



34000 – 29341
15 de diciembre de 2005

Doctor
ABEL RODRÍGUEZ CÉSPEDES
Secretario de Educación Distrital
Avenida El Dorado N° 66- 63, piso 4
Bogotá

REF: Control Fiscal de Advertencia, compra predios Ciudad Nuevo Milenio y La Montana.

Respetado Doctor:

Con ocasión del ejercicio de vigilancia y control adelantado por la Contraloría de Bogotá, a través de la Dirección Sector Educación, Cultura, Recreación y Deporte, este Despacho considera oportuno hacer uso del Control de Advertencia consagrado en el numeral 8 del artículo 5 del Acuerdo 24 de 2001 y la Resolución Reglamentaria 030 de 2003, expedida por el Contralor de Bogotá para prevenirlo sobre algunos riesgos que podrían generar un detrimento patrimonial a la Secretaría de Educación Distrital – SED, por posibles irregularidades en el avalúo comercial de dos de dos (2) predios en proceso de adquisición, con destino a la construcción de centros educativos, según se observa:

1. PREDIO CIUDAD NUEVO MILENIO – SM- III- 7(Dg. 65 D Sur N° 1 D – 07 este manzana 7 etapa III. Matrícula inmobiliaria: 50S-40451202):

La Secretaría de Educación Distrital solicitó a la Cámara de la Propiedad Raíz, Lonja Inmobiliaria, el avalúo comercial de este predio de propiedad de la Sociedad Ladrillera Santa Fe S.A., el cual fue realizado el 22 de septiembre de 2004, según Avalúo Corporativo CPR N° 2092-2004, por valor de MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA (\$1.155.211.850) PESOS, que corresponde al área de terreno útil urbanizada de 17.772,49 metros cuadrados, el cual se constituye en la oferta de compra del 18 de noviembre de 2004, oficializada por la SED.

Posteriormente, el 2 de diciembre de 2004 la sociedad propietaria solicitó directamente la revisión y ajuste del avalúo, argumentando que se requiere inversión en obras para reconfiguración geomorfológica, mitigación y urbanismo externo para la entrega del predio urbanizado, sin atender lo normado en el artículo 15 del decreto 1420 de 1998, que señala que dicha solicitud debe efectuarse en término de cinco (5) días por parte de la entidad solicitante (en este caso la SED), para que se pueda exigir la revisión y/o la impugnación del mismo, requisitos éstos que no fueron tenidos en cuenta al momento de la revisión.

El 9 de diciembre de 2004, el perito evaluador señor Agapito Bautista Yépez, miembro de la referida Cámara de la Propiedad Raíz, en respuesta a la solicitud de la revisión del Avalúo Corporativo CPR N° 2092-2004, manifiesta:

“...me permito comunicarle que una vez considerados en el Comité Técnico, de Avalúos de la Cámara aspectos generales, económicos, jurídicos, normativos y físicos del predio en referencia, se llegó a la conclusión de ratificar en todo el informe de avalúo del predio.

Dicha decisión se toma con base en la consideración particular de los aspectos físicos del predio que como bien se menciona en el informe del avalúo y reconoce en la carta de solicitud de avalúo, éste presenta unas desfavorables condiciones topográficas (cárcavas), haciendo necesaria una considerable inversión en obras de reconfiguración geomorfológica para hacer de este, un predio apto para su desarrollo, condición que implica en sí una desventaja competitiva respecto a otros predios de similares características y potencialidad a desarrollo para vivienda de interés social, puesto que un lote en bruto con unas condiciones topográficas normales (apto para su desarrollo) cuenta con una mejor comercialización y por ende vale más que el predio en estudio. Esta desventaja afecta directa y negativamente la comercialización del predio y por ende el valor del mismo...

Visto de otra forma, si la compradora quisiera comprar el predio en bruto y urbanizarlo ella misma, debería pagar un valor acorde a las características físicas actuales de éste, esto es, por debajo de un precio con topografía apta para realizar en este obras de urbanismo básicas, por cuanto es ilógico pagar por un predio con desventajas físicas lo mismo que por un predio de óptimas condiciones...” Subrayado fuera de texto.

No obstante el anterior concepto, la Cámara de Propiedad Raíz, el 29 de diciembre de 2004, modificó el avalúo inicial a MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA (\$1.688.386.550) PESOS, incrementándolo en QUINIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS (\$533.174.700) PESOS, transgrediendo lo normado en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, el cual establece la vigencia de los avalúos por un (1) año, a partir de su expedición, revisión o impugnación, según se detalla en el cuadro No.1.

Cuadro No.1
Predio Ciudad Nuevo Milenio- Usme
Avalúo Corporativo CPR N° 2092-2004

Fecha Avalúo	Fecha Oferta De Compra	Vigencia Licencia de Urbanismo	Valor metro cuadrado (en pesos)	Área del terreno (en metros cuadrados)	Valor Predio (en pesos)
Avalúo inicial 22/09/2004	18/12/2004	Resolución 03- 2-2003 del 10/02/2003 vigente al momento de la oferta	65.000,00	17.772,49	1.155.211.850.00
Segunda revisión 21/12/2004	29/12/2004		95.000,00	17.772,49	1.688.386.550.00
Diferencia					533.174.700.00

Fuente: Subdirección de Plantas Físicas de la SED

En consideración a los hechos descritos anteriormente, este despacho, advierte un incremento injustificado del valor comercial del predio en mención, ya que al comparar los avalúos expedidos por la Cámara de Propiedad Raíz, no se evidencian razones técnicas suficientes que permitan demostrar el aumento en los precios por metro cuadrado, máxime cuando en la oferta inicial presentada por la SED fueron incluidas las siguientes actividades a ejecutar previamente por el propietario:

- a. El actual dueño deberá realizar la modificación de la licencia de urbanismo para obtener uso.
- b. De la misma manera, deberá efectuar la recuperación geomorfológica del terreno.
- c. Ejecutar y entregar las obras de urbanismo ante las entidades respectivas.
- d. Entregar las cesiones correspondientes y demás trámites necesarios.

