



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.



Fecha: 2022-04-21 20:23:04
Radicado: I2022001201

Remitente: VILLALBA MAHECHA JANETH
Anexos: 0

COMUNICACIÓN INTERNA

PARA: Juan Guillermo Jiménez Gómez
Gerente General

Mauricio Pombo Santos
Subgerente de Gestión Inmobiliaria (E)
Gerente Comercial

Giovanna Vittoria Spera Velásquez
Subgerente de Gestión Urbana

David Díaz Guerrero
Subgerente Jurídico

DE: Janeth Villalba Mahecha
Jefe Oficina Control Interno

ASUNTO: **Informe Final de Auditoría a los Procesos asociados a la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria (comercialización y Evaluación Financiera de Proyectos) /Auditoría Contratos arrendamiento - Predios San Victorino.**

Se remite el Informe Final de la auditoría del asunto para su conocimiento, difusión con sus grupos de trabajo y formulación de acciones de mejora en aquellos aspectos que lo ameriten.

En esta ocasión se realizó análisis y evaluación a la ejecución de los contratos de arrendamiento con la UT Century 21 y la UT Titan Group y el desarrollo de los procesos adelantados para adjudicar a un proponente el desarrollo del Centro Comercial mayorista de San Victorino.

Como resultado del ejercicio realizado, se **formularon diez (10) No Conformidades y tres (3) Observaciones**. Amablemente se invita a revisar los resultados de cada una de las situaciones descritas en el informe y avanzar en la ejecución de las acciones que permitan solucionar las causas de aquellas que se han calificado como No Conformidades y Observaciones.

En el informe se destacan las siguientes **conclusiones**:



1. Se destaca que los predios del proyecto han tenido una valoración significativa como se puede ver reflejado en los registros contables del proyecto y de acuerdo con los resultados acumulados del proceso de convergencia a NIIfs que registró una valoración de \$102,573,323,552 cifra tomada del Informe de rendición de cuentas del proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista presentado por Patrimonio Autónomo a 31 de diciembre de 2021.
2. No se tiene monetizado el impacto social positivo que ha suscitado este contrato de arrendamiento temporal de las Manzanas 10 y 22 de San Victorino, lo cual permitiría demostrar que no sólo se generaron utilidades financieras sino mejoras sociales y ambientales que impactan en la calidad de vida de los vendedores, de los compradores y en general de la ciudadanía que se correlaciona y acude a este proyecto temporal, además de la revitalización que se observa en el sector.
3. Existen hechos que afectan las situaciones actuales de los predios objeto de auditoría como son: La deuda pendiente de cancelación con la firma Promoambiental y que continúa en aumento por concepto de un servicio público, el no retiro de las estructuras metálicas instaladas que aún permanecen en los mismos, intención de demanda por parte de la Sociedad VISVAS.
4. Existe un posible riesgo asociado a la persistencia de los comerciantes por estar en este punto estratégico de la ciudad, en calidad de arrendamiento, dado que ya tienen un posicionamiento en la zona y han conseguido estabilidad y calidad de vida, por lo tanto se puede presentar resistencia a la entrega de sus locales y a la finalización del contrato de arrendamiento el próximo 18 de mayo de 2022.
5. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, pudo haber usufructuado mayores ingresos del contrato de arrendamiento vigente con Titan Group, teniendo en cuenta la explotación comercial que se le está dando a las manzanas 10 y 22 y la alta concurrencia que se evidencia en el sector, utilizando condiciones más favorables en el negocio.
6. La Empresa lleva 17 años a cargo de los predios que forman parte de este proyecto, sin poder culminar con éxito el proceso de adjudicación para el desarrollo de su objetivo principal para el cual fueron transferidos a la Empresa; han existido varios procesos precontractuales fallidos y a la fecha de la entrega de este informe, no se tienen disponibles los términos de referencia finales del proyecto que se adelantará para su respectiva publicación. La fecha proyectada y que se informó a la Contraloría de Bogotá, para esta publicación esta vencida. Alerta ya informada por la Oficina de Control Interno en informe anterior, ya mencionado.

7. En la estructuración del negocio se debe incluir los acuerdos relacionados con el IPES y el Pacto de Santa Fe, así como condiciones que permitan la participación de expropietarios, comerciantes del sector y demás actores de este escenario.

Finalmente, debe destacarse que los responsables de los procesos involucrados en el trabajo auditor deben elaborar un Plan de Mejoramiento que contenga las acciones correctivas para subsanar las observaciones y no conformidades detectadas, de acuerdo con el procedimiento PD-17 Plan de Mejoramiento por procesos. El tiempo estimado para su formulación será de un plazo no mayor a 10 días hábiles contados desde la fecha de radicación de informe del trabajo de auditoría definitivo. La entrega del Plan de Mejoramiento deberá surtirse ante la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos para la revisión y asignación del consecutivo a las acciones.

Cualquier inquietud, con gusto estamos atentos.

Cordialmente,

Janeth Villalba Mahecha
Jefe de Oficina Control Interno.

Anexo: Informe en (70) folios magnéticos.

| | Nombre | Cargo | Dependencia | Firma |
|----------|--------------------------|-------------|-----------------------------|-------|
| Elaboró: | Diana del Pilar Romero | Contratista | Oficina Control Interno. | |
| Revisó: | Mauricio Ramos Gordillo | Contratista | Oficina Control Interno | |
| Aprobó: | Janeth Villalba Mahecha. | Jefe | Oficina de Control Interno. | |

Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.



Proceso, Procedimiento o Proyecto auditado:

Procesos asociados a la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria (comercialización y Evaluación Financiera de Proyectos) /Auditoría Contratos arrendamiento - Predios San Victorino

1. INFORMACIÓN GENERAL

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|----------------------------|----|----|------|----------------------------|----|----|------|
| Trabajo de Auditoría No. | 1 | Fecha de reunión de inicio | 17 | 02 | 2022 | Fecha de reunión de cierre | 31 | 03 | 2022 |
| Auditor Líder: | Mauricio Ramos Gordillo | | | | | | | | |
| Equipo Auditor: | Diana del Pilar Romero, José Ramón Santis, Andrés Rodríguez, José Edwin Lozano | | | | | | | | |

2. OBJETIVOS, ALCANCE, CRITERIOS Y RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

2.1 OBJETIVOS:

OBJETIVO GENERAL: Verificar y analizar el desarrollo de los contratos de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 de San Victorino, su estado actual, así como emitir el informe de auditoría respectivo.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Verificar las denuncias ciudadanas sobre posible vencimiento de pólizas y el otorgamiento de los contratos a las mismas personas, relacionadas con los contratos de arrendamiento de las manzanas de San Victorino.
- Verificar las acciones y resultados relacionados con la infraestructura de contenedores implementada en los predios objeto de evaluación.
- Realizar seguimiento al saneamiento de la deuda con la firma Promoambiental.
- Verificar el estado actual y uso de las manzanas 10 y 22 de San Victorino.
- Verificar el estado actual del proyecto Centro Comercial Mayorista San Victorino.

2.2 ALCANCE:

Desde el inicio de la decisión de arrendar los espacios de las manzanas 10 y 22 de San Victorino, incluidos los mecanismos de selección para arrendar los espacios, verificar y comparar las utilidades generadas, validar frente a los soportes de las quejas radicadas en la Empresa y realizadas públicamente en los medios de comunicación, hasta el estado actual del proyecto Centro Comercial Mayorista San Victorino.



2.3 **CRITERIOS:**

- Normas concordantes con el objeto y alcance la Auditoría.
- Normas internas establecidas para la contratación bajo las cuales actúa la Empresa.
- Normas aplicables al manejo de esquemas fiduciarios.

2.4 **RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORIA**

Como riesgos del presente trabajo de auditoría se identificaron los siguientes:

- Posibilidad de manipulación indebida de los informes de auditoría.
- Posibilidad de entrega inoportuna de informes, respuestas, alertas y recomendaciones para mejoramiento de la gestión institucional y del Sistema de Control Interno.
- Posibilidad de rezago frente a las tendencias en materia de auditoría y Control Interno.

ANÁLISIS DE RIESGOS – TEMAS OBJETO DE AUDITORÍA

Para la mitigación de los riesgos se cuenta con los siguientes controles:

1. Cada vez que se culmina un ejercicio de auditoría, se genera un informe preliminar que es remitido a través de correo electrónico a la Jefe de Control Interno, el cual es revisado y discutido con el equipo auditor para realizar los ajustes o cambios cuando haya lugar a ello antes de la entrega al área auditada.

Cuando se remite el informe preliminar al área auditada, se solicita su revisión y se otorga un plazo para el ejercicio de la contradicción y defensa. Luego de recibidas las observaciones, el informe se somete nuevamente a revisión y se remite el informe definitivo a través de una comunicación oficial radicada en el Sistema de Información de la Empresa. Si se detectan situaciones de manipulación indebida de los informes, se investigan internamente y se remite el caso a la Subgerencia de Gestión Corporativa.

2. Si se encuentran actividades que no se pueden ejecutar en el tiempo programado o se presentan retrasos, se realizan los ajustes en la programación y se convoca al Comité Institucional de Coordinación de Control Interno para la aprobación, cuyas sesiones se documentan en las actas correspondientes.

Cada vez que se inicia un ejercicio de auditoría, el auditor líder prepara el plan específico de auditoría, el cual se somete a la revisión y aprobación de la Jefe de la Oficina de Control Interno y se remite al área objeto de auditoría a través de comunicación oficial con suficiente antelación, junto con la descripción de la información requerida y el plazo de entrega.

La Jefe de Control Interno convoca a la reunión de instalación de la auditoría al que asisten los equipos de trabajo del área auditada y el equipo auditor para presentar el plan de trabajo específico de auditoría y dar a conocer todos los detalles y condiciones de la evaluación y, de ser necesario, se realizan los ajustes previo acuerdo con el proceso auditado.



Para la entrega de información por parte de las diferentes dependencias de la Empresa, se suscribe la carta de representación correspondiente para firma de los auditados. Así mismo, la Jefe de Control Interno, o los auditores delegados, remite el requerimiento mediante correo electrónico a los líderes de los procesos responsables de la información correspondiente, estableciendo los plazos máximos de entrega para la revisión según su competencia y posterior entrega.

3. Cada vez que se culmina una auditoria, al auditor líder remite a través de correo electrónico el informe preliminar al equipo auditor, consignado en el formato correspondiente, para realizar las revisiones y observaciones de forma, fondo y contenido y posteriormente se allega a la Jefe de Control Interno con quien se revisa, se discute su contenido y se realizan los ajustes requeridos, para su presentación al auditado, conforme las normas de auditoría vigentes...

3. METODOLOGÍA

METODOLOGÍA APLICADA:

Para el desarrollo del presente trabajo de auditoría se utilizarán las siguientes técnicas y herramientas de trabajo:

- **Fase preliminar:**
 - Revisión documental inicial y de antecedentes.
 - Solicitud preliminar de información.
- **Planeación del trabajo de auditoría:**
 - Preparación del plan de trabajo de auditoría interna.
 - Preparación de listas de verificación y pruebas de auditoría que se aplicarán en desarrollo del trabajo.
 - Comunicación del plan de trabajo.
- **Ejecución del trabajo de auditoría:**
 - Reunión de apertura de la auditoría.
 - Entrevistas a los involucrados
 - Visita a las manzanas 10 y 22 de San Victorino
 - Revisión y verificación documentación los contratos de arrendamiento
 - Realizar cuadros comparativos de los ingresos de los dos (2) contratos de arrendamiento que se han realizado en los predios objeto de evaluación
 - Verificar el estado y concepto jurídico del pago a realizar relacionado con la deuda con la firma de Promoambiental.
 - Análisis estado estructuras de hierro instalado en los predios objeto de auditoría.
 - Análisis de los riesgos y controles del proceso.
 - Análisis estado actual del proyecto Centro Comercial Mayorista San Victorino.



Comunicación de resultados del trabajo de auditoría:

- Comunicación de resultados del trabajo de auditoría informe preliminar y final.
- Revisión de objeciones.
- Respuesta a las objeciones.
- Reunión de cierre.
- Remisión del informe final.
- Seguimiento del progreso plan de mejoramiento

4. RESULTADOS DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

4.1 ASPECTOS GENERALES:

4.1.1. ANTECEDENTES PROYECTO TEMPORAL DE MOBILIARIO URBANO TIPO CONTENEDOR EN LA MANZANA 22 DEL SECTOR DE SAN VICTORINO

Fuente: Documentos área técnica

- Desde el año 2005 se definieron los lineamientos urbanísticos para el desarrollo de las manzanas 3, 10 y 22 del barrio Santa Inés en el centro de la ciudad, a través de la Resolución 063 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. De igual manera, el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) realizó la transferencia de 33 predios a título gratuito a la entonces Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano **con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario que mejore esta zona de la ciudad, dignifique las condiciones en la que se lleva a cabo el comercio mayorista y se complemente el uso del parque Tercer Milenio.**
- En febrero 06 de 2007, la entonces ERU conformó, bajo la administración de Fiduciaria Bogotá S.A, un Patrimonio Autónomo denominado “*San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista*” con el fin de promover el desarrollo inmobiliario de las manzanas 3, 10 y 22. Se estructuró para ser ejecutado a través de una Gerencia de Proyecto que fue contratada en octubre de 2007 por el patrimonio autónomo, quien se encargaría de la gestión comercial, financiera y constructiva, con una fase inicial preoperativa de comercialización hasta llegar a punto de equilibrio financiero del proyecto, y otra operativa de construcción y su puesta en funcionamiento, dicha Gerencia se suscribió con la empresa Unión Temporal Urbe Capital.
- En junio 22 de ese mismo año, se suscribió el Convenio Interadministrativo 1725 entre el Instituto para la Economía Social (IPES) y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, cuyo objeto es aunar esfuerzos técnicos, institucionales y financieros entre la ERU y el IPES para estructurar una operación de diseño y construcción de un espacio análogo en el proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, para que el IPES pueda dar cumplimiento a la reubicación definitiva de los comerciantes informales que previamente fueron registrados por el Fondo de Venta Populares (hoy IPES) y que suscribieron con la Alcaldía Local de Santa Fe el “Pacto de cumplimiento para el uso regulado y ordenado del espacio público en la Localidad de Santa Fe” (Pacto de Santa Fe), que incluía la permanencia temporal de los comerciantes informales en determinadas zonas del espacio público, de acuerdo con la organización y reglamentación definida en el pacto.



INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL

- En desarrollo del Convenio señalado, el IPES aportó la suma de \$3.000.000.000 al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, cuya vocera y administradora es actualmente Alianza Fiduciaria S.A., y cuya destinación es la construcción de los espacios o áreas en el proyecto inmobiliario comercial que permitan reubicar a los vendedores informales firmantes del Pacto de Santa Fe.
- En julio de 2011 el Contrato de Gerencia del Proyecto suscrito con la Unión Temporal Urbe Capital y Fiduciaria Bogotá S.A., fue liquidado ya que se declara por unanimidad que no fue alcanzado el punto de equilibrio y, en consecuencia, "*no procede dar inicio a la etapa operativa del proyecto*".
- Ante la anterior situación Fiduciaria Bogotá S.A como vocera del patrimonio autónomo contrató una Banca de Inversión, la empresa EQUITY INVESTMENT S.A. Y STATE BUSINESS GROUP S.A.S, con el objeto de estructurar el modelo de negocio. Dicha Banca de Inversión propuso la figura de Inversionista Constructor, sólo para lo licenciado del proyecto torres B, C, D, E y F de la manzana 22.
- El 16 de octubre de 2012, se abrió el proceso de licitación en etapa de pretérminos para la selección del inversionista constructor siguiendo el modelo recomendado por la Banca de Inversión, este proceso que fue declarado desierto el 7 de diciembre de 2012, y no se volvió a abrir el proceso licitatorio.
- Mediante Otro sí, el No 15. suscrito el 28 de septiembre de 2015,y aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación, las partes modificaron el contrato de fiducia, específicamente las Fases del Proyecto y la Comisión Fiduciaria, en el documento se establece que con la modificación del Plan de Implementación Resolución 0366 del 10 de abril de 2015, el cronograma de ejecución del Plan de Implementación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino es de 84 meses contados a partir de ejecutoria de la Resolución No. 0366 de abril de 2015 y en el plazo que se determina para el cumplimiento de las acciones de mitigación en el cronograma de ejecución, el desarrollo de las relacionadas con el espacio público deberá ejecutarse de manera prioritaria y conjunta a la construcción del proyecto durante los primeros cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo. De no cumplirse este plazo, previo a su vencimiento se deberá solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación la modificación del cronograma con la debida justificación.
- Por esta razón, para dar cumplimiento al cronograma de ejecución contenido en la Resolución 0366 de 2015, la Empresa de Renovación Urbana como propietaria del suelo de la manzana 22, estableció los lineamientos, en el marco de la normativa vigente, contratando la construcción de las obras de urbanismo de la manzana 22. De forma simultánea se estructuró un proyecto temporal asociado al Mobiliario Urbano tipo contenedor, con el fin de revitalizar la manzana 22 y su incidencia en el contexto inmediato, generando las condiciones propicias para el desarrollo digno de las actividades de comercio popular del sector, sin que esta alternativa sustituya el desarrollo del Proyecto Inmobiliario aprobado por la norma que rige el proyecto (construcción de un centro comercial de economía popular).



- Es decir, el Proyecto de Mobiliario Urbano tipo contenedor, se estableció como una solución temporal (dada por el tiempo que se tomará el Desarrollador del Proyecto Inmobiliario Definitivo en contar con la aprobación de la licencia de construcción y el inicio de las obras), que generará la revitalización inmediata del sector, con la inclusión de actores fundamentales como comerciantes y productores del sector tradicional de San Victorino, así como la generación de ingresos por concepto de explotación mediante el arriendo de espacios comerciales de este mobiliario para el propietario del predio (ERU).
- Para ejecutar el Proyecto de Mobiliario Urbano tipo contenedor, se realizó en el año 2016, el proceso de selección: Invitación Pública 01 de 2016, en la cual radicaron documentos 2 proponentes interesados, y el comité evaluador selecciona a la UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO, como la empresa idónea para ejecutar el proyecto. Dicho contrato se suscribió el 4 de noviembre de 2016 y terminó el 7 de marzo de 2019.
- Desde el día 7 marzo de 2019 y hasta el día 28 de abril de 2021, el predio no contó con contrato de arrendamiento.
- Es importante anotar que, la Dirección Comercial en el marco de sus funciones, adelanta la identificación de predios susceptibles para comercializar, bien sean de propiedad de la Empresa o de los patrimonios en los que ésta participa, dentro de estos inmuebles están las manzanas 10 y 22 de San Victorino, que cuentan con áreas que pueden ser aprovechadas temporalmente para la explotación comercial, contribuyendo de esta manera a la reactivación de la economía de un amplio sector de pequeños emprendedores de conformidad con los criterios de priorización que establezca el IPES.
- En este sentido, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adelantó el proceso de selección de arrendamiento bajo la modalidad de contratación directa, a través de la invitación pública PS SV 01-2020, la cual fue publicada en la plataforma SECOP II, el día 9 de noviembre de 2020 y posteriormente fue declarada desierta el 20 de noviembre de 2020, por incumplimiento de requisitos del único proponente que presentó su oferta.
- De manera posterior, un grupo de empresarios del sector de San Victorino, a través de Unión Temporal denominado “Titan Group” presentaron una oferta para tomar bajo la figura de arrendamiento, los predios denominados Manzana 10 y 22, así como el mobiliario tipo contenedor ubicado en la manzana 22, oferta sin fecha visible en las consultas efectuadas.
- Considerando la necesidad de contar con un tercero (arrendatario), que pudiera explotar comercial y económicamente los predios denominados manzana 10 y 22, así como el mobiliario tipo contenedor y espacios de la manzana 22, para lo cual tendrá la posibilidad de subarrendar o establecer el vehículo jurídico que se considere pertinente, la Empresa, estimó procedente efectuar la contratación directa con quien evidencie el cumplimiento de requisitos y la idoneidad para atender el objeto contractual y las obligaciones que de él deriven.
- Considerando que, Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del fideicomiso San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista ostenta la calidad de titular de la propiedad de los predios objeto del citado proceso, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., instruyó la



suscripción del contrato. De este proceso se suscribe EL 3 de marzo de 2021 el contrato 001 de 2021 con la Unión Temporal Titán Group UT, cuya acta de inicio se firmó el 28 de abril de 2021, con un plazo de ejecución de 12 meses; este contrato se suspende hasta 31 de mayo de 2021 y se dispone de acta de reinicio del 19 de mayo de 2021. Este contrato se encuentra a la fecha del presente informe en ejecución y finaliza el 18 de mayo de 2022.

- En el marco del plan de auditoría de la vigencia 2022, y con el objetivo de validar las quejas radicadas en la Empresa y realizadas públicamente en los medios de comunicación, sobre irregularidades en selección de contratistas, y la falta de pólizas que respalden estos contratos, la Oficina de Control Interno realizó la verificación del proceso de contratación efectuado para seleccionar a las UT Century 21 Tercer Milenio y Titan Group, así como un análisis de los beneficios o desventajas que se generaron de estos contratos para el proyecto y se realizó una visita en sitio, con el fin de efectuar alertas y/o recomendaciones a tener en cuenta tanto a la presentación del informe como al momento de la liquidación del contrato vigente con Titan Group.
- Así mismo, se determinó establecer el estado del proyecto Centro Comercial Mayorista San Victorino, dada la importancia del mismo para la Empresa y verificar las actuaciones adelantadas durante las vigencias 2020, 2021 y lo transcurrido del 2022, considerando que el último proceso precontractual adelantado para este tema se ejecutó en diciembre de 2019 y fue declarado desierto. Cabe anotar que en la vigencia 2021 se adelantó la publicación de términos de referencia del proyecto correspondientes al proceso ERU-IPRE-05-2021, el 21 de julio de 2021, el cual fue descartado por decisión de la Empresa el 25 de noviembre de 2021, de acuerdo con el mensaje publicado en la plataforma SECOP que aludía a “*Se informa a todos los interesados en el presente proceso de contratación, que atendiendo diferentes aspectos expresados durante el término de publicación del proyecto de términos de referencia y demás soportes del proceso, se considera pertinente descartar esta invitación pública, con el propósito de realizar una reformulación al modelo de negocio, así como a las condiciones y características del mismo y por tal motivo no resulta viable emitir pronunciamiento frente a las diferentes inquietudes y observaciones allegadas, las cuales servirán de retroalimentación a futuras invitaciones que al respecto se formulen por la Empresa. Por lo indicado agradecemos el interés manifestado y los aportes recibidos, y se invita a estar atentos a las convocatorias que se efectúen a través de esta plataforma*”.

4.1.2. INFORMES ANTERIORES PRESENTADOS POR LA OFICINA DE CONTROL INTERNO RELACIONADOS CON EL OBJETO DE LA AUDITORIA

En este punto, es importante anotar que la Oficina de Control Interno ya se ha pronunciado sobre temas relacionados con esta Auditoría, así:

- Informe Auditoría Visita Predio San Victorino Mz 22 – Radicado 20191100035993 del 10 de octubre de 2019, en el cual se trató entre otros:
 - *La necesidad del retiro de las estructuras metálicas del predio*
 - *La existencia de una obligación con la Empresa Promoambiental por concepto de aseo, la cual ascendía en ese momento a la suma de ochenta millones ochocientos sesenta y siete mil quinientos cuarenta pesos mcte (\$80.867.540), y a fecha de la visita no ha sido subsanada por parte de la "Unión Temporal Century 21". • La Empresa no ha efectuado el Acta de Liquidación correspondiente, debido a que "Unión Temporal Century 21" debe estar a paz y*



salvo por todo concepto y conforme se expresó anteriormente cancelar la deuda con la Empresa Promoambiental

- *Obtener los correspondientes paz y salvos, con el fin de realizar la suscripción del acta de liquidación.*
 - *Establecer el estado actual del requerimiento por parte de la ERU a la "Unión Temporal Century 21" por el no pago de del servicio de aseo, así como determinar el estado actual de los pagos que ha realizado la Empresa por este concepto, a partir de la entrega por parte de la Unión Temporal Century 21 y recibo del predio.*
- Auditoría Procesos Contractuales Proyecto Centro Comercial San Victorino - Radicado 20201100019233 de mayo26 de 2020. Cuyo plan de Mejoramiento se planteó con oficio 20206000023013-jun12-2020, citando que se estaban adelantando acciones para la publicación de un nuevo proceso, no obstante no fueron efectivas, dado que a la fecha de cierre de ésta auditoría no se tiene publicado un proceso orientado a la materialización del proyecto.
- *La revisión de los antecedentes de los procesos que la Empresa ha adelantado para el desarrollo del proyecto inmobiliario comercial en el sector de San Victorino muestra que durante las vigencias 2017, 2018 y 2019 se abrieron cuatro (4) invitaciones públicas para seleccionar al desarrollador (inversionista y constructor) de dicho proyecto. No obstante, los cuatro procesos resultaron infructuosos pese a las actuaciones, que se evidencian por parte de la Empresa, para obtener los logros planeados. En general, se trata de procesos contractuales voluminosos, con una gran cantidad de variables en juego y con múltiples observaciones y reparos por parte de los proponentes interesados y otros actores que están involucrados en este proyecto, los cuales se resumen en la siguiente tabla:*

| PROCESO | TIPO DE PROCESO | OBJETO | CUANTIA | FECHA DE TERMINACION | ESTADO |
|---------------------------------------|------------------|--|-------------------|----------------------|--|
| Invitación Pública No. 07 de 2017. | Régimen especial | Venta del 100% de los derechos fiduciarios y otras inversiones del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista - manzanas 10 y 22. | \$195.224.000.000 | 26-06-2018 | Terminado anormalmente después de Convocado. |
| Invitación Pública Número. 12 de 2018 | Régimen especial | Desarrollar el proyecto urbano inmobiliario comercial en el sector de San Victorino mediante la enajenación del 100% de los derechos fiduciarios de la ERU y otros derechos, en el fideicomiso San Victorino centro internacional de comercio mayorista, lo cual incluye los derechos a favor del IPES en relación con el desarrollo del convenio interadministrativo No. 1725 de 2007, de conformidad con los lineamientos establecidos en la cartilla de diseño anexa, la cual hará parte integral del acuerdo marco | \$194.757.566.419 | 08-07-2019 | Declaratoria de desierto. |



| | | | | | |
|--|------------------|---|-------------------|-------------|---|
| ERU-IPRE-04- 2019 | Régimen especial | Desarrollar el Proyecto Urbano Inmobiliario Comercial en el sector de San Victorino mediante la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios que ostenta la ERU en el Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, lo cual incluye los compromisos en favor del IPES derivados del Convenio 1725 de 2007, todo lo anterior, de conformidad con los lineamientos establecidos en la Cartilla Anexa, la cual hace parte integral del presente proceso de selección y del Acuerdo Marco | \$194.757.566.419 | 23-08-2019. | Terminado Anormalmente después de convocado |
| Invitación Pública No. ERU-IPRE-06- 2019 | Régimen especial | Seleccionar un fideicomitente desarrollador que se vincule al patrimonio autónomo San Victorino centro internacional de comercio mayorista cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., para la ejecución del proyecto urbano inmobiliario comercial en el sector de San Victorino. | \$197.487.395.841 | 13-12-2019 | Terminado anormalmente después de convocado |

Fuente: Elaboración propia OCI- con fundamento en documentos publicados en SECOP I y SECOP II.

- *Las siguientes son las recomendaciones que se obtienen como resultado del ejercicio de auditoría realizado en dicho informe:*

- 1) *Establecer, definir y documentar, una adecuada estrategia jurídica, previa consideración de todos los escenarios que se puedan presentar, con relación a la posible apertura de un nuevo proceso contractual para la ejecución del proyecto urbano inmobiliario comercial en el sector de San Victorino, para atender la solicitud de conciliación formulada por la Sociedad VISVAS en el trámite de procedibilidad para la demanda de nulidad y restablecimiento del derecho por la no adjudicación del proceso ERU-IPRE-06-2019 y establecer las acciones a seguir en este proceso.*
- 2) *Dar prioridad al establecimiento del esquema de negocio del proyecto San Victorino, teniendo en cuenta que se ha adelantado en varias oportunidades el proceso de comercialización del mismo y no ha sido posible lograr éxito en esta operación, aunado al hecho que han pasado más de diez años desde que la Empresa se hizo cargo de estos predios. Lo anterior considerando que la Empresa está incurriendo en gastos administrativos, impuestos, contratos de mantenimiento En este mismo sentido tener en cuenta los costos directos o indirectos y las ganancias dejadas de percibir por el alquiler del predio (dado su destino comercial) en el presupuesto que se defina en el modelo del negocio que se plantee para desarrollar el proyecto. Es prudente analizar que todo tipo de costos que debe ser integrado al valor del negocio, sea tenido en cuenta.*



- 3) Constituir un equipo de trabajo interdisciplinario y con alta competencia técnica para que revise la totalidad de los cuatro (4) procesos previos, determine posibles fallos adicionales, analice las observaciones realizadas en dichos procesos y asegure la estructuración del proceso contractual con todas las garantías necesarias, con el propósito de establecer un escenario óptimo orientado a llevar a buen término la selección del proponente, conforme al objeto que se determine idóneo para el desarrollo del proyecto urbano inmobiliario comercial en el sector de San Victorino.
- 4) Efectuar un estudio comparativo de las observaciones, objeciones, sugerencias y demás comunicaciones recibidas en procesos contractuales anteriores de éste proyecto, identificando las causas más comunes de las mismas, considerando esta información para la redacción de los nuevos términos de referencia, con el ánimo de superar los motivos que ocasionaron los reparos en los mencionados procesos. Esta acción permitirá identificar los aspectos que se deben considerar para superar las dificultades técnicas, jurídicas y financieras que se han presentado, tenerlos en cuenta en el nuevo esquema de negocio que se defina y evitar que se vuelvan a presentar situaciones, ya identificadas, que afectan un adecuado desarrollo del proceso.
- 5) Mejorar la redacción y precisión de los términos en las condiciones que han evitado hasta ahora que los pocos proponentes que se presentan cumplan con requisitos de orden legal o financiero, los cuales deben ser claros y detallados, para la total comprensión por parte de los interesados en el negocio. Revisar y ajustar los requisitos de participación, en lo que sea pertinente, ampliando el espectro de la posibilidad de proponentes y haciendo más atractivo el negocio, para evitar que se declare desierto o exista una mínima participación de proponentes.
- 6) Utilizar las respuestas a las diferentes observaciones que se realicen por parte de interesados o proponentes para nutrir los documentos definitivos del proceso, dejando claridad de la redacción de los ajustes que se aceptan y su incorporación a los términos definitivos.
- 7) Las adendas modificatorias deben contar con una descripción de las razones que obligan a prorrogar los plazos, realizar ajustes en los cronogramas o modificaciones que se lleguen a plantear en el proceso.
- 8) Revisar los hallazgos efectuados sobre el tema objeto de este informe, por parte de la Contraloría de Bogotá, en informes de auditoría anteriores para tenerlas en cuenta en el desarrollo del proyecto y evitar que se identifiquen nuevos hallazgos sobre el mismo asunto.
- 9) Iniciar un nuevo proceso de contratación para la adjudicación del desarrollador del proyecto urbano inmobiliario de San Victorino, considerando especialmente los compromisos que la Empresa tiene adquiridos en el Convenio Interadministrativo 1725 de 2007 con el Instituto para la Economía Social (IPES), las metas asociadas a los Planes de Desarrollo en este tema y demás responsabilidades con la comunidad, que finalmente son los beneficiarios de esta iniciativa que lleva más de diez años sin poder ser concretada.



