

90000 -

Doctora  
CLARA LÓPEZ OBREGÓN  
Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C. (E)  
Carrera 8ª No. 10 - 65  
Bogotá D.C.

ASUNTO: Advertencia Fiscal por el inminente riesgo de pérdida de la inversión de CUARENTA MIL SEISCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS (\$40.615.000.000), desembolsados por la Administración Distrital para El proyecto San Victorino "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*"

Respetada señora Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C:

De conformidad con el artículo 5, numeral 8 del Acuerdo Distrital 361 de 2009, de manera atenta me permito poner en su conocimiento que la Contraloría de Bogotá DC., a través de la Dirección Sector Control Urbano, ha venido realizando un proceso de verificación a los proyectos de inversión, dentro de los cuales está *el proyecto "San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista"*, enmarcado en el Proyecto de Inversión "*Semillero de Proyectos de Renovación Urbana*", liderado por la Empresa de Renovación Urbana ERU, Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital.

Seguimiento con ocasión del cual se detectaron serias irregularidades que ameritan la toma inmediata de acciones efectivas por parte de la Administración Distrital tendientes a remediar los riesgos inminentes de afectación al patrimonio público Distrital en cuantía de CUARENTA MIL SEISCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS (\$40.615.000.000), que en esta ocasión motivan al organismo de Control a la formulación de la presente Advertencia Fiscal; falencias a las cuales haremos alusión en el acápite correspondiente del presente documento.

**"Al rescate de la moral y la ética pública"**

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888





CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

## ANTECEDENTES

El Proyecto de Inversión San Victorino, "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*" inició su implementación con el "*Plan de Desarrollo Bogotá sin indiferencia*" (2004-2008), teniendo continuidad con el "*Plan de Desarrollo Bogotá Positiva*"(2008-2012).

Es así, como mediante el Decreto Distrital No. 880 de 1998, se adoptó el Programa de Renovación Urbana para el sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia y se establecen normas específicas para el sector comercial de San Victorino.

El citado proyecto es un componente esencial de Inversión "*Operación San Victorino Regional, comercial, cultural y patrimonial*", que comprende tres (3) etapas de intervención:

La primera tendrá lugar en las manzanas Nos.: 3, 10 y 22 del barrio Santa Inés, con un área aproximada de 2.9 hectáreas, situadas entre la Carrera 10 y la Avenida Caracas y de la Calle 9ª a la Calle 10, en donde se localizará un Centro Comercial de Cielos Abiertos y un Centro de Servicios Logísticos.

La segunda y tercera etapa tendrá lugar en las manzanas Nos: 1, 2, 8, 9, 16, 20, 21, 26 y 27 del barrio Santa Inés, y las manzanas 9, 23, 24 y 25 del barrio La Capuchina, con un área aproximada de 7.6 hectáreas.

Las condiciones de edificabilidad y usos del suelo para las manzanas 3, 10 y 22, fueron reglamentadas mediante la Resolución No. 063 de 2005, con la cual se dio inicio al Proyecto Centro Internacional de Comercio Mayorista en San Victorino, dentro de cuyos objetivos están, entre otros, los de continuar con el proceso de renovación urbana integral que se ha adelantado en el sector, aprovechar el Parque Tercer Milenio como nodo articulador para la recuperación de las zonas que se encuentran en el área de influencia de sus bordes; ampliar la plataforma comercial para generar mayores y mejores condiciones para el desarrollo del comercio popular tradicional.

En este orden de ideas, el Centro Internacional de Comercio Mayorista, no es una obra de infraestructura, es un proyecto inmobiliario – urbanístico, incorporado a una renovación urbana, que promovido por el Distrito Capital, fundamenta su desarrollo sobre gestiones y recursos públicos y privados, para la operación comercial y de servicios competitivos en el mercado

2

**"Al rescate de la moral y la ética pública"**

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888

nacional y latinoamericano, según lo afirma la Empresa de Renovación Urbana en el Informe de Gestión del 2 de febrero de 2011.

