición, recepcionando la respuesta el 28 de febrero del mismo año, y según la peticionaria "...no son claros ni precisos en la respuesta el cual no nos responden lo que preguntamos de manera adecuada ni cuando se hará la entrega y que seguimos en postulación en el programa SIPIVE. El 15 de marzo nos dirigimos otra vez al Hábitat para que nos den más información y la respuesta de ellos es la misma toca esperar la resolución, ya que en la constructora y el Fondo está todo listo sólo falta el aval del Hábitat..."

Para atender los requerimientos trasladados por competencia de la Procuraduría General de la Nación a este Ente de Control, de las señoras LEYDY JOHANNA VELASCO VIÁFARA, MARÍA ANGÉLICA SALCEDO OPÉREZ, CINDY KARINA DOMICO REYES y DIANA CAROLINA

RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, este Despacho solicitó a la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante oficio con cordis de salida 2019EE925095 del 19-03-2019, remitir la respuesta de fondo a las peticionarias, así como también a esta Personería Delegada, aclarando la situación respecto a la no asignación de los subsidios para el Proyecto “Parque Residencial y Comercial La Victoria”, que según las peticionarias la entrega de los apartamentos sería en enero de 2018.

Además, a través de oficio con cordis de salida 2019EE925112 del 19-03-2019, se requirió a la SDHT para que diera respuesta respecto a la asignación del subsidio para la señora YURY LISBETH PINZÓN SOSA. Igualmente, mediante oficio con cordis de salida 2019EE924039 del 15-03-2019 para el señor IDELFONSO ROJAS MUÑOZ.

La Secretaría Distrital del Hábitat en respuesta a los peticionarios antes mencionados, les informó con copia a esta Delegada, que todos se encuentran inscritos en el sistema SIPIVE y en estado de Postulación en el marco del Programa PIVE, dentro del procedimiento para vinculación de hogares en la modalidad de leasing habitacional al Proyecto “Parque Residencial y Comercial La Victoria”.

De otra parte, la SDHT, en respuesta a este Despacho, en comunicación del 24 de diciembre de 2018, sobre la situación de los cuarenta y nueve (49) hogares postulados y con créditos aprobados por el FNA informó que “...a la fecha no se han expedido los actos administrativos de vinculación de los hogares viables, dado que el Convenio Específico 01 del FNA y 415 de la Secretaría Distrital del Hábitat, establece en la Cláusula quinta. **OPERATIVIDAD:** Para dar eficaz cumplimiento a los compromisos aquí establecidos, los supervisores designados por las partes aprobarán un “Manual Operativo” de este convenio, para ello se llevó a cabo una mesa de trabajo conjunta con el FNA el día 20 de noviembre de 2018, donde se discutieron diversos puntos del manual operativo y finalmente, el día 05 de diciembre del mismo año, mediante radicado 2-2018-60604, la Secretaría Distrital del Hábitat remitió el manual, aprobado por el Supervisor del Convenio...”.

Así las cosas, para atender esta situación se llevó a cabo el 4 de marzo de 2019, una reunión en la Secretaría Distrital del Hábitat, con el Fondo Nacional del Ahorro, y el acompañamiento de la Personería de Bogotá, donde los quejosos expusieron que:

1.- Las familias víctimas del conflicto armado desde fecha 26 de diciembre de 2017, se postularon al subsidio en la modalidad de Leasing habitacional, para lo cual debían recibir sus viviendas en el año de 2018 y al 4 de marzo de 2019, no han sido entregadas.

2.- Las familias actualmente continúan postuladas, pero no se les ha asignado el subsidio por la SDHT por falta de cierre financiero, ya sea porque sus condiciones económicas han variado o presentan demoras en pagos con reporte negativo en las centrales de riesgos.

La Secretaría Distrital del Hábitat, informó que en la medida en que los postulantes mantengan las condiciones financieras, pueden ser beneficiarios del proyecto, e igualmente les expusieron a la ciudadanía que en el momento que reciban la carta del FNA avalando el crédito, pueden emitir las Resoluciones de adjudicación a cada uno de los subsidios bajo la modalidad de Leasing habitacional. Igualmente, la SDHT, les presentó otra alternativa denominada “MI CASA YA”.

