

**INFORME DE VISITA FISCAL**

**DIRECCIÓN SECTOR CONTROL URBANO**

**EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA – ERU**

**PLAN DE AUDITORÍA 2012**

**CICLO II**

**BOGOTÁ D.C. JULIO 19 DE 2012**

**INFORME PRELIMINAR PRODUCTO DE LA VISITA FISCAL  
EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA – ERU**

**Contralor de Bogotá D.C.**

**Diego Ardila Medina**

**Contralor Auxiliar**

**Ligia Inés Botero Mejía**

**Dirección Sector Control Urbano**

**Alberto Martínez Morales**

**Subdirector Fiscalización**

**Camilo Perdomo Cortés**

**Asesora**

**Sandra Inés Rozo Barragán**

**Equipo Auditor**

**Marta Elena Piñeros Beltrán**

**Luis Germán Cortés Ochoa**

## TABLA DE CONTENIDO

1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	4
2. RESULTADOS OBTENIDOS	7

## 1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

La Contraloría de Bogotá D.C. el 30 de junio de 2011, formuló Advertencia Fiscal por el inminente riesgo de pérdida de la inversión de CUARENTA MIL SEISCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS (\$40.615.000.000), desembolsados por la Administración Distrital para El proyecto “*San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista*”, por la serias irregularidades encontradas en la ejecución del proyecto, que ameritaban la toma inmediata de acciones efectivas por parte de la Administración Distrital, tendientes a remediar los riesgos inminentes de afectación al patrimonio público.

El grupo auditor, analizó la información que le suministro la Empresa de Renovación Urbana -ERU- relacionada con una serie de actas (No 40 a la 51) en donde se consignan actuaciones de las acciones adelantadas por la entidad después de emitida la Advertencia Fiscal, a continuación se relacionan los aspectos más relevantes de estas reuniones:

- El 19 de julio de 2011, la ERU informa a la Junta de Fideicomiso que dentro de los estudios y análisis realizados, con el ánimo de permitir el desarrollo del proyecto de San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayoritario, se determinó la necesidad de contratar la estructuración y valoración del proyecto con el fin de desarrollar el pliego de condiciones que permita la escogencia del inversionista constructor, para dar inicio a la fase operativa del proyecto
- El 16 de septiembre de 2011 se presenta la Unión Temporal conformada por EQUITY INVESTMENT S.A. y STATE BUSINESS GROUP SAS, contratista seleccionado para elaborar los términos de referencia para la convocatoria y selección del inversionista – Constructor.
- El 6 de diciembre de 2011 se presentó ante la Junta de Fideicomiso el modelo de negocio que permite estructurar el proceso de selección del contratista para desarrollar la inversión, comercialización, construcción y venta del Proyecto San Victorino y se explica cómo será el proceso de contratación del inversionista y de la posterior celebración del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituirá el patrimonio autónomo; modelo que fue debidamente aprobado por la junta.

*“Por un control fiscal efectivo y transparente”*

- El 22 de diciembre de 2011, se presenta el Acta de Liquidación del Contrato de Gerencia con UT Urbe Capital, para aprobación de la Junta de fideicomiso.
- El 26 de enero de 2012, el Gerente General de la ERU ( e), manifiesta que en reunión llevada a cabo el 17 de enero de 2012, con participación de la Secretaria Distrital de Hábitat, con funcionarios de Fiduciaria Bogotá, se informa que se hace necesario analizar la estructura del Proyecto San Victorino y su continuidad y se solicita prórrogar del contrato de Fiducia Mercantil No. 005 de 6 de febrero de 2007, hasta el hasta el 31 de julio de 2012.
- El 13 de febrero de 2012 el Gerente General de la ERU (e), en reunión con el Fideicomiso, informa que teniendo en cuenta que la Administración Distrital actualmente se encuentra analizando la estructura de negocio del Proyectos San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y su continuidad, resuelve dar por terminado el proceso de convocatoria de la selección del Inversionista Constructor hasta tanto no se haya concluido la revisión del proyecto; es de indicar que el proceso se inició el 23 de diciembre de 2011 con la publicación del proyecto de los términos de referencia; decisión que es aprobada por la Junta,
- Mediante comunicado de mayo de 2012, la ERU solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación la modificación del cronograma y la incorporación de uso complementario de vivienda de la manzana 3 del Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino, adoptado por Resolución 998 de 2009.

