



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

90000-

Doctor
GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO
Alcalde Mayor de Bogotá D. C.
Carrera 8ª No. 10 - 65
Bogotá D.C.

ASUNTO: Advertencia Fiscal por el grave riesgo de afectación del patrimonio público distrital en cuantía de \$27.298.392.238, con ocasión de la compraventa del 99% de los derechos fiduciarios de la Etapa 1, actualmente en proceso licitatorio, del proyecto de inversión San Victorino "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*", en razón a que conforme lo muestran los términos de referencia definitivos, el costo variable sobre el valor de las ventas es de tan sólo el 2% y no del 5%, según lo recomendaron los estudios iniciales y otros.

Respetado señor Alcalde Mayor:

Con fundamento en lo normado en el artículo 5º, numeral 8 del Acuerdo Distrital 361 de 2009, de manera atenta me permito poner en su conocimiento que la Contraloría de Bogotá D. C., a través de la Dirección Sector Control Urbano, ha venido realizando seguimiento al Proyecto de Inversión San Victorino, "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*" el cual inició su implementación con el "*Plan de Desarrollo Bogotá sin indiferencia*" 2004 – 2008 y es liderado por la Empresa de Renovación Urbana ERU, Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital.

Es así como con ocasión de las correspondientes acciones de control fiscal adelantadas, se detectaron serias falencias en relación con el nuevo modelo negocial para la inversión, construcción y venta del proyecto, a través de un inversionista constructor que será el encargado de construir, diseñar y comercializar la Etapa 1 del mismo a su cuenta y riesgo, a las cuales haremos alusión en el acápite pertinente, no sin antes hacer referencia a los siguientes,

1. ANTECEDENTES

A). En relación con la Formulación del Proyecto

El Proyecto de Inversión San Victorino, "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*" inició su planeación con el Decreto Distrital No. 880 de 1998, con el cual se adoptó el Programa de Renovación Urbana para el sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia, con el consiguiente establecimiento de normas específicas para el sector comercial de San Victorino.

Su implementación se inició con el "*Plan de Desarrollo Bogotá sin indiferencia*" 2004 - 2008, dentro de los objetivos del programa transformación urbana positiva Proyecto Semilleros de Renovación Urbana, en el cual se estructura la ejecución del Proyecto de Inversión San Victorino, "*Centro Internacional de Comercio Mayorista y el Eje Ambiental y Cultural Manzana 5*", para lo cual fue inscrito en la Ficha de Estadística Básica de Inversión Distrital EBI-D, la que a la fecha no ha sido modificada.

Ciertamente, conforme la Ficha EBI- D versión 31, de 21 de noviembre de 2007, el Proyecto 26 Operación San Victorino Regional, Comercial, Patrimonial y Cultural, está orientado a la formulación y ejecución de una operación urbana integral de renovación que permita mejorar las condiciones urbanas, sociales y ambientales del sector, dado su potencial económico y su ubicación estratégica dentro de la ciudad; operación urbana integral que se desarrollaría en las siguientes tres etapas de intervención:

- **PRIMERA ETAPA:** correspondía a las manzanas 3, 10 y 22 del barrio Santa Inés con el desarrollo de un centro comercial a cielos abiertos y un centro de servicios logísticos.
- **SEGUNDA ETAPA:** comprendería las Manzanas 2, 9, 16, 21 y 27 del mismo barrio con potencial de intervención para desarrollar un proyecto de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo.
- **TERCERA ETAPA:** correspondía a las Manzanas 1, 8, 9, 20, 23, 24, 25 y 26 del mismo barrio y la Capuchina, las cuales presentan edificaciones en altura en buen estado para desarrollar un proyecto de Renovación Urbana en la modalidad de Rehabilitación.

Durante los años 2005 a 2007, la Empresa de Renovación Urbana, ERU, adelantó una fase preliminar del proyecto, elaborando un perfil que identificó las principales características urbanas, catastrales y arquitectónicas; jerarquizó las áreas con potencial de intervención en cada manzana, objeto de estudio y definió las características de unidad de actuación mínima del sector comercial San Victorino.

Con base en el perfil preliminar, aunado a los estudios de mercadeo, levantamientos topográficos, censo socioeconómico y estudio de movilidad, en el año 2007 se elaboró el informe de prefactibilidad y determinó la necesidad de constituir una fiducia mercantil que administrara el patrimonio autónomo del proyecto.