Posteriormente, se llevaron a cabo mesas de trabajo el 20 de marzo, 29 de abril y 20 de mayo del presente año, con participación de la SDHT, FNA y Personería de Bogotá, consiguiendo como resultado que mediante la Resolución 120 del 19 de marzo de 2019, expedida por la Subsecretaría de Gestión Financiera de la Secretaría Distrital del Hábitat, se vincularon seis (6) hogares, que se relacionan a continuación

	Nombre	Documento	Estado	No. Res	Año
1	83048050	DIEGO GUTIRREZ MEDINA Documento	Asignado	120	19/03/2019
2	103241609	SANDRA YESENIA CORTES ACOSTA	Asignado	120	19/03/2019
3	51818801	MARIA DEL PILAR SANCHEZ RAMIREZ	Asignado	120	19/03/2019
4	52700978	ALBERTINA AMADO SALGADO	Asignado	120	19/03/2019
5	102388666	INGRID YAMILET MARQUEZ ORTIZ	Asignado	120	19/03/2019
6	108996521	FRANCY ALVEAR DAZA	Asignado	120	19/03/2019

El 31 de mayo de 2019, la SDHT expidió la Resolución 301 “Por la cual se vinculan veinte (20) hogares en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, a través del esquema de postulación individual, al proyecto de vivienda “Parque Residencial y Comercial Victoria” en el marco del Régimen de Transición establecido en el Decreto Distrital 623 de 2016”, entre los que se encuentran seis (6) de las siete (7) familias a quienes se les recepcionó la queja y se efectuó el respectivo acompañamiento desde la Personería Delegada para el Hábitat y Servicios Públicos, a través de la presente revisión a la gestión de la Secretaría Distrital del Hábitat, a saber:

	Nombre	Documento	Nombre	No. Res	Año
1	LILIANA MEJIA PALMA	1085038731	Asignado	Res. 301	2019
2	MARIA ALEJANDRA AYALA PEREZ	1016075464	Asignado	Res. 301	2019
3	CINDY KARINA DOMICO REYES	1038800831	Asignado	Res. 301	2019
4	MARIA ANGELICA SALCEDO PEREZ	1100306288	Asignado	Res. 301	2019
5	ILDEFONSO ROJAS MUÑOZ	2978074	Asignado	Res. 301	2019
6	JESSICA PAOLA HERNANDEZ MARTINEZ	1007571228	Asignado	Res. 301	2019
7	DIANA PAULINA ANGULO	1000588262	Asignado	Res. 301	2019
8	YULI SUSANA CAMACHO ACOSTA	53055273	Asignado	Res. 301	2019
9	DIANA CAROLINA RODRIGUEZ RODRIGUEZ	1105611716	Asignado	Res. 301	2019
10	CLAUDIA LILIANA BALLESTEROS SAENZ	1022330777	Asignado	Res. 301	2019
11	MARIA DEL CARMEN HERNANDEZ SILVA	65828618	Asignado	Res. 301	2019

12	TIVIS ESTHER ARROYO ORTEGA	57106103	Asignado	Res. 301	2019
13	LEIDY VIVIANA LEON CALLEJAS	1030594310	Asignado	Res. 301	2019
14	ANDRES DAVID QUIJANO MORENO	1123567000	Asignado	Res. 301	2019
15	SHIRLEY PATRICIA CASTAÑEDA CORTINA	36453838	Asignado	Res. 301	2019
16	KACTERINE MEJIA ALFONSO	1065570759	Asignado	Res. 301	2019
17	LEIDY JOHANNA VELASCO VIAFARA	1127949865	Asignado	Res. 301	2019
18	ADRIANA JAZMIN BENAVIDES	53051808	Asignado	Res. 301	2019
19	EDUARDO JARAMILLO YANGUMA	93453075	Asignado	Res. 301	2019
20	MAXLEIDY SANCHEZ MURCIA	1077862528	Asignado	Res. 301	2019

CAPÍTULO III.