De otra parte, el grupo auditor procedió a revisar el estado actual del contrato de Gerencia del Proyecto San Victorino, celebrado con la Unión Temporal Urbe Capital, estableciéndose que el 29 de diciembre de 2011, se remitió al contrista mencionado el acta de liquidación y se estableció que están pendientes una serie de actuaciones por parte de la Unión Temporal, como el cambio de titular de la licencia de construcción LC-1-0048 expedida por la Curaduría Urbana No.1 de 31 de enero de 2011 en donde continua como constructor responsable la U.T. Urbe Capital, la entrega del documento original de la licencia, los planos oficiales y estudios sellados y aprobados, que soportan la licencia; los soportes técnicos del Plan de Implantación el DTS (Documento Técnico Soporte), los originales (Físicos y magnéticos) los planos,

*“Por un control fiscal efectivo y transparente”*

esquemas, detalles y dibujos de todos los diseños, los soportes y archivos magnéticos de la plataforma tecnológica, los originales de los formularios FOP de las opciones de promesa de compraventa, junto con las copias de los formularios FCV y FOL de los opcionantes, los informes de actividades pendientes y relacionadas en el capítulo VII (Informes de la Gerencia del Proyecto).

A la fecha de la visita se establece que hasta el 7 de mayo del 2012, por radicado RG-UC-RCSV-00-019-929, la Unión Temporal Urbe Capital remite documento donde presenta 24 comentarios al acta de liquidación del contrato de gerencia y se vienen adelantando mesas de trabajo entre la Fidubogotá y la Unión Temporal para dirimir los desacuerdos resultados de la liquidación preliminar del contrato de Gerencia

Es importante anotar que los recursos invertidos a fecha ascienden aproximadamente a \$53.000 millones, los que corresponden a los predios entregados, la contratación y los costos de licencias, registros y costos financieros.

## 2. RESULTADOS OBTENIDOS

Analizadas las actuaciones de la Administración, posteriores a Advertencia Fiscal formulada por la Contraloría de Bogotá, D.C., se concluye que:

1. El proyecto SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, está suspendido.
2. El proceso de liquidación del Contrato de Gerencia suscrito con la Unión Temporal Urbe Capital se inició en diciembre de 2011 y a la fecha del presente informe no ha culminado. Hasta tanto no se termine el proceso de liquidación del Contrato de Gerencia del Proyecto, no es posible que el Organismo de Control Fiscal concluya la existencia de un presunto daño patrimonial al Tesoro Distrital, como quiera que al tenor de lo previsto en el Artículo 65 de la Ley 80 de 1993, relativo a la INTERVENCIÓN DE LAS AUTORIDADES QUE EJERCEN CONTROL FISCAL, señala que *“una vez liquidados o terminados los contratos, según el caso, la vigilancia fiscal incluirá un control financiero, de gestión y de resultados, fundados en la eficiencia, la economía, la equidad y la valoración de los costos ambientales”*.
3. Se revisó el estado de la contratación del proyecto suscrita por FIDUBOGOTA, con el fin de determinar las situaciones particulares de cada uno de ellos, en orden a su terminación y liquidación, estableciendo lo siguiente:

CANTIDAD	ESTADO DEL CONTRATO	VALOR (En Millones de \$)
5	CONTRATOS EN EJECUCION	261.5
24	CONTRATOS EN LIQUIDACION	9.275.5
51	CONTRATOS LIQUIDADOS	2.614.8
<b>80</b>	<b>TOTAL</b>	<b>12.433.4</b>