En el año 2005 se realizó el perfil preliminar del proyecto, luego de lo cual fue adelantado el proceso licitatorio LP-ERU-003- 2006, y mediante Resolución No. 009 del 18 de enero de 2007 se adjudicó a la Fiduciaria Bogotá S.A., la constitución del Patrimonio Autónomo del Proyecto, lo que tuvo lugar mediante la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil No. 005 del 6 de febrero de 2007, con la Fiduciaria Bogotá S.A., con el objeto de administrar los recursos financieros e inmuebles necesarios para la construcción del Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino, como también para que transfiera a título de venta los inmuebles construidos y distribuya entre los beneficiarios las utilidades resultantes de la ejecución del proyecto.

Contrato de Fiducia que tuvo un valor inicial de \$7.000.0 millones, incrementado (2007 – 2011) en la suma de \$12.500.0 millones, para un valor total de \$19.500.0 millones, de los cuales a la fecha se han gastado \$15.210.03 millones.

Así mismo, la ERU entregó al Patrimonio Autónomo los predios de la manzana 22, por su valor catastral de \$21.115.0 millones. Es preciso aclarar, que está pendiente de ser formalizada la inclusión de la suma de \$3.000,0 millones al señalado patrimonio autónomo por aporte del Instituto para la Economía Social, lo cual tendrá lugar una vez se inicie la Fase Operativa de la Etapa 1 del Proyecto, con lo cual se incrementaría aquel en \$43.591,9 millones.

#### RAZONES QUE AMERITAN LA FORMULACIÓN DE LA PRESENTE ADVERTENCIA FISCAL

Examinado el desarrollo que ha tenido el Proyecto en estudio, se detectaron algunas irregularidades, las cuales son del siguiente tenor:

Con fecha 2 de enero de 2008, la ERU radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación-SDP- la solicitud para la aprobación del correspondiente Plan de Implantación, la cual fue suscrita por los titulares de los predios: 1) Empresa

  
"Al rescate de la moral y la ética pública"

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888

de Renovación Urbana, ERU 2) Metrovivienda y 3) El Instituto de Desarrollo Urbano, IDU.

No obstante lo anterior, este Ente de Control Fiscal tuvo la oportunidad de evidenciar, la abierta inobservancia del artículo séptimo del Decreto 1119 de 2000, por parte de la Secretaría Distrital de Planeación; normativa que a la letra dispone: *"El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, dentro de los 45 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud, se pronunciará definitivamente sobre la misma."*

Término dentro del cual la precitada Secretaría del Despacho no procedió a pronunciarse de manera oportuna sobre la solicitud del referido Plan de Implantación. Prueba de lo afirmado, es que la Resolución 998 mediante la cual en efecto procedió a su aprobación sólo fue expedida el 19 de mayo de 2009, es decir, *quince (15) meses después de radicada la solicitud del mismo*, lo que generó de manera automática importantes retrasos en la ejecución del Proyecto, con las consecuencias de orden financiero que tal mora puede representar en términos económicos para el mismo.

A la fecha, el proyecto ha contado con recursos aportados por la Administración Distrital por valor total de \$40.615,0 millones, discriminados así: en la Fiducia por aportes directos de la ERU \$19.500,0 millones, de los cuales se han gastado \$15.210,0 millones y \$21.115,0 millones, representados en el valor catastral de los predios de la manzana 22. Así mismo, se tienen previstos \$3.000,0 millones del IPES cuando se inicie la Fase Operativa del Proyecto.

De la ejecución de los recursos de la Fiducia da cuenta el siguiente cuadro:

#### GASTOS REALIZADOS POR LA FIDUCIA

CONCEPTO	Valor En Millones de \$
Administración de la Fiducia	360.06
Contrato Gerencia del Proyecto (UT Urbe Capital)	3.682.00
Contrato de diseños y Estudios Técnicos (Ut. Quintero Wiesner)	2.522.21
Contrato Interventora diseños y construcción de obra	698.52

"Al rescate de la moral y la ética pública"