B. En relación con la puesta en marcha del proyecto San Victorino

Definido el modelo a seguir, es así como la ERU con fecha 6 de febrero de 2007, suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil No. 005 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*", como también para transferir a título de venta los inmuebles construidos y distribuir los beneficios y utilidades resultantes de la ejecución del proyecto; contrato que en razón a sus prórrogas está vigente hasta el 31 de enero de 2013.

De conformidad con la Cláusula Octava del precitado contrato, el aludido proyecto tenía las siguientes características:

Construcción de un centro comercial con unas áreas aproximadas, así:
Locales comerciales en área de 34.947 M2.
Oficinas en área de 2.867 M2
Centro de servicios logísticos en área de 8.524 M2

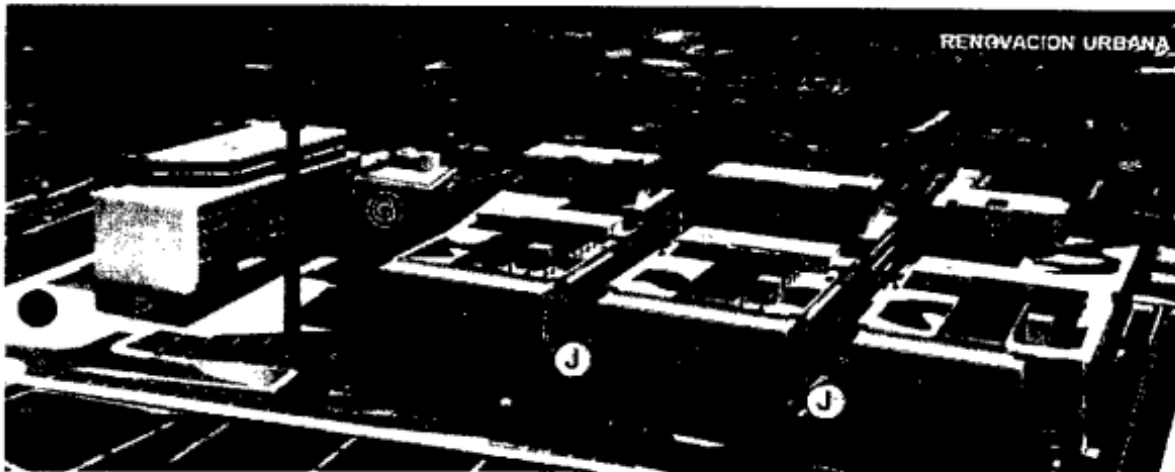
Ahora bien, según la Cláusula Novena del contrato en cita, el proyecto se ejecutaría en dos fases:

FASE PREOPERATIVA: la que tenía por objeto: la elaboración de diseños, estudios técnicos y financieros; celebración de actos para vincular fideicomitentes; promoción y vinculación de los adquirentes de unidades inmobiliarias que se obliguen a suministrar los recursos necesarios para obtener el punto de equilibrio, tendiente al cierre financiero.

FASE OPERATIVA: se iniciaría a partir de la fecha en la que se alcanzaran y cumplieran los objetivos de la fase preoperativa y en ésta, según lo planeado, tiene lugar la construcción del proyecto.

En desarrollo del objeto contractual, la Fiduciaria Bogotá S. A, ha suscrito, entre otros, los siguientes contratos:

1º. Contrato de Diseños y Estudios Técnicos, suscrito el 1º de octubre 2007, con la Unión Temporal Quintero Weisner, con ocasión del cual la Junta del Fideicomiso aprobó el siguiente diseño:



Fuente: Cartilla Comercial San Victorino "Centro Internacional de Comercio Mayorista".

Ficha Técnica: Área Urbanizada de 28.000 M2. + Subterranización de la Calle 9ª,
Área Construida de 144.000 M2 aproximados.
Área Comercializable de 67.000 M2 aproximados.

Cabe señalar, que en las precitadas áreas se construiría el "**Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino**" con la siguiente infraestructura:

Torre G: Club de Negocios: Recepción Club, Gerencia General y Gerencias Comerciales del Centro Internacional; Salón de Exhibiciones, Salas de Reuniones Privadas, Restaurante, Cafetería, Área de Entretenimiento, Guardería y Servicios Asociados.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Torre H: Centro Empresarial: Centro Bancario, Supermercado, Oficinas Locales Logísticas, Instituciones de Servicio y Apoyo Empresarial y Comunitario; Centrales de Compraventa Nacional e Internacional y Administración General del Centro Internacional.

