

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

80000-

Doctor  
**GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO**  
Alcalde Mayor de Bogotá D. C.  
Carrera 8 No. 10-65  
Código Postal 111711  
Bogotá D. C.

**ASUNTO: Ejercicio de la Función de Advertencia, en razón al inminente riesgo de afectación del patrimonio público distrital, en cuantía de \$1.033.920.000, en razón a los sobrecostos determinados en el contrato de arrendamiento No. IDU – 2287 de 2013, del Edificio los Alcázares, por parte del IDU.**

Respetado señor Alcalde Mayor:

La Contraloría de Bogotá D. C., en ejercicio de la función pública Constitucional de control a la gestión de la administración, la cual tiene como fin la protección del patrimonio público, la transparencia en todas las operaciones relacionadas con el manejo y utilización de los bienes y recursos públicos, y la eficiencia y eficacia en el cumplimiento de los fines del Estado, encuentra necesario hacer uso de la función de advertencia prevista en el numeral 4° del artículo 5° del Acuerdo 519 de 2012, con el fin que su despacho tome las acciones necesarias tendientes a impedir la ocurrencia del pago de mayores valores a los que realmente corresponden, con ocasión del arrendamiento del Edificio los Alcázares, por parte del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

### 1. ANTECEDENTES

Esta Contraloría, en cumplimiento del PAD 2014, adelanta Auditoría Regular ante el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, en desarrollo de la cual fue evaluado el Contrato de Arrendamiento No. IDU – 2287 de 2013, el que tiene por objeto:

**“EI ARRENDADOR se compromete para con el ARRENDATARIO, a entregar a título de arrendamiento, EL EDIFICIO LOS ALCAZEREZ, ubicado en la Avenida 68 No. 29A-06/08/10/26/30, Carrera 29A No. 68-09/11, Carrera 30 No. 68-10/12, de la nomenclatura actual de Bogotá D.C., a excepción de los locales No. 103 y 105 identificados con la números de matrícula inmobiliaria No. 50C-741874 y 50C-741872 respectivamente, con un área de 2000 M2. PARÁGRAFO: En lo pertinente, este contrato se registrá por los artículos 1973 y siguientes del Código Civil, normas relativas al Contrato de Arrendamiento”.**

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Como justificación de la contratación directa, se adujo por parte del IDU:

**“(…) JUSTIFICACION DE LA CAUSAL**

*El Instituto de Desarrollo Urbano, dando aplicabilidad al Acuerdo 523 de 2013, que ordena realizar la devolución de los dineros de conformidad con lo establecido en el Estatuto Tributario Nacional a los predios objeto de cobro de la contribución de valorización Acuerdo 180 de 2005 en la Fase II, previa reasignación, que se llevará a cabo en el mes de diciembre de 2013, así mismo devolverá los recaudos obtenidos en virtud de la asignación realizada en el año 2007 de la FASE I de valorización, correspondiente a las obras 105 y 120 del Grupo 2, así como la devolución de los recaudos adquiridos de la asignación realizada según lo aprobado en el Acuerdo 451 de 2010, previa compensación con deudas de asignaciones realizadas con otros cobros de valorización.*

(…)

**NECESIDADES DEL PROYECTO**

*Las Direcciones Técnicas encargadas de las operaciones, elaboraron un cálculo de sus necesidades de acuerdo con las cargas laborales el cual determinó los tiempos de ejecución, personal requerido y presupuesto, proyectando todos los supuestos que demandarían este proceso y el escenario en el cual se ejecutaría, así:*

- *La Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización espera recibir 913.418 solicitudes de devolución aproximadamente, requiriendo de 350 personas para gestionar las solicitudes de devolución.*
- *La Dirección Técnica de Predios, requiere iniciar los procesos para la adquisición predial de los proyectos de infraestructura vial establecidos en los Acuerdos 523 y 527 de 2013. Estimando su necesidad en 150 personas para apoyar dicha adquisición.*

*De acuerdo a lo anterior el IDU tiene actualmente la necesidad de ubicar puestos de trabajo para 500 personas que apoyaran la gestión de adquisición predial y devoluciones por concepto de valorización.”* (...) (Negrillas y cursivas fuera de texto).

No obstante lo anterior, esta Contraloría evidenció que a la fecha las dependencias del IDU trasladadas al predio tomado en arrendamiento fueron: la Dirección Técnica de Mantenimiento, la Subdirección Técnica de Mantenimiento del Subsistema vial, la Subdirección Técnica de Mantenimiento del Subsistema de Transporte, la Dirección Técnica de Diseño de Proyectos y un grupo de la Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización.