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888

Cerramiento y demolición	287.82
Diseño y construcción Sala de Ventas	119.56
Contratos de Asesorías	1.567.55
Contratos de Publicidad	872.91
Contratos Plan de Gestión Social	352.57
Ordenes de Servicio y/o Compraventa	272.01
Premios Concurso diseño del Proyecto	160.00
Reembolsable UT. Urbe Capital	191.36
Otras Cuentas (licencias y Registros)	4.035.38
Otras cuentas ( Deceval)	11.72
Otras cuentas (Reexped Tarjetas)	0.01
Otras Cuentas (revisoría Fiscal)	2.94
Otras Cuentas (impuesto GMF)	60.90
Otros ( Comisiones Fiducia))	12.45
<b>TOTAL</b>	<b>15.210,03</b>

Fuente: ERU- Director Proyecto San Victorino mayo 2011

Otra de las falencias que ha tenido el Proyecto en mención hace referencia a que aproximadamente cuatro (4) años después de haber sido suscrito el Contrato de Gerencia del Proyecto entre la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y la UNIÓN TEMPORAL URBE CAPITAL, conformada por la sociedad INDECÓN S.A. Y CARLOS A. OLANO Y COMPAÑÍA INGENIEROS LTDA., lo cual tuvo lugar el 2 de octubre de 2007, no ha culminado la Fase Preoperativa del Proyecto, como quiera que no se ha logrado el punto de equilibrio, que exige alcanzar una preventa por valor de \$211.671,1 millones, para la primera etapa del mismo, punto de equilibrio que se lograba a partir de la estimación y gestión de la citada Unión Temporal, como parte esencial de las obligaciones contractuales a cargo de la misma, de conformidad con lo pactado en la Cláusula Novena del Contrato de Fiducia mercantil Irrevocable No. 005 del 06 de febrero de 2007 y en la Cláusula Quinta del contrato de gerencia de proyecto suscrito el 02 de octubre de 2007 entre la Fiduciaria Bogotá S.A, y la Unión Temporal Urbe Capital.

De lo afirmado da cuenta el Estudio de Factibilidad 1 del Proyecto, aprobado por la Interventoría el 6 de mayo de 2011, el cual contempla un costo total estimado del mismo de \$434.466,0 millones. Igualmente, se pretende contar con una estrategia de ventas totales por comercialización de \$590.685,9 millones, lo que significa alcanzar el punto de equilibrio para su sostenibilidad, en comercialización por \$320.144,0 millones.



**"Al rescate de la moral y la ética pública"**

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

Si bien es cierto, a la fecha se ha logrado una comercialización por \$122.201,2 millones, ésta sólo equivale al 57.7% del punto de equilibrio que corresponde alcanzar por valor de \$211.671,1 millones, para la etapa uno.

De ahí que considere esta Contraloría, que la ERU en cumplimiento de las funciones misionales asignadas mediante el Acuerdo Distrital No. 33 de 1999 y en ejercicio de vigilancia y control de la ejecución de los contratos suscritos con ocasión de los proyectos de Inversión a su cargo, debe acometer acciones efectivas, en consideración a su connotación económica, social, ambiental y de renovación urbana de la ciudad que es de alta importancia en el caso que nos ocupa.

Lo anterior, con mayor razón si se tiene en cuenta que por los retrasos presentados en el inicio de la fase operativa, el Tesoro Distrital está dejando de percibir importantes sumas de dinero por concepto de impuestos tales como ICA, Predial y Delineación Urbana, entre otros. Recursos que de acuerdo con las proyecciones financieras efectuadas por la misma ERU<sup>1</sup> a precios constantes de noviembre de 2009, le representarían un ingreso mínimo promedio anual en cuantía de \$1.700,0 millones de pesos.

La Administración Distrital bien conoce que con fecha 31 de enero de 2011, se expidió la Licencia de Construcción No. LC- 11-1-0048, ejecutoriada el 18 de febrero de la misma anualidad, otorgada para el Proyecto en mención.