ESTABLECER EL GRADO DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA SDHT Y EL FNA, SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS CIENTO DOS (102) SUBSIDIOS COMPROMETIDOS PARA LOS HOGARES BENFICIARIOS EN LA MODALIDAD DE LEASING HABITACIONAL DEL PROYECTO COMERCIAL Y RESIDENCIAL LA VICTORIA.

Se concluye que la SDHT ofreció la posibilidad y obtuvo la autorización de los veinte (20) hogares relacionados en el cuadro anterior, para modificar la modalidad de asignación de “Adquisición de Vivienda Nueva con Leasing Habitacional” a “Adquisición de Vivienda Nueva, en el marco del Régimen de Transición” establecido en el Decreto Distrital 623 de 2016, verificando además los requisitos anteriormente señalados, consultando también en el

Registro Único de Víctimas, que al menos uno de los integrantes de cada hogar se encuentre incluido como víctima del conflicto armado interno.

Finalmente, es de observar que cuando se decepcionaron las siete (7) quejas de los hogares que en diciembre de 2018, contaban con cierre financiero y estudio crediticio del FNA y habiendo firmado Promesa de Compra Venta, la SDHT no les había adjudicado los respectivos subsidios y entrega de sus viviendas, por lo cual se inició la presente revisión a la gestión. Se pudo determinar que de los 102 hogares que conforman el programa de leasing habitacional del “Proyecto Parque Residencial y Comercial La Victoria” 49 tenían problema de cierre financiero y estudio crediticio, por cuanto según listado remitido por el FNA a la SDHT, dicho estudio correspondía a diciembre de 2018 y a 2019, ya habían cambiado las condiciones económicas y de endeudamiento de los hogares, como por ejemplo que habían contraído deudas y/o estaban reportados en las centrales de riesgo.

El siguiente cuadro refleja la situación de los doce (12) hogares que a la fecha están pendientes de adjudicación y están postulados, pero al no reunir los requisitos para el programa “Leasing Habitacional”, entraron a la modalidad del programa “Mi Casa Ya” para el “Proyecto Parque Comercial y Residencial La Victoria”; haciendo la observación que ocho (8) cupos están esperando que las personas cumplan con el cierre financiero, entre las que se encuentra la señora YURY LISBETH PINZÓN SOSA, a quien se le recepcionó el requerimiento en esta Delegada.

	Documento	Nombre	Estado del Proceso
1	5117955	JOSE HERRERA VELASQUEZ	Postulado
2	37338181	PATRICIA BARBOSA MORA	Postulado
3	45741728	ARLENIS ARRIETA CHOPERENA	Postulado
4	1003803948	YESICA PAOLA HERNANDEZ TELLO	Postulado
5	1006020073	GLORIA PATRICIA PACHECO MOLANO	Postulado

6	1010094706	MAYERLI CARDENAS INFANTE	Postulado
7	1013621132	YURI LISBETH PINZON SOSA	Postulado
8	1022381336	GLENDIS KARINA LARA CAICEDO	Postulado
9	1022954607	ANGIE VIVIAN ORTIZ DIAZ	Postulado
10	1075301539	NATALIA LOPEZ PULIDO	Postulado
11	1082404907	MARIA MAGDALENA BADILLO FERIAS	Postulado
12	1106768236	FRANCY MUÑOZ	Postulado

6. CONCLUSIONES

Una vez desarrollados los capítulos que conforman esta revisión a la gestión, se evidencian una serie de resultados, que se resumen a continuación:

1. Demora aproximada de 2 años, en la expedición de los actos administrativos por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, para la adjudicación de los subsidios distritales en la modalidad de Leasing habitacional, a las familias víctimas del conflicto armado, por cuanto según información de la SDHT, en comunicación a las peticionarias con copia a esta Personería Delegada, les indicó que "...la asignación de los Aportes se realiza a los hogares que cumplan con los requisitos del reglamento operativo vigente de la Secretaría Distrital del Hábitat y del Convenio suscrito con el Fondo Nacional del Ahorro, este último dentro del marco del programa de Vivienda Efectiva - PIVE – en la modalidad de leasing habitacional...", además, esta Entidad, verificará la vigencia de las comunicaciones de la entidad financiera respecto de la aprobación de la operación del leasing habitacional...", con la consecuencia que a 2017 contaban con el cierre y estudio financiero del FNA, sin que la SDHT les hubiera otorgado el subsidio y en diciembre de 2019, a 49 hogares les cambiaron las condiciones económicas señaladas anteriormente, por tanto hubo que presentarles otra opción, el Programa "Mi Casa Ya".
2. Incumplimiento por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat con el compromiso establecido en el "Manual Operativo", de remitir los listados de los beneficiarios, con el correspondiente acto administrativo, que relacionaban los hogares beneficiados con los subsidios distritales al FNA para la firma de la promesa de compraventa.
3. Falta de canales idóneos de comunicación y claridad en la información con las familias beneficiarias de los subsidios distritales, por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, en dos (2) años aproximadamente, en donde no les comunicaron con claridad que la SDHT debía firmar un "Manual Operativo" para desarrollar el Convenio Específico 415 de 2017 y 01 de 2017 suscrito con el FNA, lo que ocasionó que esta Entidad, efectuara nuevamente el estudio financiero y crediticio encontrando que 49 hogares no cumplieron con los estándares de calificación para otorgarles el subsidio distrital en la modalidad de Leasing Habitacional.

7. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

- **CN:** Constitución Nacional de Colombia
- **SDHT:** Secretaría Distrital del Hábitat.
- **FNA:** Fondo Nacional del Ahorro
- **AVC:** Ahorro Voluntario Contractual
- **CDP:** Certificado de Disponibilidad Presupuestal
- **RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTONOMO:** Son los recursos de la Secretaría Distrital del Hábitat que ingresarán al Patrimonio autónomo y serán administrados por la Fiduciaria.
- **HOGARES BENEFICIARIOS DEL PIVE EN LA MODALIDAD DE LEASING HABITACIONAL:** Hogares seleccionados por la Secretaría Distrital del Hábitat que han surtido todas las etapas para hacer parte del PIVE en la modalidad de Leasing habitacional y que por consiguiente, podrán suscribir contratos de leasing habitacional, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por las normas vigentes y el reglamento del FAN correspondiente.
- **CONVENIO MARCO:** Convenio suscrito con fechas 06 y 24 de abril de 2017 entre el FNA y la Secretaría Distrital del Hábitat números 04-17 FNA y 386 SDHT, cuyo objeto consiste en aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros en el ámbito de sus competencias, para contribuir con la solución del problema de vivienda en el marco del Programa Integral de Vivienda Efectiva – PIVE- del Distrito Capital.
- **CONVENIO ESPECIFICO:** Es el convenio que se firma como resultado de la evaluación preliminar adelantada para determinar condiciones y obligaciones específicas de las partes para administrar los recursos derivados del aporte para la financiación de vivienda de interés prioritario en el marco del programa Integral de Vivienda Efectiva – PIVE.
- **PIVE:** Programa Integral de Vivienda Efectiva – PIVE de la Secretaría Distrital del Hábitat, cuya finalidad es propiciar las condiciones necesarias para lograr que los hogares con domicilio en Bogotá, que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad o de desplazamiento formado por el conflicto armado interno, cuenten con acompañamiento desde los programas sociales a cargo de la Administración Distrital incluido el acceso a una vivienda digna.
- **FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS:** Que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) celebrado para administrar recursos transferidos de la SDHT que constituyen un **PATRIMONIO AUTONOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes; estos constituyen la fuente de pago de los cánones de los contratos de leasing suscrito con los beneficiarios seleccionados por la SDHT previo cumplimiento de los requisitos

establecidos por las normas vigentes y el reglamento correspondiente del FNA.

- **FIDEICOMITENTE:** Es el Fondo Nacional del Ahorro.
- **FIDUCIARIA:** Es el contratista, entidad encargada de la administración, manejo, inversión y pago de los recursos financieros del contrato de fiducia.
- **ORDENADOR DEL GASTO:** Es el representante legal del Fideicomitente y/o persona delegada por el Fideicomitente, según la naturaleza de los recursos.