

“Por un Control Fiscal Efectivo y Transparente”

210000-

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

ASUNTO: Ejercicio de la Función de Advertencia, en razón al grave riesgo de afectación del patrimonio público Distrital, en cuantía de \$911,6 millones, correspondientes al 86% del valor de la promesa de Compraventa del inmueble de la Calle 121 No. 48 – 72 de esta ciudad; porcentaje que constituye la participación accionaria del Distrito Capital en la sociedad Caudales de Colombia S.A. E.S.P., quien es la promitente compradora del señalado predio, dadas las serias irregularidades detectadas en la adquisición del mismo con destino a la sede administrativa de dicha sociedad, no obstante que en criterio de la misma Secretaría Distrital de Planeación el predio se ubica en la UPZ 20 La Alhambra, Sector Normativo 2, Subsector de Usos I, donde únicamente se permite el uso de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar y no el uso dotacional servicios urbanos básicos a escala metropolitana o urbana que es el uso que la precitada sociedad le viene dando al inmueble objeto de la Promesa de Compraventa.

Respetado señor Alcalde Mayor:

Considerando que el propósito del ejercicio de la función pública de Control Fiscal, es coadyuvar al mejoramiento continuo de la Administración, lo cual redundaría en la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, fin último de la competencia asignada por la Constitución y la Ley a los Organismos de Control, es necesario poner en su conocimiento las graves irregularidades evidenciadas con respecto a la pretendida promesa de compraventa del inmueble de la Calle 121 No. 48 -72, inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50 N – 564202, Cédula Catastral No. U-121 – T-34-14, Chip AAA0121MJAW, Barrio Batán, Localidad 11 de Suba, por parte de la sociedad Caudales de Colombia S.A.



“Por un Control Fiscal Efectivo y Transparente”

E.S.P., para destinarlo al funcionamiento o sede administrativa de la misma, con lo cual se contravendría el uso permitido en el predio que es el de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, con los riesgos de afectación del patrimonio público del Distrito Capital que se llegare causar, en atención a las infracciones urbanísticas en que pueda incurrir dicha sociedad.

1. ANTECEDENTES

GESTAGUAS S.A. E.S.P., hoy CAUDALES DE COLOMBIA S.A. E.S.P. fue constituida por Escritura Pública Número 8632 del 29 de octubre de 2001, de la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, como una sociedad Anónima¹, cuyo objeto social era la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo y saneamiento básico y todas las actividades relacionadas con el ciclo integral del agua en el territorio nacional e internacional, con exclusión del Distrito Capital.

Durante los años 2002 y 2003 se crearon tres (3) Sociedades en Comandita² por Acciones, denominadas Hydros Mosquera, Hydros Chía e Hydros Melgar y dentro de sus accionarios figura GESTAGUAS S.A. E.S.P. con una participación del 19.15% en Hydros Melgar, del 7.33% en Hydros Mosquera y del 0.4% en Hydros Chía, quien a su vez ejerce la representación legal y la administración de cada una de las citadas sociedades.

En el año 2005, Aguas de Bogotá S.A. E.S.P., adquirió 172.000 acciones que representan el 86% del capital accionario de GESTAGUAS S.A. E.S.P., composición accionaria que se encuentra vigente.

En septiembre de 2013 la Junta Directiva de la precitada sociedad tomó la decisión³ de cambiar su razón social por la de CAUDALES DE COLOMBIA S.A. E.S.P. con la ampliación de su objeto misional y teniendo como propósito incursionar en nuevos negocios y mejorar su imagen corporativa.

¹ Entre sus accionistas se encontraban HYDROS COLOMBIA con 49.000 acciones equivalentes a \$49 millones e INGAD Construcciones S.A., con 40.000 acciones por \$40 millones, dos socios minoritarios cada uno con 5.000 acciones es decir \$5 millones y uno con 1.000 acciones o su equivalente a \$1 millón, para un total de \$100 millones.