De ahí, que el no inicio oportuno de la construcción y puesta en marcha del proyecto de inversión en éste importante polo de desarrollo urbanístico de la ciudad, como lo es el Sector San Victorino, pone en riesgo los intereses patrimoniales del Distrito Capital, en cuantía de más de CUARENTA MIL SEISCIENTOS QUINCE MIL MILLONES DE PESOS (\$40.615.000,000), entregados a la Fiduciaria Bogotá S.A, dentro de la cual están incluidos los recursos invertidos para la formulación e implementación del proyecto, los predios aportados, así como los dineros cancelados por concepto del trámite de otorgamiento de la licencia urbanística, que en el caso de no ejecutarse la construcción de las obras dentro del término de vigencia de la misma (2 años) , en el evento en que no se prorrogue, se tendría que iniciar un nuevo trámite de expedición.

<sup>1</sup> Acta Administrativa de carácter fiscal, llevada a cabo el 30 de mayo de 2011.

**"Al rescate de la moral y la ética pública"**

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888

Así las cosas se tiene que la posible dilación en la ejecución de las obras atentaría contra la rentabilidad económica y social del Proyecto, dado que la utilidad del mismo podría llegar a reducirse.

Sustenta lo afirmado, la situación que viene presentándose en materia de las opciones de promesa de compraventa, con respecto a las cuales se evidencia una seria disminución en la comercialización de los productos inmobiliarios a cargo de la Unión Temporal contratista, dado que a diciembre de 2009 alcanzó un valor de \$96.770,0 millones, mientras que para el 2010, a la misma fecha, sólo se comercializaron \$18.573,3 millones.

Entre tanto las diferencias que se han presentado en el periodo de enero a abril del (2009 a 2011), son significativas ya que en el año 2009 la comercialización fue de \$46.327 millones, a su turno, en el 2010 fue por \$10.650 millones y finalmente hasta abril de 2011, fue de \$7.218 millones presentando una disminución del 77% y 32% respectivamente.

Al parecer en el transcurso de este año, no ha existido promoción y gestión efectiva que garantice el incremento de las ventas del Proyecto, máxime que ya fue expedida la correspondiente Licencia de Construcción, requisito necesario para que se incremente la comercialización y en consecuencia, se eleven las ventas y así alcanzar el punto de equilibrio, factor determinante para que se de inicio de la Fase Operativa del Proyecto; comercialización y ventas que forman parte del núcleo de las obligaciones contractuales a cargo del Gerente del Proyecto, conforme a lo estipulado en la Cláusula segunda del contrato de gerencia.

#### SITUACIONES PARTICULARES OBJETO DE CUESTIONAMIENTO RELACIONADAS CON EL PROCESO CONTRACTUAL ADELANTADO.

Es necesario alertar a la Administración sobre las particulares situaciones que vienen teniendo lugar con respecto a algunos de los contratos suscritos con ocasión del señalado Proyecto, veamos:

El Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable No. 005 para la Ejecución del Proyecto de Renovación Urbana San Victorino, suscrito con fecha 6 de febrero de 2007, con la Fiduciaria Bogotá S.A., por el plazo de 52 meses, fue prorrogado por tres (3) meses más, el cual vence *el 6 de septiembre de 2011*, mientras que el Contrato de Gerencia del "PROYECTO DE

7

"Al rescate de la moral y la ética pública"

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888





CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

RENOVACIÓN URBANA SAN VICTORINO CENTRO COMERCIAL CIELOS ABIERTOS Y CENTRO DE LOGÍSTICA MANZANAS 3, 10 Y 22 (CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO POPULAR DE BOGOTÁ)", suscrito el 2 de octubre de 2007 con LA UNIÓN TEMPORAL URBE CAPITAL, por las sustanciales modificaciones que ha tenido el mismo, en cuanto al plazo de ejecución pactado, entre otras, *se extiende hasta el 1º de abril de 2014*. En razón de lo anterior no se entiende por qué el contrato de Fiducia tiene un plazo de ejecución menor que el señalado para el contrato de Gerencia del Proyecto.