- 10) Optimizar el cronograma del nuevo proceso contractual, incluyendo holguras de tiempo suficientes para las diferentes etapas del proceso, especialmente aquellas críticas como: Análisis y respuesta a observaciones de las diferentes etapas, Preparación y presentación de propuestas por parte de los interesados, Evaluación de propuestas por parte de la Empresa que incluya análisis detallado de cada aspecto evaluado y el soporte documental de las decisiones tomadas. Es decir, fortalecer la planeación del proceso contractual ajustado a la realidad de cada evento y las normas legales vigentes, considerando los hechos que afectan la ejecución de este tipo de proyectos.
- 11) Minimizar los riesgos de ocupación indebida de los espacios por parte de particulares o comerciantes.
- 12) Efectuar estudios orientados a optimizar el esquema de costos y gastos de administración, vigilancia y mantenimiento del predio a cargo de la Empresa, claro está garantizando la seguridad y protección del mismo.
- 13) Identificar el establecimiento de acciones de mejora planteadas, por parte del proceso que corresponda, frente a las auditorías internas realizadas del proyecto o temas asociados, así como la ejecución y efectividad de las mismas. En caso de que aplique, las acciones propuestas por parte de las áreas responsables del presente proyecto deben servir como insumo para la estructuración del nuevo proceso de contratación en esta materia o para definir el uso del predio.
- 14) Al iniciar un nuevo proceso contractual, solicitar apoyo de los diferentes entes de control, en el marco de sus competencias y con la debida antelación debida para apoyar el seguimiento del desarrollo del mismo.
- 15) Verificar el avance del estado de liquidación del contrato de arrendamiento con la Unión temporal Century 21; considerando que se debe verificar si se realizó el pago pendiente del servicio de aseo con la Empresa Promoambiental, situación expresada en la Auditoría Interna de este tema y enunciada en este informe. No se deben excluir de este análisis de negocio el planteamiento de procesos paralelos o alternos que se planea desarrollar en los predios a cargo de la Empresa, en el sector de San Victorino, tales como posibles utilizaciones por parte de terceros en esquemas de arrendamientos o utilización conforme a su vocación comercial.

4.1.3. TEMAS QUE HAN SIDO OBJETO DE ESTUDIO EN COMITÉ DE CONCILIACION DE LA EMPRESA

Han existido citaciones del Comité de Conciliación de la Empresa, que han requerido su estudio, análisis y tiempos laborales de quienes organizan y elaboran las fichas de dicho comité, así como de los miembros del Comité de Conciliación, en la vigencia 2021 y 2022, por temas asociados a posibles pretensiones de quienes:

- Se presentan como los dueños de las estructuras metálicas que actualmente se encuentran en el Predio San Victorino y están siendo objeto de uso
- Deuda existente con la firma Promoambiental



Una vez expuesto lo anterior, a continuación, se presentan los resultados de las verificaciones realizadas:

4.2 CONTRATO UNION TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO

Este contrato se celebró bajo las normas civiles y comerciales del derecho privado y de conformidad con el manual de contratación vigente durante el proceso de selección: Código GC-MN-001 MANUAL INTERNO DE CONTRATACIÓN ERU del 15 de mayo de 2015.

Datos generales del proceso de selección y del contrato celebrado con la UT Century 21:

- La cuantía estimada del contrato excedía los 500 SMLV por lo tanto, se requería de una solicitud pública de ofertas.
- Los términos de referencia preliminares fueron publicados en la plataforma SECOP I, el día 18 de agosto de 2016, los términos de referencia definitivos se publicaron el día 30/08/2016.
- Se presentaron observaciones a los términos de referencia preliminar por parte de cinco (5) empresas y un grupo de líderes comerciantes del sector.
- Se analizaron las observaciones y se realizaron los ajustes a los que hubo lugar a los términos de referencia definitivos.
- El proceso de selección fue suspendido por un mes a partir del día 06/09/2016, debido a una solicitud radicada el 22 de agosto de 2016 por el Comité Local de Vendedores de San Cristóbal, con el fin de establecer judicialmente el estado legal de los predios señalados en la Resolución 422 del 20 de agosto de 2015.
- Se recibieron 2 propuestas: Una de la UT Century 21 y la restante de la Empresa RV Inmobiliaria S.A. El comité técnico evaluador solicitó subsanar documentos a los proponentes.
- Luego de la evaluación técnica, jurídica y financiera, el comité evaluador publicó el acta de evaluación final y la decisión de la mejor propuesta, dando como proponente seleccionado a la UT Century 21.
- El contrato con la UT Century 21 se suscribió por un valor de \$252.000.010 IVA Incluido mensual, por concepto de honorarios por la administración del Complejo comercial; 7% más IVA mensual sobre el valor de los cánones de arrendamiento por concepto de honorarios por comercialización y el 2.5% mensual que corresponde al porcentaje mensual de póliza de seguro de arrendamiento.
- El tiempo de ejecución del contrato se estimó en dieciocho meses. El plazo de ejecución total fue de 2 años y 3 meses.
- Se solicitó previo a la suscripción del acta de inicio las siguientes garantías: De cumplimiento del contrato, de pago de salarios y prestaciones sociales, de responsabilidad civil extracontractual y de calidad del servicio.
- El acta de inicio se suscribió el día 04/11/2016
- El contrato finalizó el 8 de marzo de 2019.
- A la fecha no se ha efectuado la liquidación del contrato, debió a que existe un pago pendiente por parte de UT Century 21, que no se ha realizado a la Empresa Promoambiental.

La Oficina de Control Interno verificó que el proceso de selección de la UT Century 21 haya cumplido con los principios de la función pública, descritos en el manual de contratación de la empresa, así:



INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL

| PRINCIPIO | VERIFICACIÓN |
|------------------------|---|
| Principio de Igualdad. | <ul style="list-style-type: none">• Exigencia de requisitos jurídicos, financieros y técnicos a todos los proponentes por igual, se establecieron los factores de calificación y la verificación de los documentos presentados, la realizó el comité evaluador. Esta información fue publicada en los términos de referencia.• Así mismo, se establecieron cuáles serían las posibles causales de rechazo de las propuestas. |
| Principio de moralidad | <ul style="list-style-type: none">• Revisión igualitaria de los documentos presentados por los proponentes.• Las reglas, condiciones y cronograma fueron expuestas en los términos de referencia preliminar y definitivos.• Se recibieron observaciones y/o contradicciones por escrito por parte de los interesados, así mismo se dieron respuesta por parte del comité evaluador a cada una de ellas.• Se publicó en la plataforma SECOP I, todos los documentos de la etapa precontractual y contractual. Sin embargo, la decisión de la mejor oferta se publicó el día 10/10/2016, y el contrato, acta de inicio, otros suscritos, y acta de suspensión del contrato fueron publicados hasta julio de 2021; después del acta de suspensión no se ha publicado ningún otro documento que indique la finalización del contrato. Si bien, el manual solo habla de que es obligatoria la publicación de los documentos de la etapa precontractual y contractual, por principio de la transparencia de la Gestión Contractual y de hacer pública su trazabilidad, se recomienda hacer la publicación en el SECOP, conforme a lo indicado en el artículo 19, del Decreto 1510 de 2013. "Publicidad en el Secop. La Entidad Estatal está obligada a publicar en el SECOP los Documentos del Proceso y los actos administrativos del Proceso de Contratación, dentro de los tres (3) días siguientes a su expedición" |

| | | | | | |
|---------------------------------------|--|--|----------|---|---------------------|
| Documento Adicional | ACTA SUSPENSIÓN CONTRATO 03 DE 2016 UNION TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILÉNIO | | 3.22 MB | 1 | 14-12-2021 10:33 PM |
| Documento Adicional | OTROSI 5 | | 182 KB | 1 | 27-07-2021 12:09 PM |
| Documento Adicional | OTROSI 4 | | 209 KB | 1 | 27-07-2021 12:08 PM |
| Documento Adicional | OTROSI 3 | | 504 KB | 1 | 27-07-2021 12:07 PM |
| Documento Adicional | OTRO SI 2 | | 1.36 MB | 1 | 27-07-2021 12:05 PM |
| Documento Adicional | OTROSI 1 | | 18.91 MB | 1 | 27-07-2021 12:04 PM |
| Documento Adicional | ACTA DE INICIO | | 187 KB | 1 | 27-07-2021 12:03 PM |
| Contrato | CONTRATO | | 8.89 MB | 1 | 27-07-2021 12:00 PM |
| Documento del Proceso | DECISION DE LA MEJOR PROPUESTA | | 302 KB | 1 | 10-10-2016 08:15 PM |
| Documento del Proceso | EVALUACION TECNICA Y PUNTAJE | | 843 KB | 1 | 10-10-2016 08:14 PM |



Es importante señalar, que en las Adendas 1 y 2 que se publicaron en la plataforma SECOP I y que forman parte del proceso contractual, se citaba que se estaba dando cumplimiento a “*el manual de contratación de la entidad adoptado en la resolución 210 del 23 de diciembre de 2014*”, y este manual NO era el vigente, durante dicho proceso contractual:



ADENDA N° 01
Invitación Pública Núm. 01 de 2016

**ERU – ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE
COMERCIO MAYORISTA**

OBJETO: “Seleccionar un Agente Inmobiliario, persona jurídica idónea, que será la encargada de realizar tanto la comercialización de los espacios comerciales en arrendamiento, así como la operación y administración del complejo comercial “Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor”, ubicado en la Manzana 22 del sector de San Victorino, entre las Calles 9 y 10, y la Carrera 11 y la Avenida Caracas”.

La Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. (en adelante la “ERU” o la “Empresa de Renovación Urbana”), empresa industrial y comercial del Distrito Capital, vinculada a la Alcaldía Mayor de Bogotá, creada mediante Acuerdo Distrital 33 del 10 de noviembre de 1999 proferido por el Concejo de Bogotá, en calidad de fideicomitente del contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, suscrito con la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., informa a los interesados que los términos de referencia de la **INVITACIÓN PÚBLICA N° 01 DE 2016** serán modificados a través de la presente adenda, en cumplimiento de lo dispuesto por el manual de contratación de la entidad adoptado en la resolución 210 del 23 de diciembre de 2014, y del artículo 3º de la comunicación de reapertura del proceso, en los siguientes términos:



ADENDA N° 02
Invitación Pública Núm. 01 de 2016

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE
COMERCIO MAYORISTA**

OBJETO: “Seleccionar un Agente Inmobiliario, persona jurídica idónea, que será la encargada de realizar tanto la comercialización de los espacios comerciales en arrendamiento, así como la operación y administración del complejo comercial “Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor”, ubicado en la Manzana 22 del sector de San Victorino, entre las Calles 9 y 10, y la Carrera 11 y la Avenida Caracas”.

La Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. (en adelante la “ERU” o la “Empresa de Renovación Urbana”), empresa industrial y comercial del Distrito Capital, vinculada a la Alcaldía Mayor de Bogotá, creada mediante Acuerdo Distrital 33 del 10 de noviembre de 1999 proferido por el Concejo de Bogotá, en calidad de fideicomitente del contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, suscrito con la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., informa a los interesados que los términos de referencia de la **INVITACIÓN PÚBLICA N° 01 DE 2016** serán modificados a través de la presente adenda, en cumplimiento de lo dispuesto por el manual de contratación de la entidad adoptado en la resolución 210 del 23 de diciembre de 2014, en los siguientes términos:

- El comité evaluador analizó las propuestas y seleccionó la mejor, según los criterios de evaluación previamente definidos en los términos de referencia.

Principio de eficacia.

- Publicación de términos de referencia preliminares y definitivos, con un cronograma de ejecución, el cual se desarrolló en los tiempos establecidos, haciendo uso racional de los recursos disponibles de la empresa.



| | |
|------------------------------|--|
| Principio de economía | <ul style="list-style-type: none">Publicación de términos de referencia con un cronograma de ejecución, donde se señalaron los términos preclusivos y perentorios para las diferentes etapas del proceso de selección.Los trámites a los que hubo lugar se efectuaron bajo el criterio de austeridad de tiempo, medios y gastos.La entidad atendió las observaciones que le formularon por escrito los interesados, y a cada una de ellas se les dio respuesta a través del documento respuesta a observaciones publicado el día 30/08/2016 y respuesta a observaciones adicionales publicado el día 10/10/2016. |
| Principio de celeridad. | <ul style="list-style-type: none">Las exigencias para seleccionar el contratista fueron estipuladas en los términos de referencia preliminares y definitivos, y las Adendas 1 y 2, y no exigió ningún permiso, licencia o requisito adicional para su selección, además de las estipuladas y publicadas en la plataforma SECOP I. |
| Principio de imparcialidad . | <ul style="list-style-type: none">Las reglas o condiciones para la presentación de ofertas fueron publicadas en la plataforma SECOP I, y todo interesado podía remitir sus documentos, dentro de la fecha límite publicada para el recibo de propuestas y cierre de la invitación. |
| Principio de publicidad | <ul style="list-style-type: none">Los documentos derivados de la etapa precontractual y contractual fueron publicados en la plataforma SECOP I, como indicaba el manual, sin embargo, se recomienda publicar los documentos de la etapa post-contractual, y dentro de los plazos indicados en el Decreto 1510 de 2013, según lo indicado en el principio de moralidad. |

4.3 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN PRESENTADA CON LA EMPRESA PROMOAMBIENTAL

- El contrato 03-2016, que inició el 4 de noviembre de 2016 y terminó el 7 de marzo de 2019, este incluía como responsabilidades del arrendador pagar los servicios públicos.
- En el informe de supervisión del contrato, se realizó revisión de las facturas de servicios públicos de Codensa, Acueducto y Aseo, con los soportes de pago hasta el día 11 de marzo de 2019, fecha de la firma del Acta de entrega del inmueble, evidenciando una deuda en el servicio de Aseo con Promoambiental, como se refleja en estado de cuenta con corte de enero 2020.
- La UT Century 21, interpuso recurso de apelación ante la Superintendencia de servicios públicos demanda a la empresa Promoambiental y a la Superintendencia para la revisión de la cuenta y a la deuda a pagar, ya que según ellos no les llegaba la factura física con el cobro del servicio de aseo.
- Así las cosas, la UT Century 21 solicita a la Empresa Promoambiental un acuerdo de pagos como se evidencia en el radicado N°20204200028962, en el mes de marzo de 2019, se efectuó una revisión con ocasión de la terminación del acuerdo, de la cual derivó que se evidenciará la existencia de facturación para dos cuentas:
 - Cuenta contrato 12351857 se realiza la liquidación del servicio de aseo sin que se evidencie valor a pagar por acueducto.



