



MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

**INFORME DEFINITIVO  
ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN 013 D 064 2023**

**SECRETARÍA DE VIVIENDA Y HABITAT DEL MUNICIPIO DE NEIVA**

Carlos Mauricio Polo Osso  
Contralor AD HOC

Juan Carlos Cortes Torres  
Director de Fiscalización

**Equipo de Trabajo:**

Juan Carlos Cortes Torres  
Director de Fiscalización – Supervisor

Andrés Mauricio Muñoz Quesada  
Contratista - Auditor

Vigencia 2023

Neiva, febrero 2024

## TABLA DE CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
1. OBJETIVO GENERAL DE LA AEF.....	3
1.1.OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	3
2. HECHOS RELEVANTES.....	3
3. CARTA DE CONCLUSIONES.....	5
4. ANTECEDENTES DE LA DENUNCIA.....	6
5. EVALUACION DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA N°21-59287.....	7
5.1 EJECUCION DE ESTUDIOS Y DISEÑOS DEL PROYECTO VILLA MARINA. 8	
5.2 CONSTRUCCION DEL PROYECTO VILLA MARINA. ....	9
5.3 APORTES DEL MUNICIPIO DE NEIVA – FIDEICOMITENTE APORTANTE...9	
5.4 DESEMBOLSOS Y AVANCE FINANCIERO DEL PROYECTO.....	11
6. HALLAZGOS.....	16
7. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS DE AEF.....	31

## 1. OBJETIVO GENERAL DE LA AEF

Evaluar mediante la Actuación Especial de Fiscalización N°013 de 2023, la gestión fiscal de la Secretaria de Vivienda y Hábitat del Municipio de Neiva, en lo relacionado con el Proyecto Conjunto Residencial Villa Marina Neiva, desarrollado a través del Contrato de Fiducia Mercantil N°21-59287 irrevocable de administración inmobiliaria celebrado entre el Municipio de Neiva, ARGECO LTDA y Fidubogotá S.A. para diseño, promoción, ventas y construcción del proyecto de vivienda de interés social “Villa Marina” conjunto residencial en la ciudad de Neiva – Huila.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1.1.1 Evaluar las acciones adelantadas por la administración municipal en lo relacionado con la constitución de la fiducia y la supervisión de los pagos realizados por la misma, determinando el origen o fuente de estos recursos.

1.1.2 Evaluar el uso o destino del lote donde se desarrolla el proyecto, en atención del recurso público del orden municipal, predio recibido como dación en pago por parte de la sociedad Blanco Cabrera.

## 2. HECHOS RELEVANTES

En desarrollo del proceso auditor, se realiza seguimiento a la denuncia recibida a través del correo institucional el día 22 de agosto de 2023, como traslado por competencia de la Contraloría General de la República (CGR), enviada por el Dr. Diego Alejandro Castro García – Contralor Delegado para el Sector Vivienda, con radicado SIGEDOC 2023EE0138898 y radicado interno CMN N°784-2023 del 22 de agosto de 2023, en la cual se solicita se realicen las actuaciones pertinentes sobre el proyecto de vivienda de interés social VILLA MARINA, cuyo objeto es la construcción de mínimo 640 apartamentos, a través del contrato de fiducia mercantil entre el Municipio de Neiva, Argeco Ltda y Fidubogota S.A., con un valor de 86.368 SMMLV, y con recursos propios como fuente de financiación.

En ese sentido, se realizó el seguimiento al contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria N°21-59287, que tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTONOMO conformado por el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°200-214079 aportado por el municipio de Neiva, en su calidad de propietario, y los recursos que transfiera a título de fiducia mercantil el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, y un plazo inicial de ejecución de veinticuatro (24) meses contados desde la suscripción del contrato y un plazo final de ejecución de veintiséis (26)



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

meses, celebrado entre el Municipio de Neiva, ARGECO LTDA y Fiduciaria Bogotá S.A. el 12 de noviembre de 2015, que serán administrados para la Gerencia, Promoción y Construcción del proyecto de vivienda de interés social denominado VILLA MARINA Conjunto Residencial en la ciudad de Neiva – Huila, cuyo valor asciende a ochenta y seis mil trescientos sesenta y ocho salarios mínimos mensuales legales vigentes (86.368 SMMLV).



### 3. CARTA DE CONCLUSIONES

Neiva, 05 de febrero de 2024

Doctor  
GERMAN CASAGUA BONILLA  
Alcaldía Municipal  
Neiva

Respetado doctor Casagua Bonilla:

Con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 272 de la Constitución Política y la Resolución N°05 de 2023, emitida por la Contraloría Municipal de Neiva, se realizó la Actuación Especial de Fiscalización AEF 013: Denuncia D 064 - 2023 de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Municipio de Neiva.

Es responsabilidad de la administración, el contenido, calidad y cantidad de la información suministrada, así como el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado.

Es obligación de la Contraloría Municipal de Neiva expresar con independencia una conclusión sobre la legalidad y el cumplimiento de las disposiciones aplicables por el sujeto de control fiscal, respecto del asunto a auditar.

Este trabajo se realizó conforme a lo establecido en la GUÍA DE AUDITORÍA TERRITORIAL EN EL MARCO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES - ISSAI - GAT Versión 3.0 y las directrices impartidas para la Actuación Especial de Fiscalización, adoptada mediante Resolución N°05 de 2023 de la Contraloría Municipal de Neiva.

La auditoría incluyó el examen de las evidencias, documentos y evaluación del cumplimiento de las disposiciones legales, que fueron remitidos por el sujeto vigilado y que soportan los resultados del asunto auditado. Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Municipal de Neiva.

#### PLAN DE MEJORAMIENTO

El Municipio de Neiva – Secretaría de Vivienda y Hábitat deberá elaborar Plan de Mejoramiento, con acciones y metas de tipo correctivo y/o preventivo, dirigidas a subsanar las causas administrativas que dieron origen al hallazgo identificado por la



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

Contraloría Municipal de Neiva como resultado del proceso auditor y que hacen parte integral de este informe definitivo.

El Plan de Mejoramiento, deberá ser reportado en forma física dentro de los (05) cinco días hábiles siguientes al recibo del presente Informe Definitivo, suscrito por el Señor Alcalde del Municipio de Neiva y los responsables de la ejecución de las acciones de mejora. Así mismo, adjuntar en forma física la Resolución mediante la cual el representante legal del Municipio de Neiva delega o designa los servidores públicos responsables del cumplimiento de las acciones del Plan de Mejoramiento suscrito. Igualmente, en el plazo estipulado se deberá remitir a este Órgano de Control Fiscal en formato Pdf, el Plan de Mejoramiento firmado y la Resolución mediante la cual se identifican aquellos servidores públicos responsables de su cumplimiento, como también el Plan de Mejoramiento en formato Excel, grabados en medio magnético (CD o USB).

La Contraloría Municipal de Neiva evaluará la efectividad de las acciones emprendidas por el Municipio de Neiva para eliminar las causas de los hallazgos detectados en esta auditoría, según lo establecido en la Guía de Auditoría y la normatividad aplicable vigente al momento de la evaluación del correspondiente Plan de Mejoramiento.

### **4. ANTECEDENTES DE LA DENUNCIA**

El despacho de la Contraloría Delegada para el Sector Vivienda y Saneamiento Básico de la Contraloría General de la República, en ejercicio de la vigilancia y control fiscal otorgada por el Acto Legislativo N°04 de 2019, que modificó el artículo 267 de la Constitución Política, en atención al Artículo 59 del Decreto Ley 403 de 2020, se permite hacer traslado a la Contraloría Municipal de Neiva sobre la situación encontrada en el proyecto de vivienda Conjunto Residencial Villa Marina, Neiva – Huila, que como resultado del análisis y verificación de la ejecución de dicho proyecto por parte de esta delegada, se estableció que los recursos que se encuentran comprometidos son del orden territorial.

La Dirección de Participación Ciudadana de la Contraloría Municipal de Neiva, en cumplimiento de los literales a y b de la Ley 1757 de 2015, y al procedimiento interno PC – P – 01 del Sistema de Gestión de Calidad, realizó evaluación de la información allegada por el despacho de la Contraloría Delegada para el Sector Vivienda y Saneamiento Básico de la Contraloría General de la República.

Una vez recibida la información y evaluado el contenido en la denuncia, se encuentran las condiciones necesarias para continuar con el Proceso Especial de Fiscalización, en cumplimiento del literal c de la Ley 1757 de 2015 y los tramites que correspondan.



Por lo anterior, mediante comunicación oficial 110.07.002-0203 del 29 de agosto de 2023, se trasladó la actuación administrativa D 064-2023 a la Dirección Técnica de Fiscalización, para continuar con el proceso de actuación especial.

## **5. EVALUACION DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA N°21-59287**

El patrimonio autónomo constituido a través del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria N°21-59287, está conformado por el inmueble propiedad del Municipio de Neiva – FIDEICOMITENTE APORTANTE, identificado con matrícula inmobiliaria N°200-214079, avaluado en dos mil seiscientos veintiún millones trescientos cuarenta y ocho mil ciento veinte pesos Mcte (\$2.621.348.120), y los recursos que transfiera a título de fiducia mercantil el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE – Argeco Ltda. Dicha sociedad fiduciaria fue constituida, con el propósito de desarrollar el proyecto de vivienda de interés social denominado “VILLA MARINA CONJUNTO RESIDENCIAL”, el cual se desarrollaría en dos etapas y tendría mínimo seiscientos cuarenta (640) unidades habitacionales.

El contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria N°21-59287, en su capítulo 11.2 señala una duración del mismo de veinticuatro (24) meses y ampliado mediante Otrosí N°1 a veintiséis (26) meses contados desde la firma del acta de inicio, suscrita el 22 de febrero de 2016. No obstante, lo anterior, las partes acuerdan que el contrato fiduciario estaría vigente por el termino de tiempo que sea necesario para el cumplimiento de su objeto, según se establece en el mismo capítulo y Otrosí del contrato fiduciario en mención.

El lote denominado Z-2, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°200-214079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, se encuentra ubicado en el costado oriental de la carrera 2 vía Sur Abastos, con extensión de 4 hectáreas dos mil novecientos setenta y dos punto noventa y dos metros cuadrados (4Has 2972,92 M2), y el cual se encuentra determinado por los siguientes linderos: Por el Norte del M1 al M2 en longitud de 69,52 metros en línea recta y sentido sureste, de aquí en longitud de 38,21 metros en línea recta y sentido sureste hasta el M3, de aquí en longitud de 12,44 metros en línea recta y sentido noreste hasta llegar al M4, colindando con terrenos de Reindustrias y Molino Surcolombiano; por el oriente en longitud de 89,61 metros hasta el M22, en longitud de 59,19 metros hasta el M5, con el Lote Z-3; de aquí en longitud de 42,42 metros hasta el M6 y en longitud de 25,27 metros hasta el M7, con predios particulares; de aquí en longitud de 257,41 metros hasta el M8, con el Lote Z-3<sup>a</sup>. Por el Sur del M8 en longitud de 156,22 metros hasta el M9, con terrenos de Promohuila. Por el Occidente del M9 al M1 en longitud de 661,49 metros con la carrera 2 vía Sur Abastos.

