

**INFORME DE VISITA FISCAL ANTE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN  
URBANA – ERU – SOBRE EL ANALISIS FINANCIERO, PRESUPUESTAL Y  
CONTABLE A LA INVERSIÓN Y EL ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO SAN  
VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA**

**DIRECCIÓN SECTOR CONTROL URBANO  
EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA – ERU -**

**PLAN DE AUDITORIA DISTRITAL – CICLO II - PAD 2012-**

**Bogotá D. C. 07 de Septiembre de 2012.**

**INFORME FINAL VISITA FISCAL  
EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA. – ERU -**

**Contralor de Bogotá**

**Diego Ardila Medina**

**Contralor Auxiliar**

**Ligia Inés Botero Mejía.**

**Director Sectorial**

**Sandra Ines Rozo Barragan**

**Subdirector Fiscalización**

**Camilo Perdomo Cortés**

**Equipo de Auditoría**

**José Eduardo Rojas Sanabria – Líder –  
Germán Cortés Ochoa**

## CONTENIDO

1.	INTRODUCCION	4
2.	ANALISIS FINANCIERO, PRESPUESTAL Y CONTABLE A LA INVERSIÓN Y EL ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA ANALISIS DE LA INFORMACIÓN	6
2.1.	ASIGNACIÓN PRESUPUESTAL	6
2.2.	RELACIÓN DE GASTOS DEL PROYECTO	7
2.2.1.	Contrato de la Gerencia del Proyecto – UT Urbe Capital	9
2.3.	CARGOS DIFERIDOS – OTROS ACTIVOS	9
3.	RESULTADOS OBTENIDOS	11

## 1. INTRODUCCION

En el Plan de Desarrollo *“Bogotá Sin Indiferencia”*, del periodo 2004 – 2008 adoptado mediante el Acuerdo 119 de 2004, en el cual se incluye e inicia la implementación del Proyecto de Inversión San Victorino, *“Centro Internacional de Comercio Mayorista”*, por parte de la Empresa de Renovación Urbana, entidad creada para adelantar operaciones de renovación urbana, estructurantes o conjunto de actuaciones y acciones urbanísticas sobre áreas y elementos estratégicos, necesarias para cumplir sus objetivos de ordenamiento, enfocando la inversión pública e incentivando la inversión privada.

En cumplimiento del Plan de Desarrollo *“Bogotá Sin Indiferencia”*, la ERU mediante la Resolución N° 009 del 18 de enero de 2007, adjudicó a la Fiduciaria Bogotá S. A., la constitución del Patrimonio Autónomo, materializado mediante la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil N° 005 del 6 de febrero de 2007, con un valor inicial de \$7.000.0 millones de pesos, con el objeto de administrar los recursos financieros e inmuebles necesarios para la construcción del Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino, también, para que transfiera a título de venta los inmuebles construidos y distribuya entre los beneficiarios las utilidades resultantes de la ejecución del proyecto.

Mediante el Decreto Distrital N° 880 de 1998, por medio del cual se adopta el programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector, comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia, se establecieron normas específicas para algunos de los sectores dentro del área de Renovación Urbana, es de anotar que este Decreto fue modificado y adicionado por el Decreto No. 334 del 2000, en relación con los contenidos del Programa de Renovación Urbana para el Sector de San Bernardo y su área de influencia y se establecen normas específicas para el sector comercial de San Victorino, con base en el Decreto No. 619 del 2000, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT).

De acuerdo a los estudios previos y la aprobación por parte del CONFIS de octubre de 2005, que contiene las propuestas del proyecto para un período de 10 años, este proyecto fue nuevamente incorporado en el Plan de desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras públicas de la *“Bogotá Positiva: Para Vivir Mejor 2008 – 2012”*.

Con la Resolución N° 063 del 11 de febrero de 2005, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación hoy Secretaria Distrital de Planeación se adoptan las normas y condiciones de edificabilidad y usos del suelo para las manzanas 3, 10 y 22 del barrio Santa Inés, situadas entre la Carrera 10 y la Avenida Caracas y de las calles 9 a la 10, en donde se localizará un Centro Comercial de Cielos Abiertos y un Centro de Servicios Logísticos cuyo objetivo es el de continuar con el proceso de renovación urbana integral que se ha adelantado en el sector.