- Cuenta contrato 12348868, se realiza el cobro por concepto de acueducto, con valor en cero por el servicio de aseo.
- Con corte a 31 de enero de 2021, según Promoambiental (operador de aseo), existe una deuda por valor de \$ 463.312.000 (incluido interés de mora).
- Derecho de petición del 8 de junio de 2020, de la UT Century 21 a Promoambiental:

“... en las facturas del servicio de acueducto y alcantarillado donde también llega la facturación del servicio de aseo, los cobros por dicho concepto no fueron generados de manera oportuna de manera bimensual y con sorpresa”

Mes de agosto de 2018 - periodo de abril 15 a junio 14 de 2018 por valor de \$ 68.857.820.

Mes de octubre de 2018-periodo de junio 15 a agosto 13 de 2018 por la suma de \$ 50.506.950

Mes de enero de 2019 - periodo octubre 13 a diciembre 11/2018 por la suma de \$ 76.773.300.

Sin que previamente Promoambiental hubiera realizado visita de inspección para determinar el volumen de residuos efectivamente generados para ser facturados, así como la real ocupación de las unidades no residenciales y la clasificación del predio.”

- **4.3.1. GESTIONES PROMOVIDAS DESDE LA SUBGERENCIA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y LA DIRECCIÓN COMERCIAL:**

Fuente: Comunicación dirigida por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria a la firma Promoambiental y su alcance – S2021004897 de diciembre 13 de 2021 y S2022000054 de enero 11 de 2022 -

- Radicado 2019610001226112 del 20 de febrero de 2019, en atención al informe presentado por la UT Century 21, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Dirección Comercial requirieron aclaración y complementación, solicitando, entre otros, “Entrega de la relación de las cuentas de servicios públicos (agua y luz)”.
- Radicado 2019610001470113 del 27 de febrero de 2019, en virtud de las obligaciones adquiridas por el contratista, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Dirección Comercial efectuaron solicitud de pago de la factura de aseo respecto de la cual la Empresa de Acueducto informó existía deuda, indicando que el valor a la fecha era de \$ 76.773.300.
- Radicado 20196100014701 del 11 de junio de 2019, en virtud de las obligaciones adquiridas por el contratista, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Dirección Comercial reiteran solicitud de cumplimiento frente al pago de lo adeudado por concepto de servicio público de aseo, precisando que la fecha asciende a \$ 80.867.540.
- Radicado 2019610006631114 del 17 de julio de 2019, en virtud de las obligaciones adquiridas por el contratista, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Dirección Comercial reiteró la solicitud de pago y consecuente paz y salvo de servicio público de aseo y plan de salida del Centro Comercial San Victorino Capital, precisando que esta situación ha imposibilitado dar inicio a los trámites propios de la liquidación del contrato que nos vincula, advirtiendo la



posibilidad de dar inicio a las gestiones que correspondan por presunto incumplimiento contractual.

- Radicado 2019610009084215 del 18 de julio de 2019, la representante legal de la UT Century 21, informo el avance que se ha tenido frente al desmonte y las actuaciones ante Promoambiental frente al pago de lo adeudado por concepto de servicio de aseo.
- 13 de enero de 2020 radicado 2019610000168116, en virtud de las obligaciones adquiridas por el contratista, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Dirección Comercial informan el estado de cuenta contrato No. 12351857, y se requiere el pago inmediato.
- 20 de enero de 2020, reunión con tema principal de revisión de cuentas de aseo Promoambiental, en la cual informa el contratista (UT Century 21) que a través de derecho de petición van a requerir al operador de aseo y analizaran la procedencia de demanda o posibilidad de negociación.
- 24 de enero de 2020 radicado 2020420000496217, la representante legal de la UT Century 21, informo que “por indicación de nuestro asesor jurídico continuaremos con la reclamación respectiva sobre el cobro de la cuenta de la referencia en razón a la inexistencia de una facturación oportuna sobre el servicio de discusión”.
- 27 de enero de 2020 radicado 2020420000416118, en virtud de las obligaciones adquiridas por el contratista, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Dirección Comercial indicó que verificados los acercamientos realizados por la UT y la ERU en virtud de los cuales se analizaron los valores adeudados, el pago debía efectuarse en un término no superior a tres (3) días hábiles, considerando que el valor ya ascendía a \$ 161.148.300 por el periodo de 12 de febrero de 2018 al 31 de marzo de 2019.
- 29 de enero de 2020 radicado 2020420000796219 la representante legal de la UT Century 21, informo que en efecto se han revisado los valores facturados e indicó de una nueva reclamación con fundamento en el artículo 150 de la Ley 142 de 1994, por estar en desacuerdo con los montos cobrados.
- El 6 de agosto de 2020, reunión con los representantes de la Unión Temporal Century 21, en donde se realizó la revisión de la situación de la deuda con Promoambiental y de igual manera informó la no viabilidad del acuerdo de pago propuesto al operador de aseo, atendiendo a que la Unión Temporal no es titular de la cuenta contrato de la empresa prestadora del servicio.
- 14 de agosto de 2020 llamada telefónica con la doctora Claudia Rodríguez, funcionaria abogada de Cartera de Promoambiental, en donde se planteó la situación sucedida con La Unión Temporal Century 21 y finalmente la posibilidad de pagar lo que le corresponde a la ERU, es decir desde el periodo mayo de 2019 a la fecha. Al respecto, la respuesta en primera instancia es que el titular de la cuenta contrato es el PA San Victorino y por tal razón es a éste a quien le acude el derecho y/u obligación para el caso en concreto. Además, se informa la viabilidad de una financiación de la deuda, previo cumpliendo de requisitos y en caso de solicitar reducción de intereses de mora, se debe allegar una propuesta para el pago total de la deuda con una reducción de 50% de intereses de mora.



- 19 de agosto de 2020 reunión para dar más claridad sobre el estado de cuenta Cartera ERU San Victorino Fideicomiso por parte de Promoambiental.
- 24 de agosto de 2020 reunión para revisar propuesta Promoambiental - C21 y dar a conocer el estado de cuenta a la fecha. Además, se informa la viabilidad de una financiación de la deuda, previo cumpliendo de requisitos y en caso de solicitar reducción de intereses de mora, se debe allegar una propuesta para el pago total de la deuda con una reducción del 100% de intereses de mora.
- 4 de febrero de 2021 radicado S202100042720, la Dirección Comercial solicita a Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, realizar una mesa de trabajo por posible incumplimiento contractual, que permita determinar jurídicamente la posibilidad de fijar por mutuo acuerdo un plan de pago que permita a las partes ser objeto del beneficio de condonación de intereses ofertado por el operador de aseo. Así las cosas, se le solicita su presencia en las oficinas de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. el día 11 de febrero de 2021 a las 2:00 pm, previo a formalizar el trámite administrativo por incumplimiento contractual, por efectos del desconocimiento de la obligación de pago por concepto de prestación de servicios públicos.
- 19 de marzo de 2021, reunión con los representantes de la Unión Temporal Century 21, en las oficinas de la ERU de en donde se realizó la revisión del estado de la deuda con Promoambiental, donde se indicó que el citado operador determinó como último plazo para condonación de intereses el 31 de marzo de 2021, condicionado al pago total del valor adeudado. En virtud de lo anterior se le preciso a la Unión Temporal Century 21 que debía efectuar el pago del valor adeudado y liquidado por el operador o adelantar las actuaciones pertinentes.
- 18 de noviembre de 2021, en el Comité de conciliación 21 la Jefe de OCI manifiesta *"hay un tema que no se ha podido liquidar porque Century 21 aún tiene pendiente el pago de unos servicios públicos que está cobrando Promoambiental, por lo que solicito se aclaren ambas cosas."* Esto haciendo referencia a la demanda de E&JP SAS por el suministro y uso de las estructuras metálicas.
- Teniendo en cuenta que pese a la gestión adelantada por la Empresa y los arrendatarios frente a un error inicial, por parte del operador de aseo al omitir facturar el servicio y al no efectuarse el pago respectivo, se expone a un riesgo la propiedad que al final sería la garantía al presentar una deuda asociada a servicios prestados directamente al predio, la cual ha ido aumentando desde la vigencia 2019, situación que no ha sido solucionada y endilga al predio este inconveniente que puede afectarlo para su uso y comercialización.

4.4 CONTRATO UNION TEMPORAL TITAN GROUP

Este contrato se celebró bajo las normas civiles y comerciales del derecho privado y de conformidad con el manual de contratación vigente durante el proceso de selección: Código MN-GC-MIC-01 MANUAL INTERNO DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO V1.0 del 13 de enero de 2017.



Datos generales del proceso de selección PA SV-01-2020:

- La cuantía estimada del contrato \$2.320.948.944 que permitía realizar la contratación directa por ser un contrato de arrendamiento esto de acuerdo con el numeral 2.2.6. del manual de contratación.
- La convocatoria fue publicada en la plataforma SECOP II, el día 9 de noviembre de 2020.
- Se presentaron observaciones a los términos de referencia.
- Se analizaron las observaciones y se realizaron los ajustes a los que hubo lugar a los términos de referencia definitivos.
- Solo la firma Mercantile Vitrino S.A.S. presentó propuesta, la cual fue rechazada en el aspecto jurídico por no aportar las garantías de seriedad de la oferta, en lo técnico por no aportar la experiencia requerida y en lo financiero por no tener el capital requerido.

La Oficina de Control Interno verificó que el proceso de selección PA SV-01-2020 haya cumplido con los principios de la función pública, descritos en el manual de contratación de la empresa, así:

| PRINCIPIO | VERIFICACIÓN |
|------------------------|---|
| Principio de Igualdad. | <ul style="list-style-type: none">• Exigencia de requisitos jurídicos, financieros y técnicos a todos los proponentes por igual, se establecieron los factores de calificación y la verificación de los documentos presentados, la realizó el comité evaluador. Esta información fue publicada en los términos de referencia.• Así mismo, se establecieron cuáles serían las posibles causales de rechazo de las propuestas.• El hecho de que solo se presentó un proponente puede significar la falta de establecimiento de factores que garanticen la pluralidad de oferentes . |
| Principio de moralidad | <ul style="list-style-type: none">• Revisión igualitaria de los documentos presentados por los proponentes.• Las reglas, condiciones y cronograma fueron expuestas en los términos de referencia preliminar y definitivos.• Se recibieron observaciones y/o contradicciones por escrito por parte de los interesados, así mismo se dieron respuesta por parte del comité evaluador a cada una de ellas. Cabe anotar que se encontraron cuatro(4) respuestas sin sus correspondientes preguntas.• Se publicaron los documentos en la plataforma SECOP II, el día 9/11/2020. |



The screenshot shows a web-based application for managing procurement processes. The main interface is titled "Procesos de Contratación" (Procurement Processes). It features several search and filter fields:

- Criterios de búsqueda:** Includes fields for "Nombre de la entidad" (Entity name) and "Número del proceso" (Process number).
- Límites de resultados:** Includes fields for "Entidad/Estatutaria" (Entity/Statutory), "Número de documentos" (Number of documents), and a dropdown for "Alta Número de documento".
- Detalles del proceso:** Shows the process number "PA 59-01-2020" and its description "ADQUISICIÓN DEL PREDIO Y EL MUEBLE ALVÍA TÍPO CONTENEDOR".
- Filters:** Includes dropdowns for "Categoría" (Category), "Región" (Region), "Estado" (Status), and "Tipo de proceso" (Type of process).
- Dates:** Includes fields for "Fecha de publicación desde" (From publication date) and "Fecha de apertura hasta" (Until opening date).

Below the search interface, there is a table showing the results of the search:

| Búsqueda | Pais | Entidad/Estatutaria | Referencia | Descripción | Fase actual | Fecha de publicación | Fecha de presentación de ofertas | Cuenta | Estado |
|----------|----------|--|---------------|--|-------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| | Colombia | EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. | PA 59-01-2020 | ADQUISICIÓN DEL PREDIO Y EL MUEBLE ALVÍA TÍPO CONTENEDOR | Preselección de interés | 8/10/2020 6:41 PM (UTC -4) | 18/11/2020 12:00 PM (UTC -4) | 2.320.940.344 COP | Proceso en ejecución y observaciones |

At the bottom of the page, there is a footer with links to "Normativa", "Operaciones", "Ayuda", and "Español (Colombia)".

Por lo tanto, se da también por cumplido el principio de la transparencia de la Gestión Contractual.

- El comité evaluador analizó la propuesta y propuso declarar desierto el proceso de contratación al no cumplir el único proponente con las exigencias de la convocatoria.

| | |
|---------------|---|
| Eficacia | <ul style="list-style-type: none">• Publicación de términos de referencia preliminares y definitivos, con un cronograma de ejecución, el cual se desarrolló en los tiempos establecidos, haciendo uso racional de los recursos disponibles de la empresa. |
| Economía | <ul style="list-style-type: none">• Publicación de términos de referencia con un cronograma de ejecución, donde se señalaron los términos preclusivos y perentorios para las diferentes etapas del proceso de selección.• Los trámites a los que hubo lugar se efectuaron bajo el criterio de austeridad de tiempo, medios y gastos.• La entidad atendió las observaciones que le formularon por escrito los interesados, sin embargo no hacen referencia al solicitante que se le está respondiendo, de acuerdo a lo publicado en la Plataforma SECOP II se respondieron 2 cuestionarios de los proponentes, las últimas 4 respuestas relacionadas en el documento de respuestas no se evidenció el comunicación en la que formularon las preguntas. |
| Celeridad | <ul style="list-style-type: none">• Las exigencias para seleccionar el contratista fueron estipuladas en los términos de referencia preliminares y definitivo, y no exigió ningún permiso, licencia o requisito adicional para su selección, además de las estipuladas y publicadas en la plataforma SECOP II. |
| Imparcialidad | <ul style="list-style-type: none">• Las reglas o condiciones para la presentación de ofertas fueron publicadas en la plataforma SECOP II, y todo interesado podía remitir sus |



| | |
|------------|---|
| | documentos, dentro de la fecha límite publicada para el recibo de propuestas y cierre de la invitación. |
| Publicidad | <ul style="list-style-type: none">Los documentos de la convocatoria fueron publicados en la plataforma SECOP II, como indicaba el manual. |

4.5 ANÁLISIS DE LAS QUEJAS PUBLICADAS EN MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Una de las quejas presentadas en medios de comunicación obedecía a que los contratos adjudicados para ejecutar el proyecto temporal de mobiliario urbano tipo contenedor en la manzana 22 del sector de San Victorino, del año 2016 y del año 2021 habían sido otorgados a un mismo grupo de personas.