Contrato de Gerencia de Proyecto, con respecto al cual es materia de cuestionamiento el proceso contractual seguido para el mismo, dado que si bien es cierto que en el pliego de condiciones de la Licitación Pública Número 001 de 2007, se limitó a señalar en el numeral 2.1, como objeto que la Empresa de Renovación Urbana estaba interesada en adelantar concurso público de méritos para llevar a cabo la Gerencia de Proyecto de San Victorino, cuyo alcance sería la gestión administrativa, financiera, económica, técnica, inmobiliaria, social, comercial, ambiental y jurídica, llama la atención a este Ente de Control que en el Pliego Definitivo de Condiciones de la Contratación Directa, nunca se determinó un objeto específico, sino se establecieron unos objetivos Estratégicos y Esquemas de Gestión, frente a los cuales es evidente que se modificó el objeto del proyecto, pues dichas características lo que hicieron fue detallar algunas obligaciones que debía tener en cuenta el contratista y que no fueron mencionadas en el pliego inicial.

Causa preocupación que por esta situación, en la licitación 001 de 2007 de los nueve (9) posibles proponentes, ninguno presentara oferta o propuesta al cierre de la misma, situación que generó que ésta fuera declarada desierta, para así extrañamente, dar paso a la Contratación Directa que tuvo como conclusión la adjudicación de la Gerencia de Proyecto a la UNIÓN TEMPORAL URBE CAPITAL. Así las cosas, ante posibles cambios en la estructura de los pliegos de condiciones inicialmente previstos para la licitación declarada desierta, para luego adelantar un proceso de contratación directa, posiblemente se infringieron las reglas de selección objetiva vigentes para la época, que impedían dichas modificaciones.

Por otra parte se observa el Contrato de Interventoría de Diseños y Construcción de Obra del Proyecto, No. FSVICIM-001-2009 por valor de SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS

8

"Al rescate de la moral y la ética pública"

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888





CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS (\$658.524.740), suscrito el 4 de septiembre de 2009, con el CONSORCIO CENTRO COMERCIAL, conformado por PONCE DE LEÓN Y ASOCIADOS, PROEZA CONSULTORES Ltda. OPERGROUP S.A., y TECNICONSLTA S.A., que tiene por objeto:

*"(...)adelantar la interventoría técnica, administrativa, jurídica, ambiental, social y financiera a los diseños y a los estudios técnicos y a los contratos de construcción de San Victorino Cielos Abiertos/ San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista", con un plazo de ejecución de 42 meses, pactó Cláusula de condición suspensiva del siguiente tenor: "SEXTA: CONDICIÓN SUSPENSIVA: Es entendido y así lo declaran las partes, que las obligaciones contractuales correspondientes a la ejecución del objeto y alcance relacionado con la "Coordinación y Supervisión Técnica de las Obras" del Proyecto, que están concebidas para ser ejecutadas en la segunda fase o fase operativa del Proyecto, sólo nacerán y serán exigibles, junto con sus derechos correlativos, en el evento en que dentro de los doce (12) meses siguientes a la aprobación de los diseños del Proyecto se logre el punto de equilibrio del Proyecto, es decir que se hayan obtenido ingresos por concepto de preventas en la cantidad determinada por el GERENTE DEL PROYECTO.*

***En el evento que no se cumpla dicha condición, el contrato de interventoría se dará por terminado y se procederá a su liquidación, sin que se genere ningún tipo de indemnización o retribución por sobrecostos, que se entienden incluidos con el precio convenido".***  
(Negrillas fuera de texto).

No obstante lo así pactado, este instrumento de gestión ha presentado dos suspensiones: una desde el 12 de enero al 12 de febrero de 2010 y la otra del 21 de marzo hasta el primero de julio de 2010, actualmente, el contrato se encuentra en ejecución y de conformidad con la CLÁUSULA DECIMA PRIMERA, el plazo de ejecución contractual, para la fase previa es de cinco (5) meses; plazo que ya se encuentra vencido, sin que se haya iniciado como quedó visto la Fase Operativa del Proyecto, en atención a no haberse logrado a la fecha el punto de equilibrio del Proyecto, por no contar con los ingresos por concepto de preventas en la cantidad señalada, **(\$211.671,1 millones**, al menos para la primera etapa del mismo.