El derecho de dominio del lote aportado por el Municipio de Neiva, con un valor de dos mil seiscientos veintiún millones trescientos cuarenta y ocho mil ciento veinte pesos Mcte (\$2.621.348.120), fue transferido a título de fiducia mercantil única y exclusivamente para efectos del desarrollo del proyecto Villa Marina. Según el capítulo 4.2.6 del contrato fiduciario, la FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE APORTANTE, entregó mediante documento privado al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE en comodato a título precario, el bien inmueble transferido. El contrato de comodato no podrá ser cedido por el comodatario, y tiene una duración máxima igual a la duración del contrato de fiducia mercantil. En el capítulo 6.1 señala dentro de las obligaciones de la Fiduciaria, el mantener la titularidad jurídica del inmueble que transfiera el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

Los recursos dinerarios del proyecto, estarían conformados por los aportes que hagan con recursos propios los COMPRADORES, los créditos que contrate el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE – ARGECO LTDA, los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el Financiado de largo plazo, y los que a título de aportes haga el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE – Argeco Ltda, conforme a la oferta presentada dentro del proceso de selección.

El proyecto contó con interventoría externa a través del contrato de consultoría N°1819 de 2015 suscrito por el Consorcio Interviviendas Neiva, por un valor de quinientos cincuenta y seis millones quinientos sesenta y ocho mil pesos Mcte \$556.568.000, contratada por el FIDEICOMITENTE APORTANTE (Municipio de Neiva), y financiado con los recursos del PATRIMONIO AUTONOMO.

### **5.1. EJECUCION DE ESTUDIOS Y DISEÑOS DEL PROYECTO VILLA MARINA.**

El 22 de febrero de 2016, se suscribe Acta de Inicio del proyecto VILLA MARINA, entre la interventoría externa ejecutada a través del Consorcio Interviviendas Neiva, y Argeco Ltda; fecha desde la cual se computará el plazo de ejecución del proyecto de veintiséis (26) meses, distribuidos así: Estudios y diseños 2 meses y Construcción 24 meses.

El 19 de abril de 2016, mediante Acta de Suspensión N°1, se suspende la fase de estudios y diseños del proyecto VILLA MARINA, con el propósito de dar cabida al tiempo de revisión y aprobación por parte de la curaduría urbana segunda de los diseños radicados para la obtención de la licencia de urbanismo y construcción.



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

El 23 de septiembre de 2016, se reinicia la etapa de estudios y diseños del proyecto, y se da por terminada el 26 de septiembre de 2016, conforme al plazo establecido para la etapa de estudios y diseños de dos meses.

### **5.2. CONSTRUCCION DEL PROYECTO VILLA MARINA.**

El 30 de septiembre de 2016, mediante Acta de Suspensión N°2, se suspende la ejecución del contrato fiduciario, considerando que el punto de equilibrio necesario para dar inicio a la construcción de las obras no había sido alcanzado.

El 07 de noviembre de 2017, luego de 402 días de suspensión, se suscribe Acta de reinicio del contrato, con el fin de continuar la ejecución de las obras de la Fase A de la primera etapa del proyecto.

Posteriormente, el proyecto Villa Marina se ejecuta durante 204 días, y el 31 de mayo de 2018, se suspende definitivamente hasta la presente su ejecución, a través del acta de suspensión N°3, considerando que el crédito constructor otorgado por el banco Davivienda a Argeco Ltda venció al no poder ser utilizado por la demora en el alcance del punto de equilibrio de la primera etapa del proyecto. Por lo tanto, era necesario realizar un nuevo trámite de aprobación del crédito constructor. Es necesario precisar que el proyecto se encuentra suspendido desde el 31 de mayo de 2018 hasta la fecha (22 de diciembre de 2023); es decir que en total han transcurrido 2.433 días calendario (6 años, 7 meses, y 26 días).

### **5.3. APORTES DEL MUNICIPIO DE NEIVA – FIDEICOMITENTE APORTANTE.**

Dentro de los bienes aportados por el Municipio de Neiva e inscritos en el PATRIMONIO AUTONOMO constituido a través del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria N°21-59287, se encuentra únicamente el lote denominado Z-2, destinado para el desarrollo del Proyecto Villa Marina, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°200-214079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, el cual se encuentra ubicado en el costado oriental de la carrera 2 vía Sur Abastos, con una extensión de 4 hectáreas dos mil novecientos setenta y dos punto noventa y dos metros cuadrados (4Has 2972,92 M2), y con un costo contable de acuerdo a avalúo comercial realizado por la administración municipal de dos mil seiscientos veintiún millones trescientos cuarenta y ocho mil ciento veinte pesos Mcte (\$2.621.348.120).

A través de la Resolución N°0635 del 22 de diciembre de 2015, se transfiere el derecho de propiedad que tiene y ejerce el Municipio de Neiva, sobre el inmueble denominado Z-2, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°200-214079, al PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO – VILLA MARINA



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

identificado con Nit. 830.055.897-7, para el desarrollo del Programa de Vivienda de Interés Social VILLA MARINA – CONJUNTO RESIDENCIAL.

De acuerdo al capítulo 4.1 del contrato fiduciario, el FIDEICOMITENTE APORTANTE (Municipio de Neiva), sería el responsable de la asignación de los subsidios familiares de vivienda, según convocatorias públicas abiertas para las familias beneficiarias del proyecto. Dichos subsidios, serían representados a través del inmueble aportado por el Municipio de Neiva, valorado en dos mil seiscientos veintiún millones trescientos cuarenta y ocho mil ciento veinte pesos Mcte (\$2.621.348.120), y asignados a los 660 beneficiarios del proyecto; es decir que, el valor del subsidio asignado para cada beneficiario, es igual al valor del inmueble distribuido en los 660 beneficiarios del proyecto, lo que arroja un valor asignado o subsidiado en especie para cada beneficiario de tres millones novecientos setenta y un mil setecientos treinta y nueve pesos con cincuenta y siete centavos Mcte (\$3.971.739,57).

En dicha resolución se establece, entre otras cosas, lo siguiente:

- El tradente, es decir el Municipio de Neiva, se obliga a adquirir nuevamente y recibir materialmente la porción del predio que no sea destinado para la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “VILLA MARINA CONJUNTO RESIDENCIAL”, y que sean desenglobados jurídicamente con posterioridad a la transferencia al PATRIMONIO AUTONOMO, de conformidad con el Parágrafo del Artículo Primero.
- El inmueble transferido se destinará exclusivamente a la ejecución de un proyecto de vivienda de interés social, con el fin de desarrollar el programa de vivienda denominado VILLA MARINA CONJUNTO RESIDENCIAL, de acuerdo con el Artículo Octavo.
- Habrá lugar a la revocatoria de la presente resolución en los siguientes casos previo consentimiento del adquirente, es decir el PATRIMONIO AUTONOMO:
  1. Cuando en cualquier momento el COMITÉ FIDUCIARIO del FIDEICOMISO – VILLA MARINA adviertan la imposibilidad de desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en el predio que se transfiere.
  2. Cuando el inmueble que se transfiere se utilice para un objeto distinto al Proyecto VILLA MARINA.

Una vez se revoque dicha resolución, en las condiciones antes mencionadas, el adquirente deberá restituir el inmueble transferido, en atención al Artículo Noveno.

De acuerdo al certificado de tradición y libertad del inmueble, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°200-214079 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Neiva, expedido el 07 de diciembre de 2023, el derecho de propiedad del lote es ejercido por el PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO – VILLA MARINA identificado con Nit. 830.055.897-7.

De igual forma, en el Parágrafo Quinto, del Capítulo 4.1 OBJETO del contrato de fiducia mercantil N°21-59287, el FIDEICOMITENTE APORTANTE (Municipio de Neiva) es el responsable de realizar las preventas por medio de la asignación de los subsidios familiares de vivienda municipal, según convocatorias públicas abiertas para las familias beneficiarias del proyecto. Así mismo, el capítulo 5.2.7.5. del contrato fiduciario, cuando las ventas no alcanzaren el punto de equilibrio o habiéndose alcanzado no se logre el 100% de las ventas del proyecto por etapa, el Municipio de Neiva tendría un tiempo de tres (3) meses para realizar nuevos procesos de convocatoria a fin de lograr el punto de equilibrio y las ventas totales por fases o etapas del proyecto. Si concluido el plazo anterior no se obtiene el punto de equilibrio, la Sociedad Fiduciaria como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO restituirá la porción de lote de terreno no desarrollado al FIDEICOMITENTE APORTANTE, es decir al Municipio de Neiva.

#### 5.4 DESEMBOLSOS Y AVANCE FINANCIERO DEL PROYECTO.

Algunos interrogantes expuestos por la Contraloría General de la República, son los siguientes:

1. ¿Tiene Argeco Ltda anticipos pendientes por legalizar por valor de \$2.532.000.000?

Respuesta del Ente de Control Fiscal Territorial al primer interrogante:

La Fiduciaria Fidubogotá S.A expidió cinco ordenes de operación por valor total de \$2.532.000.000, los cuales fueron suscritos por el Sr. Edgar Javier Ahumada Avella - Representante Legal del FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA – ARGECO LTDA, y el Dr. Gustavo Adolfo Silva Martínez - Director de Vivienda Social, en las fechas y por los conceptos que a continuación se relacionan:

Tabla 1. Relación de giros a Argeco Ltda, según ordenes de operación.

FECHA	Nº DE ORDEN DE OPERACION	CONCEPTO	TITULAR CAUSACION	VALOR
05 de abril de 2016	21 59 28 593 1	Anticipo por estudios técnicos, estudios de suelos, diseño de vías y diseños arquitectónico. diseños urbanísticos y de zonas comunales, diseños estructurales y diseño de cálculo	Argeco S.A.S. Edgar Ahumada	\$330.000.000



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

04 de agosto de 2016	21 59 28 593 2	Anticipo por estudios técnicos, estudios de suelos, diseño de vías y diseños arquitectónico. diseños urbanísticos y de zonas comunales, diseños estructurales y diseño de calculo	Argeco S.A.S. Edgar Ahumada	\$20.000.000
01 de noviembre de 2016	21 59 28 593 3	Anticipo para inicio de obra, ejecución de capítulos preliminares y movimientos de tierra del proyecto villa marina conjunto residencial	Argeco S.A.S. Edgar Ahumada	\$960.000.000
22 de noviembre de 2017	21 59 28 593 10	Anticipo para inicio de obra del proyecto villa marina conjunto residencial	Argeco S.A.S. Edgar Ahumada	\$1.127.000.000
10 de mayo de 2018	21 59 28 593 18	Anticipo para inicio de obra del proyecto villa marina conjunto residencial	Argeco S.A.S. Edgar Ahumada	\$95.000.000
<b>TOTAL DESEMBOLSOS</b>				<b>\$2.532.000.000</b>

Fuente: Fiduciaria Bogotá S.A.

De igual forma, la Fiduciaria Fidubogotá S.A expidió cinco comprobantes u órdenes de pago donde se realiza la causación de los giros al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA - Argeco Ltda, en las fechas que se relacionan a continuación:

Tabla 2.Relación de giros a Argeco Ltda, según comprobantes de causación.

FECHA CAUSACION	TITULAR CAUSACION	VALOR GIRO
08 de Abril de 2016	Argeco S.A.S. en Reorganización	\$330.000.000
18 de Agosto de 2016	Argeco S.A.S. en Reorganización	\$20.000.000
15 de Noviembre de 2016	Argeco S.A.S. en Reorganización	\$960.000.000
27 de Noviembre de 2017	Argeco S.A.S. en Reorganización	\$1.127.000.000
22 de Mayo de 2018	Argeco S.A.S. en Reorganización	\$95.000.000
<b>TOTAL, GIROS</b>		<b>\$2.532.000.000</b>

Fuente: Fiduciaria Bogotá S.A.