Por lo anterior, se realizó una verificación y comparación de los representantes legales, de cada una de las empresas que conformaban la UT Century 21 tercer milenio y UT Titan Group, con el objetivo de identificar si existía alguna relación entre los contratistas, evidenciando lo siguiente:

| UT CENTURY 21 TERCER MILENIO – CONTRATO AÑO 2016 | | | | |
|--|-------------|------------------------|------------------------------------|---------------|
| EMPRESA | NIT | REPRESENTANTES LEGALES | NOMBRE | CÉDULA |
| INMOBILIARIA NO 1 CASA GRANDE LTDA | 900085789-1 | Representante legal | Ruth Eleonora Martínez Bello | 51.741.162 |
| | | Representante suplente | Juan Alberto López Méndez | 19.450.581 |
| HOLDINGRIP SAS | 900521065-9 | Representante legal | Luis Miguel Pachón Escobar | 80.101.006 |
| | | Representante suplente | Pedro Pablo Campuzano Ramírez | 80.177.943 |
| SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S. | 900076385-1 | Representante legal | Alberto Rodríguez Moreno | 79.388.177 |
| | | Representante suplente | Diana Rodríguez Moreno | 52.696.387 |
| | | Representante suplente | German Alberto Rodríguez Rodríguez | 1.020.782.116 |
| BIENES RACINES S.A.S. | 900818418-1 | Representante legal | David Racines Franco | 1.144.034.880 |
| | | Representante suplente | Santiago Racines Fernández | 94.061.419 |

Fuente: Elaboración OCI – basado en documentos publicados en SECOP I y remitidos por Dirección de Gestión Contractual.

| TITAN GROUP – CONTRATO AÑO 2021 | | | | |
|------------------------------------|---------------|------------------------|---------------------------------|---------------|
| EMPRESA | NIT | REPRESENTANTES LEGALES | NOMBRE | CÉDULA |
| INVERSIONES RUS SAS | 900.423.726-9 | Representante legal | Jorge Forero Tovar | 19.260.651 |
| COLOMBIA MALLS SAS | 900.868.040-5 | Representante legal | Ramón de Jesús Arellano Barrios | 1.026.253.701 |
| COLOMBIA MALLS SAS | 900.868.040-5 | Representante suplente | Alejandro Álvarez | 98.711.761 |
| INTEGRAL GROUP INTERNATIONAL S A S | 900.429.424-7 | Representante legal | José Antonio Clavijo Páez | 79.361.298 |

Fuente: Elaboración OCI – basado en documentos publicados SECOP I - Dirección de Gestión Contractual.



INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL

En términos legales no existe ninguna relación, entre los propietarios de cada una de las empresas que conforman las uniones temporales y las cuales demostraron su idoneidad jurídica, técnica y financiera, para ser los contratistas a cargo de realizar la Comercialización, Operación y Administración del Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino. Por lo tanto, se puede concluir que la denuncia del ciudadano no es procedente.

Otra de las quejas presentadas obedece a que el contrato suscrito con la UT Titan Group, no tenía Garantías contractuales, que respaldaran dicho contrato, por ende se realizó la verificación de esta información, evidenciando que el contrato de arrendamiento N°001 de 2021, suscrito entre Alianza Fiduciaria S.A como vocera del fideicomiso San Victorino Centro Comercial Mayorista y la UT Titan Group, solicitó las siguientes garantías contractuales para iniciar, previo al inicio de la ejecución:

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA: EL ARRENDATARIO se compromete a constituir las siguientes garantías en una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, que ampare los siguientes riesgos:

| AMPARO | MONTO | VIGENCIA |
|--|---|--|
| De cumplimiento del contrato, el cual incluye el pago de arrendamiento y servicios públicos. | Por el por cincuenta (50%) del valor del contrato. | Con una vigencia igual a su plazo de ejecución y seis (6) meses más. |
| De responsabilidad civil extracontractual. | Por el cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato. | Con una vigencia igual a su plazo de ejecución y seis (6) meses más. |

La póliza que expida la compañía de seguros deberá contener, por condición particular expresa, que, para efectos de este contrato, no se aplicará ninguna cláusula o estipulación de indemnización proporcional atada al cumplimiento de la obligación asegurada. Así las cosas, la aseguradora indemnizará en todo momento según el valor asegurado en la póliza, sin tener en cuenta proporciones cumplidas del contrato. Las garantías deberán aportarse para su aprobación acompañadas de los respectivos anexos y soportes dentro de los que se incluye el de pago de la prima correspondiente. No es de recibo la certificación de no expiración por falta de pago. En todo caso el ARRENDATARIO mantendrá todos los amparos, en monto y vigencia, hasta la liquidación del contrato, sin perjuicio de las modificaciones que pueda tener el contrato o del uso de los amparos para el pago de sanciones que se impongan al proponente/contratista, incluyendo, pero sin limitarse a cláusulas penales.

Fuente: Contrato 001 de 2021 – San Victorino

La UT Titan Group, solicitó la expedición de las pólizas a la aseguradora SEGUROS DEL ESTADO S.A, las cuales fueron expedidas el día 08/04/2021 bajo los números de póliza: 15-45-101126322 y 15-40-101069908, con los amparos solicitados en el contrato, como se muestra a continuación:



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL



NIT. 860.009.578-6

POLIZA DE SEGURO DE CUMPLIMIENTO PARTICULAR

PARTICULAR

| CIUDAD DE EXPEDICIÓN BOGOTA, D.C. | | | SUCURSAL NORTE | | | COD.SUC 15 | NO.PÓLIZA 15-45-101126322 | ANEXO 0 |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|------------------|---------------|------------------------------|------------|
| FECHA EXPEDICIÓN DÍA MES AÑO | VIGENCIA DESDE DÍA MES AÑO | A LAS HORAS | VIGENCIA HASTA DÍA MES AÑO | A LAS HORAS | TIPO MOVIMIENTO | | | |
| 08 04 2021 | 08 04 2021 | 00:00 | 11 10 2022 | 23:59 | EMISIÓN ORIGINAL | | | |

DATOS DEL TOMADOR / GARANTIZADO

| | | |
|------------------------------|--|-----------------------------------|
| NOMBRE O RAZON SOCIAL | TITAN GROUP UT | IDENTIFICACIÓN NIT: 901.450.239-1 |
| DIRECCIÓN: CR 7 NRO. 18 - 42 | CIUDAD: BOGOTA, D.C., DISTRITO CAPITAL | TELÉFONO: 3012580141 |

DATOS DEL ASEGURADO / BENEFICIARIO

| | | |
|---|--|-----------------------------------|
| ASEGURADO / BENEFICIARIO: INTERNAZIONAL DE COMERCIO MAYORISTA | ALIANZA FIDUCIARIA SA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO | IDENTIFICACIÓN NIT: 830.053.812-2 |
| DIRECCIÓN: AV 15 NRO. 100 - 43 | CIUDAD: BOGOTA, D.C., DISTRITO CAPITAL | TELÉFONO 6447700 |

ADICIONAL:

OBJETO DEL SEGURO

CON SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PÓLIZA QUE SE ANEXAN E-CU-0024 REDIS FEBRERO 2013, QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA MISMA Y QUE EL ASEGURADO Y EL TOMADOR DECLARAN HABER RECIBIDO Y HASTA EL LÍMITE DE VALOR ASEGURADO SEÑALADO EN CADA AMPARO, SEGUROS DEL ESTADO S.A., GARANTIZA:
AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO N 001-2021 CUYO OBJETO ES ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO LOS PREDIOS DENOMINADOS MANZANA 10 Y 22 ASI COMO EL MOBILIARIO TIPO CONTENEDOR UBICADO EN LA MANZANA 22 DEL SECTOR DE SAN VICTORINO UBICADOS ENTRE LAS CALLES 9 Y 10 Y LA CARRERA 11 Y LA AVENIDA CARACAS

AMPAROS

| RIESGO: CONCESIÓN DE ESPACIOS O ARRENDAMIENTOS | VIGENCIA DESDE | VIGENCIA HASTA | SUMA ASEGU/ACTUAL |
|--|----------------|----------------|--------------------|
| AMPAROS | | | |
| CUMPLIMIENTO | 08/04/2021 | 11/10/2022 | \$1,206,000,000.00 |

Fuente: Pólizas publicadas en la plataforma SECOP II, Contrato 001 de 2021 – San Victorino



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL



NIT. 860.009.578-6

POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL DERIVADA DE CUMPLIMIENTO

RCE CONTRATOS

| CIUDAD DE EXPEDICIÓN BOGOTA, D.C. | | | SUCURSAL NORTE | | | COD.SUC 15 | NO.PÓLIZA 15-40-101069908 | ANEXO 0 |
|---|---|-------------------------|---|-------------------------|-------------------------------------|---------------|------------------------------|------------|
| FECHA EXPEDICIÓN DÍA MES AÑO 08 04 2021 | VIGENCIA DESDE DÍA MES AÑO 08 04 2021 | A LAS HORAS 00:00 | VIGENCIA HASTA DÍA MES AÑO 11 10 2022 | A LAS HORAS 23:59 | TIPO MOVIMIENTO EMISIÓN ORIGINAL | | | |

| DATOS DEL TOMADOR / GARANTIZADO | | | | IDENTIFICACIÓN NIT: 901.450.239-1 |
|---|--|--|--|-----------------------------------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL TITAN GROUP UT | | | | |

| DATOS DEL ASEGUROADO / BENEFICIARIO | | | | IDENTIFICACIÓN NIT: 830.053.812-2 |
|--|--|--|--|---|
| ASEGUROADO: ALIANZA FIDUCIARIA SA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA | | | | |
| DIRECCIÓN: AV 15 NRO. 100 - 43 | | | | CIUDAD: BOGOTA, D.C., DISTRITO CAPITAL TELÉFONO: 3012580141 |
| BENEFICIARIO: 830053812 - ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS | | | | ADICIONAL: |

| OBJETO DEL SEGURO | | | | |
|---|--|--|--|--|
| CON SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PÓLIZA QUE SE ANEXAN E-RCE-002A REDIS 04-09 / E-RCE-001A, QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA MISMA Y QUE EL ASEGUROADO Y EL TOMADOR DECLARAN HABER RECIBIDO Y HASTA EL LÍMITE DE VALOR ASEGURADO SEÑALADO EN CADA AMPARO, SEGUROS DEL ESTADO S.A., GARANTIZA: | | | | |
| AMPARAR LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL DERIVADA DEL CONTRATO N°. 001-2021 CUYO OBJETO ES AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO N° 001-2021 CUYO OBJETO ES ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO LOS PREDIOS DENOMINADOS MANZANA 10 Y 22 ASÍ COMO EL MOBILIARIO TIPO CONTENEDOR UBICADO EN LA MANZANA 22 DEL SECTOR DE SAN VICTORINO UBICADOS ENTRE LAS CALLES 9 Y 10 Y LA CARRERA 11 Y LA AVENIDA CARACAS | | | | |
| BENEFICIARIOS: TERCEROS AFECTADOS | | | | |

| AMPAROS | | | | |
|--|---|----------------|----------------|--------------------|
| RIESGO: CONCESIÓN DE ESPACIOS O ARRENDAMIENTOS | | | | |
| AMPAROS | DEDUCIBLE | VIGENCIA DESDE | VIGENCIA HASTA | SUMA ASEG ACTUAL |
| PREDIOS LABORES Y OPERACIONES | 15.00 % DEL VALOR DE LA PERDIDA - Mínimo: 10.00 SMMLV | 08/04/2021 | 11/10/2022 | \$1,206,000,000.00 |

Fuente: Pólizas publicadas en la plataforma SECOP II, Contrato 001 de 2021 – San Victorino

Parte de la queja ciudadana, indicaba que el contrato con Titan Group “tenía pólizas sin garantías”, por lo cual se procedió a verificar con la empresa Seguros del Estado, si las pólizas se encontraban vigentes o si existía algún problema con ellas. Desde la ventanilla única de correspondencia de la empresa se radicó la solicitud de información ante la aseguradora el día 03/02/2022, ante la cual la seguradora indicó que las pólizas “a la fecha se encuentran vigentes, sin ningún inconveniente”, como se muestra a continuación:



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL



VENTANILLA UNICA DE CORRESPONDENCIA <ventanillaunica@eru.gov.co>

Fwd: Garantías Titán Group UT

2 mensajes

GERENCIA ERU <gerencia@eru.gov.co>

Para: VENTANILLA UNICA DE CORRESPONDENCIA <ventanillaunica@eru.gov.co>

Cc: Juan Guillermo Jimenez Gomez <jjimenezg@eru.gov.co>, Carolina Jaramillo Restrepo <cjaramillor@eru.gov.co>, Navik Said Lamk Espinosa <nlamke@eru.gov.co>, Juan Camilo Santamaría Delgado <jsantamariad@eru.gov.co>

FAVOR RADICAR

----- Forwarded message -----

De: Diana Carolina Munoz Triana <Diana.Munoz@segurosdelestado.com>

Date: jue, 3 feb 2022 a las 9:22

Subject: Garantías Titán Group UT

To: aclavijo0712@gmail.com <aclavijo0712@gmail.com>, Ramon Arellano <ramon@abogadofiduciario.com>

Cc: llaverdem@eru.gov.co <llaverdem@eru.gov.co>, mpombos@eru.gov.co <mpombos@eru.gov.co>, gerencia@eru.gov.co <gerencia@eru.gov.co>, jjimenezg@eru.gov.co <jjimenezg@eru.gov.co>

3 de febrero de 2022, 10:36

Buenos días
Señores

De manera atenta estamos informando el estado de la polizas # 15-45-101126322 cumplimiento particular y # 15-40-101069908 Responsabilidad civil Extracontractual que amparan el contrato arrendamiento # 001 - 2021, entre ustedes y Alianza Fiduciaria SA Fideicomisos.

A la fecha se encuentran vigentes, sin ningún inconveniente, como lo pueden verificar en nuestra página www.segurosdelestado.com

Así mismo confirmamos que de acuerdo a lo pactado en la negociación inicial, firma de Pagaré, de hacer la hipoteca de los inmuebles , sujeta al comportamiento de la ejecución del objeto del contrato anteriormente mencionado, hemos evidenciado y corroborado que se cumplió con todos los requisitos legalmente establecidos para la expedición de dichas pólizas, toda vez que los resultados se evidenciaron en el informe presentado por ustedes.