² Los socios de las Hydros son las mismas personas que figuran en GESTAGUAS, con la característica que cada municipio se vinculó como socio comanditario, con la mayor participación accionaria Mosquera con el 89%, Chía con el 88%, y Melgar con el 60%.

³ Escritura pública No.3073 de la notaria 51, fechada el 27 de septiembre de 2013.



2. RIESGOS GENERADORES DE DAÑO QUE AMERITAN LA ADVERTENCIA FISCAL.

Esta Contraloría, a través de la Dirección Sector Servicios Públicos, en cumplimiento del PAD 2014, practicó Auditoría Regular, Vigencia 2013, en la que fue examinado el tema de la Promesa de Compraventa del mencionado inmueble, celebrada el pasado 14 de marzo entre la sociedad Caudales de Colombia S.A. E.S.P. con la señora Lucero Sánchez Orozco, por valor de \$1.060 millones, de los cuales la precitada sociedad cancelaría \$911.6 millones, correspondientes al 86% de la participación accionaria del Distrito Capital en dicha sociedad; inmueble que sería destinado como sede de sus oficinas según quedó expresado en los correspondientes Estudios de Conveniencia y Oportunidad, con ocasión de lo cual fueron detectadas serias irregularidades, las cuales son del siguiente alcance:

2.1. Con fecha 14 de marzo de 2014, la sociedad Caudales de Colombia S.A. E.S.P., suscribió con persona natural Promesa de Compra Venta sobre el inmueble de la Calle 121 No. 48-72, Matrícula Inmobiliaria No. 50N-564202, en el que actualmente funciona la sede de la citada empresa, con lo cual se contravienen las normas urbanísticas de la ciudad, máxime si se tiene en cuenta que conforme a la UPZ 20 La Alhambra, el uso allí permitido es el de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, más no el dotacional servicios urbanos básicos; hechos con los cuales se pone riesgo de pérdida la cifra de \$911,6 millones, que corresponden al porcentaje de la participación accionaria que el Distrito tiene en dicha sociedad del 86% con respecto al valor total de la venta del predio que es de \$1.060 millones.

Ciertamente, con fecha 14 de marzo de la presente anualidad, la sociedad Caudales de Colombia S.A. E.S.P., en la cual el Distrito Capital tiene una participación accionaria del 86%, procedió a suscribir con la señora Lucero Sánchez Orozco Promesa de Compraventa, sobre una “(...) CASA DE HABITACIÓN JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA, DISTINGUIDA CON EL NÚMERO CUARENTA Y OCHO Y SETENTA Y DOS (48 – 72) DE LA CALLE CIENTO VEINTIUNO (121)”, correspondiente a la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C..

“Por un Control Fiscal Efectivo y Transparente”

Motiva en esta oportunidad el ejercicio de la Función de Advertencia Fiscal, prevista en el numeral 5º del artículo 4º del Acuerdo 519 de 2012, la necesidad que el señor Alcalde conozca que con ocasión del señalado acto negocial, los intereses del Distrito Capital pueden eventualmente verse afectados, habida cuenta que de conformidad con las normas urbanísticas, el uso permitido en el señalado inmueble es el de **Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar**, más no el de dotacional servicios urbanos básicos, como en efecto es el que la promitente compradora Caudales de Colombia S.A. E.S.P., le está dando actualmente al predio objeto de la referida promesa de compraventa.

En efecto, el predio de la Calle 121 No. 48-72, corresponde a una edificación bifamiliar de dos pisos y altillo, ubicado en Estrato 5, del Barrio “BATÁN”, Localidad No. 11 de Suba, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-564202, Cédula Catastral No. U-121-T-34-14, Chip AAA0121MJAW.