Por lo tanto, se puede colegir que se efectuaron desembolsos al Fideicomitente Inversionista – Argeco Ltda, por valor de \$2.532.000.000 Mcte, en atención a que se alcanzó el punto de equilibrio de la Fase A de la primera etapa, con la suscripción de 122 promesas de compraventa con los beneficiarios del proyecto de un total de 180 apartamentos; representando el 67,78% de las ventas para la fase A, de conformidad con el oficio radicado N°CON/1366/2017 presentado el 27 de octubre de 2017 por Argeco Ltda a la Fiduciaria Bogotá S.A., donde manifiesta haber alcanzado el punto de equilibrio para la Fase A, y solicita la certificación correspondiente.

En consecuencia, el valor de \$2.532.000.000 Mcte, no corresponden a anticipos por legalizar, toda vez que con el alcance del punto de equilibrio

para la Fase A de la primera etapa del proyecto Villa Marina, obtuvo dichos desembolsos.

2. ¿Se evidencia en Estados Financieros del Patrimonio Autónomo (PA) que se han recaudado dineros correspondientes a cuotas iniciales de 105 compradores, y no se observa que dichas cuotas iniciales por valor de \$1.313.286.101, estén disponibles en la cuenta bancaria del Patrimonio Autónomo ni en alguna inversión o cartera colectiva?

Respuesta del Ente de Control Fiscal Territorial al segundo interrogante:

De acuerdo al estado de situación financiera del 21 de diciembre de 2023, emitido por la Fiduciaria Bogotá S.A., los dineros recaudados correspondientes a las cuotas iniciales de 105 compradores por valor de \$1.313.286.101,64, fueron los siguientes:

Tabla 3. Cuotas iniciales de 105 compradores.

3017286	CUOTAS INICIALES INMOBILIARIO	NAPL	-1,313,286,101.64
4899394	SABOGAL ESCOBAR JAVIER HERNANDO	NAPL	-17,732,466.62
6802541	GARCIA SOLORZANO LUCIO FREDY	NAPL	-30,013,500.00
7691708	CANTILLO GUTIERREZ CARLOS ANDRES	NAPL	-8,045,842.76
7693785	LOSADA TORRES RODRIGO	NAPL	-18,780,010.28
7694454	CASTRO BEDOYA ROGER MAURICIO	NAPL	-1,263,571.93
7698132	FULA PENA WILSON JAVIER	NAPL	-18,921,693.56
7702609	GUTIERREZ CUMBE CARLOS ANDRES	NAPL	-3,500,000.00
7702819	ARTUNDUAGA AROCA LUIS EDUARDO	NAPL	-13,966,438.82
7709556	DIAZ SOLANO GUSTAVO ADOLFO	NAPL	-5,426,899.91
7710206	PERDOMO CASTANEDA ALEXANDER	NAPL	-17,034,644.86
7711874	BRINEZ MARTINEZ RUBEN DARIO	NAPL	-18,608,364.90
7720792	MATEUS QUINTERO GILBERTO	NAPL	-18,620,762.00
7721662	GONZALEZ RODRIGUEZ ANDRES FELIPE	NAPL	-35,677,819.26
7729872	ALVAREZ JAVIER ANDRES	NAPL	-66,215,182.00
7733094	MOLINA CHAUX CRISTHIAN HERMAN	NAPL	-1,350,000.00
9161995	CASTRO SIERRA JONATHAN ALIRIO	NAPL	-3,800,000.00
9770297	URIETA JIMENEZ MARCOS ANDRES	NAPL	-19,148,005.93
10137018	ROJAS VELASQUEZ WILMER HUMBERTO	NAPL	-21,355,980.48
12101128	BETANCOURT HURTADO JORGE IVAN	NAPL	-25,799,288.94
12114645	PASTRANA DUSSAN FRANCISCO	NAPL	-1,200,000.00
12119654	FIERRO MONTEALGRE MARINO	NAPL	-500,000.00
12129803	MARIN NARVAEZ ALBERTO	NAPL	-300,000.00
12130012	IRIARTE BRS GERMAN ALBERTO	NAPL	-9,773,830.91
12185808	RUBIANO ROA WILSON	NAPL	-18,608,576.90
12210031	MURCIA ROJAS TOMAS	NAPL	-15,216,106.30
12257744	FIGUEROA SANCHEZ FERNANDO	NAPL	-19,038,212.00
	VALENCIA JOSE WILFRE	NAPL	-1,000,000.00

12263501	MARTINEZ LOSADA LEONARDO	NAPL	-12,637,134.77
20875284	CASTRO VARGAS ELSA	NAPL	-2,000,000.00
26422570	POLANIA MEDINA ALFA XIMENA	NAPL	-514,100.00
26423953	ARTUNDUAGA AROCA GUIOVANNA	NAPL	-11,869,065.73
26424738	ESCOBAR MARIA HELENA	NAPL	-13,500,000.00
26430989	SANCHEZ AROCA KELLY JOHANA	NAPL	-18,608,363.35
26433960	VALBUENA BOHORQUEZ JENNY ESPERANZA	NAPL	-6,555,412.10
26445123	MOTTA VARGAS LUZ DIBIA	NAPL	-8,863,088.00
26450370	BARRAGAN CASTANEDA HERCILIA	NAPL	-800,000.00
26606331	CAVIEDES LETICIA	NAPL	-12,855,808.06
28553135	MORA GASCA DIANA JASLEIDY	NAPL	-11,665,246.25
33750686	AYA OROZCO LINA TATIANA	NAPL	-18,608,380.00
36065516	RAMOS CEDENO FERNANDA	NAPL	-1,000,000.00
36069425	GARZON QUINO FRANCIS NEDY	NAPL	-500,000.00
36154004	GONZALEZ ZAPATA CECILIA	NAPL	-25,959,595.00
36155843	TRUJILLO GARCIA DERLY	NAPL	-1,000,000.00
36179955	PENAGOS HURTADO MYRIAM	NAPL	-30,231,049.00
36300978	MARIA TERESA REINOSO	NAPL	-11,000,000.00
36307137	CABRERA VALENZUELA DIANA MILENA	NAPL	-8,606,869.05
36307834	CHARRY GONZALEZ MARIA FERNANDA	NAPL	-11,436,046.38
36309187	CELY SERRANO MILADIS	NAPL	-27,939,897.85
36311029	CASTANEDA ROJAS MARIA DEL CARMEN	NAPL	-1,538,944.29
36342553	RAMIREZ AGUIRRE PATRICIA	NAPL	-25,448,791.31
36347600	LOSADA YANDRY LORENA	NAPL	-4,000,000.00
43985623	ARBOLEDA ZULUAGA MARY ANGELICA	NAPL	-7,534,963.00
46384699	GOMEZ ALFA ROCIO	NAPL	-1,000,000.00
51589791	SUAREZ TRUJILLO OLGA ESPERANZA	NAPL	-17,453,080.22
55113816	CALERO BARRERA YINA PAOLA	NAPL	-11,300,000.00
55145152	RIOS VALLEJO LUZ MARY	NAPL	-18,610,659.71
55163972	IBAGOS BAHOS OLGA LUCIA	NAPL	-4,000,000.00
55167602	GARCIA ESPINOSA ERICA FAISULY	NAPL	-2,500,000.00
55167644	DIAZ LUZ ANGELA	NAPL	-7,000,000.00
55169263	RODRIGUEZ DEYANIRA	NAPL	-17,688,820.88
55169487	HERRERA SOL ELVIRA	NAPL	-1,200,000.00
55177110	MURCIA CAMACHO ANA DEICY	NAPL	-18,613,352.33
55180147	SOTO HERNANDEZ LILIANA	NAPL	-5,392,235.93
55190029	LOSADA CAMPOS HASBLEIDY JOHANA	NAPL	-5,000,000.00
55208028	AGUDELO ARTUNDUAGA ODEL	NAPL	-6,220,826.20
73105180	RUBIO DUQUE HECTOR	NAPL	-28,912,711.33
83225449	PEREZ MARTINEZ JUAN ANTONIO	NAPL	-500,000.00
83238072	ARIAS ARAUJO DIEGO FERNANDO	NAPL	-4,100,000.00
813002772	ARGECO SAS EN REORGANIZACION	NAPL	.00
1013636502	VARGAS ANDRADE DANIEL FERNANDO	NAPL	-27,912,544.08
1018412563	BOBADILLA FALLA RAFAEL CAMILO	NAPL	-5,436,624.33
1018433267	OLAYA GUTIERREZ WILBERT FABIAN	NAPL	-4,000,000.00
1026253717	QUEZADA MENDEZ CAROL TATIANA	NAPL	-15,640,364.86
1026294779	MOLINA MEDINA CLARA NATALY	NAPL	-7,002,911.81
1032369015	ARAQUE PENAGOS LUIS ENRIQUE	NAPL	-12,361,432.15

1075208519	ORTIZ RODRIGUEZ YADIRA	NAPL	-5,418,224.87
1075212602	FLOREZ SILVA GERARD FABIAN	NAPL	-6,218,235.37
1075213781	TOVAR CASAGUA ALVARO	NAPL	-23,203,838.38
1075220103	CABRERA NIEVA ANDRES	NAPL	-10,927,325.59
1075221394	BONILLA BEJARANO EDINSON	NAPL	-18,608,403.00
1075224626	BARREIRO IBATA TALIA SELENE	NAPL	-12,690,241.94
1075229358	SONS FIERRO YULIETH	NAPL	-11,100,000.00
1075230511	PAREDES GUEVARA LUIS ALEJANDRO	NAPL	-5,002,716.76
1075236207	ROMERO GONZALEZ MARIA CAMILA	NAPL	-14,420,721.00
1075237513	GOMEZ JUAN CARLOS	NAPL	-8,595,294.24
1075240548	PENA DELGADO MONICA TATIANA	NAPL	-14,500,000.00
1075244627	QUINTERO RAMIREZ MAIDY ANDREA	NAPL	-18,619,720.23
1075245530	ROJAS ROJAS KAROL TATIANA	NAPL	-1,000,000.00
1075246454	BERMUDEZ GARZON JENNYFER CAROLINA	NAPL	-16,863,080.00
1075248618	MEDINA PENA JONATHAN ANDRES	NAPL	-15,584,297.71
1075255142	SANABRIA MORA KEYLA MAYERLY	NAPL	-400,000.00
1075255247	NARANJO JESSICA FALLA	NAPL	-7,558,663.25
1075257510	ORTIGOZA FIRIGUA ADRIANA	NAPL	-6,370,917.32
1075258698	BORRERO VIDAL ANA MARIA	NAPL	-18,051,955.39
1075261823	CHACON JIMENEZ SHIRLEY LORENA	NAPL	-8,140,000.00
1075265695	SUTA ROMERO NATHALY JAZMIN	NAPL	-11,920,174.00
1075270476	RIVERA RAMIREZ DIANA KATHERINE	NAPL	-19,431,669.11
1075285175	CORREDOR CONDE JORGE EDUARDO	NAPL	-17,002,924.02
1075293210	ROJAS CORTES JUAN SEBASTIAN	NAPL	-8,393,151.76
1075294621	URRIAGO IBAGOS JUAN SEBASTIAN	NAPL	-23,206,745.60
1075305426	MENESES RAMIREZ PAULO DANIEL	NAPL	-27,912,546.00
1079173317	CAICEDO CARDENAS YULY CAROLINA	NAPL	-20,359,138.95
1079508563	GUARACAS BAUTISTA DEICY	NAPL	-9,206,066.56
1080290672	ANDRADE RAMIREZ SANTOS LEONARDO	NAPL	-17,508,870.00
1081699245	MOSQUERA SANCHEZ JORGE LUIS	NAPL	-15,215,840.59
1130588383	MANRIQUE ORDONEZ MARCO ANTONIO	NAPL	-12,439,823.67

Fuente: Fiduciaria Bogotá S.A.