Quedamos atentos de sus importantes comentarios e instrucciones.

Cordial saludo !!



Diana Carolina Munoz Triana
Gestor - Gerencia de logística y Seguridad
Oficina Principal

*Nota al margen Hacer hipoteca de los inmuebles sujeta al comportamiento de la ejecución del objeto del contrato. Se debe verificar a que inmueble se refiere la póliza.

El día 2 de marzo de 2022, la Oficina de Control Interno, realizó la verificación directamente en la página web de la entidad, en la URL: www.segurosdelestado.com a través de la opción verificar pólizas, opción a la que cualquier ciudadano puede acceder, a fin de verificar el estado de las pólizas N°15-45-101126322 y 15-40-101069908, expedidas el 08/04/2021 (con cero (0) anexos) arrojando como resultado que las pólizas están activas, sin ninguna novedad y fecha de finalización de la vigencia el día 11 de octubre de 2022.

Como hitos del contrato y perfeccionamiento la auditoría evidenció las siguientes fechas:

- Recepción oferta sin fecha visible.
- 3 de marzo de 2021, se firma el contrato
- 8 abril de 2021, fecha de expedición de la póliza
- 28 de abril de 2021, se suscribe acta de inicio
- 29 de abril de 2021, se suspende el contrato hasta 31 de mayo de 2021
- 19 de mayo de 2021, Acta de reinicio del contrato
- 18 de mayo de 2022 terminación del contrato
- 11 de octubre de 2022 vigencia de la póliza



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL

- Analizados estos hitos se observa dilación y retardos entre los tiempos de recepción de la oferta, suscripción del contrato, expedición de la póliza e inicio efectivo del mismo, ya que transcurren 5 meses entre el primer y último paso; más aún cuando se hizo uso de un mecanismo de contratación directa.
- De acuerdo con las verificaciones realizadas por esta auditoría, la vigencia de la póliza se extiende hasta el 11 de octubre de 2022, fecha que no da cubrimiento a lo establecido en el contrato, el cual estipula que debe cubrir la duración del contrato y seis (6) meses adicionales. Por lo anterior, se incumple lo pactado en el contrato con la UT Titan Group frente a término de las garantías contractuales, teniendo en cuenta que el contrato vence el 18 de mayo de 2022 y los (6) meses adicionales requeridos de cubrimiento, se cumplen el 17 de noviembre de 2021

segurosdelestado.com.co/ConsultaPoliza/

ERU Z Zoho Accounts F Facebook C INTRANET – Capital M Gmail D Documentación – C... Comisión de la Ver... S Somos Verdad - Co... G Drive Canal

Consulta de pólizas

| Datos de la póliza | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Estado: | Vigente |
| Número de póliza: | 15-45-101126322 |
| Fecha de expedición: | jueves, 8 de abril de 2021 |
| Asegurado: | ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS |
| Inicio de vigencia: | jueves, 8 de abril de 2021 |
| Valor total asegurado: | \$1.206.000.000,00 |
| Número de anexo: | 0 |
| Ramo: | CUMPLIMIENTO PARTICULAR |
| Tomador: | TITAN GROUP UT |
| Fin vigencia: | martes, 11 de octubre de 2022 |

Consultar de nuevo

segurosdelestado.com.co/ConsultaPoliza/default.aspx

ERU Z Zoho Accounts F Facebook C INTRANET – Capital M Gmail D Documentación – C... Comisión de la Ver... S Somos Verdad - Co... G Drive Canal

Consulta de pólizas

| Datos de la póliza | |
|-------------------------------|---|
| Estado: | Vigente |
| Número de póliza: | 15-40-101069908 |
| Fecha de expedición: | jueves, 8 de abril de 2021 |
| Asegurado: | ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS |
| Inicio de vigencia: | jueves, 8 de abril de 2021 |
| Valor total asegurado: | \$1.206.000.000,00 |
| Número de anexo: | 0 |
| Ramo: | RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL DERIVADA DE CUMPL |
| Tomador: | TITAN GROUP UT |
| Fin vigencia: | martes, 11 de octubre de 2022 |

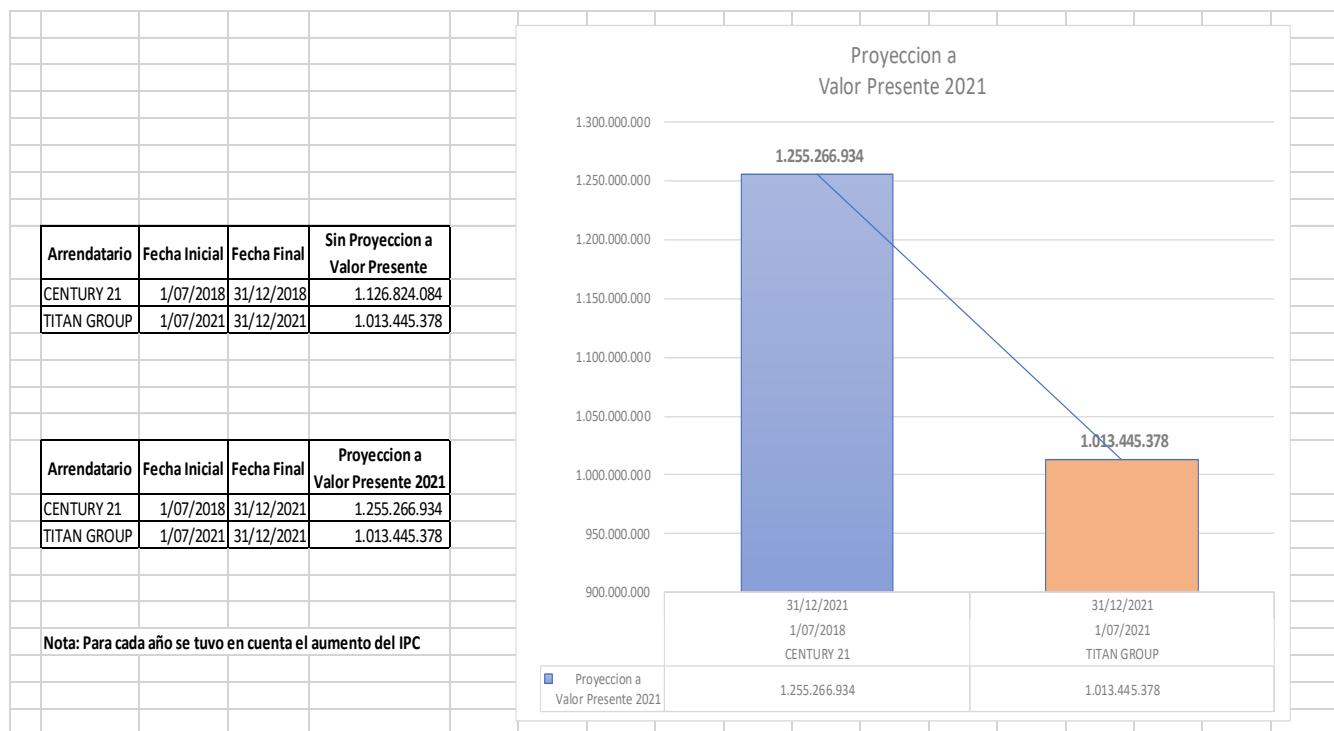
Consultar de nuevo

Fuente: <https://www.segurosdelestado.com.co/ConsultaPoliza/>



4.6. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS RECIBIDOS POR LA EMPRESA PRODUCTO DE LOS CONTRATOS SUSCRITOS CON LA UT CENTURY 21 Y LA UT TITAN GROUP.

En este punto se realiza un análisis comparativo de los ingresos de dos (2) períodos iguales, segundo semestre del año, trayendo los valores a valor presente del año 2021; lo anterior con el fin de poder disponer de escenarios en iguales condiciones que permitan efectuar ésta comparación, igualmente teniendo en cuenta el aumento del IPC- Ver anexo modelación:



De la comparación anterior, se puede concluir que el cambio del modelo no significó una mejora en los ingresos de la Empresa, frente al esquema de arrendamiento anterior.

4.7 RESULTADOS DE LA VISITA REALIZADA EN EL PROYECTO SAN VICTORINO - MANZANAS 10 Y 22, INSPECCIÓN FÍSICA DEL 16 DE MARZO DE 2022.

- **Utilización del espacio de las manzanas 10 y 22:**
 - Durante la visita se evidencia organización de los espacios en cada una de las manzanas.
 - En la manzana 10 se encuentra funcionando un parqueadero público descubierto y algunos contenedores utilizados como locales comerciales y baños públicos, la zona comercial de esta manzana se encuentra cubierta.



INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL



Imagen 1 y 2 Parqueadero público manzana 10



Imagen 3 y 4 Baños públicos y locales comerciales cubiertos manzana 10

La manzana 22, tiene dos usos: Uno de locales comerciales, esta zona se encuentra totalmente cubierta con carpas blancas, que evitan la exposición de los vendedores al sol y la lluvia; se evidencian más de 530 locales adaptados en los contenedores que entregó la Empresa al arrendatario.

Cabe resaltar la organización visual de los locales, haciendo el espacio agradable para su tránsito, así como la demarcación en el piso del espacio para caminar, adicionalmente se evidencian islas de madera usadas para la venta de ropa y alimentos, catres metálicos organizados que se adaptan en los pasillos para los días de “madrugón”. Esta manzana cuenta con una plazoleta de comidas, de la cual se destaca su organización, limpieza y condiciones salubres en los espacios donde se consumen los alimentos.

Existe otra zona de parqueaderos públicos descubiertos, usados a su máxima capacidad, en estos parqueaderos hay baños públicos y se observan contenedores usados como bodegas.

Es importante mencionar que en las entradas de acceso a los parqueaderos y algunas entradas a la manzana 22, se ubicaron vallas visibles que indican que el predio es propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, el número de contrato, quién es el arrendatario del predio y la fecha de finalización del contrato de arriendo 18 de mayo de 2022.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL



Imagen 5 y 6 Carpas que cubren los espacios comerciales de la manzana 22



Imagen 7 y 8 Contenedores adaptados como locales comerciales de la manzana 22



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL



Imagen 9 y 10 Demarcación del espacio para el tránsito peatonal de la manzana 22

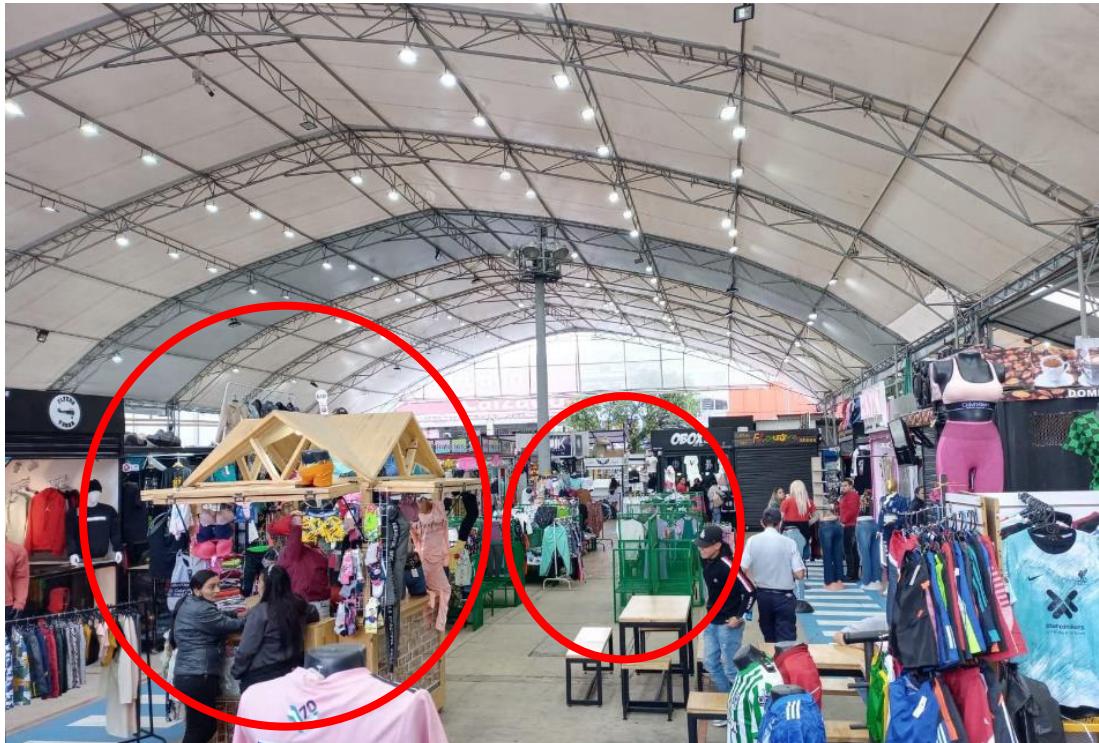


Imagen 11 Islas en madera en los pasillos permanentes y catres metálicos usados en los madrugones de la manzana 22.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL



Imagen 12 y 13 Plazoleta de comidas de la manzana 22.

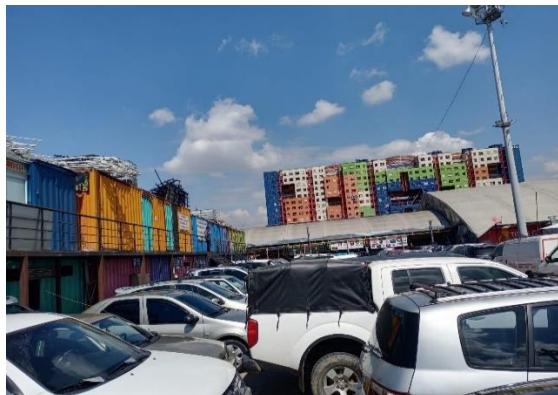


Imagen 14 y 15 Parqueaderos públicos manzana 22.