Torre RC Recinto Comercial: con un área aproximada de 10.000M2 con Exhibiciones y Eventos Comerciales Cíclicos y Temporales.

Torres A, B, C, D, E Y F Centro Mayorista: Locales Comerciales Permanentes, Terraza de Restaurante, Local Bodega Mayorista.

J Espacios Análogos.

T Torre de Telecomunicaciones.

I Área de Reserva.

P Parqueaderos.

De conformidad con la ficha EBI D, el proyecto San Victorino, "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*", es un proyecto integral, en virtud de lo cual el diseño aprobado corresponde a un Sistema de Negocios bajo un esquema de competitividad que articula lo social, lo económico y lo urbano, veamos:

Social: El proyecto es incluyente, dado que pretende acoger los actores tradicionales de San Victorino y consolidar su vocación, en materia de trabajo, seguridad, salud, cultura ciudadana, recreación, movilidad, espacio público, calidad medio ambiental, conciencia ciudadana, belleza y amabilidad.

Urbano: Urbanísticamente es un proyecto de "*Renovación Urbana*", articulado con el Plan Zonal del Centro.

Económico: Sistema de negocios que busca multiplicar las ventas y los clientes de todo el sector de San Victorino, hacia el mercado nacional e internacional e incrementar la competitividad del sector.

2º. Contrato de Gerencia del Proyecto: suscrito el 2 de octubre del 2007, con la Unión Temporal Urbe Capital, con el objeto de adelantar la gestión administrativa, comercial, financiera, técnica y jurídica del proyecto San Victorino. Contrato, con respecto al cual, como es de conocimiento del señor Alcalde, esta Contraloría encontró necesario hacer uso de la función de advertencia, prevista en el Artículo 5º, numeral 8º del Acuerdo 361 de 2009, en atención a los riesgos

de afectación de los intereses patrimoniales del Distrito Capital, con ocasión de la situación fáctica descrita en el correspondiente documento, remitido mediante Oficio Radicado No. 201170676 del 30 de junio de 2011.

Mediante Resolución 998 de 19 de mayo del 2009, la Secretaría Distrital de Planeación, adoptó el Plan de Implantación para el Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino.

Con fecha 18 de febrero de 2011, la Curaduría Urbana No. 1, expidió la Licencia de Construcción No. LC 11-1-0048, para comercio y servicios en un área de 31.908,61M2, para 842 locales.

Según Acta 41 del 7 de julio de 2011, la Junta del Fideicomiso declara por unanimidad que NO FUE ALCANZADO EL PUNTO DE EQUILIBRIO y en consecuencia, NO PROCEDE DAR INICIO A LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO; en razón de lo cual, dispuso la terminación y liquidación del Contrato de Gerencia del Proyecto suscrito con la Unión Temporal Urbe Capital.

Ahora bien, conforme consta en el Acta No 42 del 19 de julio de 2011, la Junta del Fideicomiso aprobó el inicio del proceso para la contratación de la estructuración y valoración del proyecto San Victorino, con el fin de elaborar el pliego de condiciones que permita la escogencia del inversionista constructor para dar inicio a la Fase Operativa del proyecto.

Es así como el 9 de septiembre de 2011, la Fiduciaria Bogotá S. A., suscribió Contrato de Prestación de Servicios con la Unión Temporal Desarrollo San Victorino, por valor de \$ 350.000.0000, con el objeto de elaborar los estudios de conveniencia y oportunidad y los pliegos de condiciones para seleccionar al inversionista constructor, así como la elaboración de un modelo comercial que permitiera estructurar el correspondiente proceso de selección del contratista para desarrollar la inversión, comercialización y construcción del proyecto San Victorino.

Conforme lo señala el Acta 47 del 6 de diciembre de 2011, la Junta del Fideicomiso por unanimidad aprobó la Alternativa 2 del modelo de negocio para estructurar el proceso de selección del contratista en orden a desarrollar la inversión, construcción y venta del proyecto.

2. RAZONES QUE AMERITAN LA FORMULACIÓN DE LA ADVERTENCIA

2.1 Sustanciales modificaciones del diseño y estructuración del proyecto que podrían impactar negativamente la operación urbana integral de renovación prevista para mejorar las condiciones sociales, económicas y ambientales del sector.