**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Lo anterior, pone de presente que los estudios de conveniencia y oportunidad no corresponden a lo que en la práctica está administrativamente funcionando en el inmueble tomado en arrendamiento; hechos que evidencian serias fallas en la planeación de la actividad contractual, seguida para el efecto por parte del IDU.

**Valor del Contrato de Arrendamiento**

En el numeral 10, de los estudios que soportan la contratación se hace referencia al valor a pagar por el arrendamiento del mencionado edificio, quedando determinado de la siguiente manera:

*“El valor del contrato se encuentra establecido de acuerdo a la propuesta presentada por JORGE ALEXANDER PEREZ TORRES, la cual fue seleccionada teniendo en cuenta que cumple con las necesidades requeridas por el IDU y es competitiva en precio de acuerdo a lo verificado en el mercado. (Subrayado fuera de texto).*

*Por lo anterior, el valor del contrato corresponde a la suma de **(\$1.753.920.000) MIL STECIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE INCLUIDO IVA...***

**FORMA DE PAGO:**

*El valor de la presente contratación se realizará en 12 pagos mensuales de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$146.160.000.00).**”*

**2. RAZONES QUE AMERITAN LA ADVERTENCIA**

**2.1 Ineficientes estudios de mercado que permitieran la escogencia de la oferta más favorable a los intereses del Distrito Capital.**

El IDU en sus estudios de precios realizó verificaciones en el portal metrocuadrado.com., conforme lo acreditan las impresiones de pantalla que figuran en el expediente del contrato, de fechas 11 y 17 de diciembre de 2013.

Es así como esta Contraloría evidenció que en dicho portal el inmueble tomado en arrendamiento se encuentra publicado con el código 941-M1219007, conforme lo muestra el siguiente registro:

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

**PUBLICACIÓN AVISO INMUEBLE EN METROCUADRADO.COM**



The screenshot shows the MetroCuadrado website interface. At the top, there are browser tabs for 'Oficinas en Arriendo en Bog...' and 'Venta y arriendo de Oficina'. The main navigation bar includes 'Inicio', 'Buscar', 'Publicar', 'Decoración', 'Turismo', 'Calculadoras', 'Guías y noticias', and 'Publique su inmueble'. The current location is 'Bogotá D.C., Zona Occidental, Oficina en Venta y arriendo Código: 941-M1219007'. The listing features a large photo of a modern office building with a glass facade. To the right of the photo is a contact form for 'Oliveros David Bienes Raíces' with fields for 'Nombre', 'Teléfono', 'Email', and 'Comentarios', and a 'Contactar al vendedor' button. Below the photo is a 'Descripción' section. To the right of the description is a table of general information for the office.

Información general de la Oficina	
Barrio Común:	Siete De Agosto
Barrio Catastral:	Alcázares
Valor arriendo:	\$60.000.000 <a href="#">Negociar precio</a>
Valor venta:	\$7.000.000.000 <a href="#">Negociar precio</a>
Estrato:	3
Área:	2.100 mts <sup>2</sup>

Fuente: metrocuadrado.com/11 de Febrero de 2014

Lo cierto, es que el inmueble se encontraba disponible en la mencionada página, publicado a través de la inmobiliaria OLIVEROS DAVID BIENES RAICES, y por el mismo se pedía como canon de arrendamiento la suma de **\$60.000.000**, negociables.

En este orden de ideas, llama la atención que no obstante tratarse del mismo inmueble, el precio pactado en el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor Jorge Alexander Pérez Torres y el IDU, sea superior en **\$86.160.000** mensuales, al valor que estaba ofertado en el comercio, conforme se evidencia en el mencionado portal.

Así las cosas de llegarse a pagar la totalidad del contrato es decir los 12 meses de arrendamiento pactados, puede llegar a causarse en los términos del artículo 6º de la Ley 610 de 2000, un detrimento patrimonial al Distrito Capital, en cuantía de **\$1.033.920.000**.



