



Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

INFORME FINAL AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON
ENFOQUE INTEGRAL - MODALIDAD ESPECIAL

**EVALUACION A LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS ENCARGOS
FIDUCIARIOS EN EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA . ERU+**

EMPRESA DE RENOVACION URBANA . ERU-
PERIODO AUDITADO 2007- 2009

PLAN DE AUDITORIA DISTRITAL PAD 2010
CICLO I

DIRECCIÓN SECTOR CONTROL URBANO

ABRIL 28 DE 2010

“Al rescate de la moral y la ética pública”

www.contraloriabogota.gov.co
Cra 16 N° 79 - 34
PBX: 219 39 00

 **PDF Complete**
Your complimentary use period has ended.
Thank you for using PDF Complete.
[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)



AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL MODALIDAD ESPECIAL

EVALUACION A LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS EN EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA . ERU+

| | |
|--|--|
| Contralor de Bogotá | Miguel Ángel Moralesrussi Russi |
| Contralor Auxiliar | Víctor Manuel Armella Velásquez |
| Director Sectorial | Eduardo José Herazo Sabbag |
| Subdirector de Fiscalización | Ernesto Coy Coy |
| Subdirección de Fiscalización Transversal Control Urbano | Ana Victoria Vargas |
| Equipo de Auditoría | Luis Francisco Peña Angulo (Líder) José Eduardo Rojas Sanabria Luis Germán Cortés Ochoa Martha Helena Piñeros Beltrán Jaime Burgos Muñoz |

“Al rescate de la moral y la ética pública”

www.contraloriabogota.gov.co
Cra 16 N° 79 - 34
PBX: 219 39 00



CONTENIDO

| | Página |
|--|-----------|
| 1. CONCEPTO SOBRE LA GESTION DE LA EMPRESA DE RENOVACION URBANA, - ENCARGOS FIDUCIARIOS | 4 |
| 2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA | 12 |
| 2.1 SEGUIMIENTO PLAN DE MEJORAMIENTO | 12 |
| 2.2 EVALUACIÓN AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO | 12 |
| 2.3 ANÁLISIS A LA GESTIÓN PRESUPUESTAL - SEMILLERO DE PROYECTOS | 15 |
| 2.4 ANÁLISIS A LA GESTIÓN FINANCIERA DE FIDUBOGOTÁ . CENTRO COMERCIAL DE CIELOS ABIERTOS | 18 |
| 2.5 ANÁLISIS A LA GESTIÓN FINANCIERA DE ALIANZA FIDUCIARIA MANZANA 5 LAS AGUAS. | 20 |
| 2.6 EVALUACION A LA CONTRATACIÓN | 24 |
| 2.7 EVALUACIÓN TÉCNICA LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y AVALUOS COMERCIALES | 33 |
| 3. ANEXOS | 35 |
| 3.1 ANEXO 1: CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS | 35 |

1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN DE LA ERU A TRAVÉS DE LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS

**Señores
Junta Directiva
EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA
Atte. Doctor Néstor Eugenio Ramírez Cardona
Gerente.**

La Contraloría de Bogotá, con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, el Decreto 1421 de 1993, Las leyes 42 de 1993 y 610 de 2000, y del Acuerdo Distrital N° 24 de de 2008, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral - Modalidad Especial a la Empresa de Renovación Urbana - ERU-. A través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia, equidad y valoración de costos ambientales con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión, se examinó la ejecución presupuestal; la comprobación de las operaciones financieras, administrativas y económicas se hayan realizado conforme a las normas legales, estatutarias y procedimientos aplicables; la evaluación y análisis de la ejecución de los planes y programas y la evaluación del Sistema de Control Interno.

La Contraloría de Bogotá, es competente para conocer el manejo de los recursos que hacen las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, así como de las entidades no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública¹.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada a la Contraloría de Bogotá D.C., la obligación de la Contraloría consiste en producir un informe integral que contenga el concepto sobre la gestión adelantada por la administración de la ERU que incluya pronunciamientos sobre el acatamiento a las disposiciones legales y la calidad y eficiencia del sistema de control interno.

El informe contiene aspectos administrativos, financieros y legales que una vez detectados como deficiencias por el Equipo de Auditoría, fueron o serán corregidos por la administración, lo cual contribuye al mejoramiento continuo de la

¹ Artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007.

organización y por consiguiente en la eficiente y efectiva producción y/o prestación de bienes y servicios en beneficio de la ciudadanía, como fin último del control.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de Auditoría Gubernamental Colombianas, compatibles con las de general aceptación, así como con las políticas y los procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría de Bogotá; por lo tanto, requirió, acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe integral.

El control incluyó el examen sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión de la empresa y el cumplimiento de las disposiciones legales, así como la adecuada implementación y funcionamiento del Sistema de Control Interno.

Para realizar la evaluación del Sistema de Control Interno, se efectuaron entrevistas y encuestas en la dirección Técnica de la Empresa de Renovación Urbana - ERU Dirección encargada del desarrollo de los proyectos San Victorino Centro Internacional de Comercio y Manzana Cinco . Las Aguas conforme a lo dispuesto en el Modelo Estándar de Control Interno %MECI+.

La Dirección Técnica cuenta con instrumentos que le permite hacer seguimiento y evaluación de sus proyectos, programas, metas, actividades y procesos para la toma decisiones y la mejora continua.

Sin embargo no existe una discriminación detallada de los recursos asignados para la ejecución de subproyectos, por cuanto los recursos se asignan al rubro del proyecto, como sucede en el Proyecto %Semillero de Proyectos+donde se ejecuta según solicitud de la Dirección Técnica pero ésta no cuenta con información detallada de la asignación ejecución de recursos en los diferentes subproyectos.

Los Programas de Renovación Urbana para el centro de la Ciudad están consignados en el ordenamiento del territorio del Distrito desde 1987 cuando se expedido el Decreto 1042; seguido del Acuerdo 6 de 1990²; luego por el Decreto Distrital 880 de 1998 mediante el cual se adopta el programa para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés. Mas recientemente por el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004.

Dentro del Plan de Desarrollo los proyectos asignados a la ERU están contenidos en los objetivos estructurantes, Derecho a la Ciudad y Ciudad Global. Se tuvo en

² Acuerdo 6 de 1990. Capítulo XIII Renovación Urbana. Art. 264.

cuenta que el Proyecto Centro Internacional de Comercio Mayorista Sanvictorino, inicio su ejecución bajo el Plan de Desarrollo Bogotá Sin Indiferencia, teniendo continuidad con el Plan de Desarrollo Bogotá Positiva³.

Aplicación de normas de derecho público y privado.

Para cumplir con el objetivo señalado al equipo auditor, se estudio la legislación que regula las actuaciones de la ERU, comenzando con el Acuerdo Distrital 33 de 1999 que la define como una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, regulada por normas del Derecho Público y del Derecho Privado. Además la entidad esta facultada por el inciso 5 del articulo 36 de la Ley 388⁴ para que en los proyecto de urbanismo en que participe acuda a la figura de la Fiducia Mercantil, situación que de hecho ha aplicado para el manejo de los proyectos Sanvictorino y Manzana 5.⁵

El inciso de la Ley 388, debe leerse conjuntamente con el numeral 5° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993,

¶)

Los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia pública sólo podrán celebrarse por las entidades estatales con estricta sujeción a lo dispuesto en el presente estatuto, únicamente para objetos y con plazos precisamente determinados. En ningún caso las entidades públicas fideicomitentes podrán delegar en la sociedades fiduciarias la adjudicación de los contratos que se celebren en desarrollo del encargo o de la fiducia pública, ni pactar su remuneración con cargo a los rendimientos del fideicomiso, salvo que estos se encuentren presupuestados.+(Subrayado fuera de texto).

Esto significa, para el caso que nos ocupa, que la ERU es responsable de todo el proceso precontractual, además porque es ella quien presenta los estudios de conveniencia y oportunidad de contrato, decide sobre los términos de referencia para la selección del contratista, se señala el objeto del contrato, las obligaciones

³ El Plan de desarrollo. económico, social, ambiental y de obras públicas para el distrito capital 2008-2012, Bogotá Positiva adoptado bajo el Acuerdo Distrital 308 del 9 de junio de 2008.

⁴ ARTICULO 36. ACTUACION URBANISTICA PÚBLICA. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles.
(õ)
Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

⁵ El articulo 36 de la Ley 388 debe ser leído conjuntamente con el numeral 5° del articulo 32 de Ley 80; así como también, con la Sentencia No C-086 / 95 de la Corte Constitucional.

del contratista y el contratante, etc. Y todo este proceso debe hacerlo siguiendo el Estatuto de Contratación Pública.

El Centro Internacional de Comercio Mayorista, Sanvictorino, se desarrolla en un predio del Barrio Santa Inés, integrado por tres manzanas⁶, que totalizan cerca de tres hectáreas. Esta planeado que se desarrolle en dos fases y cinco (5) etapas⁷. Según lo consignado en el Plan de Comercialización y Ventas (versión 6), el orden de construcción del proyecto esta planeado edificarlo así:

- Etapa 1. Fecha de entrega de los inmuebles a los clientes, cuarto trimestre de 2010 . primer trimestre del 2011.
- Etapa 2. Fecha de entrega de los inmuebles a los clientes 2º trimestre de 2011
- Etapa 3. Fecha de entrega de los inmuebles a los clientes 1er. Trimestre de 2012.
- Etapa 4. Fecha de entrega de los inmuebles a los clientes 1er. Trimestre de 2012.
- Etapa 5. Fecha de entrega de los inmuebles a los clientes 1er. Trimestre de 2012.