De igual manera, la nueva administración distrital del periodo 2012 – 2016, informa que este proyecto se encuentra enmarcado en el Plan de Desarrollo “Bogotá Humana”, al incluirlo dentro de los objetivos del Eje 1, en el programa de revitalización del Centro Ampliado, como una de las intervenciones priorizadas de iniciativa pública en el Centro Tradicional, contemplado en el artículo 22 del Acuerdo 489 de 2012, que a la letra dice:

*“Artículo 22 programa revitalización del Centro ampliado.*

*Recuperar la vitalidad y significado cultural de la ciudad construida por generaciones. La revitalización de la ciudad consiste en intervenir zonas deterioradas o con precarias condiciones urbanísticas y ambientales, con el propósito de actualizar las infraestructuras de servicios públicos, aprovechar la oferta de transporte público, aumentar la oferta de espacio público y equipamientos, recuperar su significado como bien colectivo y patrimonial, potenciar su dinámica socioeconómica, aumentar el verde urbano y mejorar las oportunidades de la ciudadanía en el acceso a un hábitat humano.”(...)*

*“La estrategia de intervención del centro tradicional y el centro ampliado se hará mediante proyectos urbanos de iniciativa pública y en alianzas con el sector privado, que incluyan procesos de densificación en los que la actuación pública se concentre en la producción de vivienda para los sectores de más bajos ingresos, a la cualificación de las infraestructuras públicas y el espacio urbano, estas intervenciones serán potenciadas por aquellas realizadas en movilidad.”*

En todo caso al tenor literal del Acuerdo No. 489 de 2012, Plan de Desarrollo Bogota Humana y su artículo 22, no precisa, en lo literal de este, que se de continuidad al proyecto “San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayoritario”.

## **2. ANALISIS FINANCIERO, PRESUPUESTAL Y CONTABLE A LA INVERSIÓN Y EL ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA ANALISIS DE LA INFORMACIÓN**

Para el análisis financiero, presupuestal y contable del proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, se tuvieron en cuenta los documentos y soportes suministrados por la Empresa de Renovación Urbana, tales como: Certificados Presupuestales, Ordenes de Pagos, registro contables de las cuentas relacionadas con el Encargo Fiduciario, de los cuales se pudo determinar:

### **2.1. ASIGNACIÓN PRESUPUESTAL**

En cumplimiento del Contrato de Fiducia Mercantil N° 005 de 2007, la ERU le ha transferido recursos desde su apertura y hasta junio 30 de 2012, por valor de \$19.500,0 millones conforme se evidencia en el siguiente cuadro:

**CUADRO No. 1  
RELACIÓN DE RECURSOS Y BIENES TRANSFERIDOS POR LA ERU A FIDUBOGOTÁ DESDE  
2007 AL 2012**

(en millones de \$)	
<b>Fecha del Documento</b>	<b>Valor</b>
O. P. 0072 del 19-02-2007	7.000.0
O. P. 00514 del 19-12-2007	1.500.0
O. P. 00476 del 16-12-2008	3.000.0
O. P. 00323 del 5-11-2009	7.600.0
O SOP contiene f 13-11-2009	400.0
<b>APORTES DEL ERU</b>	<b>19.500.0</b>
APORTES DEL IPES 20-11-2008	3.000.0
<b>TOTAL APORTES ENTRE ERU - IPES</b>	<b>22.500.0</b>
33 predios de la manzana 22 a diciembre de 2010	21.091.9
Valorización acumulada a 31/07/2012	9.500.9
<b>Valor acumulado de los 33 predios</b>	<b>30.592.9</b>
<b>TOTAL APORTES Y PREDIOS A 31/07/2012</b>	<b>53.092.9</b>

FUENTE: C. D .P., C .R .P. y O. P. de la ERU.

Las valorizaciones por un monto de \$9.500,9 millones, se registraron en el mes de diciembre de 2011, resultante del mayor valor comercial con relación al avalúo catastral, los cuales fueron registrados en la subcuenta 291503 – Ingresos Diferidos de la cuenta 2915 – CREDITOS DIFERIDOS, incrementando el valor del Derecho Fiduciario de la ERU.

Es de anotar que la ficha E BID, versión 31 del 21 de noviembre de 2007, proyecto 26 Proyecto operación San Victorino regional comercial, patrimonial y cultural, nos determina entre otros, como objetivo: *"1. CONTINUAR CON EL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA INTEGRAL QUE SE HA DELANTADO EN EL SECTOR... 4. AMPLIAR LA PLATAFORMA COMERCIAL PARA GENERAR MAYORES Y MEJORES CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL COMERCIO POPULAR TRADICIONAL QUE SE DESARROLLA EN EL SECTOR, ASÍ (SIC) COMO DE SU ARTICULACIÓN (SIC) CON LAS CADENAS PRODUCTIVAS..."*.