Por otra parte, en el estado de situación financiera también se evidencia los aportes por valor de mil cuatrocientos once millones cuatrocientos trece mil cuatrocientos cincuenta pesos Mcte (\$1.411.413.450), realizados por el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA – Argeco Ltda, así:

Tabla 4. Aportes dinerarios de Argeco Ltda.

	<b>APORTES EN DINERO</b>	<b>NAPL</b>	<b>-1,411,414,450.00</b>
	<b>RECAUDOS</b>	<b>NAPL</b>	<b>-1,411,414,450.00</b>
	RECAUDOS	NAPL	-1,411,414,450.00
813002772	ARGECO SAS EN REORGANIZACION	NAPL	-1,411,413,450.00

Fuente: Fiduciaria Bogotá S.A.

En lo relacionado con los giros realizados por la Fiduciaria Bogotá S.A. a Argeco Ltda, se logra evidenciar que:

Es necesario precisar, que en los Estados Financieros del Patrimonio Autónomo (PA), se evidencia el recaudo de dineros por valor de \$1.313.286.101, correspondientes a cuotas iniciales de 105 compradores. Sin embargo, dichas cuotas iniciales, no están disponibles en la cuenta bancaria del Patrimonio Autónomo, toda vez que fueron desembolsados como parte de los \$2.532.000.000 Mcte, por el alcance del punto de equilibrio de Argeco Ltda, para la ejecución de la Fase A de la primera etapa del proyecto Villa Marina, de conformidad con el capítulo 9.6.11 del contrato fiduciario, el cual establece que las inversiones con cargo a los aportes por concepto de las cuotas iniciales de los compradores, se realizan previa certificación del punto de equilibrio en las ventas por parte de la sociedad fiduciaria e interventoría:

Tabla 5. Capítulo 9.6.11 del contrato de fiducia mercantil N°21-59287.

9.6.11. Aprobar las inversiones en el proyecto con cargo a los Aportes de los Hogares por concepto de las Cuotas Iniciales, previa certificación del punto de equilibrio en las ventas por parte de la Sociedad Fiduciaria y previa la certificación del Interventor del Proyecto de que se han realizado inversiones por parte del **FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** equivalentes a los aportes de los hogares que se pretendan invertir.

Fuente: Contrato de fiducia mercantil N°21-59287.

Por último, de acuerdo al informe de avance financiero del proyecto aportado por la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., con corte a noviembre de 2023, el saldo de los recursos dinerarios del patrimonio autónomo es de treinta y cinco mil cuatrocientos seis pesos con cincuenta y nueve centavos Mcte (\$35.406,59).

## 6. HALLAZGOS

HALLAZGO (A1, D1) – Administración y restitución del bien inmueble aportado por el Municipio de Neiva al Patrimonio Autónomo constituido para el desarrollo del Proyecto Villa Marina.

CONDICIÓN: El proyecto de vivienda de interés social Villa Marina reglado por el contrato de fiducia mercantil N°21-59287, suscrito por el FIDEICOMITENTE APORTANTE Municipio de Neiva y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Argeco Ltda, se encuentra suspendido desde el 31 de mayo de 2018 hasta la fecha (22 de diciembre de 2023); es decir que en total han transcurrido 2.433 días calendario, equivalente a 6 años, 7 meses, y 26 días, sin que se haya ejecutado la totalidad de las torres y apartamentos de la fase A de la primera etapa, ni se haya obtenido las

ventas efectivas a través de las promesas de compraventa, para alcanzar el punto de equilibrio de las otras fases o etapas del proyecto habitacional. Así mismo, la Sociedad Fiduciaria como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO debe restituir la porción de lote de terreno no desarrollado al FIDEICOMITENTE APORTANTE Municipio de Neiva, trámite que hasta la presente no se ha realizado por parte del ente territorial ni por la misma sociedad fiduciaria.

**CRITERIO:** Ley 1952 de 2019 “*Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario, se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario*”.

**ARTÍCULO 38. DEBERES.** *Son deberes de todo servidor público:*

*1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente.*

*3. Cumplir con diligencia, eficiencia e imparcialidad el servicio que le sea encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o perturbación injustificada de un servicio esencial, o que implique abuso indebido del cargo o función.*

*4. Formular, decidir oportunamente o ejecutar los planes de desarrollo y los presupuestos.*

*5. Utilizar los bienes y recursos asignados para el desempeño de su empleo, cargo o función, las facultades que le sean atribuidas, o la información reservada a que tenga acceso por razón de su función, en forma exclusiva para los fines a que están afectos.*

*16. Ejercer sus funciones consultando permanentemente los intereses del bien común, y teniendo siempre presente que los servicios que presta constituyen el reconocimiento y efectividad de un derecho y buscan la satisfacción de las necesidades generales de todos los ciudadanos.*

*22. 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.*

*23. Responder por la conservación de los útiles, equipos, muebles y bienes confiados a su guarda o administración y rendir cuenta oportuna de su utilización.*

Resolución N°0635 del 22 de diciembre de 2015 “*Por la cual se transfiere la propiedad de un bien inmueble para el desarrollo de Programa de Vivienda de Interés Social denominado VILLA MARINA – CONJUNTO RESIDENCIAL*”.

*ARTÍCULO PRIMERO. Transferir el derecho de propiedad que tiene y ejerce el Municipio de Neiva sobre el Lote de terreno desagregado del predio LA LADRILLERA, actualmente denominado Lote Z-2, ubicado en el Costado Oriental de la Carrera 2 Vía sur abastos del Municipio de Neiva, identificado con número de folio de Matricula Inmobiliaria 200-214079, con área de (4 has. 2972,92M2), protocolizado mediante Escritura Publica N°2.237 del 29 de junio de 2011, expedida en la Notaria Tercera del Circulo de Neiva, al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO – VILLA MARINA identificado con el Nit. 830.055.897-7.*

*PARÁGRAFO: El tradente se obliga a adquirir nuevamente y recibir materialmente la porción del predio que no sea destinado para la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “VILLA MARINA – CONJUNTO RESIDENCIAL”, y que sean desenglobados jurídicamente con posterioridad a la transferencia al patrimonio autónomo.*

*ARTÍCULO OCTAVO: DESTINACION. Los inmuebles transferidos se destinarán exclusivamente a la ejecución de un Proyecto de Vivienda de Interés Social, con el fin de desarrollar el programa de vivienda denominado VILLA MARINA CONJUNTO RESIDENCIAL.*

*ARTÍCULO NOVENO. Habrá lugar a la revocatoria de la presente resolución en los siguientes casos previo consentimiento del adquirente:*

*1. Cuando en cualquier momento el COMITÉ FIDUCIARIO del FIDEICOMISO – VILLA MARINA adviertan la imposibilidad de desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en el predio que se transfiere.*

*2. Cuando el inmueble que se transfiere se utilice para un objeto distinto al establecido en el artículo noveno de la presente resolución.*

*Una vez se revoque dicha resolución, en las condiciones antes mencionadas, el ADQUIRENTE deberá restituir el inmueble transferido.*

*Contrato de fiducia mercantil N°21-59287.*

*CAPITULO 5.2.7.5. En caso de que las ventas no alcancen el punto de equilibrio o una vez alcanzado este no se logre el 100% de las ventas del PROYECTO por fase o etapa, el Municipio de Neiva tendrá tiempo de tres (3) meses para realizar nuevos procesos de convocatoria contado a partir de la última convocatoria a fin de lograr el punto de equilibrio y las ventas totales por Fases o Etapas del proyecto, a hogares que cumplan los requisitos establecidos para el proyecto, los cuales en todo caso son autorizadas por el Municipio de Neiva mediante comunicación escrita dirigida al FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Si concluido el plazo anterior indicado, no se obtiene el punto de equilibrio, la Sociedad Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo restituirá la porción de lote de terreno no desarrollado al FIDEICOMITENTE APORTANTE, es decir al Municipio de Neiva.*

**CAUSA:** Debilidades en la administración y retorno del bien inmueble aportado por el Municipio de Neiva a la Fiduciaria Bogotá S.A., en la ejecución del proyecto Villa Marina, y debilidades en la supervisión, seguimiento y control por parte del Municipio de Neiva, para la terminación de la obra y la adjudicación a los beneficiarios del proyecto.

**EFFECTO:** Incertidumbre para los beneficiarios del proyecto Villa Marina, afectación a la imagen institucional y la confianza de la ciudadanía en los proyectos de vivienda promocionados, convocados y ejecutados por el Municipio de Neiva. Así mismo, riesgo de demandas judiciales con pretensiones económicas por daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del Fideicomitente Inversionista Argeco Ltda y el Fideicomitente Aportante Municipio de Neiva, por la no entrega oportuna de las soluciones habitacionales ofertadas en las convocatorias. Por lo tanto, se configura en hallazgo administrativo con presunta connotación disciplinaria.

- **Respuesta Secretaría de Vivienda y Hábitat:**

La Secretaría de Vivienda y Hábitat mediante correo electrónico y oficio SVH N°2618 radicado del 02 de enero de 2024, dio respuesta a la observación N°1 del informe preliminar, en el marco de la controversia así:

SVH No. = 2618

Neiva, 30 DIC. 2023

Doctor  
**JUAN CARLOS CORTES TORRES**  
Director Técnico de Fiscalización  
Contraloría Municipal de Neiva Huila  
Ciudad

Asunto: Replica Observación  
Rad.: Informe preliminar Actuación Especial de Fiscalización AEF013 D064.



— Mensaje reenviado —

De: "secretariavivienda nueva (via Google Drive)" <drive-shares-dm-noreply@google.com>

Para: "control.fiscal@contralorianeiva.gov.co" <control.fiscal@contralorianeiva.gov.co>

Cc: "alfonso.galindo@alcaldianeiva.gov.co" <alfonso.galindo@alcaldianeiva.gov.co>, "esperanza.montano@alcaldianeiva.gov.co" <esperanza.montano@alcaldianeiva.gov.co>, "general@contralorianeiva.gov.co" <general@contralorianeiva.gov.co>, "marwinvictoriamayo@gmail.com" <marwinvictoriamayo@gmail.com>, "yennyimena.bastidas@alcaldianeiva.gov.co" <yennyimena.bastidas@alcaldianeiva.gov.co>

Enviado: mar, 2 de ene de 2024 a la(s) 6:15 p. m.

Asunto: Carpeta compartida contigo: "REPLICA OBSERVACIONES AEF013 D064"

secretariavivienda nueva ha compartido una

“Sin bien es cierto que el hallazgo administrativo se centra específicamente en la restitución del Bien Inmueble aportado por el municipio de Neiva Huila al Patrimonio Autónomo para el desarrollo del proyecto, es importante tener en cuenta que el municipio no ha perdido la titularidad del mismo, como se advierte en el certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria 200-214079 de la oficina de instrumentos públicos de esta ciudad, y hace parte del expediente y de los anexos entregados a esta Contraloría; De otro parte, se debe realizar una valoración probatoria de todas las actuaciones desplegadas por la Secretaria de Vivienda y Hábitat desde el inicio del proyecto y especialmente durante este periodo constitucional 2.020 – 2.023, mediante la cual se evidencia que se desplegaron acciones tendientes no solo a salvaguardar el proyecto, sino además, se articuló con la oficina jurídica del municipio en busca de las actuaciones administrativas propias de una relación contractual, situación por lo cual no se podía proceder a la liquidación del patrimonio autónomo.



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

En los anexos entregados a este organismo, se evidencian todos los requerimientos realizados al contratista de obra e interventoría, de igual forma las constancias de las mesas técnicas realizadas con las partes contractuales en aras de buscar una efectiva solución del proyecto, mesas de trabajo donde se buscó alternativas para finiquitar el proyecto y cumplirle a los beneficiarios, más aun cuando existen aportes de recursos.