Para administrar los recursos del proyecto Sanvictorino, la Empresa de Renovación Urbana convoco a licitación publica, saliendo favorecida Fiduciaria Bogotá S.A. -FIDUBOGOTA- mientras que para el proyecto Manzana 5 la licitación fue adjudicada a Fiduciaria Alianza S. A.

Resultados sociales de la Gestión

Este organismo de Control Fiscal no cuestiona la política de Renovación Urbana; presenta observaciones puntuales sobre la gestión social aplicada en los proyectos Manzana 5 y el Centro Internacional de Comercio Sanvictorino, en donde se conjuga la busque de rentabilidad económica y el acatamiento a la búsqueda de los fines sociales del Estado.

Para la Contraloría de Bogotá, esta doble condición debe buscarse en todo momento y circunstancias, por lo que muy seguramente los grados de inclinación a favor de una u otra postura varían en cada situación particular, razón por la cual no es aconsejable sacar al respecto, una calificación única y concluyente sobre la gestión social de la ERU.

⁶ Manzana 3 con 4.664 m²; Manzana 10 con 3.592 m² y Manzana 22 con 20.714 m².

⁷ Fase pre-operativa, y Fase Operativa: La primera fase esta planeada inicialmente para un (1) año contado a partir del 17 de Octubre de 2007, en la cual se debe de alcanzar el Punto de Equilibrio Comercial de la primera Etapa del Proyecto. La segunda fase está planeada para 30 meses, contados a partir de la fase pre-operativa.

Los objetivos sociales, significa que el acatamiento al principio fundante del Estado Colombiano, según el cual el interés particular se somete ante el interés general, también debe buscarse en los resultados de la gestión y no sólo en los procedimientos seguidos para el desarrollo de la gestión pública.

En el caso de Sanvictorino, los hechos demuestran que los planificadores del proyecto se equivocaron en los tiempos fijados para cada una de las etapas del proyecto, que ésta equivocación repercutió en los cuatro (4) grandes contratos suscritos; pues no atinan a señalar fechas ciertas para el inicio ni terminación del proyecto. La modificación de plazos y de revisión de los contratos trae mayores costos para el proyecto (sin excepción todos los contratos suscritos han sido afectados por Otrosí, Adendas, Suspensiones).

Para la Contraloría de Bogotá no queda duda que hay promoción y aceptación del proyecto, que hay preventas de algunos locales comerciales para, bajo las condiciones actuales, se esta lejos de pensar en un posible fracaso del proyecto pues, pero se esta muy cerca de cargarlo de dudas sobre la eficacia de lo realizado hasta la fecha, pues parece escurridizo llegar al punto de equilibrio.

A la luz de la Ley de Control Fiscal, de los principios de economía, de eficiencia y eficacia, la gestión adelantada no puede ser satisfactoria, pues un proyecto que cuenta con todo el apoyo del Gobierno Distrital, que no ha reparado en gastos en la contratación de estudios y asesores, que ha aprobado e invertido los recursos que se han pedido para promocionar el proyecto, y que a la fecha en que se presenta este informe, no tiene certeza de cuando comienza la construcción del proyecto, sencillamente es una gestión deficiente.

La Contraloría estima que a esta situación se llevo, por el desconocimiento de los pre-requisitos necesarios para dar inicio al proyecto, particularmente es el caso del Plan de Implantación.

Desde antes que la ERU iniciara los trámites para el proyecto Sanvictorino, el Decreto Distrital 880 de 1998 señaló que al sector de Santa Inés . Zona 2 le fue asignado como *Uso Principal: Comercio Metropolitano Clase III y como usos Complementarios: Los usos necesarios para el buen funcionamiento del uso comercial principal...*; asimismo el Decreto Distrital 1119 de 2000, consigno que el *Plan de Implantación es un Instrumento de Planeamiento aplicable a los usos de comercio metropolitano* ò +.

También el Decreto Distrital 492 de Octubre de 2007 (Plan Centro), consigné las manzanas 3,10 y 22 para la construcción del centro comercial.

ARTÍCULO 33. CRITERIOS DE ORDENAMIENTO. Los criterios de ordenamiento responden a características homogéneas en los aspectos morfológicos, funcionales y de estructura urbana y orientan las decisiones normativas de las UPZ para garantizar su coherencia interna en el modelo de ordenamiento y en los demás instrumentos que desarrollen el Plan de Ordenamiento Territorial. Los criterios de ordenamiento de acuerdo con su objetivo se clasifican en cuatro categorías patrimonio, vivienda, servicios y comercio.

(õ)

D. Comercio:

8. UPZ 93 - Nieves: Sector San Victorino Regional. Criterios de ordenamiento:

(õ)

h. Ampliar la plataforma comercial para generar mayores y mejores condiciones para el desarrollo del comercio popular tradicional que se desarrolla en el sector, así como su articulación con las cadenas productivas, la investigación y el desarrollo de nuevas opciones comerciales en las manzanas 3, 10 y 22 (Zona comercial nueva adyacente al Parque Tercer Milenio).

El desconocimiento por el entonces equipo directivo de la Empresa de Renovación Urbana de la exigencia del Plan de Implantación, para la construcción de Centros de Comercio de alcance metropolitano, como requisito previo a iniciar el proyecto, fue el origen de las prorrogas en los tiempos para cumplir con los plazos fijados en los contratos para la etapas pre-operativa y operativa de la construcción del Centro Internacional de Comercio Mayorista.

Con la decisión de iniciar el proyecto sin el lleno de los requisitos, se transgredió el Principio de Economía del Estatuto de Contratación Pública que en forma expresa contiene la exigencia de antes de dar inicio a la selección ~~de~~ deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos õ +. El mismo desconocimiento fue agravado, con la firma en cadena de contratos que para su cumplimiento dependen los segundos de los primeros, y que ante el atraso por cualquier motivo de uno de los primeros, ha conducido a la prórroga de los segundos.

Además, la Contraloría advierte a la Empresa de Renovación Urbana, que esta incertidumbre en los tiempos, tendrá una repercusión en los costos del proyecto, evitándole a la ciudad los trastornos que conlleva tener obras en ejecución durante periodos de tiempo muy prologados.

Desde luego, la Contraloría estima que en la prórroga de los contratos suscritos existe responsabilidad de la Secretaria Distrital de Planeación, quien tomo más tiempo del legalmente señalado para aprobar el Plan de Implantación, razón por la cual se notificará a esa entidad del texto de este informe para lo de su competencia.

El logro de los objetivos sociales de la gestión pública, en el caso de Manzana 5 esta seriamente cuestionados, en él donde el Distrito compra barato, para que luego el constructor venda caro, sin que los antiguos propietarios tengan la oportunidad de adquirir una vivienda dentro del sector dado el precio reconocido por el avalúo practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Los hechos puntuales sobre los cuales se hacen observaciones a la gestión de la Administración de la ERU, deben servir para que se genere expresa claridad sobre el alcance de la responsabilidad de la Administración Distrital en los proyectos en que el rendimiento de la labor pública se lo llevan los inversionistas privados.

Pues no es lo mismo, que el Distrito presione la enajenación voluntaria o expropie por vía administrativa, con el propósito de construir un bien de uso público (una vía, un parque, un andén, entre otros.) a que lo haga para entregarle el suelo a constructores particulares, que acumulen las ganancias que genera la labor del Estado.

Este grupo auditor considera que el programa de Renovación Urbana, no puede cargar con el lastre de los errores cometidos en manzana 5, en la que el *Distrito adquiere a bajo precio, para entregarle el suelo al constructor que venderá caro*; colocar el poder del Estado al servicio de del capital privado, riñe con el objetivo de ~~El~~ equilibrio y equidad territorial para el beneficio social+.

Por todo lo dicho es concluye que:

- a) La gestión adelantada por la ERU a través de las fiducias, pone de manifiesto la situación poco sencilla y el gran reto que tiene la entidad, en conjugar la búsqueda de rentabilidad económica . exigencia del capital privado- junto con las estrategias para alcanzar los fines sociales que la Constitución Política le asigna al Estado.

Una lectura integral sobre las características del proyecto no dejan duda que el primer beneficiario o perjudicado con los resultados finales del mismo, son los habitantes de toda ciudad y la región, es la economía regional, es la política de Renovación Urbana, es la Administración distrital. Después de estos si están los inversionistas, productores y los comerciantes que allí se instalaran.

- b) Los hechos referidos en este concepto de la gestión, conducen a la Contraloría a señalar que la ERU encuentre alternativas de gestión que establezcan corresponsabilidad en la toma de decisiones sobre los costos y rentabilidad en

la construcción del Centro Comercial y de esta forma también aumentar la transparencia en la conducción del proyecto.