No se explica, por qué la entidad, entrega al equipo auditor la ficha E BID, versión 146 del 15 de junio del 2012, *"proyecto 31 Semillero de proyectos de renovación urbana, la cual tiene objetivo general 1 Reducir el proceso progresivo de deterioro físico, social, ambiental y funcional que presentan las áreas de renovación urbana garantizando suelo para el 10% del total suelo requerido para la construcción de la meta VIP del Plan de Desarrollo Bogotá Humana"*

Por ello, este ente de control se pregunta que va a pasar con la inversión en el proyecto objeto de visita fiscal, cuando, la ficha E BID del 2012, su objeto no contempla específicamente el proyecto 26, lo cual estaría violando los artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000, entre otros.

## 2.2. RELACIÓN DE GASTOS DEL PROYECTO

La Empresa de Renovación Urbana a través de la Fiducia Mercantil No. 005, suscrita el 6 de febrero de 2007, ha realizado gastos con cargo a ésta, desde su inicio y hasta junio 30 de 2012, por valor de \$14.179,1 millones distribuidos por vigencia así:

**CUADRO NO. 2**  
**RELACIÓN DE GASTOS POR VIGENCIAS**  
(en millones de \$)

VIGENCIA	VALOR POR VIGENCIA
2007	2.790,7
2008	986,1
2009	3.610,6
2010	3.842,2
2011	1.788,1
2012	1.161,4

VIGENCIA	VALOR POR VIGENCIA
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>14.179,1</b>

FUENTE: ERU a junio 30 de 2012

Es así que entre los gastos más representativos acumulados en la Fiducia Mercantil, desde su apertura y hasta junio 30 de 2012 se encuentran, conforme a los conceptos, los más significativos, así:

**CUADRO NO. 3  
RELACIÓN DE GASTOS MÁS REPRESENTATIVOS**

(en millones de \$)

CONCEPTO	VALOR
Contrato Gerencia del Proyecto – UT Urbe Capital.	3.682,0
Diseño y Estudio Técnico - UT Quintero Wiesner.	2.094,1
Impuesto predial 2011, 33 predios Manzana 22.	599,6
Impuesto predial 2012, 33 predios Manzana 22.	807,9
Optima TM – Publicidad.	630,3
Consorcio Centro Comercial – Interventoría.	553,1
Norberto Castellanos – Cerramiento y nueva sala de ventas.	498,7
Administración de la Fiducia.	472,6
Curaduría Urbana - Licencia de Construcción.	334,7

Fuente: Información dada por la ERU.

El gasto más representativo corresponde al contrato de la Gerencia del Proyecto de Renovación Urbana San Victorino Centro Comercial Cielos Abiertos y Centro de Logística Manzana 3, 10 y 22, suscrito con la UNION TEMPORAL URBE CAPITAL, el 2 de octubre de 2007, que tiene por objeto: “El gerente será el encargado de la gestión administrativa, comercializadora, financiera, técnica y jurídica del Proyecto san Victorino”. Por valor de \$3.682,0 millones.

Por otra parte, en el primer semestre de la presente vigencia la Fiduciaria Bogotá, como vocera del Patrimonio Autónomo, ha realizado pagos con cargo al Encargo Fiduciario por valor de \$1.161,4 millones, encontrándose como el más representativo, el valor pagado por concepto de Impuesto Predial de la presente vigencia, de los 33 predios de la manzana 22, del proyecto por valor de \$807,9 millones, en la vigencia 2011. La Fiduciaria pago por este mismo concepto el valor de \$599,6 millones.



### 2.2.1. Contrato Gerencia del Proyecto – UT Urbe Capital

La Fiduciaria de Bogotá S.A como vocera del Patrimonio Autónomo celebro el contrato de Gerencia del Proyecto de Renovación Urbana San Victorino Centro Comercial Cielos Abiertos y Centro de Logística Manzana 3, 10 y 22 de fecha 2 de octubre de 2007 con la UNION TEMPORAL URBE CAPITAL, el cual tiene por Objeto: *“El gerente será el encargado de la gestión administrativa, comercializadora, financiera, técnica y jurídica del Proyecto san Victorino.”*

El plazo pactado en el contrato a su inicio fue de 42 meses, de los cuales, los 12 primeros meses correspondían al desarrollo de la fase preoperativa, estos vencieron el día 01 de octubre de 2008, y tendrían 30 meses más para la fase operativa. Se realizó un pago por \$928,0 millones, iva incluido, que se pago el día 30 de noviembre de 2007, por concepto de anticipo del contrato de gerencia.

El plazo de ejecución del contrato era de 80 meses, a partir de la fecha, de la firma de éste, el 2 de octubre de 2007, estableciéndose 32 meses para obtener el punto de equilibrio, lo cual se otorgó mediante Otros Si.