Durante todo este periodo de administración, nos apoyamos en la toma de decisiones en la oficina jurídica del municipio, en el entendido que existen unos terceros con posibles afectaciones, como son los beneficiarios del proyecto y es importante tener en cuenta que, al estar vigente, aunque en estado de suspensión, es la instancia para las alternativas y por ende minimizar posibles afectaciones.

Por todo lo anterior, esta secretaria no realizó acciones respecto a la liquidación del patrimonio autónomo, ya que el municipio conserva la titularidad y de otra parte, era prioridad salvar el proyecto en aras de cumplirle a los beneficiarios que realizaron los aportes, no obstante, y luego de realizar todas las actuaciones administrativas posibles y en razón a la manifestación realizada por el constructor de no poder desarrollar el proyecto, esta dependencia solicitó a la oficina jurídica, proceder a la liquidación judicial y por ende, proceder a la liquidación del Patrimonio Autónomo.

Como se advierte en los anexos, el municipio no realizó desembolsos de recursos ni tiene en riesgo de pérdida de la titularidad o tenencia del lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria 200-214079, de igual forma y acatando los lineamientos jurisprudenciales del Honorable Concejo de Estado, desplego todas las acciones tendientes a salvaguardar el objeto contractual y por ende los fines del estado.

De lo anterior y acorde a los anexos entregados oportunamente, se puede concluir que no opero omisión alguna por parte de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, y por el contrario queda plenamente demostrado el accionar frente al proyecto.

Dentro de las actuaciones realizadas por la Secretaría de Vivienda y Hábitat para viabilizar el proyecto se encuentran, entre otras las siguientes:

Con resolución 0189 de 22 de diciembre de 2015, se asignan 88 subsidios familiares de vivienda para el proyecto Villa Marina.

Con oficio fechado el 29 de diciembre de 2015 dirigido a Argeco, se informa que por parte del Municipio de Neiva se han realizado todas las obligaciones asumidas con el fin de que se inicie el proyecto de construcción de las viviendas de interés social.

Con oficio DVS 096 del 19 de enero de 2016, se informa al representante legal de Argeco la designación del interventor.

El 22 de febrero de 2016 se realiza comité fiduciario con la participación entre otros del Director de Vivienda Gustavo Adolfo Silva Martínez, el representante legal de Argeco Edgar Javier Ahumada Avella y como secretario del comité Yamil David Cortés Hernández Analista de Macroproyectos Fiduciaria Bogotá.



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

El 27 de abril de 2016 se realiza comité fiduciario con la participación entre otros del Director de Vivienda Gustavo Adolfo Silva Martínez, el representante legal de Argeco Edgar Javier Ahumada Avella y como secretario del comité fiduciario Felipe Carranza Rodríguez coordinador Macroproyectos Fiduciaria Bogotá.

Con oficio DVS 0918 del 3 de junio de 2016 dirigido al Consorcio Interviviendas interventor del proyecto, se solicita un informe detallado sobre el trámite de la licencia y el presupuesto definitivo del proyecto. (Ver actas de comité operativo).

El 23 de septiembre de 2016 se realiza comité fiduciario con la participación entre otros del Director de Vivienda Gustavo Adolfo Silva Martínez, El representante legal de Argeco Edgar Javier Ahumada y como secretario del comité Felipe Carranza Rodríguez, coordinador de Macroproyectos de Fiduciaria Bogotá.

Con resolución 067 del 11 de noviembre de 2016, se fija fecha de apertura y cierre para participar en la convocatoria extraordinaria No. 003 de 2016 para asignación de subsidios en el proyecto Villa Marina.

Con oficio DVS 2172 del 21 de diciembre de 2016, Se le solicita a Argeco mayor eficiencia en su parte comercial y de atención al cliente, toda vez que continuamente los beneficiarios presentan quejas respecto a la poca colaboración prestada por la empresa, obligándolos a hacer trámites que están en manos de Argeco.

Con oficio DVS 2221 del 26 de diciembre de 2016, dirigido a Fiduciaria Bogotá, Se solicita comité fiduciario para el 12 de enero de 2017, con el fin de socializar el reglamento operativo.

Con resolución 0108 del 26 de diciembre de 2016, se asignan 5 subsidios familiares de vivienda en especie para el proyecto Villa Marina.

Con resolución 118 del 29 de diciembre de 2016, se amplía el plazo de vigencia de los subsidios asignados mediante resoluciones 174 del 17 de diciembre y 189 del 22 de diciembre de 2015.

El 17 de enero de 2017 se realiza comité fiduciario en la Dirección de Vivienda del Municipio de Neiva, con la asistencia del Director de Vivienda Gustavo Adolfo Silva Martínez y el Representante Legal de Argeco Edgar Javier Ahumada Avella; por parte de la Fiduciaria la doctora Angela Peña Gaitán, Gerente Comercial.

Con resolución 016 del 28 de febrero de 2017, se asignan nueve (9) subsidios familiares de vivienda municipal en la modalidad de subsidio en especie en la primera etapa del proyecto de vivienda de interés social denominado "Conjunto Residencial Villa Marina" ubicado en el Municipio de Neiva – Departamento del Huila.

Con resolución 024 del 8 de abril de 2017, se fija fecha de apertura y cierre y los requisitos para participar en la convocatoria extraordinaria No. 2 de 2017 para asignación de subsidio familiar de vivienda en especie para el proyecto Villa Marina.

Con resolución 042 del 19 de julio de 2017, se asignan 8 subsidios familiares de vivienda en especie para el proyecto Villa Marina.

Con resolución 045 del 1 de agosto de 2017, se fija fecha de apertura y cierre en la convocatoria extraordinaria 07 de 2017 para postulación a subsidios familiares de vivienda en especie para el proyecto Villa Marina.

El 11 de octubre de 2017, se realiza comité Fiduciario en las oficinas de Argeco, donde participan entre otros el Secretario de Vivienda Gustavo Adolfo Silva, la representante de la Fiduciario Bogotá Sabrina Perdomo, el Representante legal de Argeco Edgar Javier Ahumada Avella, el representante legal de la Interventoría Ingeniero Hernan Mauricio Gómez Soto.

Con resolución 094 del 30 de noviembre de 2017, se asignan 3 subsidios familiares de vivienda para el proyecto Villa Marina.



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

Con resolución 098 del 26 de diciembre de 2017, se amplía el plazo de vigencia de los subsidios asignados mediante resoluciones 174 del 17 de diciembre de 2015 y 189 del 22 de diciembre de 2015, ampliados mediante resolución 118 del 22 de diciembre de 2016.

Con resolución 017 del 21 de febrero de 2018, se fija fecha de apertura y cierre y los requisitos para participar en la convocatoria No. 03 de 208, para asignación de subsidio en especie para el proyecto Villa Marina.

Con resolución 023 del 28 de febrero de 2018, se amplía el plazo de vigencia de la resolución 016 del 28 de febrero de 2017 de los subsidios asignados en el proyecto Villa Marina.

El 12 de abril de 2018, se realiza comité de seguimiento a obra y proyecto, allí el constructor entrega al Interventor la reprogramación de obra, teniendo en cuenta la ola invernal.

El 19 de abril de 2018, se realiza comité de obra y seguimiento al proyecto con asistencia de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, donde se expone la falta de cumplimiento económico por parte de los beneficiarios.

El 3 de mayo de 2018, se realiza comité de obra y seguimiento al proyecto con asistencia de la Secretaría de Vivienda y Hábitat.

Con resolución 036 del 3 de mayo de 2018, se asignan 6 subsidios familiares de vivienda en especie para el proyecto Villa Marina.

El 10 de mayo de 2018, se realiza comité de obra y de seguimiento al proyecto, con asistencia de la Secretaría de Vivienda y Hábitat y allí se expone por parte del constructor, la falta de cumplimiento económico por parte de los beneficiarios.

Con resolución 0041 del 31 de mayo de 2018, se fija fecha de apertura y cierre de convocatoria extraordinaria No. 006 a postulación a subsidios familiares de vivienda en especie para el proyecto Villa Marina.

Con resolución 051 del 30 de julio de 2018, se amplía el plazo de vigencia de los subsidios asignados mediante resolución 042 del 19 de julio de 2017.

Con oficio SVH 2157 del 12 de septiembre de 2018 dirigido a Argeco, Se cita al Gerente a reunión con la comunidad para el 2 de octubre de 2018 a las 4:00 P.M. en el Parque de la Música, con el fin de socializar los inconvenientes presentados y las posibles soluciones. Allí el Gerente de Argeco expone la necesidad de que los beneficiarios actualicen la información financiera para viabilizar el crédito a constructor, en lo cual la mayoría de los asistentes no estuvieron de acuerdo.

Con oficio SVH 2158 del 12 de septiembre de 2018, dirigido al Consorcio Interviviendas, Se cita al Interventor a reunión con la comunidad para el 2 de octubre de 2018 a las 4:00 P.M. en el Parque de la Música.

Con resolución 053 del 5 de octubre de 2018, se asignan 4 subsidios familiares de vivienda en especie para el proyecto Villa Marina.

Con oficio SVH 2594 se cita a beneficiarios del proyecto a reunión para el 10 de noviembre de 2018.

Con oficio SVH 2681 del 15 de noviembre de 2018 dirigido a Argeco, Se informa que en reunión del pasado 14-11-2018 con el señor Alcalde, se determina establecer estrategia comercial.

Con oficio SVH 2729 del 28 de noviembre de 2018 dirigido a Argeco, Se remite beneficiarios derivados de la resolución 0531 del 5 de octubre de 2018.



El 15 de febrero de 2019, se reunieron con el Secretario de Vivienda y Hábitat algunos beneficiarios para presentar quejas por el incumplimiento por parte de Argeco y solicitan cambio de constructor.

El 4 de marzo de 2019, se llevó a cabo una reunión en el Auditorio de la Contraloría General con la participación entre otros del Secretario de Vivienda y Hábitat Gustavo Adolfo Silva Martínez, el representante legal de Argeco Edgar Javier Ahumada Avella, el Doctor Edgar Sánchez Espinosa, coordinado de Gestión de la Contraloría General y representantes de la comunidad, donde se establecieron compromisos por parte del Municipio y Argeco.

Con resolución 09 del 5 de marzo de 2019, se fija fecha de apertura – cierra y los requisitos para participar en la convocatoria extraordinaria No 001 de 2019, para la asignación el subsidio familiar de vivienda municipal en la modalidad de subsidio en especie para aplicar en la primera etapa del proyecto de vivienda de interés social denominado “Conjunto Residencial Villa Marina” ubicado en el Municipio de Neiva – Departamento del Huila

El 17 de mayo de 2019, se realiza comité fiduciario con la participación entre otros del Secretario de Vivienda y Hábitat Gustavo Adolfo Silva Martínez, el representante legal de Argeco Edgar Javier Ahumada Avella, el Gerente de Macroproyectos y Negocios Inmobiliarios de Fiduciaria Bogotá Edgar Alfonso Lorduy.

Con resolución 025 del 26 de julio de 2019, se asignan 4 subsidios familiares de vivienda en especie para el proyecto Villa Marina.

El 21 de agosto de 2019, se realiza comité fiduciario con la participación entre otros, del Secretario de Vivienda y Hábitat Gustavo Adolfo Silva Martínez, el representante legal de Argeco Edgar Javier Ahumada Avella, César Fernando Cortina Fierro Gerente de Macroproyectos y negocios inmobiliarios de Fiduciaria Bogotá y Sandra Patricia Robayo Buitrago, Coordinadora Macroproyectos Fiduciaria Bogotá.