4. La Gerente de la ERU luego de estudio y análisis del desarrollo del proyecto San Victorino y al no haberse alcanzado el punto de equilibrio condición necesaria para el inicio de la parte operativa, ordena a la junta de Fideicomiso contratar una firma para la estructuración y valoración del proyecto con el fin de desarrollar el pliego de condiciones que

permita la escogencia del inversionista constructor para dar inicio a la fase operativa del proyecto

Teniendo en cuenta lo anterior este ente de Control no encuentra justificación, para que la Administración actual, ordene la suspensión del proceso licitatorio de selección del socio inversionista constructor, decisión que dilata el desarrollo arquitectónico del proyecto, sin tener en cuenta los perjuicios que ocasionan a la ciudad.

5. La ERU tramitó ante la Secretaria Distrital de Planeación la modificación al plan de implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino, solicitando el día 18 de mayo de 2012, la modificación del cronograma y el 12 de junio de 2012 la incorporación del uso complementario de vivienda en la manzana 3-

Se pretende que este sector tradicional de comercio se incluya vivienda, sin tener en cuenta que la ERU contempla otros proyectos para el desarrollo residencial y que en la ciudad hay sectores objeto de Renovación Urbana donde se pueden desarrollar importantes proyectos urbanísticos de vivienda de todos los estratos sociales.

A la luz de las actuaciones adelantadas por la Administración Distrital actual, este organismo de control observa que se han desestimando los esfuerzos humanos, económicos y sociales, que por casi una década se han invertido para recuperar uno de los sectores comerciales más importante de la ciudad, dilatando el inicio de la fase operativa del proyecto SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, pese a que las condiciones están dadas para el inicio de la obra, suspendiendo el proceso licitatorio de la consecución de un socio inversionista constructor para la construcción del centro comercial, solicitando la modificación del Plan de Implantación.

La no construcción del centro comercial demuestra el desconocimiento de la Administración de los beneficios económicos y sociales además de las consecuencias que para la ciudad representa el no desarrollo urbanístico de este sector tradicional de comercio, como son:

- La renovación urbana de un polo de desarrollo económico y social de la ciudad.
- Dotar a la ciudad de un equipamiento adecuado para el desarrollo del comercio donde incluye a pequeños, medianos y grandes comerciantes.

*“Por un control fiscal efectivo y transparente”*

- Con ocasión de la firma de los diferentes tratados internacionales de libre comercio, la importancia que el proyecto reviste debido a la apertura económica, dando espacios adecuados a los comerciantes para la realización de negocios no solo nacional sino internacional.
- Crear confianza, credibilidad y la oportunidad para que el sector privado se vincule con la Administración Distrital en el impulso de este tipo de proyectos que contribuyen al desarrollo social, económico y la renovación urbana de la ciudad.
- Por los retrasos presentados en el inicio de la fase operativa, el Tesoro Distrital está dejando de percibir importantes sumas de dinero por concepto de impuestos tales como ICA, Predial y Delineación Urbana, entre otros. Recursos que de acuerdo con las proyecciones financieras efectuadas por la misma ERU<sup>1</sup> a precios constantes de noviembre de 2009, le representarían un ingreso mínimo promedio anual en cuantía de \$1.700,0 millones.
- Las graves consecuencias para la ciudad toda vez que no solo se perderán los recursos invertidos en la Etapa Preoperativa, que a la fecha ascienden aproximadamente a \$53.000 millones incluido el costo de los predios, como la pérdida de credibilidad de los comerciantes, inversionistas que actualmente están vinculados al proyecto a la espera del inicio de la fase operativa y la oportunidad de que el sector privado participe en este tipo de proyectos que contribuyen al desarrollo social y económico de la ciudad.
- Los costos que le representan a la ciudad, cambiar la estructura del proyecto aprobado para la construcción del centro comercial y convertirlo en vivienda de interés prioritario.
- Finalmente la Contraloría encuentra que las condiciones de facto que originaron el control de advertencia se mantienen y las decisiones de la administración dilatan cada día más la ejecución del proyecto.

---

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