**"Al rescate de la moral y la ética pública"**

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

Esta circunstancia también está generando que el plazo de ejecución del contrato de interventoría pactado y que viene corriendo, no está permitiendo que la labor de interventoría se esté adelantando a los contratos de construcción como exige igualmente su objeto, como quiera que a la fecha la fase de diseños y estudios técnicos ya está agotada, si esto no fuera así, en la actualidad no se contaría con el otorgamiento de la Licencia de Construcción No. LC-11-1-0048, cuya ejecutoria tuvo lugar desde el 18 de febrero de la presente vigencia.

Tampoco resulta comprensible que si el precitado contrato de interventoría se encuentra en ejecución, por qué razón no ocurrió lo mismo con el Contrato de Prestación de Servicios suscrito el 21 de octubre de 2009 con CÉSAR ARMANDO BARÓN BARÓN por valor de CIENTO QUINCE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$115.536.000), que tiene por objeto: *"El apoyo técnico a la junta del fideicomiso en la supervisión al contrato de interventoría técnica, administrativa, financiera, ambiental del proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista"*; contrato que fue suspendido, según Acta No. 2, del 28 de diciembre de 2010 y terminado con fecha 27 de abril de 2011.

Por otra parte, llama la atención que el Consorcio Interventor, continúe ejerciendo sus funciones, cuando uno de sus integrantes, la firma Ponce de León y Asociados, al parecer ha sido objeto de intervención con fines de liquidación judicial por parte de la Superintendencia de Sociedades, circunstancia que exige por parte de la Administración una revisión de fondo sobre la situación jurídica de dicho consorcio frente al caso que nos ocupa.

Por ende, la responsabilidad que me exige estar al frente del Organismo de Control que tiene a su cargo la vigilancia de la gestión fiscal de la Administración Distrital y de los particulares o entidades que manejan fondos o bienes del Distrito Capital, me obligan a manifestarle al Despacho a su digno cargo que la ejecución de la contratación suscrita para atender el desarrollo del Proyecto de Inversión en estudio aún no está cumpliendo con los fines estatales perseguidos con ella y que de manera contraria, las actuaciones administrativas en materia contractual, surtidas por la Empresa de Renovación Urbana, ERU, se encuentra que podrían poner en riesgo los intereses patrimoniales del Distrito Capital, si se tiene en cuenta, que las modificaciones introducidas al Contrato de Gerencia del aludido Proyecto de Renovación Urbana, mediante OTROSÍ, suscrito con el Representante Legal



CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

de la UNIÓN TEMPORAL URBE CAPITAL, señor JULIÁN GÓMEZ NARANJO, el 30 de julio de 2009, esto es, a escasos veintiún (21) meses de la suscripción del Contrato de Gerencia, la cual tuvo lugar el 2 de octubre de 2007, modificaron drásticamente las condiciones inicialmente determinadas en el proceso de selección y en el Contrato de Gerencia, específicamente en materia del plazo y remuneración, al parecer todo en beneficio de la protección de las utilidades del contratista, sin que probablemente las obligaciones del mismo hayan variado.

No obstante lo pactado en el contrato suscrito con URBE CAPITAL, el 30 de Julio de 2009, luego de ser aprobado por la Junta de Fideicomiso, FIDUBOGOTA, suscribió nuevas modificaciones al contrato inicial, a través de un Otrosí, que implica las siguientes modificaciones:

- La Cláusula Primera del OTROSÍ, al Contrato de Gerencia del Proyecto, modifica la Cláusula Cuarta y dispone que el plazo de ejecución será de ochenta (80) meses a partir de la firma del contrato, esto es, aproximadamente dos veces más del término de cuarenta y dos (42) meses, previsto inicialmente. Y lo que resulta todavía más cuestionable, es que en el Parágrafo Primero se haya dejado abierta la posibilidad de que los tiempos y plazos podrán sufrir modificaciones, incrementándose o disminuyéndose, precisando: "(...) **la modificación de estos tiempos y cronograma del proyecto no requiere de acuerdo entre las partes del presente contrato ni modificación del mismo**". (negrilla fuera de texto)
- Llama aun más la atención para este organismo de Control, que la Cláusula Segunda del OTROSÍ, haya modificado el literal "A", literal a), de la Cláusula Quinta del Contrato de Gerencia del Proyecto, relativa a la remuneración, con el siguiente alcance:
  - A. "Remuneración por actividades de la GERENCIA DE PROYECTO (todas aquellas diferentes a la comercialización): a). Un anticipo por concepto de remuneración por las actividades de Gerencia del Proyecto correspondientes a la fase preoperativa del PROYECTO. El valor total de la remuneración correspondiente a los pagos de la Gerencia, por la fase preoperativa se calculará así:

"Al rescate de la moral y la ética pública"

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888



CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

a.1.) Ochocientos millones de pesos (\$ 800.000.000) más IVA, la cual recibió el contratista a la firma del contrato, a título de anticipo.

a.2.) Ochocientos ocho millones Setecientos Cincuenta y Ocho Mil Pesos (\$808.758.000,00) más IVA, pagaderos a la suscripción del presente OTROSÍ y a título de anticipo.

a.3.) Una suma mensual de OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS (\$89.862.000.00), más IVA, contados a partir del 17 de Julio de 2009 y hasta la declaratoria de cumplimiento de las condiciones de inicio de Fase Operativa... valor que se reajustará el 1º de enero de cada año de conformidad con el reajuste anual del salario mínimo mensual legal vigente decretado por el Gobierno Nacional".

Hechos que ponen de presente que las modificaciones introducidas por el señalado OTROSÍ, al parecer cambiaron sustancialmente la remuneración a favor del contratista, toda vez que el anticipo reconocido a la UNIÓN TEMPORAL URBE CAPITAL se reajustó en más del 100%, toda vez que llegó a ser de MIL SEISCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$1.608.758.000.00). Sobre este aspecto, es imperativo que la Administración verifique si el valor de dicho anticipo se encuentra dentro de los límites legales, si se ha hecho un manejo adecuado del mismo, y adicionalmente si se viene amortizando de manera correcta.

Como si esto fuera poco también el Contratista probablemente viene siendo beneficiado con el pago de una suma adicional por dicho concepto de anticipo por la importante cuantía fija mensual de OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS (\$89.862.000.00), la cual puede seguir devengando la Gerencia del Contrato, hasta la declaratoria de cumplimiento de las condiciones de la Fase Operativa del Proyecto. Incremento que podría desestimular la gestión del contratista para alcanzar el punto de equilibrio en los plazos establecidos en el Contrato, valor que a la fecha equivale a la suma de CIENTO OCHO MILLONES DE PESOS (\$108.000.000.00)M/CTE., incluido el IVA.

Modificaciones contractuales que se formalizaron, sin que las obligaciones pactadas en la Cláusula Segunda del Contrato de Gerencia del Proyecto San Victorino, hayan cambiado para el contratista.

L  
Jal  
Q



Frente a la gravedad de los hechos que da cuenta la presente Advertencia Fiscal, sin tener aún seguridad sobre el pronto cumplimiento de los fines de la contratación suscrita para el efecto, implica la necesidad de que la ERU, en observancia de los poderes de dirección, control y vigilancia de la ejecución de los contratos revise el alcance del Proyecto en orden a la protección de los intereses patrimoniales del Distrito Capital.

Llama la atención al Organismo de Control, que tanto la Cláusula Quinta del Contrato de Gerencia del Proyecto, suscrito con LA UNIÓN TEMPORAL URBE CAPITAL, el 2 de diciembre de 2007, en la que el plazo era de doce meses, como en el OTROSÍ, vigente desde el 30 de julio de 2009, se haya contemplado que "(...) *En el caso que no se llegue al punto de equilibrio (en un plazo de 32 meses a partir de la firma del contrato o a la fecha de obtención de las licencias de construcción y demás licencias necesarias para el inicio de la Construcción), de tal manera que la JUNTA DEL FIDEICOMISO no apruebe el inicio de la Fase Operativa, no se causará suma alguna a favor de la GERENCIA DE PROYECTO por concepto de GERENCIA (literal A) ni por concepto de comisiones por ventas (literal B. precedente); tampoco se causarán pagos por sumas fijas mensuales (literal A.) a partir del mes siguiente a aquel en el cual la JUNTA DEL FIDEICOMISO decida que no hay lugar a pasar a la fase operativa. En este caso, no habrá lugar a multa, pena o indemnización alguna a cargo de la GERENCIA DE PROYECTO ni a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tampoco habrá lugar a devolución de sumas pagadas, y se dará lugar a la terminación y liquidación del contrato de gerencia de proyecto, sin perjuicio de que las partes decidan modificar el contrato.*" (Negrilla fuera de texto). Lo anterior, porque no obstante encontrarse vencidos los señalados términos en uno u otro caso, no se conoce que la Administración Distrital, a la fecha, haya adelantado la evaluación correspondiente que le permita tomar acertadas decisiones en tan importante asunto de Gobierno de la ciudad.