Se tiene entonces, que estas actividades no deben afectar el valor de la oferta de compra presentada por la SED, toda vez que se trata de condiciones previas a la materialización de la compra.

2. PREDIO LA MONTANA (Avenida Agoberto Mejía con Carrera 84. Matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1460754, 50C-1439146 y 50C-1522342):

Este caso presenta similares características del analizado anteriormente, mediante el cual la Cámara de la Propiedad Raíz- Lonja inmobiliaria, realizó el Avalúo Corporativo CPR No 1878-2004, por valor de MIL CUARENTA MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$1.040.582.750) PESOS, el 22 de septiembre de 2004, predio con un área útil urbanizable 12.242,15 metros cuadrados.

Posteriormente, en diciembre de 2004, la Cámara de la Propiedad Raíz, realiza una segunda “revisión corrección” al avalúo corporativo CPR N° 1878-2004, con la cual se anula y reemplaza el avalúo inicial, argumentando esta vez el cambio a un área bruta de 16.983.01 metros cuadrados, por valor de OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL QUINIENTOS (\$849.150.500) PESOS, incumpliendo también lo normado en los términos señalados en los artículos 15 y 19 de del decreto 1420 de 1998.

Seguidamente, en febrero de 2005 se efectúa una tercera revisión al anterior avalúo denominada “revisión II”, para el área calculada es decir, 16.983.01 metros cuadrados, pero esta vez se incrementa su valor a MIL OCHOCIENTOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SESENTA (\$1.800.199.060) PESOS, con la cual se anula y reemplaza la segunda revisión- corrección de diciembre de 2004.

Finalmente, en febrero del año en curso, se realiza una cuarta revisión, denominándola “revisión II-corrección”, tomando el área del avalúo inicial es decir, 12.242.15 metros cuadrados, pero con un valor definitivo de MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS (\$1.297.667.900) PESOS, incrementando el avalúo original en DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA (\$257.085.150) PESOS, según se observa en el cuadro No.2.

Cuadro 2
Predio La Montana- Kennedy
Avaluó Corporativo Cpr N° 1878-2004

Fecha Avaluó	Vigencia Licencia De Urbanismo - Fecha	Área útil Urbanizada (en metros cuadrados)	Valor metro cuadrado (en pesos)	Valor Predio (en pesos)
Avaluó 22/09/2004	Resolución CU5- 0252 de 15/02/2002	12.242,15	85.000.00	1.040.582.750.00
Revisión corrección diciembre de 2004	Resolución CU5- 0252 de 15/02/2002 vencida a la fecha de la revisión corrección	16.983.01	50.000.00	849.150.500.00
Revisión II febrero de 2005	Resolución CU5- 0252 de 15/02/2002 Vigente a la fecha de la revisión II.	16.983.01	106.000.00	1.800.199.060.0
Revisión II- corrección febrero de 2005	Resolución CU5- 0252 de 15/02/2002 Vigente a la fecha de la revisión II- corrección	12.242.15	106.000.00	1.297.667.900.00
DIFERENCIA				257.085.150.00

Fuente: Subdirección de Plantas Físicas de la SED

De efectuarse la compra de dichos predios se podría constituir un detrimento patrimonial en la suma de **SETECIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA (\$790.259.850) PESOS**, como consecuencia de una gestión antieconómica derivada de: a) la falta de soportes técnicos de la Cámara de Propiedad Raíz, para justificar el incremento del precio inicial de dichos inmuebles, b) la revisión indebida de dichos avalúos, c) presentación de la solicitud de revisión o impugnación por fuera de los términos señalados en la norma, d) ajuste en el valor comercial sin cumplir el año de vigencia de los mismos. Lo anterior en contravención a lo dispuesto en lo establecido en la Ley 610 los artículos 15¹, 16², 17³ y 19⁴ del decreto 1420 de 1998 y el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995.

¹ “Artículo 15- *La entidad solicitante, podrá pedir la revisión y la impugnación dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión. Subrayado fuera de texto.*

² “Artículo 16.- *Se entiende revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practico el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.*

En virtud de las anteriores alertas, este organismo de control fiscal le solicita informar sobre las acciones que adelantará la entidad respecto a las irregularidades identificadas, señalando el tiempo requerido para implementar los correctivos necesarios, sin perjuicio de las acciones que puedan derivarse del ejercicio de nuestra acción fiscalizadora, conforme lo establece el artículo 5º, numeral 8 del Acuerdo 24 de 2001. De no estar de acuerdo con las observaciones, indicar las razones mencionando las evidencias y demás pruebas en las que se apoye.

Dicha información deberá ser remitida a este Despacho a más tardar, dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de la presente.

Cordialmente,

ÓSCAR GONZÁLEZ ARANA
Contralor de Bogotá D.C.

C.C. Alcalde Mayor de Bogotá- Dr. Luis Eduardo Garzón.

Proyectó-elaboró: Henry Marín Castillo

Revisaron:: Ángel Federico Gutiérrez García-Director Sectorial Ecuación, Recreación y Deportes
Eduardo Merlano Morales
Ligia Inés Botero Mejía-Asesora Despacho

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.”

³ “Artículo 17.- Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviara el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1º.- Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo...”

⁴ Artículo 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.”