En acta de reunión de la Junta del Fideicomiso de fecha julio 7 de 2011, se realiza un análisis de las opciones de compra para alcanzar el punto de equilibrio, estimado por el Gerente del Proyecto. De igual manera, se determinó que no se logró el punto de equilibrio y que se encuentra vencido el término perentorio otorgado al Gerente del Proyecto para cumplir el punto de equilibrio, razón por la cual se declara por unanimidad, la terminación del contrato de Gerencia del Proyecto.

El punto de equilibrio fue aprobado por la Interventoría del contrato de la Gerencia el día 6 de mayo de 2011, mediante el Estudio de Factibilidad 1 del Proyecto, por un valor de \$211.671,1 millones, monto exigido en las preventas, el cual contempla un costo total estimado del proyecto, por valor de \$434.466,0 millones. El valor comercializado de la Etapa 1, según el informe enviado por Fidubogotá con corte junio 10 de 2011, es de \$111.930,5 millones, correspondiente al 52,87% del punto de equilibrio. Por lo anterior, la UNION TEMPORAL URBE CAPITAL, no culminó la etapa Preoperativa del Proyecto, por lo que no llegó al punto de equilibrio.

### 2.3. CARGOS DIFERIDOS – OTROS ACTIVOS

La Empresa de Renovación Urbana, conforme lo expresa en las Notas a los Estados Financieros, registra en la cuenta Cargos Diferidos – Estudios y

Proyectos, los valores correspondientes a la aplicación de la metodología de asignación de costos y gastos y con el objeto misional de la Empresa, los que se amortizarán cuando los proyectos empiezan a generar utilidades proyectadas o se aporten a las entidades gestoras encargadas de ejecutar los proyectos.

Además en las Notas a los Estados Financieros establece:

*“Los cargos diferidos del Proyecto “San Victorino – Etapa I” incluidos en el Programa “Semillero de Proyectos de Renovación Urbana”, pasan a ser aportados al “Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista”. Estos serán transferidos al Patrimonio Autónomo como estudios realizados en la fase preparatoria del proyecto o know how de la Empresa, recibiendo esta a cambio derechos fiduciarios en el fideicomiso en referencia, o amortizados contra la utilidades del proyecto una vez se liquide la entidad gestora o algunas de sus etapas de ejecución.”*

*“Con base en las políticas y procedimientos adoptados para el registro de las operaciones financieras de la entidad, la ERU, en la vigencia 2006 definió una metodología de asignación de costos y gastos a cada uno de los proyectos, de tal manera que durante la etapa de preinversión, los mismos se lleven como Cargos Diferidos para ser amortizados a partir del año 2012, cuando se inicie la recuperación de las inversiones realizadas entre 2005 y 2011 y se cause el recaudo de las utilidades esperadas en las respectivas liquidaciones de los patrimonios autónomos constituidos para la ejecución de los proyectos o sean aportados como derechos fiduciarios en las entidades gestoras que se constituyan.”*

La Empresa de Renovación Urbana registra contablemente en la cuenta 191008 Otros Activos – Cargos Diferidos – Estudios y Proyectos un valor de \$7.589,6 millones, correspondientes al Proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, los cuales conforme a la Resolución No 354 del 5 de septiembre de 2007, de la Contaduría General de la Nación, *“Por la cual se adopta el Régimen de Contabilidad Pública, se establece su conformación y se define el ámbito de aplicación.”*, en la descripción de la cuenta hace referencia:

*“Representan el valor de los costos y gastos incurridos para la adquisición de bienes y servicios, que con razonable seguridad proveerán beneficios económicos futuros, en desarrollo de las funciones de cometido estatal de la entidad contable pública. Así mismo, incluye los descuentos en la colocación de bonos y títulos.*

*Los cargos diferidos deben amortizarse durante los periodos en los cuales se espera recibir los beneficios de los costos y gastos incurridos, de acuerdo con los estudios de factibilidad para su recuperación, los periodos estimados de consumo*

de los bienes o servicios, o la vigencia de los respectivos contratos, según corresponda.”

Por lo anterior, la Empresa de Renovación Urbana, debe incluir entre los costos y gastos mencionados anteriormente por valor de \$7.589,6 millones, al proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, y amortizarlos en los periodos en los cuales se espera recibir los beneficios de los costos y gastos incurridos, es decir al inicio de la fase operativa del proyecto.