Puesto que si bien es cierto, la Junta de Fideicomiso aparece como la que autoriza y suscribe los gastos y costos del proyecto, lo real es que a esta fecha, la única responsable de la suerte que corra la construcción y comercialización del Centro Internacional de Comercio Mayorista, es el Distrito Capital en cabeza de la ERU.

- c) Si bien los rendimientos producidos por las inversiones de las dos fiducias incrementan el capital aportado por ERU, estos no compensan las utilidades estimadas de los proyectos, especialmente en el caso FiduBogota, y por cuanto el objetivo principal de los contratos de fiducias es la construcción del Centro Comercial y no la rentabilidad de las inversiones.

Consolidación sobre la Gestión

Los resultados sociales de la gestión de la ERU son deficientes, puesto que la entrega final del proyecto Sanvictorino tomara el doble de tiempo originalmente previsto, y este atraso posterga los beneficios que la ciudad espera y tiene el derecho de percibir, además porque entorpece la transacción de bienes y servicios, no facilita la generación de empleo.

Las observaciones consignadas en este concepto de gestión, así como y el hallazgo administrativo contenido bajo el numeral 2.6.2.1 deberán ser objeto de un Plan de Mejoramiento, el cual debe detallar las medidas que la entidad a su cargo tomará, indicando el cronograma de implementación de los correctivos, responsable(s) y dependencia(s) a cargo de cada actividad.

Bogotá, D.C. Abril 28 de 2010

EDUARDO JOSE HERAZO SABBAG
Director Sector Control Urbano

1. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

2.1. SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO

Una vez realizado el seguimiento al Plan de Mejoramiento de la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Regular Vigencia 2008, en lo referente a las observaciones relacionadas con las Fiducias se encontró en el desarrollo de la presente Auditoría que tres hallazgos u observaciones se encontraban con fecha de terminación vencida para lo que se procedió a su verificación con los respectivos soportes aportados por la Administración y se evidenció su cumplimiento como se refleja en el siguiente cuadro::

CUADRO No. 1
SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO

| Capítulo | Descripción del Hallazgo u Observación | Fecha de Terminación | Observación |
|------------|--|----------------------|--|
| 3.2.3.1.1. | No se encontró Acto Administrativo que respalde el aporte de \$1.500 millones al fideicomiso Manzana Cinco . Las Aguas+ | 30/10/09 | Terminada, La Administración apporto los soportes. |
| 3.2.5.3. | No se suministran reportes diarios del estado de la cartera colectiva y del estado de las inversiones. Es pertinente que se tenga mayor contacto con la Empresa Fiduciaria Bogotá S.A para tener conocimiento oportuno de como se invierten a diario estos recursos. | 30/10/09 | Terminada, La Administración apporto los soportes. |
| 3.2.6.6. | Se registró el concepto de intereses de mora por \$50,7 miles por retraso en el cobro de la comisión fiduciaria, siendo esta una operación automática. | 30/10/09 | Terminada, La Administración apporto los soportes. |

Fuente Plan de Mejoramiento y soportes aportados por la Administración

Las demás observaciones relacionadas con los Encargos Fiduciarios, se encuentran con fechas de terminación posteriores al cierre de la presente Auditoría.

2.2. EVALUCION SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Para realizar la evaluación del Sistema de Control Interno, se efectuaron entrevistas y encuestas en la dirección Técnica de la Empresa de Renovación

Urbana - ERU Dirección encargada del desarrollo de los proyectos San Victorino Centro Internacional de Comercio y Manzana Cinco . Las Aguas conforme a lo dispuesto en el Modelo Estándar de Control Interno %MECI+.

Se estableció la forma que la Dirección Técnica en sus diferentes procesos y procedimientos dispuestos, analizando el control interno en cada uno de los subsistemas interviene en el manejo de los proyectos precitados

2. 2.1. Subsistema de Control Estratégico.

La Empresa de Renovación Urbana - ERU tiene establecido el código de ética el cual fue adoptado por resolución 051 de 2007, la dirección técnica no participó en la formulación del mismo, pero lo divulga ampliamente y vigila porque las acciones de los funcionarios estén enmarcadas en los principios y valores allí consignados.

Para cumplir con su misión institucional la Dirección cuenta con un grupo interdisciplinario de profesionales y técnicos idóneo para el desarrollo de sus funciones.

A la dirección técnica le corresponde cumplir con la misión institucional, es el soporte para el desarrollo de los proyectos de inversión en los componentes técnico, sociales, y en el apoyo jurídico, económico-financiero que le permite identificar , formular e implementar operaciones integrales urbanas en suelo con tratamiento de renovación urbana.

Los planes, programas, metas y objetivos de la Dirección están enmarcados en la misión institucional y en cumplimiento de los lineamientos del Plan de Desarrollo Bogotá Positiva.

Los procesos fueron modificados y aprobados por la resolución 54 de 2009. Es de anotar que se están revisando estos procesos y elaborando algunos que hacen falta

Se han identificado los riesgos inherentes a las actividades de la dirección, están consignados en el mapa de riesgos de la entidad

2.2.2. Subsistema Control de Gestión

Los proyectos de La ERU están enmarcados dentro del Plan de Desarrollo Bogotá Positiva y los lineamientos establecidos en el POT; para el seguimiento de la ejecución de los proyectos cuenta con los planes de acción, el plan financiero, fichas de los proyectos.

Para seguimiento al cumplimiento de los planes de acción en cada actividad se tienen formatos como: los cuadros de solicitud de expedientes; Cuadros de equipos de trabajo donde se incluye el personal de planta y por contrato para identificar en cada proyecto el personal asignado para su desarrollo; además las reuniones mensuales donde se evalúa el avance de ejecución de los proyectos de inversión, seguimiento que permite identificar riesgos y minimizarlos.

La empresa no cuenta con un sistema de información integrado, la información que maneja la dirección técnica es aislada en cada una de las etapas de ejecución del proyecto, es decir, al solicitar datos los informes de contratación, presupuesto tesorería, contabilidad son producidos independientemente por cada área, sin existir un informe global donde se refleje la ejecución total de los proyectos.

En el proyecto Semillero de Proyectos en el cual se desarrollan varios subproyectos el presupuesto se maneja de manera integral e indiscriminada toda vez que no se especifica cuanto de los recursos se destinarán anualmente a los diferentes subproyectos, lo que dificulta el seguimiento de la ejecución presupuestal de los mismos

Al interior de la empresa la información fluya oportunamente.

La comunidad es informada ampliamente sobre los principales proyectos de inversión a través de los medios de comunicación hablada televisión, radio, página Web y escrita, mediante cartillas, folletos, participación en ferias de información, además de atender oportunamente las peticiones quejas y reclamos

2.2.3. Subsistema de Control de Evaluación

La Dirección técnica se reúne mensualmente en comité técnico para evaluar el avance de los proyectos, revisa tareas y asignar nuevas, en conjunto con Control Interno y planeación se actualizan los procesos para garantizar la efectividad y calidad de los mismos.

Se cuenta con indicadores para medir los planes, programas y metas institucionales, la Dirección esta construyendo nuevos indicadores que le permita hacer un efectivo seguimiento a las metas y adicionalmente medir los riesgos, impacto y evaluación expost.

Se revisan los mecanismos y herramientas de apoyo que se han venido implementando para el desarrollo de la gestión de la dirección para garantizar la efectividad del control interno y mejoramiento continuo de las actividades.

En el año 2009 se programaron auditorias de control interno a la Dirección pero estas no se realizaron.

Conclusiones

La Dirección Técnica cuenta con instrumentos que le permite hacer seguimiento y evaluación de sus proyectos, programas, metas, actividades y procesos para la toma decisiones y la mejora continua.

Sin embargo no existe una discriminación detallada de los recursos asignados para la ejecución de subproyectos, por cuanto los recursos se asignan al rubro del proyecto, como sucede en el Proyecto %Semillero de Proyectos+donde se ejecuta según solicitud de la Dirección Técnica pero ésta no cuenta con información detallada de la asignación ejecución de recursos en los diferentes subproyectos.

2.3. ANÁLISIS A LA GESTIÓN PRESUPUESTAL - SEMILLERO DE PROYECTOS

Los subproyectos San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y Manzana Cinco las Aguas hacen parte del proyecto Semillero de Proyectos que se encuentra enmarcado en los Planes de Desarrollo: %Bogotá Sin Indiferencia un Compromiso Contra la Pobreza y la Exclusión+ y %Bogotá Positiva: Para Vivir Mejor+.

El proyecto Semillero de Proyectos obtuvo recursos del plan de Desarrollo Bogotá Sin Indiferencia un Compromiso Contra la Pobreza y la Exclusión, para el 2007 le asignaron \$14.681.5 millones alcanzando una ejecución de \$13.432.5 millones, que corresponde al 93.3%; en el 2008 se le fijaron \$622 millones se ejecuto el 100%. Para el 2008 con la armonización presupuestal con el Plan de Desarrollo Bogotá Positiva Para Vivir Mejor el presupuesto para este proyecto fue de \$5.067.0 Millones de los cuales se ejecutaron \$4.726 millones, el 93.3%; en el

2009 le asignaron \$15.909 millones, ejecutando \$12.143 millones que equivale al 76.3%.