**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

**2.2 El inmueble tomado en arrendamiento tiene deudas con el Distrito Capital, por concepto Impuesto Predial, en cuantía de \$194.089.249.**

Con corte al 7 de febrero de 2014, los predios objeto del contrato de arrendamiento, presentan una deuda por concepto de impuesto predial, en cuantía de **\$194.089.249**, conforme lo muestra la siguiente tabla:

Matrícula	Deuda
50C741873	\$ 19.261.268
50C741871	\$ 11.013.185
50C741876	\$ 6.005.000
50C741881	\$ 10.932.000
50C741882	\$ 22.507.000
50C741884	\$ 5.917.000
50C741886	\$ 8.835.000
50C741889	\$ 11.205.000
50C741890	\$ 6.110.000
50C741891	\$ 35.198.000
50C741892	\$ 57.105.796
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 194.089.249</b>

Fuente: Secretaría Distrital de Hacienda

Adicionalmente, dos de las oficinas que aunque no hacen parte del contrato, identificadas con las matrículas 50C741872, 50C741874, presentan anotación en el certificado de tradición y libertad en la cual se hace mención a un embargo por jurisdicción coactiva y medida cautelar, por parte de la Secretaría Distrital de Hacienda, los cuales se encuentran en la carpeta del contrato.

Así las cosas, extraña la falta de diligencia y cuidado que debe tener la misma Administración en el trámite de sus procesos contractuales, como el que ocupa nuestra atención, en el que hizo un acuerdo de voluntades con un propietario que tiene serios antecedentes de incumplimiento de sus obligaciones tributarias, que datan desde la vigencia 1994.

**2.3 Irregularidades en la publicación del contrato de arrendamiento suscrito con el apoderado Jorge Alexander Pérez Torres.**

El mencionado contrato aparece firmado el 30 de diciembre de 2013 y fue publicado de manera incompleta en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública, en adelante SECOP, hasta el 15 de enero de 2014, con la siguiente constancia:

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

*“(…) El Contrato se publica fuera de término debido a que se realizaron modificaciones al contrato, lo cual retardó el trámite de su publicación.”*

Lo cierto, es que siendo requisito de perfeccionamiento del contrato la publicación del mismo en el SECOP, la que debió hacer el arrendador dentro de los tres días siguientes a la firma, conforme contractualmente quedó estipulado en la Cláusula Décima Cuarta, se haya efectuado sólo 37 días después de la firma del contrato.

Irregularidades en la publicación y constancia de modificaciones a un contrato al que no se le había dado inicio a su ejecución, son indicios serios de que el mismo eventualmente no se encontraba totalmente preparado al pasado 30 de diciembre, más aún cuando no existen evidencias de su real modificación.

**2.4 Irregularidades presentadas al inicio de la ejecución del contrato, relacionadas con la no presentación de los paz y salvos por concepto de servicios públicos, lo cual ha impedido la suscripción de la correspondiente acta de inicio, las que constituyen un incumplimiento contractual.**

Esta Contraloría, con ocasión de las visitas practicadas al inmueble objeto del señalado contrato de arrendamiento, evidenció las siguientes irregularidades:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 7º de la CLAUSULA TERCERA del referido contrato:

*“EL ARRENDADOR se obliga a presentar dentro de los tres (3) hábiles siguientes a la suscripción del presente documento al ARRENDATARIO los recibos o el documento idóneo que certifique que el inmueble dado en arrendamiento se encuentra a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios (Acueducto y Alcantarillado, Energía y líneas telefónicas), toda vez que de no cumplir con esta obligación se incurrirá en causal de incumplimiento, la cual dará por terminado sin previo aviso el presente contrato”.*

*Igualmente, en la CLAUSULA QUINTA – PAGO DE SERVICIOS, se estipula: “(.) El ARRENDADOR deberá entregar a la fecha de suscripción del presente documento el inmueble objeto del arrendamiento a paz y salvo por todo concepto.”*

Luego, no existe duda que en el presente caso, aún sin haber dado inicio a la ejecución del contrato, se estén presentando serios incumplimientos a las obligaciones pactadas, como los relacionados con la no entrega de los correspondientes paz y salvos, con respecto a lo cual se pactó que es causal de incumplimiento y que da lugar a la terminación del contrato sin previo aviso.