Con oficio SVH 017 del 16 de enero de 2020 dirigido a Argeco, se expone lo siguiente:

*“La Administración Municipal de Neiva, en cabeza del doctor Gorky Muñoz Calderón y la secretaria del Vivienda y Hábitat le presentan un respetuoso saludo y le manifiestan la disposición de apoyar la reactivación del proyecto del asunto, para lo cual me permito citarlo a una reunión el próximo jueves 23 de enero de 2020 a las 10:00 A.M. en las instalaciones de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Municipio de Neiva, ubicadas en el segundo piso del palacio municipal.*

*Lo anterior con el fin que nos presente las alternativas técnicas, jurídicas, administrativas y financieras, viables y tangibles para el municipio de Neiva, que conlleven al reinicio de obra y entrega de apartamentos en el menor tiempo posible.”*

El 23 de enero de 2020, la Secretaría de Vivienda y Hábitat convoca a reunión con el fin de verificar el estado actual y reactivación del proyecto, donde la Secretaria de Vivienda y Hábitat expone la necesidad de establecer un cronograma y un plan de choque para que los beneficiarios vuelvan a tener confianza en el proyecto. Javier Ahumada, representante legal de Argeco, expone que el sector Cooperativo se encuentra interesado en apalancar económicamente el proyecto.

El 27 de enero de 2020, la Secretaría de Vivienda y Hábitat convoca a reunión con el fin de verificar el estado actual y reactivación del proyecto por intermedio del sector cooperativo. A esta reunión asisten entre otros, Israel Silva Guarnizo de Asocoop y la señora Marlen García del Banco Cooperativo Coopcentral. Allí se acuerda aunar esfuerzos y compromisos para reactivar de manera definitiva el proyecto de vivienda.

El primero de marzo de 2021, en reunión sostenida en el Despacho del Alcalde, con representantes del sector cooperativo, el señor Alcalde, la Secretaria de Vivienda, Representante legal de Argeco entre otros, donde se



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

llega a un acuerdo con la Administración Municipal, el sector Cooperativo y Argeco SAS para reactivar el proyecto.

El 4 de marzo de 2021, en reunión convocada por la Secretaria de Vivienda y Hábitat en su despacho y con la participación del Representante legal de Argeco SAS y el Ingeniero Hernán Mauricio Gómez Soto, representante legal de la Interventoría, se acuerda citar a Comité Fiduciario, previa verificación de las familias que aún continúan en el proyecto y como compromiso de Argeco, obtener el crédito a Constructor y realizar en conjunto un estudio de patología y vulnerabilidad sísmica a la construcción existente.

Con resolución 008 del 5 de abril de 2021, se fija fecha de apertura y cierre y los requisitos para participar en la convocatoria 07 de 2021 para asignación de subsidio familiar de vivienda económico y en especie para el proyecto Villa Marina.

Con oficio SVH 1012 del 13 de abril de 2021 se envía informe general de Villa Marina a la Oficina Jurídica de la Alcaldía de Neiva, como insumo judicial.

Con oficio SVH 1177 del 15 de abril de 2021, se envía informe general de Villa Marina a la Oficina Jurídica del Municipio de Neiva.

Con oficio SVH 1203 del 21 de abril de 2021 se envía informe general de Villa Marina a la Oficina Jurídica de la Alcaldía de Neiva.

Con oficio SVH 2200 del 1 de julio de 2021 dirigido a Argeco, Se solicita planos en autocad para hacer informe de patología de acuerdo a visita realizada por los Ingenieros William Parra y José Sevel Castro.

Con oficio SVH 3087 del 20 de octubre de 2021 dirigido a Argeco, **Se informa la asignación de 95 subsidios completando así el nuevo punto de equilibrio del proyecto.**

Con oficio SVH 3152 del 26 de octubre de 2021 dirigido a Argeco, **Se cita a reunión en Despacho del Alcalde para el próximo 27 de octubre a las 7:30 A.M., con el fin de establecer estrategias mancomunadas para la continuación del proyecto.**

Con oficio SVH 3215 del 2 de noviembre de 2021 dirigido a Argeco, **Se cita a reunión en Despacho del Alcalde para el próximo 3 de noviembre a las 3:00 P.M. , con el fin de establecer estrategias mancomunadas para la continuación del proyecto.**

Con resolución 037 del 18 de noviembre de 2021, se asignan ciento nueve (109) subsidios familiares de vivienda municipal, subsidio en dinero y especie en la primera etapa del proyecto de vivienda de interés social denominado "Conjunto Residencial Villa Marina" ubicado en el Municipio de Neiva.

Con resolución 038 del 18 de noviembre de 2021, se fija fecha de apertura y cierre y los requisitos para participar en la convocatoria No. 010 de 2021, para la asignación del subsidio familiar de vivienda, subsidio económico y en especie para aplicar en la primera etapa del proyecto de vivienda de interés social denominado "Conjunto Residencial Villa Marina" ubicado en el Municipio de Neiva.

Con oficio SVH 001 del 4 de enero de 2022 dirigido a Argeco, se cita a reunión para el próximo viernes 7 de enero de 2022 a las 10:00 A.M. en el despacho del Alcalde, con el fin de tratar temas relacionados con el reinicio de la construcción del proyecto, crédito a constructor, pólizas para el giro anticipado del subsidio y crédito al constructor. Adicionalmente se le solicita enviar presupuesto de obra actualizado relacionándolo con un cronograma de obra y de inversión.

Con oficio SVH 055 del 17 de enero de 2022 dirigido a Argeco, se cita nuevamente a reunión y se le solicita nuevamente a Argeco informe presupuestal y cronograma de obra para giro de subsidios.



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

Con resolución 022 del 18 de marzo de 2022 se asignan cinco (5) subsidios familiares de vivienda municipal, dentro de la convocatoria ordinaria No. 010 de 2021 para aplicar en la primera etapa del proyecto de vivienda de interés social denominado "Conjunto Residencial Villa Marina" ubicado en el Municipio de Neiva.

Con oficio SVH 1315 del 17 de mayo de 2022 dirigido a Argeco, se invita a una mesa técnica el próximo 18 de mayo a las 10:00 A.M. en la Secretaría de Vivienda para socialización firma otrosí y decisión tomada por comité de cartera de Fiduciaria Bogotá.

Con oficio SVH 1411 del 25 de mayo de 2022 dirigido a Argeco, se cita nuevamente a mesa de trabajo para el próximo 31 de mayo de 2022, donde se tratarán los siguientes temas:

- *Socialización y firma otrosí*
- *Socialización comité de cartera Fiduciaria Bogotá.*
- *Socialización y solución a problemática presentada en el proyecto.*
- *Punto de equilibrio ventas Proyecto*
- *Contrato de Interventoría*
- *Verificación de permisos, disponibilidades de servicios públicos, licencias de urbanismo y construcción y demás actuaciones que se requieren para la reactivación y desarrollo del proyecto.*
- *Validación de recursos, créditos y otras fuentes de financiación del Fideicomitente, inversionista, constructor y Gerente.*
- *Validación de pólizas descritas en el pliego de condiciones contractual y las requeridas para garantizar la reactivación del proyecto.*
- *Socialización de la programación-cronograma económico, reactivación y reinicio de obra cargo del Fideicomitente, Inversionista, Constructor y Gerente.*
- *Socialización, Planeación, Dirección y Coordinación de todos los actos necesarios para la ejecución y reactivación del proyecto.*

Con oficio SVH 1679 del 1 de julio de 2022 dirigido a Argeco, Se le informa que después de realizada mesa de trabajo el pasado 31 de mayo de 2022 se solicita la siguiente información:

- *Cronograma en que se invertirán los recursos derivados de las resoluciones 037 de 2021 y 022 de 2022 en el caso de ser girados.*
- *Manifiestar si existe la voluntad por parte de la Constructora de continuar con el proyecto.*
- *Solicitud de acceso al predio para evaluar técnicamente las construcciones existentes.*
- *Firma del Otrosí al contrato de Fiducia Mercantil.*

Con resolución 110 del 17 de noviembre de 2022, se prorroga la vigencia de los subsidios familiares de vivienda asignados mediante resolución No. 037 de 2021.

Con oficio SVH 005 del 6 de enero de 2023 dirigido al Doctor Julio César Ardila, Jefe Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Neiva, se solicita reunión jurídica urgente para tratar temas relacionados con el proyecto Villa Marina.

Con oficio SVH 312 del 15 de febrero de 2023 dirigido al Consorcio Interviviendas se cita a mesa de trabajo para el 22 de febrero de 2023.

Con oficio SVH 313 del 15 de febrero de 2023 dirigido al representante legal de Argeco se cita a mesa de trabajo para el 22 de febrero de 2023.



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

Con oficio SVH 994 del 11 de abril de 2023 dirigido al Doctor Julio César Ardila, Jefe Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Neiva, se convoca a reunión para el próximo 13 de abril de 2023 para buscar solución al proyecto Villa Marina.

Con oficio SVH 1346 del 25 de mayo de 2023 dirigido al Doctor Julio César Ardila, Jefe Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Neiva, se informa a la oficina jurídica el incumplimiento de los compromisos por parte de Argeco, adquiridos en reunión del 2 de mayo de 2023 para la reactivación del proyecto.

Con oficio SVH 1400 del 30 de mayo de 2023 dirigido a Argeco, Se solicita cumplimiento de los compromisos pactados el pasado 2 de mayo de 2023 en reunión Alcaldía.

Con oficio SVH 1620 del 5 de julio de 2023, dirigido al Doctor Julio César Ardila, Jefe Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Neiva, se solicita reunión para conciliación de terminación bilateral del proyecto.

Con oficio SVH 1804 del 15 de agosto de 2023 dirigido al Doctor Julio César Ardila, Jefe Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Neiva, se cita al jefe de la Oficina Jurídica a reunión el próximo 16 de agosto de 2023 en el Despacho del señor Alcalde con el fin de viabilizar y/o buscar salidas jurídicas del proyecto Villa Marina.

Con oficio SVH 1805 del 15 de agosto de 2023 dirigido a Javier Ahumada, representante legal de Argeco se cita a reunión el próximo 16 de agosto de 2023 en el Despacho del señor Alcalde con el fin de viabilizar y/o buscar salidas jurídicas del proyecto Villa Marina.

Con oficio SVH 1929 del 30 de agosto de 2023 dirigido al Doctor Julio César Ardila, Jefe Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Neiva, le informamos que Argeco, a la fecha, ha incumplido los compromisos adquiridos en la reunión del pasado 16 de agosto de 2023 y solicitamos que ese Despacho tome las medidas jurídicas pertinentes que busque la liquidación del proyecto en aras de evitar perjuicios al municipio.

Con oficio SVH 2252 del 25 de octubre de 2023 dirigido al Doctor Julio César Ardila, Jefe Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Neiva, damos traslado de la propuesta presentada por Argeco para la reanudación del proyecto, indicando que no anexa soporte alguno para las cuantiosas pretensiones y supuestos perjuicios, indicando que nuestra postura es la de liquidar el contrato de obra e interventoría sin reconocimiento alguno de perjuicios y que se acudan a las instancias que se consideren necesarias o acudir a la figura de liquidación judicial.

Respecto a los recursos aportados por los beneficiarios, esto se deriva de una relación contractual directa con el constructor, quien en su momento manifestó que realizaría el proceso de devolución de recursos, los cuales están ya incluidos en el proceso de reorganización administrativa y financiera que adelanta Argeco SAS.