En el Plan de desarrollo Bogotá Sin Indiferencia un Compromiso Contra la Pobreza y la Exclusión el proyecto Semillero de Proyectos de Renovación Urbana maneja los subproyectos de Sanvictorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y Manzana Cinco las Aguas para el 2007 se les asignaron recursos por \$9.039.0 millones, el 61.6%, y \$2.322.0 millones el 15.8% respectivamente; Para el 2008 se asignaron, para Manzana Cinco las Aguas \$107.7 millones, equivalentes al 17.3% del total del presupuesto del proyecto. Para Sanvictorino Centro Internacional de Comercio Mayorista en esta vigencia y por este plan de desarrollo no se asigno presupuesto.

En el Plan de Desarrollo Bogotá Positiva Para Vivir Mejor, para el subproyecto Sanvictorino Centro Internacional de Comercio Mayorista en el 2008 la asignación de recursos fue de \$3.014.0 millones, el 59.5% del total y en el 2009 de \$8.658.4 correspondiente al 54.0%.; Para Manzana Cinco las Aguas en el 2008 se le fijo presupuesto por \$1.537.0 millones, el 30.0% y para el 2009 por valor \$3.000.1 millones, el 18.9% del total de recursos para el proyecto Semillero de Proyecto de Renovación Urbana.

Para el desarrollo de los subproyectos: Sanvictorino Centro Internacional de Comercio Mayorista se han ejecutado del 2007 al 2009 recursos por Valor de \$20.711.4 millones y Manzana Cinco las Aguas la ejecución ha sido de \$6.967.7 millones.

Es de anotar que los datos correspondientes a la ejecución de los subproyectos Sanvictorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y Manzana Cinco las Aguas se tomo de la relación de registros presupuestales (gastos-contratación) del rubro de Semillero de Proyectos.

En la ejecución presupuestal se muestra el valor total de recursos asignados y ejecutados en el proyecto Semillero de Proyectos, pero no se discrimina cuantos de esos recursos se asignan anualmente a cada uno de los subproyectos que lo conforman, lo que indica que la ejecución se hace indiscriminadamente lo que denota una inadecuada planeación del gasto, presentándose una presunta contravención a lo establecido en el Decreto Ley 714 de 1996 en el artículo 13 principios del sistema presupuestal y la Ley 87 Art.3 numeral e y d.

2.3.1. Factibilidad del Proyecto San Victorino

Las prefactibilidades económicas del proyecto se presentan en el cuadro que sigue:

CUADRO N° 2
PREFACTIBILIDADES ECONOMICA DEL PROYECTO
SANVICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA

Millones de Pesos

| CONCEPTO | FACTIBILIDAD 3 | FACTIBILIDAD 4 | FACTIBILIDAD 5 | FACTIBILIDAD 6 | DIFERENCIA FACT. 3 - FACT. 6 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|
| COSTO PROYECTO | 273,617.2 | 263,348.5 | 261,883.4 | 395,174.7 | -121,557.5 |
| VENTAS DEL PROYECTO | 628,404.5 | 502,723.6 | 502,723.6 | 611,261.4 | 17,143.1 |
| UTILIDAD ESTIMADA | 354,787.3 | 239,375.1 | 240,840.1 | 216,086.7 | 138,700.6 |
| %UTILIDAD ESTIMADA VENTAS | 56.5 | 47.6 | 47.9 | 35.4 | 21.1 |
| PROPUESTA PUNTO DE EQUILIBRIO | 277,229.5 | 242,831.3 | 261,883.4 | 363,670.6 | -86,441.1 |
| % P.E COSTOS ESTIMADOS | 101.3 | 92.2 | 100.0 | 79.0 | 22.3 |
| %P.E SOBREVENTAS ESTIMADAS | 44.1 | 48.3 | 51.0 | 51.1 | -7.0 |

Fuente: Estudios de prefactibilidad de URBE CAPITAL tomando como base el presupuesto de obra estimado presentado por el Arq. Alfonso Reyes

Como se observa en la factibilidad 3 presentada el 24 de junio de 2008 el costo del proyecto era de \$273.617.2 millones, en octubre 27 de 2009 fecha de la factibilidad 6 el costo era de \$395.174.7 millones, presentando un incremento de los costos de \$121.557.7 millones, es decir, que en 16 meses el costo del proyecto se incremento en el 44%, repercutiendo directamente en las utilidades que pasaron del 56.5% al 35.4 % respectivamente.

Teniendo en cuenta que el periodo analizado de 16 meses las utilidades se redujeron en un 39%, lo anterior nos indica que cada año en que se retrasa la venta, iniciación de obras y entrega del proyecto las utilidades proyectadas se reducen en un 29% aproximadamente y los costos proyectados se incrementan en un 33% anual.

De otra parte se observa que el proyecto ha sufrido varias modificaciones en sus áreas de construcción (ver anexo 1) y llama la atención como en la etapa uno manzana 22 se reducen los locales comerciales en 1.857.96 metros cuadrados y se incrementan en 1.218.73 metros cuadrados los locales de diversiones (entretenimiento) siendo que este proyecto se desarrollo para dar solución de espacio y logísticos a los comerciantes de la zona cuya prioridad es la compra venta de mercancías.

2.4. ANÁLISIS A LA GESTIÓN FINANCIERA DE FIDUBOGOTÁ . CENTRO COMERCIAL DE CIELOS ABIERTOS

El día 6 de febrero de 2007 se suscribió el Contrato No. 005 Fiducia Mercantil Irrevocable San Victorino . Centro Comercial de Cielos Abiertos y Centro de Servicio Logísticos . Manzanas 3 - 10 - 22 (Centro Internacional de Comercio Popular de Bogotá), entre la Empresa de Renovación Urbana y la Fiduciaria Bogotá, con una duración inicial de 52 meses.

El Encargo Fiduciario a diciembre 31 de 2009, presentó un saldo total de \$13.995,8 millones, de los cuales \$8.965,5 millones se encuentran en CCAMM SUMAR 73087 (anterior Fondo Común Ordinario F.C.O.) y los restantes \$5.030,3 millones en el Portafolio de Inversión

CUADRO No. 3
SALDO FINAL A DICIEMBRE 31 DE 2009

(EN MILLONES DE PESOS)

| SALDO FINAL | VALOR | PARTICIPACIÓN |
|-------------------------|-----------------|---------------|
| CCAMM SUMAR 73087 | 8.965,5 | 64% |
| Portafolio de Inversión | 5.030,3 | 36% |
| TOTAL | 13.995.8 | 100% |

Fuente: Flujo de Recursos Fidubogotá

2.4.1. Ingresos de la Fiducia.

Desde el inicio del Encargo Fiduciario y a 31 de diciembre de 2009, La Empresa de Renovación Urbana a realizado un total de aportes por valor de \$19.500 millones, los cuales han producido unos rendimientos por valor de \$1.750.3 millones, con una participación del 58,61% (\$1.025.9 millones) corresponden al Portafolio Propio de Inversiones y el 41.39% (\$724.4 millones) correspondiente al encargo SUMAR No 73087; tal como se detalla en el siguiente cuadro.

CUADRO No. 4
APORTES Y RENDIMIENTOS ENCARGO FIDUCIARIO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(EN MILLONES DE PESOS)

| CONCEPTO | VALOR |
|---|----------|
| Aportes ERU | 19.500.0 |
| Rendimiento SUMAR 73087 | 724.4 |
| Rendimientos Portafolio Propio de Inversiones | 1.025.9 |
| Total rendimientos | 1.750.3 |
| Total Ingresos | 21.250.3 |

Fuente: Flujo de Recursos Fidubogotá



CUADRO No. 5
EGRESOS DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDUBOGOTÁ
(EN MILLONES DE PESOS)