**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

Tan cierto es lo afirmado que el IDU, a través de la comunicación DTAF 20145150013611 del 10 de enero de 2014, le manifestó al arrendador lo siguiente:

*“Lo anterior teniendo en cuenta que a la fecha estos documentos no han sido allegados en debida forma y son requisito indispensable para la legalización del mismo, para lo cual solicitamos que antes del 14 de enero de 2013 sean presentados todos en original so pena de incurrir en incumplimiento contractual.”*

Posteriormente, mediante Oficio STRF 20145260093271 fechado el 5 de febrero de 2014, se reitera lo anterior y en el cuarto párrafo, el IDU señala:

*“En cuanto a la suscripción del acta de inicio, se aclara que esta no se puede suscribir antes del cumplimiento de la cláusula primera del contrato – OBJETO, ni de los numerales 1º, 2º y 3º de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento suscrito...”*

Los señalados hechos corroboran que pasados 35 días de la suscripción del contrato, no ha procedido a la suscripción de la correspondiente acta de inicio, todo por el grave incumplimiento del arrendador de las señaladas obligaciones. De ahí, que no resulte comprensible que la entidad venga autorizando desde el pasado 3 de febrero, el traslado de aproximadamente 200 funcionarios, más aun cuando las instalaciones no están del todo terminadas, conforme lo ilustran los siguientes registros fotográficos:

**PREDIO SEDE LOS ALCAZARES**

**No se evidencia el nombre de la entidad**



**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**



**El predio aun no se encuentra con las adecuaciones necesarias para su funcionamiento**





**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**



**2.5 Quien suscribió el contrato es el señor Jorge Alexander Pérez Torres, en su condición de apoderado especial del señor Genaro Cerquera Baquero, quien es el propietario del inmueble.**

En efecto, el contrato se suscribió con el señor Jorge Alexander Pérez Torres, quien conforme lo detectó esta Contraloría, ha suscrito contratos con el IDU desde el año 2011, y su actividad económica era la relacionada con Servicios Financieros/ comercio al por mayor de residuos sólidos/ transporte de carga y mensajería / fabricación de empaques cartones y papeles.

En abril de 2013, la actividad económica pasó a ser la de la construcción de obras de ingeniería civil, recuperación de materiales, transporte mixto, actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, conforme lo evidencian los correspondientes certificados de Cámara y Comercio.

Llama la atención al Organismo de Control, que sin tener experiencia certificada en actividades inmobiliarias, el IDU haya procedido a la suscripción del referido contrato con el señor Pérez Torres, quien actúa en calidad de apoderado especial del señor Genaro Cerquera Baquero, quien es el propietario del inmueble tomado en arrendamiento y que como se dijo anteriormente, es un deudor moroso de las obligaciones tributarias que tiene con el Distrito Capital, a quien la Secretaría Distrital de Hacienda se vio abocada a seguir en su contra, los correspondientes Procesos Ejecutivos por Jurisdicción Coactiva; lo cierto es que el mencionado propietario tiene obligaciones pendientes de pago por la considerable suma de **\$194.089.249**.

Cabe señalar que si bien es cierto que la propuesta inicial para el arrendamiento del inmueble fue presentada por el señor Jorge Alexander Pérez Torres, el 16 de diciembre de

**“Por un control fiscal efectivo y transparente”**

2013, también es cierto que sólo hasta el 26 de diciembre del mismo año, fue suscrito y presentado el correspondiente poder especial.

Pongo en conocimiento del señor Alcalde Mayor, los referidos hechos, con el exclusivo propósito que la Administración a su cargo, adelante las acciones que considere pertinentes, tendientes a conjurar las situaciones irregulares detectadas por este Organismo de Control, en relación con los mayores valores a que se ha abocado al Distrito Capital a pagar, por concepto del arrendamiento del Edificio los Alcázares, los que durante tan sólo un año ascienden a la alta cifra de **\$1.033.920.000 M/CTE.**




Lo anterior, sin perjuicio de las acciones que puedan derivarse del ejercicio de nuestra acción fiscalizadora, con respecto a aquellas situaciones consolidadas. De no estar de acuerdo con las consideraciones anteriormente expuestas, indicar las razones mencionando las pruebas en las que se apoye.

De manera respetuosa solicito al señor Alcalde Mayor que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación, se sirva informar a este Organismo de Control Fiscal, sobre las acciones que en efecto adelantará su despacho, en orden a evitar la ocurrencia de los señalados riesgos de afectación del patrimonio público distrital, a que anteriormente se hizo alusión.

Cordialmente,



**DIEGO ARDILA MEDINA**  
Contralor de Bogotá D.C.

Proyectó: Ximena Andrea Gaitán Betancur, Profesional   
Revisó: Julián Darío Henao Cardona – Director Sector Movilidad   
Aprobó: Fabio Andrés Polanía Zenner – Subdirector Fiscalización Infraestructura-Sector Movilidad   
Revisó y ajustó: Ana Benilda Ramírez Bonilla, Asesor 