Ciertamente, no resulta comprensible la decisión de su despacho de no dar continuidad al proyecto San Victorino "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*", en la forma como inicialmente fue concebida su ejecución, por cuanto elimina el Centro Empresarial que funcionaría en la Manzana 3 y que contaría con un Centro Bancario, Supermercado, Oficinas Locales Logísticas, Instituciones de Servicio y Apoyo Empresarial y Comunitario; Centrales de Compraventa Nacional e Internacional y Administración General del Centro Internacional, así como por la modificación parcial del Club de Negocios (Manzana 10), dado que dispuso incluir en dicha área el uso de vivienda y eventualmente mantener el citado Club.

Lo anterior, con mayor razón si se tiene en cuenta que no existen estudios que midan el impacto de la decisión adoptada y que eventualmente pone en riesgo los recursos que a la fecha ha invertido la ERU, en cuantía de \$19.993.333.933.

Corroboró lo afirmado, la expedición de la Resolución No. 1110 del 6 de septiembre de 2012, mediante la cual se modifica la Resolución 998 de 2009 y se incluye el uso de vivienda como complementario del sector.

Así mismo, mediante el Decreto 422 del 6 de marzo de 2012, expedido por su despacho, se reasignan funciones a la Empresa de Renovación Urbana -ERU y Metrovivienda, para el desarrollo del proyecto San Victorino "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*", en la Manzana 22 y la de realizar Vivienda de Interés Prioritario-VIP en las manzanas 3 y 10, respectivamente.

Luego de lo cual, el pasado 16 de noviembre fue publicado en prensa un aviso, en el que la Empresa de Renovación Urbana- ERU, hace una convocatoria para seleccionar el Inversionista Constructor para la compraventa del 99% de los derechos fiduciarios de la Etapa 1 (Torres B, C, D, E y F) del proyecto San Victorino "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*", lo que da cuenta de la abierta modificación del proyecto inicialmente ofertado correspondiente igualmente a las Manzanas 3 y 10.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Según los antecedentes vistos, se tiene que San Victorino, “*Centro Internacional de Comercio Mayorista*” es un proyecto inmobiliario-urbanístico incorporado a la renovación urbana del centro de la ciudad, que ha demandado durante aproximadamente 13 años, esfuerzos humanos, técnicos y financieros públicos y privados, el cual fue concebido como todo un Sistema de Negocios Moderno, Futurista, Funcional, utilizando estándares exitosos empleados en muchas ciudades del mundo para la recuperación de sitios estratégicos, históricos y de gran afluencia humana; todo esto bajo la perspectiva de un modelo armónico de desarrollo urbano, comercial, económico y turístico del centro de la Capital.

La inclusión de un Centro Empresarial, del Club de Negocios, la Torre de Telecomunicaciones, con la pretensión de que ésta se constituyera en un ícono de la ciudad, permitiría que todo el complejo inmobiliario funcionara articuladamente, aumentando así la cantidad y calidad de negocios alrededor de los clientes y productos, tanto nacionales como internacionales, con lo cual se optimizaría la competitividad de la ciudad y generaría mayores ingresos al Distrito Capital, por concepto de los correspondientes tributos como Predial, de Delineación Urbana, Industria y Comercio, Renta, entre otros.

Considera esta Contraloría que, la inclusión de un proyecto de Vivienda de Interés Prioritario-VIP, dentro del *Centro Internacional de Comercio Mayorista*, conforme lo permite el Decreto 422 de 2012, cambia las expectativas inicialmente previstas e igualmente, la visión del desarrollo económico, social y urbanístico de la ciudad, como quiera que es innegable que un sector así pensado ofrece mejores oportunidades de empleo y por ende, incremento de su productividad, lo que redundará en una mejor calidad de vida de sus habitantes, máxime cuando el mismo es el resultado de un sinnúmero de estudios realizados desde 1998.

Por ende, es necesario que el señor Alcalde tenga en cuenta que de conformidad con lo normado en el artículo 3º de la ley 1537 de 2012, el desarrollo de la política de vivienda, implica la coordinación entre las entidades territoriales y la nación para la articulación y congruencia de la misma, pero sin afectar los grandes proyectos que han sido planificados y objeto de la inversión de cuantiosos recursos del patrimonio público distrital, como es el caso del proyecto San Victorino “*Centro Internacional de Comercio Mayorista*”.