| FLUJO DE CAJA Æ EGRESOS | ACUMULADO 31/12/09 | % |
|--|-----------------------|-------|
| EGRESOS | 7.255 | |
| Contrato Asesoría Néstor Eugenio Ramírez Cardona | 32,1 | 0,44 |
| Contrato Asesoría Técnica - Antonio Velandia / Pedro Posada | 245,4 | 3,38 |
| Contrato Asesoría Gustavo Andrés Trujillo Castro | 113,7 | 1,57 |
| Contrato Asesoría Jurídica DY JMT Abogados Asociados | 272,7 | 3,76 |
| Centro Nacional de Consultoría | 34,7 | 0,48 |
| Contratos Equipo Ejecutor Plan de Gestión Social | 243,2 | 3,35 |
| Contrato Gerente del Proyecto UT Urbe Capital (Anticipo No. 2 agosto) | 2.578,7 | 35,55 |
| Premios concurso diseño | 154,0 | 2,12 |
| Anticipo primer puesto concurso de Diseño Quintero Wesner | 558,5 | 7,70 |
| Contrato Diseño Quintero Wesner | 992,1 | 13,68 |
| Retenciones Contrato Diseño UT Quintero Wiesner -Anticipo primer puesto concurso | 95,2 | 1,31 |
| Contrato Fee Agencia de Publicidad | 58,8 | 0,81 |
| Contrato Arriendo Modulo PAIV | 11,1 | 0,15 |
| Contrato baños portátiles PAIV | 11,3 | 0,16 |
| Contrato Evento Comercial LATAM FILMS | 52,8 | 0,73 |
| Contrato de Seguridad y Vigilancia SEGURIDAD CENTRAL | 55,4 | 0,76 |
| Contrato de Aseo y Cafetería GRILLADORA ESMERALDA | 7,9 | 0,11 |
| Contrato página Wep Jorge Hernán Hoyos | 8,2 | 0,11 |
| Contrato Free Press Conexiones y Comunicaciones | 14,8 | 0,20 |
| Contrato Interventoría - Consorcio Centro Comercial | 434,3 | 5,99 |
| Contrato Supervisión Interventoría | 16,0 | 0,22 |
| Contrato Cerramiento (Norberto Castellanos) | 92,4 | 1,27 |
| Contrato Medios de Comunicación (Optima) | 170,6 | 2,35 |
| Retención Pago Honorarios | 16,7 | 0,23 |
| GMF C A SUMAR | 26,4 | 0,36 |
| Retención ICA | 22,2 | 0,31 |
| Retenfuente | 252,3 | 3,48 |
| Reteiva | 178,8 | 2,46 |
| Timbre | 3,1 | 0,04 |
| GMF Retenciones | 1,4 | 0,02 |
| Gastos Portafolio (Deceval, Comisiones etc.) | 6,0 | 0,08 |
| Devolución de Rendimientos Portafolio | 0,5 | 0,01 |
| Retención en la Fuente Utilidades 2007 y 2008 | 78,2 | 1,08 |
| Retención ICA Utilidades 2007 y 2008 | 12,3 | 0,17 |
| Comisión Fiduciaria Bogotá S.A. + IVA | 180,0 | 2,48 |
| Costos Preliminares Varios | 219,9 | 3,03 |
| Honorarios Revisor Fiscal C 54/2008 | 2,9 | 0,04 |

Fuente: Flujo de Recursos Fidubogotá

Los egresos acumulados del Encargo Fiduciario desde febrero de 2007 y a diciembre 31 de 2009 ascendieron a \$7.255,0 millones, entre los cuales el más representativo es el Contrato Gerencia del Proyecto San Victorino a cargo de la Unión Temporal Urbe Capital, empresa a la cual se le han girado pagos por conceptos como: Anticipo por \$928 millones en el mes de noviembre de 2007, Gastos Reembolsables por \$153,6 millones en el mes de diciembre de 2008, Gastos Reembolsables Comunicaciones, Marketing Social y Publicidad en diciembre de 2008 por \$37,8 millones, en agosto del 2009, pago correspondiente a segundo anticipo según otrosi contrato de gerencia del Proyecto firmado el 30 de julio de 2009, por valor de \$938,2 millones, en octubre de 2009 Anticipo por las Actividades de la Gerencia por valor de \$208,5, en noviembre de 2009, pago anticipo del 17 de septiembre al 16 de octubre según otrosi por \$104,2 millones y en diciembre de 2009 pago anticipo del 17 de octubre al 16 de noviembre según otrosi por valor de \$ 208.5 millones, para un total pagado a U.T. Urbe Capital de \$2.578,7 millones que corresponden al 35,55% del total de los Egresos del Encargo Fiduciario.

Otro de los Egresos más representativos corresponde al Contrato de Diseño Arquitectónico con la Unión Temporal Quintero Wiesner por valor de \$1.550,6 millones, valor que representa el 21,3% del total de los Egresos, de los cuales corresponden \$558,6 millones al pago del anticipo primer puesto del concurso de Diseño y los restantes 992,0 millones, pagos realizados de acuerdo a las Cláusulas estipuladas en el Contrato.

Entre los egresos se encuentra además los correspondientes a los Contratos de Asesoría Jurídica DY JMT Abogados Asociados, que a 31 de diciembre de 2009 se le habían realizado pagos por valor de \$272,7 que corresponden al 3,76% del total de los egresos, el Contrato de Interventoría . Consorcio Centro Comercial con un acumulado de \$434,3 millones con una participación del 5,99%

2.5 ANÁLISIS A LA GESTIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO MANZANA 5 LAS AGUAS - ALIANZA FIDUCIARIA S. A.

Con el fin de conceptuar sobre la gestión desarrollada por Alianza Fiduciaria S. A. en cumplimiento del contrato de Fiducia mercantil suscrito mediante escrituras públicas N° 3389 del 27 de diciembre de 2007 y 8876 de 2008 por incremento de aportes del patrimonio autónomo suscrito con la Empresa de Renovación Urbana . ERU . se procedió a revisar y analizar los documentos soportes realizados por

la fiducia como los informes realizados por el Director Financiero del ERU desde diciembre de 2007 a 31 de diciembre de 2009, fecha conforme a lo aprobado en el memorando de Planeación.

Teniendo en cuenta que el objetivo contractual principal es la creación de un patrimonio autónomo para la actualización y realización urbanística denominada: Proyecto de Renovación Urbana . Manzana 5 las aguas determinada por la ERU mediante Resolución N° 87 del 2 de diciembre de 2005, el fideicomiso realizara todas las actividades inherentes al proceso hasta la comercialización y venta del área útil resultante, diferente a la del equipamiento urbano denominado Centro Cultural Español, el cual será asumido por el Gobierno de España quien aportará los recursos necesarios para el diseño, construcción y dotación y para la administración y el mantenimiento físico, funcional y estético del Centro, durante el tiempo establecido en el convenio de cooperación suscrito entre las partes.

2.5.1. Ingresos de la Fiducia:

En cumplimiento del contrato fiduciario mencionado anteriormente, se evidencio que desde diciembre 27 de 2007 a diciembre de 2009 la fiducia Alianza S. A. ha obtenido unos rendimientos totales de \$210.3 millones de pesos, conformados por rendimientos en cartera colectiva como en portafolio de inversiones discriminadas por anualidades de la siguiente manera:

CUADRO N° 6
RENDIMIENTOS DE LA ALIANZA FIDUCIARIA S. A.
PERIODO DICIEMBRE 2007 DICIEMBRE 2009

Millones de Pesos Corrientes

| AÑO | RENDIMIENTOS EN CARTERA COLECTIVA | RENDIMIENTOS EN PORTAFOLIO DE INVERSIONES | TOTAL RENDIMIENTOS |
|----------------------|-----------------------------------|---|--------------------|
| 2007 | 0 | 0 | 0 |
| 2008 | 35.5 | 14.3 | 49.8 |
| 2009 | 85.0 | 75.5 | 160.5 |
| Dic 2007-2009 | 120.5 | 89.8 | 210.3 |

Fuente: Extractos de Fiduciaria Alianza e Informes D. F. ERU

Se observó que durante el 2007 no se presentan rendimientos financieros por cuanto se evidenció que el contrato fiduciario se suscribió el 27 de diciembre/07 y los recursos iniciales de \$500 millones se desembolsaron por parte del ERU el 28 de diciembre de 2007.

Durante la vigencia 2008 se percibieron rendimientos por \$49.8 millones, con un promedio de rentabilidad anual del 8.75%, observando que a diciembre de 2008 se incrementa el patrimonio autónomo mediante una adición de \$1.500 millones, obteniendo así un patrimonio autónomo acumulado de \$2.000 millones a diciembre 31 de 2008.

De igual manera se constató y se verificó los extractos del FIDEICOMISO como los memorandos de análisis de rendimientos del Director Financiero de la EAU correspondientes al periodo fiscal del 2009, donde se obtiene un total de rendimientos de \$160.5 millones que incluyen los rendimientos obtenidos en cartera colectiva de \$85 millones como en el portafolio de inversiones de \$75.5 millones, con un promedio de rentabilidad anual del 5.86%.

Desde la constitución del contrato de Fiducia mercantil suscrito mediante escrituras públicas N° 3389 del 27 de diciembre de 2007 y 8876 de 2008 por incremento de aportes hasta 31 de diciembre de 2009 se evidenció que se han obtenido unos rendimientos acumulados de \$210.3 millones, los cuales se han venido manejando en forma eficiente con forme a los establecido en los lineamientos dados por las circulares trimestrales que ha expedido la Secretaria Distrital de Hacienda, recursos sirven para incrementar los dineros del patrimonio autónomo para ser ejecutados en el proyecto de Renovación Urbana manzana 5, observándose que en agosto de 2009 de adiciona el patrimonio autónomo en \$3.000 millones de pesos.