Luego, no existe duda que de conformidad con las normas urbanísticas aplicables al referido predio, su uso es el de residencial y no el de dotacional servicios urbanos básicos que es el que actualmente le viene dando la sociedad promitente compradora Caudales de Colombia S.A. E.S.P. al mismo, dado que conforme lo constató esta Contraloría, en el citado inmueble está funcionando la sede administrativa de la misma, conforme lo ilustra el siguiente registro fotográfico:



Ahora bien, consultada la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, sobre el uso del suelo en el inmueble objeto de la aludida

“Por un Control Fiscal Efectivo y Transparente”

promesa de compraventa, en la Visita Administrativa de carácter Fiscal llevada a cabo el pasado 10 de noviembre, según lo informa la correspondiente Acta⁴, se tiene que dicha dependencia reitera:

Que el señalado inmueble “(...) se localiza en la UPZ 20 La Alhambra, Sector Normativo 2 Subsector de usos I, en el que únicamente se permite el Uso de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (Plancha 2 de 3 – Cuadro de Usos Permitidos) y los dotacionales que admita para el área de actividad el Decreto 090 de 2013.

De acuerdo con el Decreto Distrital 190 de 2004, en su Artículo 337, numeral 1, se menciona:

“Artículo 337. Condiciones generales para la asignación de usos urbanos (Artículo 326 del Decreto 619 de 2000).

La asignación de usos al suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:

1. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia (...)

Así las cosas, es necesario que su Despacho conozca, que con antelación a la suscripción de la referida promesa de compraventa, la promitente compradora, es decir, la sociedad Caudales de Colombia S.a. E.S.P. conocía que el inmueble objeto de la misma estaba localizado en un sector netamente residencial, en el que no es permitido el uso de dotacional servicios urbanos básicos; tan cierto es lo afirmado que el avalúo comercial realizado por la empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa da cuenta en el acápite “CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR”, que: “(...) el terreno donde se ubica el inmueble se encuentra en la zona Norte de la Ciudad; se caracteriza por ser zona eminentemente residencial, enmarcado por vías locales unas consolidadas y otras en proceso de consolidación”.

2.2. Riesgos de afectación del patrimonio público en proporción a la participación accionaria que el Distrito Capital tiene en la sociedad Caudales de Colombia S.A. E.S.P.; la cual en el presente acto negocial es

⁴ Acta de Visita Fiscal Administrativa, con fecha 10 de noviembre de 2014, al Director de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación.



“Por un Control Fiscal Efectivo y Transparente”

de \$911.6 millones, en atención a las sanciones urbanísticas a que puede verse abocada la promitente compradora del referido inmueble, con ocasión de la infracción urbanística que constituye la localización de un uso como es el de dotacional servicios urbanos básicos escala urbana o metropolitana, en contravención a las normas de usos del suelo, conforme lo prevé categóricamente la Ley 388 de 1997, con las modificaciones introducidas por la Ley 810 de 2003.

Como es de conocimiento del señor Alcalde Mayor, por disposición expresa del Artículo 103 de la Ley 388 de 1997, con las modificaciones introducidas por el Artículo 1º de la Ley 810 de 2003, “Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”, se tiene que constituye infracción urbanística, no sólo toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan, sino la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo.

Ahora bien, según el Artículo 2º de la citada Ley 810 de 2003, con el cual se modificó el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997, de manera perentoria establece que las infracciones urbanísticas como la localización de un uso dotacional de servicios urbanos básicos en contravención a las normas de usos del suelo, darán lugar a la aplicación de sanciones a los responsables, por parte, en nuestro caso, de los Alcaldes Locales, quienes conocen de los correspondientes procesos conforme lo señala el artículo 86 numerales, 6º y 9º del Decreto 1421 de 1993.

De ahí, que precisamente en esta oportunidad se encuentre necesario advertir a su despacho, sobre los señalados riesgos de afectación que eventualmente puede sufrir el patrimonio público Distrital, en aquel evento en que la sociedad Caudales de Colombia S.A. E.S.P., pueda resultar objeto de la imposición de sanciones como la demolición con respecto a lo construido sin licencia o con inobservancia de la misma, al igual que la de multas, en el caso de la infracción urbanística que constituye la localización de usos de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, con cuanta mayor razón, cuando de conformidad con las precitadas normas, las multas son sucesivas y oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes, para quienes usen o



“Por un Control Fiscal Efectivo y Transparente”

destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo.