Ahora bien, es necesario que su despacho tenga en cuenta que, conforme lo manifestó la misma ERU a este ente control, no existen estudios técnicos y de impacto que soporten las modificaciones del proyecto San Victorino “*Centro Internacional de Comercio Mayorista*”, así como las implicaciones de las mismas.

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Confirma que la decisión de modificación del aludido proyecto podría ser inconveniente y que va minimizar el alcance que inicialmente tenía el mismo, los términos de referencia publicados el pasado 21 de noviembre, para seleccionar el inversionista constructor para la compra-venta del 99% de los derechos fiduciarios para el desarrollo inmobiliario de la Etapa 1 del proyecto San Victorino, en atención a que la denominación del nuevo proyecto no refleja la visión que inicialmente tenía de ser un **"Centro Internacional de Comercio Mayorista"**, sino como su nombre lo indica, el correspondiente a una **"Galería de Comercio Popular"**, conforme así se señala en el anexo comercial de los términos de referencia.

2.2. Inobservancia de los términos del modelo negocial propuesto por la Unión Temporal Desarrollo San Victorino, resultante de los estudios de conveniencia y oportunidad contratados por la ERU para la estructuración de un nuevo modelo de negocio bajo la figura de alianza público privada.

De conformidad con el Acta 47 del 6 de diciembre de 2011, la Junta del Fideicomiso aprobó **"La Alternativa 2"** del modelo negocial presentado por la **Unión Temporal Desarrollo San Victorino**, junto con los términos de referencia tendientes a la selección del inversionista constructor para la compraventa del 99% de los derechos fiduciarios de la Etapa 1; quien será el encargado de diseñar, construir el proyecto a su cuenta y riesgo.

En efecto, la **Alternativa 2** plantea el siguiente esquema de negociación:

Componente fijo: \$ 67.000.000.0000, el cual será pagado por el inversionista Constructor seleccionado al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista de la siguiente manera:

- La suma de \$ 5.000.000.000 al, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles siguientes a la adjudicación.
- La suma de \$ 35.200.000.000, dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la adjudicación, a la Fiduciaria Bogotá S. A., en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo San Victorino **"Centro Internacional de Comercio Mayorista"** quien constituirá, dentro de los cinco (5) días siguientes, el Patrimonio Autónomo San Victorino No. 2.
- El saldo del componente fijo será girado por el inversionista constructor seleccionado por medio del Patrimonio Autónomo No. 2 al patrimonio

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Autónomo San Victorino "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*", en tres cuotas iguales por valor de \$ 8.933.333.333 cada una, así: a los doce (12), veinticuatro (24) y treinta y seis (36) meses calendario, contados a partir de la suscripción del contrato de compraventa.

Componente variable: El proponente que ofrezca un mayor porcentaje sobre las ventas del proyecto (teniendo en cuenta la base mínima del 5% será quien presente la mejor oferta económica.

Seguidamente, la ERU con fecha 21 de noviembre de 2012, procedió a publicar los términos de referencia con el objeto de: "*Seleccionar un inversionista constructor para la compra venta del 99% de los derechos fiduciarios de la Etapa 1 (Torres B, C, D, E y F) del proyecto de Renovación Urbana denominado San Victorino "Centro Internacional de Comercio Mayorista"*", los cuales comparados con los elaborados por la Unión Temporal Desarrollo San Victorino, son atentatorios contra los intereses patrimoniales del Distrito Capital, si se tiene en cuenta que el modelo negocial recomendado (**Alternativa 2**) era más favorable en términos económicos a los que finalmente estableció y publicó la Administración, cuya consulta vence el próximo cinco de diciembre.

Frente al componente fijo de los términos de referencia que a fecha de hoy se encuentran publicados, es materia de cuestionamiento por parte de este organismo de control fiscal, los plazos para el pago allí previstos, según los cuales se concederá al inversionista un término de dieciocho (18) meses, para cancelar la suma de \$35.200.000.000, mientras que los términos elaborados por la unión Temporal Desarrollo San Victorino establecía que dicha suma se debía cancelar a los seis (6) meses, en razón de lo cual la administración aumentó el plazo a favor del inversionista en 30 meses, sin tener en cuenta la pérdida de valor y su recuperación en el tiempo de los recursos invertidos (Tasa de Oportunidad).