Cada día que transcurre, al parecer la única que tiene garantizado el ingreso de suma fija de dinero es LA UNIÓN TEMPORAL URBE CAPITAL, quien como lo precisa el acápite del clausulado a que anteriormente hemos hecho referencia no tendría, en el caso de no darse inicio a la Fase Operativa y ante la eventual terminación o liquidación del contrato, que devolver las sumas que por cuenta del patrimonio autónomo le fueron dadas a título de



CONTRALORÍA  
DE BOGOTÁ, D.C.

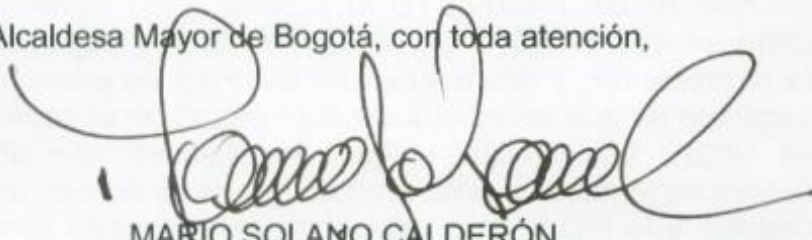
anticipo, con muchísima mayor razón de la suma fija mensualmente reconocida igualmente a título de remuneración de la Gerencia de Proyecto, que actualmente es de \$108.036.000.00 incluido el IVA.

La Empresa de Renovación Urbana debe tener en cuenta que aquellas empresas industriales y comerciales que en desarrollo de su objeto estén en competencia con el sector privado, si bien es cierto con la expedición de la Ley 1150 de 2007, sus actos y contratos están regidos por la legislación civil o comercial, con excepción de los contratos de ciencia y tecnología, *no es menos cierto que están obligadas a observar en la referida actuación administrativa, tanto los principios de la función públicas previstos en el artículo 209 Constitucional de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, como también los principios de la gestión fiscal a que alude el artículo 267 ibidem, de eficiencia, economía, la equidad y la valoración de los costos ambientales.* (Negrillas fuera de texto).

En los anteriores términos, respetando la plena autonomía que tiene la administración para la toma de decisiones, este Órgano de Control pone en su conocimiento, para los fines pertinentes, los hechos comunicados, sin perjuicio de las acciones que puedan derivarse del ejercicio de nuestra acción fiscalizadora, frente a situaciones que puedan estar consolidadas.

De la señora Alcaldesa Mayor de Bogotá, con toda atención,

Cordialmente,



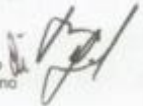
MARIO SOLANO CALDERÓN  
Contralor de Bogotá, D.C. *cey*

Proyectó: Ana Benilda Ramírez Bonilla  
Prof. Esp. 222 - 07

Apoyo Técnico: Martha Helena Piñeros Beltrán  
Profesional Universitario 219-01  
Oscar Sánchez Gaitán  
Profesional Universitario 219-01

Aesores Externos: Y. Lozano, MR. Molano

Revisó: Érika Soraya Cortés Preciado  
Directora Control sector Urbano  
Clara Méndez Cubillos



**"Al rescate de la moral y la ética pública"**

[www.contraloriabogota.gov.co](http://www.contraloriabogota.gov.co)

Cra 32 A No 26 A - 10

PBX 3358888