También es importante aclarar que en el informe preliminar Actuación Especial de Fiscalización AEF013 D064 -VILLA MARINA - en el párrafo 6 del numeral 5 se expresa:

*“... El proyecto contó con interventoría externa a través del contrato de consultoría N°1819 de 2015 suscrito por el Consorcio Interviviendas Neiva, por un valor de quinientos cincuenta y seis millones quinientos sesenta y ocho mil pesos Mcte \$556.568.000, contratada por el FIDEICOMITENTE APORTANTE (Municipio de Neiva), y financiado con los recursos del PATRIMONIO AUTONOMO. De igual forma, la supervisión del contrato de fiducia mercantil fue efectuada por el Municipio de Neiva, a través del Arquitecto Alfonso Galindo Carrillo, profesional adscrito a la Secretaría de Vivienda y Hábitat.”...*



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

*A esta afirmación se informa que ni en la Secretaría de Vivienda y Hábitat ni en la Alcaldía de Neiva, existe documento alguno que designe al Arquitecto Alfonso Galindo Carrillo para ejercer la supervisión del contrato de Fiducia Mercantil N°2-1-59287, suscrito por el FIDEICOMITENTE APORTANTE Municipio de Neiva y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Argeco Ltda, para desarrollar el Proyecto Villa Marina. Por lo anterior se aclara que el Arquitecto Alfonso Galindo Carrillo, no funge como supervisor del contrato de Fiducia Mercantil como se afirma en su Informe Preliminar, por lo cual, de manera respetuosa se solicita rectificar dicha afirmación.*

*Visto lo anterior, queda claro que no se puede levantar un hallazgo administrativo ni disciplinario derivado de este informe preliminar y se solicita de manera respetuosa se cierre en esta etapa cualquier tipo de hallazgo sugerido.*

*Finalmente, y apoyado en el informe de la referencia, se dejará como recomendación a la administración entrante para el periodo constitucional 2.024 – 2.027, realizar las actuaciones administrativas tendientes a la liquidación del patrimonio autónomo, acciones con las cuales se supera el presente hallazgo administrativo.*

- **Análisis de la Respuesta:**

La Secretaría de Vivienda y Hábitat en los descargos expresó:

*(...), “Sin bien es cierto que el hallazgo administrativo se centra específicamente en la restitución del Bien Inmueble aportado por el municipio de Neiva Huila al Patrimonio Autónomo para el desarrollo del proyecto, es importante tener en cuenta que el municipio no ha perdido la titularidad del mismo, como se advierte en el certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria 200-214079 de la oficina de instrumentos públicos de esta ciudad, y hace parte del expediente y de los anexos entregados a esta Contraloría”*

Aunque el municipio no ha perdido la titularidad del bien inmueble aportado en el proyecto de vivienda de interés social “Villa Marina” de conformidad con el certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria N°200-214079 de la oficina de instrumentos públicos, el proyecto de vivienda en mención se encuentra suspendido desde el 31 de mayo de 2018 hasta la fecha (22 de diciembre de 2023); es decir que en total han transcurrido 2.433 días calendario, equivalente a 6 años, 7 meses, y 26 días, sin que se haya restituido la porción de lote de terreno no desarrollado al FIDEICOMITENTE APORTANTE Municipio de Neiva, trámite que hasta la presente no se ha realizado por parte del ente territorial ni por la misma sociedad fiduciaria, en atención al parágrafo del Artículo primero de la Resolución N°0635 del 22 de diciembre de 2015 que establece: “El tradente se obliga a adquirir nuevamente y recibir materialmente la porción del predio que no sea destinado para la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “VILLA MARINA – CONJUNTO RESIDENCIAL”, y que sean desenglobados jurídicamente con posterioridad a la transferencia al patrimonio autónomo”. Lo anterior, con el objeto de permitir que el

Municipio pueda disponer y ofertar el predio que no se ha destinado, para la ejecución del Proyecto, para la ejecución de nuevos proyectos de vivienda conforme al déficit de vivienda reportado por el ente territorial. Así mismo, la obra ejecutada podría constituirse como una obra inconclusa en virtud del tiempo que lleva suspendida, siendo el municipio quién debe tomar las decisiones administrativas, según la disponibilidad de recursos, sobre la intervención física de terminación de la obra civil ejecutada en dicho predio. Por otra parte, el Contrato de fiducia mercantil N°21-59287, en el capítulo 5.2.7.5. establece “(...), *Si concluido el plazo anterior indicado, no se obtiene el punto de equilibrio, la Sociedad Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo restituirá la porción de lote de terreno no desarrollado al FIDEICOMITENTE APORTANTE, es decir al Municipio de Neiva*”.

En otro aparte de la controversia, la Secretaría de Vivienda y Hábitat manifestó:

*(...), “De otro parte, se debe realizar una valoración probatoria de todas las actuaciones desplegadas por la Secretaria de Vivienda y Hábitat desde el inicio del proyecto y especialmente durante este periodo constitucional 2.020 – 2.023, mediante la cual se evidencia que se desplegaron acciones tendientes no solo a salvaguardar el proyecto, sino además, se articuló con la oficina jurídica del municipio en busca de las actuaciones administrativas propias de una relación contractual, situación por lo cual no se podía proceder a la liquidación del patrimonio autónomo”.*

*(...), “luego de realizar todas las actuaciones administrativas posibles y en razón a la manifestación realizada por el constructor de no poder desarrollar el proyecto, esta dependencia solicitó a la oficina jurídica, proceder a la liquidación judicial y por ende, proceder a la liquidación del Patrimonio Autónomo”.*

De acuerdo con los soportes allegados, se pudo evidenciar las acciones desplegadas por la Secretaría de Vivienda y Habitat. Sin embargo, no se pudo evidenciar las acciones realizadas por la oficina jurídica del municipio, en busca de atender los requerimientos de la Secretaría de Vivienda y adelantar las actuaciones administrativas necesarias para la terminación y liquidación del Patrimonio Autónomo, propias de la relación contractual.

Por último, la Secretaría de Vivienda y Hábitat en los descargos expuso:

*(...), “También es importante aclarar que en el informe preliminar Actuación Especial de Fiscalización AEF013 D064 -VILLA MARINA - en el párrafo 6 del numeral 5 se expresa:*

*“... El proyecto contó con interventoría externa a través del contrato de consultoría N°1819 de 2015 suscrito por el Consorcio Interviviendas Neiva, por un valor de quinientos cincuenta y seis millones quinientos sesenta y ocho mil pesos Mcte \$556.568.000, contratada por el FIDEICOMITENTE APORTANTE (Municipio de Neiva), y financiado con los recursos del PATRIMONIO AUTONOMO. De igual forma, la*

*supervisión del contrato de fiducia mercantil fue efectuada por el Municipio de Neiva, a través del Arquitecto Alfonso Galindo Carrillo, profesional adscrito a la Secretaría de Vivienda y Hábitat.”...*

*A esta afirmación se informa que ni en la Secretaría de Vivienda y Hábitat ni en la Alcaldía de Neiva, existe documento alguno que designe al Arquitecto Alfonso Galindo Carrillo para ejercer la supervisión del contrato de Fiducia Mercantil N°2-1-59287, suscrito por el FIDEICOMITENTE APORTANTE Municipio de Neiva y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Argeco Ltda, para desarrollar el Proyecto Villa Marina. Por lo anterior se aclara que el Arquitecto Alfonso Galindo Carrillo, no funge como supervisor del contrato de Fiducia Mercantil como se afirma en su Informe Preliminar, por lo cual, de manera respetuosa se solicita rectificar dicha afirmación”.*

De acuerdo con los soportes recaudados por el auditor, existen tres actos administrativos, los cuales se relacionan a continuación:

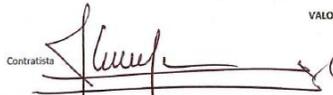
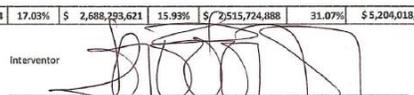
- Acta de suspensión N°2 del contrato de consultoría en la modalidad de interventoría N°1819 de 2015, cuyo objeto es la “Interventoría técnica, administrativa y financiera para la ejecución del proyecto de vivienda de interés social denominado Conjunto Residencial Villa Marina a desarrollarse en el municipio de Neiva – Departamento del Huila”, la cual fue suscrita el 11 de febrero de 2019 por el Arq. Alfonso Galindo Carrillo en calidad de supervisor delegado.

ACTA DE SUSPENSIÓN	
FOR-CO-09	Versión: 01 Vigente desde: Noviembre 21 de 2012
CONTRATO DE CONSULTORIA EN LA MODALIDAD DE INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARINA A DESARROLLARSE EN EL MUNICIPIO DE NEIVA - DEPARTAMENTO DEL HUILA N° 1819 DE 2015 CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE NEIVA Y ING. HERNAN MAURICIO GÓMEZ SOTO, R.L. CONSORCIO INTERVIVENDAS, NIT: 900.915.008-0.	
<b>OBJETO:</b>	CONTRATO DE CONSULTORIA EN LA MODALIDAD DE INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MARINA A DESARROLLARSE EN EL MUNICIPIO DE NEIVA - DEPARTAMENTO DEL HUILA, ING. HERNAN MAURICIO GÓMEZ SOTO
<b>CONTRATISTA:</b>	R.L. CONSORCIO INTERVIVENDAS NIT: 900.915.008-0
<b>VALOR DEL CONTRATO:</b>	\$556.568.000,00
<b>PLAZO DE EJECUCIÓN:</b>	DOS (2) MESES DE ESTUDIOS Y DISEÑOS, DOCE (12) MESES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA ETAPA Y DOCE (12) MESES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA, PARA UN TOTAL
<b>FECHA DE APROBACIÓN POLIZA:</b>	VEINTIOCHO 28 DE DICIEMBRE DE 2015
<b>FECHA ACTA DE INICIO:</b>	22 FEBRERO 2016
<b>FECHA ACTA DE SUSPENSIÓN 1:</b>	19 ABRIL DE 2016
<b>FECHA ACTA DE REINICIO:</b>	26 SEPTIEMBRE DE 2016
<b>FECHA ACTA DE SUSPENSIÓN 2:</b>	11 DE FEBRERO DE 2019
<p>En Neiva, a los once (11) días del mes de febrero de 2019, se reunieron el Arquitecto GUSTAVO ADOLFO SILVA MARTÍNEZ DIRECTOR DE VIVIENDA SOCIAL, el arquitecto ALFONSO GALINDO CARRILLO en calidad de SUPERVISOR, y el ingeniero HERNAN MAURICIO GÓMEZ SOTO, representante legal del CONSORCIO INTERVIVENDAS con NIT: 900.915.008.0, en calidad de CONTRATISTA-INTERVENIOR, con la finalidad de firmar EL ACTA DE SUSPENSIÓN No.2, del contrato en mención, con base en las siguientes consideraciones:</p> <p>1. La interventoría y la Secretaría de Vivienda y Hábitat, han sostenido diferentes reuniones con el constructor, en aras de viablez y readuar la ejecución de la obra.</p>	

ACTA DE SUSPENSIÓN	
FOR-CO-09	Versión: 01 Vigente desde: Noviembre 21 de 2012
<p>2. En estas reuniones se han acordado compromisos entre las partes, los cuales han sido cumplidos a cabalidad por la Secretaría de Vivienda y Hábitat.</p> <p>3. Se han realizado comités y reuniones con los beneficiarios del proyecto, informándoles sobre la importancia de actualizar la documentación aportada a Argeco S.A.S. sin que haya sido posible lograr tal cometido.</p> <p>4. Argeco S.A.S. ha informado que sin estos documentos actualizados el Banco Divivienda no desembolsará el crédito a constructor.</p> <p>5. Debido a la suspensión de la ejecución de obra, suscrita entre el interventor y el Fideicomitente, Inversor, Promotor, Constructor y Cliente, celebrado el pasado 31 de mayo de 2016, y ante la demora en dar renuncio a la ejecución de la obra, debido a distintas circunstancias expuestas, en la presente acta, se hace necesario suspender el presente contrato de consultoría en la modalidad de interventoría No. 1819 DE 2015, hasta que se resuelvan los motivos o consideraciones expuestas anteriormente.</p> <p>6. El contratista se obliga ampliar la vigencia de las garantías exigidas contractualmente, una vez se de renuncio al presente contrato.</p>	
Para constancia se firmó en Neiva, por las partes intervinientes hoy 11 del mes de febrero de 2019.	
 Ing. HERNAN MAURICIO GÓMEZ SOTO R.L. CONSORCIO INTERVIVENDAS NIT: 900.915.008-0 CONTRATISTA	 Arq. ALFONSO GALINDO CARRILLO Supervisor Delegado
 Arq. GUSTAVO ADOLFO SILVA MARTÍNEZ Director de Vivienda Social	

- Acta de Recibo de Obra Parcial N°2 del contrato de fiducia mercantil N°21-59287, suscrita el 06 de junio de 2018 por Argeco S.A.S. en calidad de

contratista, el Consorcio Interviniendas en calidad de interventor, y en donde se relaciona al Arq. Alfonso Galindo Carrillo como supervisor del proyecto.