Tampoco resulta comprensible la forma de pago prevista en los términos definitivos, en atención a que se permite al inversionista constructor cancelar el componente fijo de \$68.000.000.000¹ de la siguiente forma: la suma de \$5.000.000.000 a los cinco días hábiles siguientes a la adjudicación; el valor de 45.000.000.000, en tres contados de \$15.000.000.000, cada uno, a los 6, 12 y 18 meses, siguientes a la adjudicación y \$18.000.000.000, a los 24 meses, contados a partir de la adjudicación.

¹ En los últimos estudios fue ajustado a este valor el componente fijo.
www.contraloriabogota.gov.co

Lo anterior significa que, según los términos de referencia publicados, el inversionista constructor cancelaría \$20.000.000.000 a los seis meses siguientes a la adjudicación de la propuesta, esto es tan sólo el 29.41% del total del componente fijo; mientras que según la recomendación de la Unión Temporal Desarrollo San Victorino en el mismo plazo, debía cancelar \$40.200.000.000, esto es, el 59.12%, del total del componente fijo, lo que permitiría una pronta recuperación de la inversión efectuada por la ERU en el proyecto; porcentaje que sería más favorable al Distrito Capital, si se tiene en cuenta que a mayor plazo de financiación tiene un impacto que no compensa el retorno de la inversión.

Respecto al componente variable, se tiene que según los términos de referencia presentados por la Unión Temporal Desarrollo San Victorino, ***"(...) El componente variable está determinado por el porcentaje que ofrezca el inversionista constructor interesado sobre las ventas de la Etapa 1 del Proyecto, el cual no podrá ser inferior al cinco por ciento (5%) de las ventas de la Etapa 1 del Proyecto San Victorino "Centro Internacional de Comercio Mayorista". Los proponentes deberán ofrecer un porcentaje adicional que deberá ser expresado en múltiplos de 0.2%"...***, entre tanto los términos de referencia definitivos y publicados por la ERU contemplan que dicho componente sea tan sólo del 2%, en razón de lo cual, se tiene que el Distrito Capital va a dejar de percibir una representativa suma de dinero por concepto del porcentaje que se debe aplicar a las ventas que haga el inversionista que al ser inferior a lo recomendado, va a afectar en últimas el valor total de la venta del proyecto, conforme quedará demostrado en el siguiente acápite. (Negrillas y cursiva fuera del texto original).

De ahí, que igualmente que no resulta coherente que el Distrito Capital en cumplimiento del modelo comercial aprobado financie \$68.000.000.000 al inversionista constructor y sólo le exija un índice de endeudamiento inferior o igual al 80%, lo que técnicamente significa que en últimas el inversionista seleccionado solamente se le obliga a contar con una capacidad económica del 20%; porcentaje que es bajo para responder en un momento dado por los riesgos que puede presentar un proyecto de la magnitud como el que ocupa nuestra atención.

Así mismo, motiva a esta Contraloría hacer uso de la función de advertencia, la necesidad existente de defender la credibilidad y confianza en los proyectos de inversión público privada, en los que interviene el Distrito Capital y de esta manera, impedir la ocurrencia de todo tipo de riesgo de afectación del patrimonio público, así como tener clara la determinación con respecto a los aproximadamente 466 opcionantes de promesa de compraventa y demás participantes, dentro de los cuales se encuentra el Instituto para la Economía

Social- IPES, entidad pública, quienes están pendientes de conocer si van a tener o no real participación en el proyecto.

2.3 Riesgo de menoscabo al patrimonio público distrital, en razón al menor valor que se dejará de percibir por concepto del costo variable previsto en los términos definitivos en un porcentaje máximo del 2%, cuando el mismo, según los términos iniciales y conforme a la Alternativa 2 del modelo negocial recomendado era del 5%, lo cual forzosamente va a incidir de manera negativa en el valor de la venta del 99% de los derechos fiduciarios del ahora denominado proyecto "Galería de Comercio Popular San Victorino".

Es necesario que su despacho conozca que la Unión Temporal Desarrollo San Victorino, para establecer el valor de la compraventa del 99% de los derechos fiduciarios de la Etapa 1 del proyecto San Victorino "Centro Internacional de Comercio Mayorista", tomaron las cifras de los estados financieros que lleva la Fiduciaria Bogotá S. A, con corte a 31 de octubre de 2011.