2.5.2. Egresos del Patrimonio Autónomo Fiducianza:

En cumplimiento del contrato suscrito mediante escrituras públicas N° 3389 del 27 de diciembre de 2007 entre la fiduciaria Alianza y la ERU se verificó y constató un total de gastos acumulados desde diciembre de 2007 a diciembre de 2009 por \$731.4 millones de pesos, que discriminados entre gastos realizados por concepto de comisión fiduciaria a FIDUCIANZA y gastos del proyecto Renovación Urbana manzana 5 las aguas por vigencias se observan los acumulados en el siguiente cuadro como resultado de los extractos mensuales realizados por la fiducia como de los informes mensuales del Director Financiero de la ERU:



**CUADRO N° 7
GASTOS DE ADMINISTRACION FIDUCIARIA Y GASTOS DEL PROYECTO MANZANA 5 LAS
AGUAS**

Millones de pesos corrientes

| VIGENCIA | COMISION FIDUCIARIA | PARTICIPACION % | GASTOS PROYECTO | PARTICIPACION % | TOTAL GASTOS |
|------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| 2007 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2008 | 11.5 | 12.40 | 81.4 | 87.60 | 92.9 |
| 2009 | 13.5 | 2.12 | 624.9 | 97.80 | 638.4 |
| Acumulado | 25.0 | 3.43 | 706.3 | 96.57 | 731.4 |

Fuente: Extractos de Fiduciaria Alianza e Informes Dirección Financiera ERU

Durante el 2007 no se presentan ninguna clase de gastos por cuanto el contrato fiduciario se suscribió al finalizar la vigencia, es decir el 27 de diciembre de 2007.

Se confrontaron los soportes de la fiducia frente a los informes del director financiero de la ERU, en donde se constató y evidenció que durante las vigencias 2008 y 2009 se presentaron gastos por concepto de comisión fiduciaria por valor de \$25.0 millones, recursos que tienen una participación del 3.43% del total de gastos incurridos en estas dos vigencias, reconocimientos que se hicieron conforme a lo establecido en la cláusula trigésima de la escritura pública 3389 de 2007 que dice que serán mensualidades vencidas equivalentes al 1.95 salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de la respectiva causación.

En cuanto a los demás gastos verificados con cargo al proyecto de Renovación Urbana manzana 5 las aguas se presentaron \$706.3 millones, recursos que tienen la restante participación del 96.57% del total de gastos fiduciarios que ascendieron a \$731.4 millones de pesos, donde los mayores gastos del mencionado proyecto están justificados en \$344.6 millones por el pago del impuesto de delineación urbana correspondiente a la licencia expedida por la Curaduría Urbana N° 5 según Resolución N° 09-5-0478 del 22 de mayo de 2009 aplicables a un área de 5.819.03 metros cuadrados y que mediante resolución N° 09-5-0715 del 25 de septiembre de 2009 se reconoce como nuevo titular de la Licencia urbanística a la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo . AECID, la cual se comprometió a construir, por su cuenta y a su cargo, la edificación donde funcionará el Centro Cultural Español (CCE), garantizando y manteniendo actualizadas las condiciones de estabilidad física, funcional y estética de la edificación, previniendo así que se genere una depreciación temprana de la misma. Igualmente es importante señalar que el Centro Cultural Español es un proyecto arquitectónico de intervención prioritaria de Renovación Urbana en el centro de Bogotá, y tiene como fin la construcción de un centro cultural polifuncional de vocación formativa, proyecto que se formuló dentro de los requerimientos del Plan de Ordenamiento Territorial y los indicativos del Plan

Zonal del Centro, el cual sirve para frenar el enorme deterioro de una zona que posee una gran inversión por parte de la Administración Distrital.

También se observaron pagos de \$108.9 millones por concepto de remuneración mensual de \$7.7 millones al coordinador del proyecto del periodo de noviembre de 2008 a diciembre de 2009. Le siguen por mayores valores pagados \$36.5 millones de pagos de expensas de las licencias de construcción, \$28.2 millones por concepto de vigilancia entre mayo y diciembre de 2009, \$20.0 millones por demoliciones, \$20.6 millones de impuesto generados por los giros, registro de escrituras, impuesto de beneficencia entre otros, \$1.6 de servicios públicos entre los más sobresalientes por su cuantía.

2.6 EVALUACIÓN A LA CONTRATACIÓN

En transcurso de la auditoría se evaluó los contratos que abajo se relacionan, suscritos para ejecutar el Proyecto Centro Internacional de Comercio Mayorista Sanvictorino.

2.6.1 Contrato de Fiducia Mercantil N° 005 del 6 de Febrero de 2007:

El 10 de mayo de 2006, fue sometido a consideración de la Junta Directiva de la ERU, (acta 4 de 2006): a) El perfil preliminar b) El estudio de Pre-factibilidad c) La Ficha Técnica del proyecto Sanvictorino.

A través del Decreto 239 de Julio 4 de 2006, se asigna a la ERU la responsabilidad del proyecto de Renovación Urbana del Parque Tercer Milenio, dentro del cual esta comprendida las manzanas 3, 10 y 22 del Barrio Santa Inés.

El 6 de Febrero de 2007⁸, resultado del proceso convocado bajo Licitación Pública ERU-003 de 2006, se suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil N° 005 del entre la Empresa de Renovación Urbana y Fiduciaria Bogotá S.A. para que se constituya un Patrimonio Autónomo y la Fiduciaria administre los recursos dinerarios e inmuebles necesarios para la construcción del Centro Internacional de Comercial Mayorista Sanvictorino; asimismo para que transfiera a título de venta los inmuebles construidos y para que distribuya entre los beneficiarios las utilidades resultantes de la ejecución del Proyecto.

⁸ El proceso licitatorio y la firma del contrato, se realizó estando como Gerente de la ERU la Doctora Patricia Lizarazo.



El contrato con la Fiduciaria se suscribió por cincuenta y dos (52) meses, contados a partir de la firma del contrato; se pactó una remuneración total de \$776 millones de pesos, equivalentes a \$19400.000.00 mensuales, correspondientes a la etapa operativa del proyecto. En la etapa previa o preoperativa la remuneración sería de CERO pesos. Para la terminación del contrato se establecieron cinco (5) causales, de las cuales se cita el literal f) *no obtención del punto de equilibrio en el plazo establecido para tal fin*

Otros elementos del contrato de Fiducia, relevantes para comprender el análisis al paquete de contratos suscritos para la construcción de Sanvictorino son:

- a) El contrato señala que *la Junta de Fideicomiso, es el máximo órgano decisorio y consultivo respecto de todos los asuntos inherentes al cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso ...*⁹
- b) *El Punto de Equilibrio: se entiende por Punto de Equilibrio los recursos necesarios para cubrir los costos directos e indirectos de construcción previstos en el presupuesto y flujo de caja presentados por el Gerente del Proyecto, previo visto bueno del Interventor, y aprobados por la Junta de Fideicomiso. El término la ejecución de esta fase estará supeditada al cronograma que sea aprobado por la Junta de Fideicomiso. Si se efectúa el proyecto por etapas, el punto de equilibrio se aprobará para cada una de ellas por parte de la Junta de Fideicomiso*¹⁰. (el texto inicial decir: son los recursos necesarios para construir totalmente el proyecto o de acuerdo con el presupuesto definitivo que haya elaborado el Gerente del Proyecto).
- c) También señala el contrato que dentro de las Obligaciones Especiales de la Fiduciaria están: *elaborar un Manual de Procedimiento del Fideicomiso, el cual será presentado a consideración y aprobación de la Junta de Fideicomiso*

A pie de página se transcriben apartes del Manual relevantes para esta parte del análisis¹¹:

⁹ Cláusula Primera. Definiciones

¹⁰ Cláusula Primera. Definiciones, modificado por Otrosí N° 4 del 29 de octubre de 2009.

¹¹ Aspectos Generales Patrimonio Autónomo.

2.1. Integrantes de la Junta del Fideicomiso.

Mediante comunicación escrita, el representante legal de La Empresa de Renovación Urbana (Fideicomitente Inicial) informará a Fiduciaria Bogotá S.A, el nombre, cedula y cargo de los dos (2) representantes ante la Junta del Fideicomiso con sus correspondientes suplentes.

(o)

Los fideicomitentes de otras entidades vinculadas al Distrito, mediante comunicación suscrita por los representantes legales de las mismas, darán a conocer a Fiduciaria Bogotá S.A., el miembro que de común acuerdo hayan designado como representante ante la Junta del Fideicomiso con su respectivo suplente.

(o)

Para el caso de inversionistas u otros fideicomitentes posteriores, la elección de los miembros de Junta se

Lo consignado en el Manual de Procedimientos y luego ratificado en todos los documentos, resalta que el Gerente de la ERU es al mismo tiempo el Presidente del Fideicomiso; que a la fecha de este informe la Junta de Fideicomiso esta integrada por los dos delegados de la ERU, reservándose a FIDUBOGOTA la función de Secretaria Técnica de la Junta, esto es elaborar las actas de la junta, llevar el archivo documental, suscribir los contratos, entre otros. También se sabe que a las reuniones de la Junta de Fideicomiso, asisten delegados de la Gerencia del proyecto y algunos asesores, unos y otros contratistas de la ERU.

Para la Contraloría de Bogotá, esta particular situación requiere algunos comentarios. Es conocido que la Ley 388 faculta a la Empresa de Renovación Urbana para celebrar contratos de fiducia y que el numeral 5º del artículo 24 de la Ley 80 prohíbe al fideicomitente, delegar en la fiducia la selección de los contratistas necesarios para cumplir el objeto de la fiducia.

En desarrollo de estas normas la ERU convoco mediante licitación para escoger a Sociedad Fiduciaria, al Gerente del Proyecto, a la Interventoría y a los diseñadores del proyecto; asimismo, a solicitud de la ERU, Fiduciaria Bogota contrato un equipo de asesores.