En estos términos, los señalados hechos ameritan la toma de acciones efectivas tendientes a conjurar las situaciones detectadas, las cuales pueden afectar los intereses patrimoniales del Distrito Capital, con ocasión de la pretendida compra del aludido inmueble con destino a un uso del suelo que no es el permitido por las normas urbanísticas vigentes en la ciudad y la imposición de sanciones urbanísticas como la multa, la cual como se dijo es sucesiva y tiene lugar hasta tanto desaparezca el hecho dañoso que dio lugar a la misma.

Así las cosas, no resulta comprensible que una sociedad en la cual el Distrito Capital tiene una alta participación accionaria como lo es Caudales de Colombia S.A., E.S.P., comprometa importantes recursos que alcanzan la cifra de \$1.060 millones, en la compra de un inmueble para destinarlo a un uso dotacional de servicios urbanos básicos en contravención a las normas de usos del suelo que se permiten en el Sector Normativo donde está localizada el predio objeto de la promesa de compraventa, a sabiendas que puede resultar involucrada en la imposición de sanciones por significativas cifras, que en últimas pueden hacer inviable el cumplimiento del fin perseguido con la referida contratación.

Lo ocurrido con la pretendida compra del señalado inmueble para destinarlo a un uso dotacional, en contravención a las normas de usos del suelo, informa de la abierta inobservancia de los principios de la Función Pública y del Control Fiscal previstos en los Artículos 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia, como también del Artículo 87 del Estatuto Anticorrupción (Ley 1474 de 2011).

Finalmente, es necesario tener en cuenta que en los términos que lo establece el artículo 6º de la Ley 610 de 2000, el daño patrimonial, no solamente consiste **“en que se hayan perdido recursos”**, como de manera ligera puede pensarse, sino que la inversión de recursos que haga la sociedad en la cual el Distrito tiene una importante participación accionaria del 86%, cumpla la finalidad real esperada, como quiera que de no ser así estaríamos frente a la ocurrencia de un eventual daño patrimonial, más aún cuando la empresa Caudales de Colombia S.A. E.S.P., puede verse abocada, en el caso de continuar con el uso dotacional servicios urbanos básicos, en contravención con las normas de usos del suelo, a la imposición de sucesivas multas o a la venta del inmueble por un precio que puede no ser exactamente el de compra del mismo.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un Control Fiscal Efectivo y Transparente”

En razón a lo anteriormente expresado, respetando la plena autonomía de su Despacho en la toma de decisiones, y sin perjuicio de las acciones que puedan derivarse del ejercicio de la función pública Constitucional de Control Fiscal delegada por el Estado, pongo en su conocimiento los referidos hechos, con la exclusiva pretensión que su Despacho lidere acciones efectivas tendientes a la salvaguardar los recursos públicos involucrados en el señalado acto negocial.

De no estar de acuerdo con lo afirmado, le solicito indicar las razones mencionando las evidencias en las que se apoye.

Respetuosamente solicito a su Despacho se sirva informar a este Organismo de Control Fiscal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación, sobre las acciones que adoptará a efectos de superar las deficiencias detectadas en relación con la referida promesa de compraventa del citado inmueble con destino a la sede de la aludida sociedad, en contravención de las normas de los usos del suelo previstas en el modelo de ciudad pactado en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT (Decreto 190 de 2004).

Cordial saludo,

DIEGO ARDILA MEDINA
Contralor de Bogotá D.C.

Proyectó:	Omar A. Hernández Calderón, Profesional Especializado.
Apoyo Técnico:	Carolina Torres Martín, Profesional Especializado.
Revisó:	Liliana Medina Páez, Subdirectora de Fiscalización de Acueducto y Saneamiento Básico.
Aprobó:	Joelx Castro Suárez, Directora Sector Servicios Públicos.
Revisó y ajustó:	Ana Benilda Ramírez Bonilla, Asesora.