De ahí, que el valor de venta del proyecto de la Etapa 1, según la ERU, es el siguiente:

Componente fijo	68.000.000.000
Componente variable	7.389.845.925
Total venta proyecto	75.389.845.925

Examinadas las anteriores cifras, esta Contraloría considera que no debieron tenerse en cuenta los estados financieros a 31 de octubre de 2011, sino los del 30 de septiembre de la presente anualidad, como quiera que son los más recientes para calcular el valor de la venta de los derechos fiduciarios, si se tiene en cuenta que la publicación de los términos de referencia data del pasado 21 de noviembre.

De haber sido tenidas en cuenta las cifras actualizadas de los estados financieros a 30 de septiembre de 2012, así como el valor total de las ventas del proyecto de la Etapa 1, igualmente actualizadas a 30 de noviembre de la presente anualidad, muy distinta sería la suerte del Distrito Capital en materia de los ingresos que percibiría con ocasión de la pretendida asociación público privada, como se demuestra seguidamente y conforme los componentes fijo, variable y por gestión comercial, veamos:

1. El componente fijo, lo componen los siguientes rubros:

A Septiembre 30 de 2012

www.contraloriabogota.gov.co

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

Bienes Realizables	\$40.054.375.802
Ajuste por avalúo Comercial	9.500.992.000
Cuentas por Cobrar	10.656.134.000
Cargos diferidos ERU	7.589.558.000
Gestión y rol de la ERU	13.231.928.405
Total Componente fijo	\$81.032.988.207

2. Ahora bien, si el costo variable fuera del 5% sobre el valor de las ventas de la Etapa 1, según lo recomendaron los estudios iniciales, el Distrito percibiría por dicho concepto ingresos por valor de \$21.655.249.956 y no por \$7.389.845.925, que corresponde a tan sólo el 2% previsto en los términos de referencia definitivos y publicados, como el porcentaje a aplicar en las ventas del proyecto, para efectos de determinar el costo variable.

En este orden de ideas, sumados los valores de los dos componentes, se tiene que el valor total de la compra venta del 99% de los derechos fiduciarios de la Etapa 1, del proyecto San Victorino "*Centro Internacional de Comercio Mayorista*", sería de \$ 102.688.238.163.

Así las cosas, preocupa a este organismo de control fiscal que según la ERU la venta del 99% de los derechos fiduciarios de la Etapa 1, sea por la suma de \$75.389.845.925 y no por valor de \$ 102.688.238.163, como realmente corresponde; lo que arroja una diferencia en cuantía de \$27.298.392.238, en contra de los intereses patrimoniales del Distrito Capital, que amerita advertir a su despacho en orden a que de encontrarlo pertinente examine el tema y adopte medidas tendientes a conjurar el señalado riesgo de menoscabo al patrimonio público.

En este orden de ideas, dada la situación fáctica descrita, es necesario se tenga en cuenta que por disposición del artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, con las modificaciones introducidas a través de la Ley 1474 de 2011² (artículo 93), que si bien es cierto que las empresas industriales y comerciales, como la Empresa de Renovación Urbana, ERU, que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se registrarán por las disposiciones legales y

² "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación, y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública,"

"Por un control fiscal efectivo y transparente"

reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, no es menos cierto que las mismas están obligadas a observar tanto los principios de la función pública 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 ibídem, de eficiencia, economía, la equidad y la valoración de los costos ambientales.

En los anteriores términos, respetando la plena autonomía que tiene la administración para la toma de decisiones, este Organismo 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 eventualmente consolidadas. De no estar de acuerdo con lo afirmado, le solicito indicar las razones mencionando las evidencias y demás pruebas en las que se apoye.

Dicha información, así como las acciones que adelantará su despacho, con respecto a los señalados hechos, deberán ser puestas en conocimiento de esta Contraloría, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación.

Atentamente,



DIEGO ARDILA MEDINA
Contralor de Bogotá, D.C.

Proyectó: Ana Victoria Díaz Garzón, Subdirectora de Fiscalización Transversal Control Urbano.
Camilo Perdomo Cortés, Subdirector de Fiscalización Planeación.

Aprobó: Sandra Roza Barragán, Directora Sector Control Urbano.

Revisó y Ajustó: Ana Benilda Ramírez Bonilla Asesor.