Esta metodología, según la cual la ERU decide a quien contratar, pero quien suscribe el contrato es FIDUBOGOTA, llevo a que la sociedad financiera exigiera que se firme el Otrosi N° 1 suscrito el 28 de mayo de 2008, en el que se estipula en la cláusula tercera:

TERCERA: Se adiciona el Parágrafo Primero al numeral 21.4 del Reglamento de contratación del Fideicomiso, el cual quedará así:

PARAGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por la selección de los contratistas por parte de la Junta de Fideicomiso o el Gerente del Proyecto en los términos establecidos en el numeral 21.4 del presente contrato. De manera que la gestión de la Fiduciaria se limitará a suscribir los contratos respectivos

llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil objeto del presente manual.

2.2 Celebración Comités de Junta del Fideicomiso.

(õ)

Actas de Reuniones de Junta del Fideicomiso.

(õ) *las actas de Junta del Fideicomiso serán elaboradas y custodiadas por el secretario, es decir el Director del Fideicomiso, funcionario de Fiduciaria Bogotá S.A. designado para tal efecto.*

(õ)

Por decisión de la junta del Fideicomiso No.14 del 23 de julio de 2008, por seguridad las actas no se encontrarán en BReIN (Plataforma Tecnológica del Proyecto).



como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso San Victorino Cielos Abiertos, sin ser responsable por la idoneidad, calidad, experiencia y demás aspectos relacionados con la selección de los respectivos contratistas.+

2.6.2 Contrato de Gerencia del Proyecto San Victorino,

El Contrato de Gerencia del Proyecto Sanvictorino, se suscribió el 27-X-2007 entre URBE-CAPITAL ganadora del concurso de méritos 001 de 2007-P2 y FIDUBOGOTA en calidad de vocera del patrimonio autónomo. En él se fijó como objeto:¹²

• la gestión administrativa, financiera, técnica y jurídica del proyecto Sanvictorino o +
(o)

• en materia de comercialización y ventas el Gerente del Proyecto realizará esta actividad dentro del marco de los lineamientos descritos en el Pliego y sus Adendas o atendiendo las directrices, esquema y estrategia de negociación que al efecto señale la Gerencia de la ERU...+
(o)

• en todo caso la Gerencia del Proyecto estará sujeta a las directrices y decisiones de la Junta del Fideicomiso, con forme a las términos del pliego de condiciones, a la oferta presentada y al presente contrato y al Patrimonio Autónomo+.

El mismo contrato de Gerencia, consigna que el proyecto estaría integrado por dos etapas: la Primera, llamada pre-operativa la cual no podría exceder los 12 meses y la segunda una fase operativa que cubriría 30 meses. Con base en estos plazos y de otros factores se pactó la remuneración a reconocer a URBE-CAPITAL.

La remuneración pactada reconocía dos factores: el 1.75% por labores de gerencia general, más otro 1.75% como comisión por ventas, ambos factores liquidados sobre *la liquidación y pago de esta remuneración se efectuará sobre las sumas que se recuden efectivamente*¹³+. Estos valores se pagarían, según la metodología consignada en la Cláusula Quinta del contrato, sólo a partir de la etapa operativa, excepto *el valor de la remuneración correspondiente al anticipo (suma fija) por toda la fase pre-operativa será de Ochocientos millones de pesos (\$800.000.000.) Más IVA pagaderos a la firma del contrato* o ¹⁴+

¹² Fuente: Texto del contrato de Gerencia

¹³ Ibidem

¹⁴ Ibidem

Adicionalmente señala el contrato:

La FIDUCIARIA, con cargo al PATRIMONIO AUTONOMO, no reconocerá sumas adicionales por concepto de costos administrativos y la remuneración no podrá modificarse durante la vigencia del contrato.

(o)

El valor total de la remuneración deberá cubrir todos los costos, gastos, impuestos y contribuciones que tengan relación con las tareas objeto del contrato de GERENCIA DE PROYECTO (salarios, prestaciones sociales, aportes fiscales y parafiscales, honorarios, costos y gastos de estudios e investigaciones, tecnología, arriendos, telecomunicaciones y demás necesarios para un cabal cumplimiento de las obligaciones pactadas contractualmente) y todos los costos y gastos que tengan relación con las actividades de comercialización y ventas.

La remuneración acordada no estará sujeta a revisiones, cambios ni ajustes¹⁵
(Subrayado fuera de texto)

No obstante lo pactado en el contrato, el 30 de Julio de 2009, luego de ser aprobado por la Junta de Fideicomiso, FIDUBOGOTA suscribo nuevas modificaciones al contrato inicial, a través de un Otrosi.

Las modificaciones son:

- a) El plazo de ejecución pasa 42 a 80 meses; no obstante puntualiza el Otrosi *estos tiempos y plazos podrán sufrir modificaciones, incrementándose o disminuyéndose con la aprobación de la Junta de Fideicomiso. En consecuencia la modificación de estos tiempos y cronograma del proyecto no requiere de acuerdo entre las partes del presente contrato ni modificación del mismo.*
- b) A los \$ 800.000.000 de pesos pactados en el contrato inicial como anticipo y pagados en Noviembre de 2007, el Otrosi acordó reconocer un pago adicional, también a título anticipo, de \$808.758.000 más IVA pagado hecho efectivo en septiembre de 2009. Esto significa que el anticipo reconocido al URBA-CAPITAL se duplico, pues paso a \$1.608.758.000
- c) Además el mismo Otrosi acuerda pagar: *una suma mensual de \$89.862.000 de pesos, 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 o valor que se reajustará cada año de conformidad con el reajuste anual del salario mínimo mensual vigente declarado por el Gobierno Nacional.*

¹⁵ Ibidem Pag. 23

Estas modificaciones fueron justificadas por el desplazamiento del tiempo programado y realmente empleado en la etapa previa para llegar al punto de equilibrio, que como se dijo paso de 12 a 18 y luego 30 meses, situación que hacia insostenible la situación financiera de URBE CAPITAL. La ERU explica el incumplimiento en los tiempos inicialmente contratados, debido al atraso en la aprobación del Plan de Implantación.

Para la Contraloría de Bogotá, la responsabilidad de la Secretaría Distrital de Planeación sólo explica parcialmente las causas del atraso en la ejecución del proyecto y particularmente en la respuesta a la solicitud del Plan de Implantación, por las razones que se explican bajo el numeral 2.6.2.1.

2.6.2.1 Hallazgo Administrativo por el atraso general en el desarrollo del Proyecto Sanvictorino . Centro Internacional de Comercio Mayorista.

La Empresa de Renovación Urbana, en desarrollo del mandato consignado en los Planes de Desarrollo %Bogotá sin Indiferencia+ y %Bogotá Positiva+, así como también en el Plan de Ordenamiento Territorial POT¹⁶, adelanta el proyecto de Renovación Urbana %Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino+.

El proyecto consiste en la construcción de un complejo comercial y de servicios con alcance internacional, para que se comercialice todo tipo de manufacturas, principalmente del sector textil. Este proyecto se levantará en un área del centro de la ciudad, que durante décadas fue abandonada por los gobiernos Nacional y Distrital al grado de adquirir el calificativo del sector más inseguro de la capital.

El proyecto se inscribió formalmente en el Banco de Proyectos del Distrito el año 2005 y le fueron asignados recursos para su ejecución a partir del año 2006. A partir de allí, a iniciativa de la ERU se convocó y suscribió contratos por cuantiosos recursos, los cuales están signados por la permanente revisión.

El contrato de Fiducia señala que el proyecto se ejecutará mediante el agotamiento de dos etapas: etapa pre-operativa y la etapa operativa. El contrato de Gerencia señala que la etapa no podrá exceder los 12 meses que se inician con la firma del contrato de Gerencia.

En los primeros meses la gestión del proyecto no avanzó, dado el cambio en la Administración Distrital, a la interinidad del Gerente de la ERU, a la falta de

¹⁶ Decreto Distrital 190 de 2004.

reunión de la Junta de Fideicomiso, la Gerencia del Proyecto no participaba de las reuniones de la Junta de Fideicomiso y la poco o ningún impulso que tubo el proyecto en las pocas reuniones la Junta.

Veamos:

- a) El contrato suscrito con Fiduciaria Bogotá: Administradora de los recursos de la Fiducia, ha sido objeto de 4 Otrosí,
- b) El contrato suscrito con Urbe-Capital: Gerente del proyecto, ha sido objeto de 2 modificaciones.
- c) El contrato suscrito con Quintero. Wiesner: Diseñadores: Mediante dos Otrosí se modifico el contrato de diseño, además este fue suspendido por 30 días calendario, a partir del 12 de enero de 2010¹⁷.
- d) El contrato de Interventoría suscrito con Consocio Centro Comercial. El contrato fue suspendido por 30 días calendario, a partir del 12 de enero de 2010¹⁸.