Neiva		ACTA DE RECIBO DE OBRA									
FOR-GCO-15		Versión: 01 Vigente desde: Noviembre 21 de 2012									
MUNICIPIO DE NEIVA - DEPARTAMENTO DEL HUILA		ACTA DE RECIBO DE OBRA									
CONTRATISTA: ARGECO S.A.S.		CONTRATO No. 21-59287		VR INICIAL: \$ 16,747,527,114		ACTA No. 2		Parcial X			
INTERVENIENTOS: CONSORCIO INTERVIENDAS		SUPERVISOR: ALFONSO GALINDO CARRILLO		VR. ANTICIPO (N): N/A		Final					
FECHA DE INICIO: 7-nov-17		PLAZO INICIAL: 12 MESES		VR. MODIF.: \$ 0		VR. VISENTE: \$ 16,747,527,114		Fecha Acta: 6-jun-18			
PLAZO FINAL: 12 MESES		FECHA TERMINACIÓN: 6-nov-18		VR. EJECUTADO: \$ 1,739,510,970		VR. PRESENTE ACTA: \$ 1,739,510,970					
CONDICIONES VIGENTES		ACTA 1		EJECUTADAS PRESENTE ACTA		ACUMULADAS					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VR. UNIT	V. TOTAL	CANTIDAD	VR. TOTAL	CANTIDAD	VR. TOTAL	CANT	VALOR
18.7	Registro (constitución y levantamiento de Hipoteca)	UND	0.50	\$ 7,010,500	\$ 3,505,250		\$ 0		\$ 0	0.00	\$ 0
18.8	Financiero Crédito constructor y pólizas constructor	MES	2.81	\$ 90,833,333	\$ 254,848,140	2.00	\$ 181,666,667		\$ 0	2.00	\$ 181,666,667
18.9	Visitas de peritaje avance de obra	MES	5.00	\$ 1,600,000	\$ 8,000,000	2.00	\$ 3,200,000		\$ 0	2.00	\$ 3,200,000
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS:</b>					<b>\$ 747,648,613</b>		<b>\$ 576,150,889</b>		<b>\$ 0</b>		<b>\$ 576,150,889</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE:</b>					<b>\$ 2,010,466,360</b>		<b>\$ 1,445,634,938</b>		<b>\$ 91,440,000</b>		<b>\$ 1,537,074,938</b>
<b>VALOR TOTAL CONTRATADO FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE (COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS):</b>					<b>\$ 15,788,396,475</b>	16.66%	<b>\$ 2,630,793,485</b>	11.02%	<b>\$ 1,739,510,970</b>	27.68%	<b>\$ 4,369,890,844</b>
<b>MENOS AMORTIZACIÓN DE ANTICIPO VR. TOTAL:</b>							0.0%	<b>\$ -</b>			
<b>VALOR A GIRAR FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE:</b>									<b>\$ 1,739,510,970</b>		
VALOR A GIRAR: MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS											
<b>OTROS COSTOS INDIRECTOS</b>											
19.1	Valor del lote (42 572,92 M2) EN 360 APTOS	GLB	0.50	\$ 1,474,508,318	\$ 737,254,159	0.00	\$ 0	0.50	\$ 737,254,159	0.50	\$ 737,254,159
19.2	Administración Fiduciaria	MES	10.00	\$ 8,273,448	\$ 82,734,480	7.00	\$ 57,914,136		\$ 0	7.00	\$ 57,914,136
19.3	INTERVENORIA	GLB	0.50	\$ 278,284,000	\$ 139,142,000	0.00	\$ 0	0.14	\$ 38,959,760	0.14	\$ 38,959,760
<b>TOTAL OTROS COSTOS INDIRECTOS:</b>				<b>\$ 950,130,638</b>	<b>\$ 57,914,136</b>		<b>\$ 57,914,136</b>		<b>\$ 776,213,919</b>		<b>\$ 834,128,055</b>
<b>VALOR TOTAL PROYECTO:</b>					<b>\$ 16,747,527,114</b>	17.03%	<b>\$ 2,688,293,621</b>	15.99%	<b>\$ 2,515,724,888</b>	31.07%	<b>\$ 5,204,018,509</b>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Contratista: </p> <p>EDGAR JAVIER AHUMADA AVELLA Representante Legal ARGECO S.A.S.</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Interventor: </p> <p>HERIÁN MAURICIO BÓMBEZ BOTO Representante Legal CONSORCIO INTERVIENDAS</p> </div> </div>											

- Acta de reunión N°07 de 2017 del comité fideicomiso Fidubogotá Villa Marina 2-1-59287 del 11 de octubre de 2017, que tuvo por objetivo autorizar y dar inicio a la construcción de la Fase A del proyecto de vivienda de interés social Villa Marina, suscrita entre otros, por el Arq. Alfonso Galindo Carrillo en calidad de Supervisor de Vivienda y Hábitat de la Alcaldía de Neiva.

**Fiduciaria Bogotá**

ACTA DE REUNIÓN:		REUNIÓN No. 07 DE 2017
COMITÉ FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ VILLA MARINA 2-1-59287 - CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA - GERENCIA, PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO VILLA MARINA CONJUNTO RESIDENCIAL, A DESARROLLARSE EN LA CIUDAD DE NEIVA - HUILA.		
OBJETIVO DE LA REUNIÓN: Realizar COMITÉ FIDUCIARIO del proyecto de vivienda de interés social VILLA MARINA Conjunto Residencial. Autorizar y dar inicio de obra en el menor tiempo posible, para construir la Fase A, que consta de ciento ochenta (180) apartamentos de las Torres A, B y C.		
TIPO DE REUNIÓN		
<input checked="" type="checkbox"/> Informativa	<input checked="" type="checkbox"/> Toma de decisiones.	
<input checked="" type="checkbox"/> Búsqueda de alternativas	<input type="checkbox"/> Otro.	
En cumplimiento de sus funciones en calidad de FIDEICOMITENTE, INVERSIONISTA, PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, ARGECO S.A.S. convoco de carácter URGENTE a reunión extraordinaria de Comité Fiduciario para el día miércoles 11 de Octubre de 2017 a las 3:00 pm en la sede administrativa de ARGECO S.A.S. localizada en la dirección Calle 7 No. 30A-52 de la ciudad de Neiva Huila, con el objeto de definir los aspectos adelantados descritos con el fin de dar inicio a las obras proyecto en el menor tiempo posible, citación acordada previamente con la ALCALDÍA DE NEIVA como FIDEICOMITENTE APORTANTE. (convocatoria anexa en cuatro folios)		

% de cumplimiento del orden del día: 100%	% de logro de objetivos: 100%
PRÓXIMA REUNIÓN: No se define.	
FIDEICOMITENTES:	
Arg. STIBAVO A. SILVA BARTINEZ Gerente de Vivienda Hábitat ALCALDÍA DE NEIVA	EDGAR JAVIER AHUMADA AVELLA Representante Legal ARGECO S.A.S.
SECRETARÍA:	
SABRINA PERDOMO VALDÍVISO Gerente Ejecutiva de Vivienda Hábitat ARGECO S.A.S.	
ASISTENTES:	
Arg. ALFONSO GALINDO CARRILLO Supervisor de Vivienda Hábitat ALCALDÍA DE NEIVA	Mrs. HERIÁN MAURICIO BÓMBEZ BOTO Representante Legal CONSORCIO INTERVIENDAS
Arg. LUIS FERNANDO VALDIVISO Residente de Obra ARGECO S.A.S.	

Por lo anterior, el Arq. Alfonso Galindo Carrillo fue citado en el párrafo 6 del numeral 5 del informe preliminar Actuación Especial de Fiscalización AEF013



## MODELO 19-AEF INFORME DEFINITIVO

D064 -VILLA MARINA. Sin embargo, se retira su nombre del informe definitivo en virtud de lo enunciado por la Secretaría de Vivienda y Hábitat: “(...), ni en la Secretaría de Vivienda y Hábitat ni en la Alcaldía de Neiva, existe documento alguno que designe al Arquitecto Alfonso Galindo Carrillo para ejercer la supervisión del contrato de Fiducia Mercantil N°2-1-59287, suscrito por el FIDEICOMITENTE APORTANTE Municipio de Neiva y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Argeco Ltda, para desarrollar el Proyecto Villa Marina”.

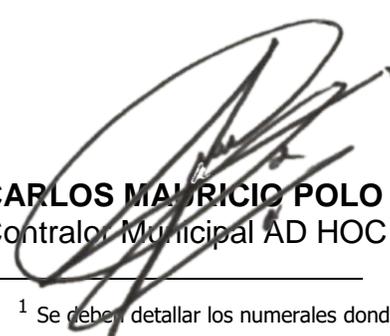
Al final, la Secretaría de Vivienda y Hábitat en los descargos reconoció: (...), “Finalmente, y apoyado en el informe de la referencia, se dejará como recomendación a la administración entrante para el periodo constitucional 2.024 – 2.027, realizar las actuaciones administrativas tendientes a la liquidación del patrimonio autónomo, acciones con las cuales se supera el presente hallazgo administrativo.

Por lo anterior, se confirma el hallazgo administrativo con presunta connotación disciplinaria al Municipio de Neiva, por no adelantar las acciones administrativas propias de la relación contractual del contrato de Fiducia Mercantil N°2-1-59287, suscrito por el FIDEICOMITENTE APORTANTE Municipio de Neiva y el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Argeco Ltda, para la ejecución oportuna del Proyecto Villa Marina o en su defecto la terminación y liquidación del mismo.

Teniendo en cuenta que después de 2.433 días de suspensión; es decir después 6 años 7 meses y 26 días, no hubo una decisión administrativa que permitiera resolver de manera efectiva, la incertidumbre suscitada con la ejecución y terminación del proyecto de vivienda “Villa Marina”, tanto para los beneficiarios del proyecto como los aportes realizados por el Municipio.

### 7. CONSOLIDADO DE HALLAZGOS AEF 013, D064-2023

Tipo de Hallazgo	Cantidad	Valor	Referenciación <sup>1</sup>
1. Administrativos	01		
2. Disciplinarios	01		
3. Penales			
4. Fiscales			

  
**CARLOS MAURICIO POLO OSSO**  
Contralor Municipal AD HOC

<sup>1</sup> Se debe detallar los numerales donde se encuentren cada uno de los hallazgos registrados en el informe.