### 3. RESULTADOS OBTENIDOS

La Empresa de Renovación Urbana ha realizado unos aportes por valor de \$19.500,0 millones al Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista desde la fecha de inicio, febrero 6 de 2007, con corte junio 30 de 2012, además a realizado aportes en terrenos y ha incurrido en costos y gastos así:

**CUADRO NO. 4**  
**CIFRAS DE APORTES, SALDOS, COSTOS Y GASTOS REPORTADAS POR LA ERU**  
(en millones de \$)

CONCEPTO	VALOR
<b>Aportes realizados por LA ERU</b>	<b>19.500,0</b>
Saldo Encargo Fiduciario y Portafolio a junio 30 de 2012	3.885,7
Predios aportados al Encargo diciembre de 2010	21.091,9
Valorización de los predios de noviembre de 2011	9.500,1
<b>Total saldo Encargo, predios y valorización a junio 30 de</b>	<b>34.477,7</b>
Gastos reportados a junio 30 de 2012	14.179,1
Cargos Diferidos registrados por la ERU	7.589,6
<b>Total Costos y Gastos a junio 30 de 2012</b>	<b>21.768,7</b>

Fuente: Información dada por la ERU.

El saldo del encargo Fiduciario a junio 30 de 2012, presenta un valor de \$3.885,7 millones, representados en: Encargo Fiduciario No. 7199 por valor de \$1.360,0 millones y Portafolio de Inversiones CDTs por valor de \$2.525,7 millones.

La Empresa de Renovación Urbana realizó un aporte de 33 predios al Encargo Fiduciario en la vigencia 2010, los cuales fueron recibidos por valor de \$21.091,9 millones, conforme a la Escritura Pública No. 2503 de diciembre 02 de 2010, de la Notaria No. 12, posteriormente en noviembre de 2011, dichos predios fueron valorizados por un valor de \$9.500,1. Presentando un saldo total a junio 30 de

2012, por valor de \$34.477,7 millones, incluidos el saldo del Encargo Fiduciario, los predios aportados y la valorización de noviembre de 2011 de dichos predios.

La Empresa de Renovación Urbana reportó a este Equipo Auditor unos Gastos Acumulados por parte de la Fiduciaria Bogotá a junio 30 de 2012, por valor de \$14.179,1 millones. Además, registra contablemente en las cuentas 191008 Otros Activos – Cargos Diferidos – Estudios y Proyectos por un valor de \$7.589,6 millones, correspondientes al Proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, **para un total de Gastos y Costos a cargo del proyecto por valor de 21.768,7 millones.**

De lo anterior, podemos deducir que la Empresa de Renovación Urbana ha realizado una inversión por valor de \$50.092,0 millones, desde el inicio del proyecto, en las etapas de preinversión y preoperativa, y a junio 30 de 2012, se han generado gastos y costos, con cargo al proyecto por valor de \$21.768,7, así:

**CUADRO NO. 5  
RESUMEN CIFRAS REPORTADAS POR LA ERU**

(en millones de \$)

CONCEPTO	VALOR
<b>Aportes realizados por LA ERU</b>	<b>19.500,0</b>
Predios aportados al Encargo diciembre de 2010	21.091,9
Valorización de los predios de noviembre de 2011	9.500,1
<b>Total saldo Encargo, predios y valorización a junio 30 de</b>	<b>50.092,0</b>
Gastos reportados a junio 30 de 2012	14.179,1
Cargos Diferidos registrados por la ERU	7.589,6
<b>Total Costos y Gastos a junio 30 de 2012</b>	<b>21.768,7</b>
<b>DIFERENCIA ENTRE APORTES Y GASTOS Y COSTOS</b>	<b>28.323,3</b>

Fuente: Información dada por la ERU.

Se observa que después de siete años de haber iniciado con la etapa de preinversión (Vigencia 2005), el inicio de la Fiducia Mercantil en febrero 6 de 2007, el contrato de la gerencia del proyecto con UT Urbe Capital con fecha 02 de octubre de 2007, (el cual se encuentra pendiente de liquidación por no haber llegado al punto de equilibrio del proyecto), y hasta la fecha no se ha podido iniciar

la fase operativa del proyecto, presentándose disminuciones de los aportes realizados por el Distrito Capital, por la falta de toma de decisiones para ejecutar este proyecto, que beneficia el desarrollo del centro histórico de la Ciudad.

Este ente de control advierte que la inversión efectuada por la ERU, en este proyecto, con el fin de cumplir los fines del estado a la fecha no ha logrado cumplir los cometidos, por haberse presentado en principio, una gestión fiscal antieconómica e ineficiente. Al no iniciarse las obras contempladas en este proyecto conllevarían a un posible detrimento patrimonial y a un deterioro mayor de la zona donde se encuentra ubicado el proyecto.