La recurrente modificación a los contratos suscritos para el proyecto Sanvitorino, ampliando plazos o reconociendo mayores recursos financieros para el anticipo del contrato de Gerencia, transgrede los principios consignados en la Ley de Control Fiscal de 1993, así como en el Estatuto de Contratación Pública, el cual obliga:

ARTÍCULO 25. DEL PRINCIPIO DE ECONOMÍA. En virtud de este principio (Á)

12. <Aparte tachado derogado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007> Con la debida antelación a la apertura del procedimiento de selección o de la firma del contrato, según el caso, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones

Adicionalmente el Decreto 2170 señala:

Artículo 8. *De los estudios previos. En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, los estudios en los cuales se analice la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación de que se trate, tendrán lugar de manera previa a la apertura de los procesos de selección y deberán contener como mínimo la siguiente información:*

¹⁷ Mediante el Acta de Suspensión N° 1, fechada 12 de enero de 2010. Causal : %õ la interventoría informa al Diseñador . La Unión Temporal Quintero . Wiesner- que para dar el aval al estudio de suelos, debe aclarar y complementar unas observaciones que realizó el especialista de la Interventoría ñ !+

¹⁸ Mediante el Acta de Suspensión N° 1, fechada 12 de enero de 2010. Causal : %õ la interventoría informa al Diseñador . La Unión Temporal Quintero . Wiesner- que para dar el aval al estudio de suelos, debe aclarar y complementar unas observaciones que realizó el especialista de la Interventoría ñ !+



1. *La definición de la necesidad que la entidad estatal pretende satisfacer con la contratación.*
2. *La definición técnica de la forma en que la entidad puede satisfacer su necesidad, que entre otros puede corresponder a un proyecto, estudio, diseño o prediseño.*
3. *Las condiciones del contrato a celebrar, tales como objeto, plazo y lugar de ejecución del mismo.*
4. *El soporte técnico y económico del valor estimado del contrato.*
5. *El análisis de los riesgos de la contratación y en consecuencia el nivel y extensión de los riesgos que deben ser amparados por el contratista.*

La Empresa de Renovación Urbana explica la recurrente modificación a los contratos suscritos en desarrollo del proyecto Sanvictorino, por el incumplimiento de la Secretaría Distrital de Planeación en los términos para aprobar el de Plan de Implantación. Señalan que la SDP, se tomo casi 20 meses para tomar una decisión, cuando el Decreto 1119 solo le concede 45 días.

El desconocimiento por el entonces equipo directivo de la Empresa de Renovación Urbana de la exigencia del Plan de Implantación, para la construcción de Centros de Comercio de alcance metropolitano, **como requisito previo a iniciar el proyecto**, fue el origen de las prorrogas en los tiempos para cumplir con los plazos fijados en los contratos para la etapas pre-operativa y operativa de la construcción del Centro Internacional de Comercio Mayorista.

La Contraloría también estima que en la prorroga de los contratos suscritos y en los mayores valores costos que estas decisiones trae aparejada existe responsabilidad de la Secretaria Distrital de Planeación, quien tomo más tiempo del legalmente señalado para aprobar el Plan de Implantación, razón por la cual se notificará a esa entidad del texto de este informe para lo de su competencia.

El efecto de los desatinos en la conducción del proyecto, de la actual incertidumbre sobre los tiempos para inicial obra, tendrá una repercusión en los costos del proyecto, que corresponde evitarle a la ciudad, así como los trastornos que conlleva tener obras en ejecución durante periodos de tiempo muy prologados.

2.6.3. Contrato de Diseño.

El 14 de sep de 2009, se firma contrato de Interventoría con el CONSORCIO CENTRO COMERCIAL y aprobado en Acta 25 de 27-VII-2009 de la Junta de Fideicomiso.



Los plazos para la elaboración del proyecto definitivo y obtención de la licencia de construcción que se han considerado para el DISEÑADOR, son de seis (6) meses contados a partir de la fecha en la cual el diseñador suscriba y legalice el contrato de diseño. No obstante dichos plazos se podrán extender en la medida que las autoridades Distritales se tomen tiempos adicionales en la expedición de las licencias.¹⁹

2.6.4 Contrato de Interventoría.

El 10 de septiembre de 2009 se suscribió el contrato de Interventoría con el Consorcio Centro Comercial. En él se estipula que la fase construcción se desarrollara en cinco (5) etapas, y que el contratista deberá *asegurar que los diseños urbanos, arquitectónicos y paisajísticos y la ejecución de los estudios técnicos del proyecto a cargo de la Unión Temporal Quintero-Wiesner se desarrolle dando cumplimiento a todas las especificaciones técnicas contractuales, legales, administrativas y profesionales, así como para que el posterior constructor de proyecto se haga con el cumplimiento de todas las especificaciones técnicas, administrativas, contractuales, legales y profesionales, que constituyen la finalidad de la interventoría contratada*²⁰.

Otros elementos a destacar del contrato es:

- La condición suspensiva, según la cual en la fase operativa, *las obligaciones del contratista sólo nacerán y serán exigibles, junto con sus derechos correlativos, en el evento de que dentro de los doce (12) meses siguientes a la aprobación de los diseños del Proyecto se logre el punto de equilibrio 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 +
- Supervisión de la Interventoría. *La junta de Fideicomiso ejercerá el control y vigilancia de la ejecución de la interventoría a través de un Supervisor, quien tendrá como función verificar el cumplimiento de las obligaciones del Interventor* +
- Por las labores de interventoría se pactó los siguientes valores: En la pre-operativa se reconocerá \$698.5 millones después de IVA, y por las actividades realizadas en las cinco etapas de fase operativa se pactó pagar \$9.377

¹⁹ Cláusula segunda. Numeral 1.13 del contrato de Gerencia.

²⁰ Contrato de Interventoría N° FSVICIM -001-2009

millones, para un gran total de \$ 10.076.1 millones.

Siguiendo lo estipulado en el Manual de Contratación elaborado para regular los contratos, éste fue aprobado por la Junta de Fideicomiso; sin embargo el valor fue objeto de comentarios por los Vicepresidentes de Gestión Fiduciaria y Vicepresidente Jurídico de Fidubogotá quienes ~~le~~ cometan que les llama la atención dicho valor, ya que es altísimo si se compara con los otro negocios que la Fiduciaria maneja²¹.

Al anterior comentario, debe agregarse que, el contrato de diseño, tiene un interventor, el contrato de interventoría tiene un supervisor y al supervisor lo vigila la Junta del Fideicomiso. No debe olvidarse que en esta cadena de controles, la Gerencia del Proyecto también ayuda en las labores de control.

2.7 EVALUACIÓN TÉCNICA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y AVALUOS COMERCIALES

2.7.1. Contrato N° 010 de 2007:

Una vez observado los cuadros de chequeos de ajustes de las poligonales principal y auxiliar anexos al informe, cuadro de cálculos, carteras de nivelación, resumen de las coordenadas, informe final de las actividades de investigación de las redes de servicios públicos y los registros topográficos del contrato N° 010 de febrero de 2007 suscrito entre Ingeniería Civil y Geodesia Limitada con la Empresa de Renovación Urbana, para el levantamiento topográfico, planimetría, altimetría e investigación de redes de las manzanas 3,10 y 22 del proyecto Centro Comercial de cielos abierto y centro de servicios logístico dentro del marco de gestión para actuaciones urbanas objeto de la Empresa de renovación Urbana, se puede concluir técnicamente que los trabajos relacionados con el levantamiento Topográfico de las manzanas 3, 10 y 22 del Barrio santa Inés cumplen con lo especificado en el contrato ERU- 010 y los términos de referencia.

2.7.2. Contratos DTA. PS. 358-02 y 317 de 1999:

Los avalúos comerciales de los 113 inmuebles correspondientes a las manzanas 3, 10 y 22, para la ejecución del Proyecto Parque Tercer Milenio, hoy en día

²¹ Ver Acta 23 de Junta de Fideicomiso.



Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)



denominado Proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista fueron realizados mediante los contratos DTA. PS. 358-02 entre la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU y el contrato 317 de 1999 suscrito entre la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y el IDU, por un valor de \$12.387.709.514 según informes presentados.

No siendo el Instituto de Desarrollo Urbano objeto de la auditoria se observó la realización y cumplimiento del 50% de los informes técnicos equivalentes a 56 informes con sus respectivos registros topográficos, verificando la aplicación del método de comparación y análisis del mercado como técnica valuatoria para establecer el valor comercial del bien inmueble, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria N° 0762 de 1998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no encontrándose observaciones de fondo que ameriten pronunciamiento alguno.

El proceso de adquisición de los amuebles para la ejecución del proyecto se realizó por parte del Instituto de Desarrollo Urbano y Metro vivienda siendo adquiridos mediante enajenación voluntaria, enajenación forzosa y por expropiación, teniendo en cuenta los Decretos 213 de 2003 y 239 de 2006), transferencia que se ha venido realizando a la Empresa de Renovación Urbana.

3. ANEXOS

3.1. ANEXO 1: CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS Y COMUNICADOS

| TIPO DE HALLAZGO | CANTIDAD | VALOR | REFERENCIACIÓN |
|------------------|----------|-------|----------------|
| ADMINISTRATIVOS | 1 | NA | 2.6 2.1 |
| FISCALES | | | |
| DISCIPLINARIOS | | | |

NA: No aplica

“Al rescate de la moral y la ética pública”

www.contraloriabogota.gov.co
Cra 16 N° 79 - 34
PBX: 219 39 00