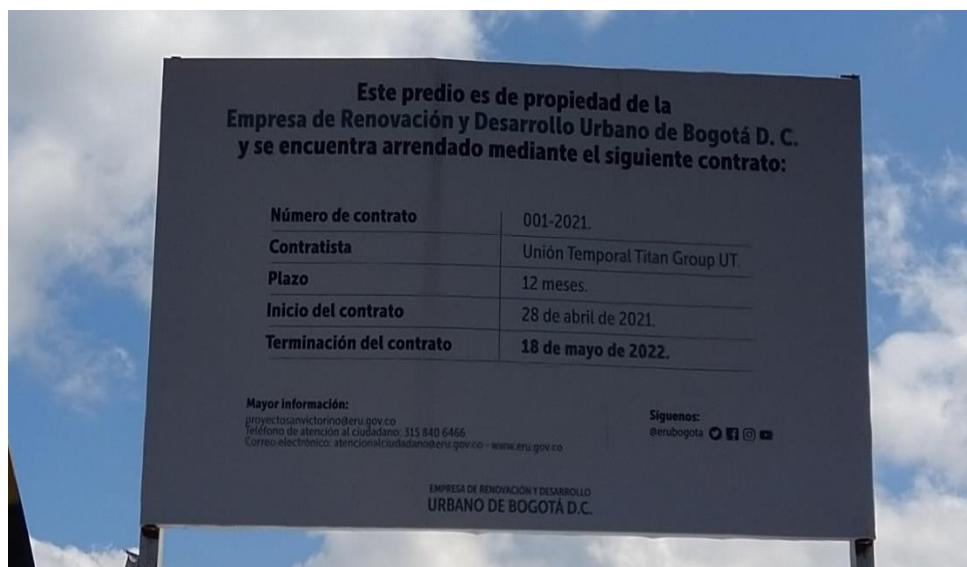


Imagen 15 Vallas ubicadas en las entradas de los parqueaderos manzana 22

- **Verificación del espacio adecuado para los vendedores del pacto Santa Fé**

Durante el recorrido se pudo evidenciar que en el costado norte de la manzana 22, que colinda con la calle 10 (décima), se ubican los vendedores que se encuentran adscritos a el programa Santa Fé liderado por el IPES. Los comerciantes se ubican en locales,que cuentan con la seguridad para guardar su mercancía, el espacio está techado y esta calle es de alto flujo peatonal y comercial, lo que hace más visible sus productos, para una mayor comercialización, ya que el peaton no requiere entrar al Complejo Comercial de la manzana 22.

Sobre la calle décima se evidenció una alta invasión de vendedores ambulantes en el espacio público.



Imagen 16 y 17 Locales de los comerciantes adscritos al Pacto Santa Fé manzana 22



Imagen 18 Invasión del espacio público calle décima



- **Mantenimiento de infraestructura y vigilancia de las manzanas 10 y 22.**

La empresa arrendataria se encarga de contratar vigilancia privada 24 horas para el cuidado y custodia de los todos los elementos que se comercializan, los locales comerciales, las bodegas, los carros que se guardan en los parqueaderos y los espacios de tránsito peatonal al interior de las manzanas.

Así mismo, se puede evidenciar el adecuado funcionamiento de las instalaciones eléctricas, todo el espacio está bien iluminado, hay adecuaciones hidráulicas en las plazoletas de comida y baños, canales y tuberías requeridas en los techos para la evacuación de aguas lluvias.

Los espacios se encuentran aseados y organizados para el correcto tránsito peatonal y salud de los comerciantes.

Al techar todo el espacio comercial se evitó el deterioro del suelo por exposición a las lluvias y al sol; con el cuidado actual se evitó el crecimiento de maleza y que el espacio se usara para la acumulación de escombros y basuras.

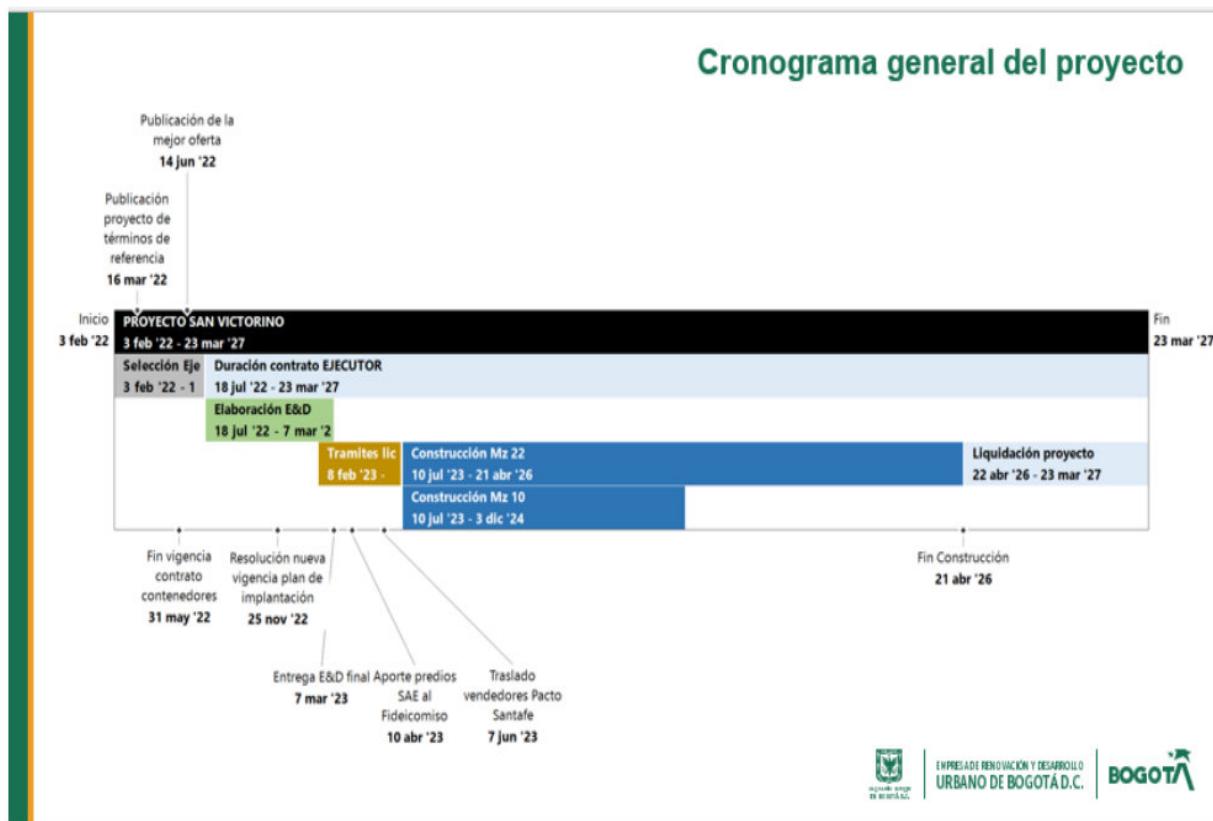
Se ha generado un impacto social positivo, al sentir una mayor seguridad en la zona, gracias a la seguridad privada que contrata el arrendatario para el cuidado de los parqueaderos y el complejo comercial, lo cual a su vez se ve reflejado en una disminución de habitantes de calle transitando por los alrededores de las manzanas.

Los comerciantes del pacto Santa Fé, tienen una ubicación estratégica en la manzana 22, ya que se ubican sobre la calle décima, calle de alto flujo peatonal que facilita la visibilización de los productos ofrecidos y su comercialización.

Es importante anotar que la Personería de Bogotá, realizó visita un visita administrativa a la Empresa, cuyo atención fue virtual, de este tema el día 10 de diciembre de 2021 con la participación de delegados del IPES. De dicha visita el ente de control citó que elaboraría el acta respectiva, no obstante a la fecha no se dispone de la misma, a pesar de que la Oficina de Control Interno ha solicitado a dicho ente de control, copia del acta, inicialmente de forma telefónica y luego mediante correo electrónico, el día 6 de enero de 2022 a lo cual la Personería respondió el 12 de enero que remitiría el acta: Fue necesario reiterar dicha petición el 12 de marzo de 2022, mediante correo electrónico, sin embargo a la fecha de este informe, el ente de control no ha enviado el acta que nos ocupa. Uno de los puntos centrales de esta visita consistía en verificar el cumplimiento de los compromisos con los vendedores a través del IPES.

4.8 ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO CENTRO COMERCIAL MAYORISTA SAN VICTORINO

Mediante radicado 2022000340 de enero 31 de 2022 la Contraloría de Bogotá requirió información del proyecto, atendido por la Empresa mediante radicado 2022000361 de febrero 4 de 2022; en dicha comunicación se presentó en el siguiente gráfico, contenido en la página 11, el cronograma del proyecto el cual señala el día 16 de marzo de 2022 como fecha programada para publicar los términos de referencia del proyecto a desarrollar, situación que a la fecha no se ha dado.

Cronograma general del proyecto

Adicionalmente se realizó mesa de trabajo el día 23 de marzo en la Contraloría de Bogotá en la cual el Contralor Auxiliar de Bogotá advirtió: “sobre lo prolongando que ha sido el proceso con varias convocatorias fallidas” por lo cual dispuso programar mesas adicionales de trabajo y realizar una visita al predio.

5. FORTALEZAS:

La decisión de arrendar los espacios bajo la modalidad de contenedores, mientras se dispone del Desarrollador del Proyecto Inmobiliario Definitivo, la aprobación de la licencia de construcción y el inicio de las obras, presenta las siguientes ventajas: se minimiza el riesgo de ocupación del terreno a cargo de la Empresa, se disminuyen costos y gastos por concepto de mantenimiento, vigilancia y otros, se generan utilidades mientras desarrolla el proyecto definitivo. No obstante cabe anotar que este no es propósito de estos predios.



6. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN DE LA EVIDENCIA

| Tipo | ASPECTO ESPECÍFICO EVALUADO | DESCRIPCIÓN |
|------|--|--|
| NC1 | Publicación en el SECOP de los documentos del proceso contractual. | <p>Para el proceso de contratación efectuado con la <u>UT Century 21</u>, se incumplió con lo indicado en el artículo 19, del Decreto 1510 de 2013. “Publicidad en el Secop. La Entidad Estatal está obligada a publicar en el SECOP los Documentos del Proceso y los actos administrativos del Proceso de Contratación, dentro de los tres (3) días siguientes a su expedición”. Teniendo en cuenta que la publicación de la decisión de la mejor oferta fue publicada el día 10/10/2016 y el contrato y otrosfes suscritos se publicaron hasta el día 27 de julio de 2021, y el acta de suspensión del contrato se publicó el día 14/12/2021.</p> <p><u>Criterio asociado al incumplimiento:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Norma vigente• MIPG- Dimensión Información y Comunicación y Política Gestión Documental• Situación Reiterativa |
| OBS1 | La invitación pública PS SV 01-2020, se declaró desierta, por incumplimiento de requisitos de un único proponente. | <p>Revisar y ajustar los requisitos de participación, en lo que sea pertinente, para evitar que se declare desierto o exista una mínima participación de proponentes en los procesos de selección que se generen en relación al Proyecto San Victorino.</p> <p><u>Criterio asociado al incumplimiento:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Principio de Igualdad y transparencia descrito en el manual de contratación.• Promover la pluralidad de oferentes |
| OBS2 | Citación de documentos que no se encuentran vigentes en la Empresa, en documentos del proceso precontractual. | <p>En las adendas 1 y 2, del proceso contractual, celebrado durante el año 2016 y en el que se seleccionó la UT Century 21 como la empresa más idónea, se citó que las adendas se hacían dando cumplimiento de lo dispuesto por el manual de contratación de la entidad adoptado en la Resolución 210 del 23 de diciembre de 2014, sin embargo, el manual vigente durante este proceso era el GC-MN-001 manual interno de contratación ERU del 15 de mayo de 2015, adoptado mediante la Resolución 124 de mayo de 2015.</p> <p><u>Criterio asociado al incumplimiento:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Normatividad legal aplicable |
| NC2 | Estimación del valor de la oferta | <p>Para el caso del proceso que se publicó en noviembre 9 de 2020, el valor estimado mensual del canon de arrendamiento, establecido en el numeral 6.1 del documento de estudios previos, cita \$193.412.412 y está referenciado al documento “Anexo 1 Análisis del sector y estudio del mercado”, no obstante, analizado este documento no lleva a concluir el valor indicado.</p> |



| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>Cabe anotar que a pesar que en las observaciones un proponente opino sobre el valor elevado del canon de arrendamiento, la respuesta no se fundamentó en cifras y los cálculos realizados. En este ítem, La Oficina de Control Interno efectuó una modelación teniendo en cuenta las variables de los 2 documentos precitados, obteniendo una suma estimada que asciende a \$371.537.816, determinado por los metros cuadrados y el alquiler de los espacios arrendados en los Madrugones, cifra que difiere en \$ 178.125.404, un 92% de lo citado en los términos. Ver anexo modelación.</p> <p><u>Criterio asociado al incumplimiento:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Principios de publicidad y planeación descritos en el manual de contratación.</i>• <i>Principio de Gestión Fiscal, eficiencia</i>• <i>MIPG- Política Transparencia, acceso información y lucha contra corrupción.</i> |
| NC3 | El cambio de modelo del cobro del arrendamiento no incremento los ingresos de la Empresa. | <p>El equipo de auditoría realizó el ejercicio de comparar los ingresos de los 2 contratos de arrendamiento que ha tenido el proyecto comparando los segundos semestres de los años 2018 (Century) y 2021 (Titan) y actualizando los valores a 2021 para poder ser comparables, el resultado encontrado fue de \$1.255.266.934 Century 21 y \$1.013.445.378 Titan Group, lo que evidencia que el cambio de modelo no favoreció los ingresos de la Empresa.</p> <p><u>Criterio asociado al incumplimiento:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Principios de Economía y eficiencia descritos en el manual de contratación.</i>• <i>Criterios asociados: MIPG- Dirección Estratégico y Planeación Gestión con valores para resultados</i> |
| NC4 | Ambigüedad en los límites del proyecto | <p>En los diferentes documentos de la convocatoria y del contrato se encuentran diferencias en torno a los límites del proyecto (en algunas partes se cita MZ 10 y 22 y en otros únicamente MZ 10, como lo podemos evidenciar en las siguientes citas:</p> <p><u>Documento de estudios previos o análisis preliminar:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">– <i>introducción” Dentro de estos inmuebles están las manzanas 10 y 22 de San Victorino, que cuenta con áreas que pueden ser aprovechadas temporalmente para la explotación comercial..”</i></p> <p style="padding-left: 40px;">1. ANTECEDENTES</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>“Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor”, ubicado en la Manzana 22 del sector de San Victorino, entre las Calles 9 y 10, y la Carrera 11 y la Avenida Caracas....”</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>“Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa ha llevado a cabo tres convocatorias a fin de vincular un desarrollador para la ejecución del proyecto urbano en las manzanas 10 y 22,...”</i></p> |



| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>4.1. Objeto “...ubicado en la manzana 22 del sector de San Victorino, entre las calles 9 y 10, y la carrera 11 y la avenida caracas.”</p> <p><u>Contrato arrendamiento 001-2021</u></p> <p><i>Objeto cláusula primera Objeto: Entregar en arrendamiento los predios denominados manzana 10 y 22,...”</i></p> <p><u>Documento de respuesta a las observaciones.</u></p> <p>“Observación No 9. Me permito solicitar que para mayor claridad se definan los linderos del predio.</p> <p>Respuesta: El predio se encuentra delimitado en su totalidad por un cerramiento en reja metálica y está ubicado, dentro de los siguientes linderos: Por el norte, Con la Carrera 10 (Vehicular) Por el Sur, Con la Calle 9 (Vehicular) Por el Oriente, con la Carrera 11 (Vehicular), y Por el Occidente, Con la peatonal identificada con la Carrera 12^a. ”.</p> <p><u>Criterio asociado al incumplimiento:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Principios de moralidad y publicidad descritos en el manual de contratación.• Criterio asociado: MIPG- Dimensión Información y Comunicación |
| NC5 | Uso de espacios de las manzanas como parqueaderos públicos | <p>Documento de respuesta a las observaciones.</p> <p>“Observación No 2. Si la respuesta a la observación No 1 es negativa, me permitió solicitar se estudie la posibilidad de incorporar en este proceso la manzana 10, la cual será destinada como parqueadero temporal anexo a la manzana 22, lo anterior teniendo en cuenta que esto contribuye a mejorar la demanda en el arrendamiento de los locales comerciales y a solucionar uno de los mayores problemas que afecta el sector de San Victorino como es la falta de parqueaderos.</p> <p>Respuesta: Se confirma que el predio es la manzana 22 del sector de San Victorino, ubicado entre las calles 9 y 10, y la carrera 11 y la avenida caracas, por las razones previamente expuestas. Ahora bien, para el uso propuesto por el observante el predio no cumple con las condiciones mínimas para dicha explotación bajo la condición de parqueadero, de acuerdo a lo previsto en el artículo 87 y 90 de la Ley 1801 de 2016.”</p> <p>Sin embargo, se pudo evidenciar que el arrendatario actual le dio uso a 3 de los espacios del predio arrendado para el uso de Parqueadero.</p> <p><u>Criterio asociado al incumplimiento:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Principios de moralidad, transparencia y publicidad descritos en el manual de contratación y la Ley 1801 de 2016 citada por la Empresa.• MIPG- Dimensión Información y Comunicación |



| | | |
|-----|--|--|
| NC6 | Deuda Promoambiental | <p>La Empresa ha realizado gestiones para poder pagar la deuda con el operador del servicio de aseo sin resultados positivos esta situación se originó durante la ejecución del contrato de arrendamiento 03 de 2016 con la firma Century 21 y se ha extendido al nuevo contrato de arrendamiento 01 de 2021 con TITAN Group el cual está próximo a finalizar en día 18 de mayo de 2022. Este hecho afecta el cierre de cuentas de los 2 contratos y por ende sus respectivas liquidaciones.</p> <p>De igual forma la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano está involucrada en esta situación, en razón a que el predio no fue objeto de arrendamiento durante el intervalo de los 2 contratos ya mencionados y por ende le corresponde cancelar el servicio de aseo de dicho período (desde marzo 7 de 2019 hasta el 28 abril de 2021).</p> <ul style="list-style-type: none">• Con corte a 31 de enero de 2021, según Promoambiental (operador de aseo), existe una deuda por valor de \$ 463.312.000 (incluido interés de mora). Al 10 de octubre de 2019, ya se había detectado e informado por parte de la OCI la existencia de una obligación con la Empresa Promoambiental por concepto de aseo, la cual ascendía en ese momento a la suma de ochenta millones ochocientos sesenta y siete mil quinientos cuarenta pesos mcte (\$80.867.540).• Al no solucionar este tema la deuda se ha incrementado en un 570%. <p><i>Criterio asociado al incumplimiento:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Principios de celeridad, economía y gestión fiscal, descritos en el manual de contratación.• Situación Reiterativa. |
| NC7 | No retiro de las estructuras metálicas que permanecen en el predio y demanda asociada a este hecho | <p>Existe una demanda por parte del proveedor de las estructuras metálicas instaladas durante la ejecución del contrato suscrito con Century 21 utilizadas para la instalación de las carpas, las cuales se debieron retirar cuando finalizó dicho contrato, y no permanecer en el predio. No obstante, a pesar de varios requerimientos por parte de la Empresa a Century 21, esta acción no se realizó. Es así que mantuvieron al inicio del nuevo contrato con Titan Group, hoy están siendo utilizadas, situación que podría generar un riesgo dada la demanda presentada en la cual se pretende involucrar a la Empresa. Por lo tanto, se formula una No Conformidad por permitir la continuidad de otro contrato de arrendamiento con este vicio.</p> <p><i>Criterio asociado al incumplimiento:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Principio economía descrito en el manual de contratación.• Gestión del Riesgo• Planeación• Situación reiterativa |



| | | |
|------|---|--|
| NC | <u>No cumplimiento de los compromisos con los entes de control (transita a Observación)</u> | Mediante oficio 2022 000 361 dirigido a la Subdirección de fiscalización de la Contraloría de Bogotá en la cual solicitaban información del proyecto de San Victorino se comunicó el proceso contractual que se adelantaría entre otros, en el cual se puede observar que se informó como fecha de publicación de los términos de referencia el 16 de marzo de 2022. Fecha que no se cumplió. <u>Criterio asociado al incumplimiento:</u> <ul style="list-style-type: none">• Principio gestión fiscal descrito en el manual de contratación.• MIPG Dimensión Información y comunicación• Gestión del Riesgo |
| NC8 | Dilación y retardos tiempos inicio efectivo del contrato de arrendamiento | Conforme las evidencias, se presenta un período de cinco (5) meses entre los tiempos de recepción de la oferta de Titan Group y el inicio efectivo del contrato de arrendamiento; más aún conforme al mecanismo de contratación directa utilizado y el no disponer de los ingresos de los meses desde febrero a abril y primera quincena de mayo de 2021. <u>Criterio asociado al incumplimiento:</u> <ul style="list-style-type: none">• Principios de celeridad, economía y gestión fiscal, descritos en el manual de contratación.• Gestión del Riesgo |
| NC9 | Cubrimiento de la Póliza | Se incumple la cláusula décima sexta de garantías del contrato 01 de 2021 con la UT Titan Group que estipula que la póliza debe tener una duración que cubra el periodo de ejecución del contrato más 6 meses adicionales. <u>Criterio asociado al incumplimiento:</u> <ul style="list-style-type: none">• Normatividad legal aplicable• Políticas MIPG: Defensa Jurídica – Mejora normativa• Gestión del Riesgo |
| NC10 | Gestión de Riesgos | Riesgo de formulación nuevos hallazgos por parte de la Contraloría de Bogotá u otros Entes Externos de Control y reiteración de observaciones de Auditorías Internas realizadas. La Empresa continúa sin estructurar con éxito y materializar el Proyecto Centro Comercial Mayorista San Victorino, exponiéndose a nuevos hallazgos de auditoría por la misma situación, toda vez que las acciones adelantadas no han sido efectivas para estructurar un proceso que permita concretar el proyecto por el cual se transfirieron estos predios a la Empresa y se han adelantado proyectos temporales que no son el objetivo que se busca. <u>Criterio asociado al incumplimiento:</u> <ul style="list-style-type: none">• Principios de Eficiencia-Eficacia y Gestión Fiscal descritos en el manual de contratación.• MIPG Dimensión Dirección Estratégica y Planeación• Dimensión Gestión con valores para resultados - Sistema de Control Interno |



RESUMEN NO CONFORMIDADES Y OBSERVACIONES:

Resumen Informe Preliminar Auditoría: 11 No Conformidades – 2 Observaciones

Convenciones:

- **C:** Conformidad.
- **NC:** No Conformidad.
- **OBS:** Observación u Oportunidad de Mejora.

6.1 RESPUESTAS DEL AUDITADO A LAS OBSERVACIONES Y CONCLUSION DEL GRUPO DE AUDITORIA

A. NO CONFORMIDAD 1 Publicación en SECOP documentos del proceso contractual.

Para el proceso de contratación efectuado con la UT Century 21, se incumplió con lo indicado en el artículo 19, del Decreto 1510 de 2013. “Publicidad en el Secop. La Entidad Estatal está obligada a publicar en el SECOP los Documentos del Proceso y los actos administrativos del Proceso de Contratación, dentro de los tres (3) días siguientes a su expedición”. Teniendo en cuenta que la publicación de la decisión de la mejor oferta fue publicada el día 10/10/2016 y el contrato y otrosíes suscritos se publicaron hasta el día 27 de julio de 2021, y el acta de suspensión del contrato se publicó el día 14/12/2021.

Criterio asociado al incumplimiento:

- Norma vigente
- MIPG- Dimensión Información y Comunicación y Política Gestión Documental
- Situación Reiterativa

Respuesta del auditado:

Al respecto, se tiene como aceptada la no conformidad y se estimará para la formulación del correspondiente plan de mejoramiento.

Análisis Oficina Control Interno:

Conforme a lo expuesto por el proceso auditado **se mantiene** la No Conformidad.

B. OBSERVACIÓN 1 La invitación pública PS SV 01-2020, se declaró desierta, por incumplimiento de requisitos de un único proponente.

Revisar y ajustar los requisitos de participación, en lo que sea pertinente, para evitar que se declare desierto o exista una mínima participación de proponentes en los procesos de selección que se generen en relación al Proyecto San Victorino.



Criterio asociado al incumplimiento:

- Principio de Igualdad y transparencia descrito en el manual de contratación.
- Promover la pluralidad de oferentes

Respuesta del auditado:

Como es de su conocimiento, durante el 2020, con ocasión al estado de emergencia sanitaria y las medidas de aislamiento previstas tanto por el gobierno nacional como distrital, las cuales contemplaron de manera temporal un aislamiento obligatorio por cuarenta, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., durante el primer semestre, no efectuó convocatoria alguna para la explotación económica de estos predios y el mobiliario tipo contenedor que compone la manzana 22. Sin embargo, de acuerdo a la reactivación económica y las necesidades propias del sector terciario de bienes y servicios, particularmente en la temporada decembrina, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en el marco de los principios de selección objetiva y pluralidad de oferentes, apertura el proceso PA SV-01-2020

(<https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1548034&isFromPublicArea=True&isModal=False>) el 9 de noviembre de 2020, respecto del cual, el día 19 de noviembre de 2020 se surtió el traslado del informe de evaluación con el fin de que el único proponente presentará las subsanaciones requeridas. No obstante, una vez finalizado dicho traslado no se recibió comunicación alguna por parte de MERCANTILE VITTORINO S.A.S. En consecuencia, el COMITÉ EVALUADOR recomendó la DECLARATORIA DE DESIERTA de conformidad con lo establecido en el numeral 2.8 de los Términos de Referencia Definitivos como quiera que, una vez realizada la evaluación de la propuesta presentada la misma se encuentra RECHAZADA. Así las cosas, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., de conformidad con lo señalado en el Manual de Contratación vigente, decidió adelantar el proceso de contratación por la modalidad de Contratación Directa, en aras de atender la necesidad de "Entregar en arrendamiento los predios denominados manzana 10 y 22, así como el mobiliario tipo contenedor ubicado en la manzana 22 del sector de San Victorino, ubicados entre las calles 9 y 10, y la carrera 11 y la Avenida Caracas"; considerando que, Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del fideicomiso San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista ostenta la calidad de titular de la propiedad de los predios objeto del citado proceso, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. Debe resaltarse entonces que, como propósito de la Empresa de garantizar la aplicación de los principios de la contratación estatal, referidos a la selección objetiva y pluralidad de oferentes, pese a la posibilidad de adelantar en el marco de la Contratación Directa, bajo el régimen privado previsto en el manual de contratación, la vinculación de un tercero, tuvo como hecho imputable a terceros que, el Gobierno Nacional, declaró la Emergencia Sanitaria, que conllevo a la definición de medidas restrictivas del orden territorial, en materia de aislamiento, restricción de movilidad y cierres parciales de actividades para algunos establecimientos comerciales, derivando en el desinterés de aquellos quienes habían motivado la apertura del proceso, ante los lineamientos de cuarentenas transitorias. Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la observación expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.



Análisis Oficina Control Interno:

Si bien, el proceso auditado sustenta los motivos por los cuales el proceso de selección PA SV-01-2020, se realizó bajo la modalidad de Contratación Directa, la observación hace referencia a revisar, ajustar y planear de una manera adecuada los procesos licitatorios que se realicen en adelante, teniendo en cuenta que se han realizado 8 procesos fallidos para seleccionar el Desarrollador del proyecto definitivo de San Victorino, por lo tanto la observación se mantiene para que se realice una debida planeación y contenido de los términos de referencia que permita la participación plural de oferentes y por ende ampliaciopon del escenario para la adjudicación del negocio que se plantee.

C. OBSERVACIÓN 2. Citación de documentos que no se encuentran vigentes en la Empresa, en documentos del proceso precontractual.

En las adendas 1 y 2, del proceso contractual, celebrado durante el año 2016 y en el que se seleccionó la UT Century 21 como la empresa más idónea, se citó que las adendas se hacían dando cumplimiento de lo dispuesto por el manual de contratación de la entidad adoptado en la Resolución 210 del 23 de diciembre de 2014, sin embargo, el manual vigente durante este proceso era el GC-MN-001 manual interno de contratación ERU del 15 de mayo de 2015, adoptado mediante la Resolución 124 de mayo de 2015.

Criterio asociado al incumplimiento:

- Normatividad legal aplicable

Respuesta del auditado:

Si bien en las adendas observadas, por error involuntario se citó la Resolución 210 del 23 de diciembre de 2014, y el acto administrativo que establecía el manual de contratación aplicable al proceso era la Resolución 124 de 2015, sustancialmente la modificación se refirió a un ajuste a las cuantías del procedimiento privado y a la estructura del proceso público, que no inciden en los principios de selección objetiva y pluralidad de oferentes que soportaron la convocatoria efectuada “para la selección de un Agente Inmobiliario que realice la Comercialización, Operación y Administración del Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino”. Por lo anterior, solicité respetuosamente el retiro de la observación expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.

Análisis Oficina Control Interno:

El proceso auditado ratifica que por error se citó un manual de contratación que no se encontraba vigente en el momento de realizar las adendas del proceso de selección del año 2016, pero que esto no incidió en los principios de selección objetiva y pluralidad de oferentes que soportaron la convocatoria efectuada, con lo cual el equipo auditor se encuentra de acuerdo. Sin embargo, la observación se mantiene con el objetivo de que se establezcan e implementen controles para el uso adecuado de los documentos y formatos que hacen parte de los procesos contractuales y que están vigentes a la fecha del desarrollo de los mismos.



D. NO CONFORMIDAD 2. Estimación del valor de la oferta

Para el caso del proceso que se publicó en noviembre 9 de 2020, el valor estimado mensual del canon de arrendamiento, establecido en el numeral 6.1 del documento de estudios previos, cita \$193.412.412 y está referenciado al documento “Anexo 1 Análisis del sector y estudio del mercado”, no obstante, analizado este documento no lleva a concluir el valor indicado.

Cabe anotar que a pesar que en las observaciones un proponente opino sobre el valor elevado del canon de arrendamiento, la respuesta no se fundamentó en cifras y los cálculos realizados.

En este ítem, La Oficina de Control Interno efectuó una modelación teniendo en cuenta las variables de los 2 documentos precitados, obteniendo una suma estimada que asciende a \$371.537.816, determinado por los metros cuadrados y el alquiler de los espacios arrendados en los Madrugones, cifra que difiere en \$ 178.125.404, un 92% de lo citado en los términos. Ver anexo modelación.

Criterio asociado al incumplimiento:

- Principios de publicidad y planeación descritos en el manual de contratación.
- Principio de Gestión Fiscal, eficiencia
- MIPG- Política Transparencia, acceso información y lucha contra corrupción

Respuesta del auditado:

Tal y como se soportó a través del documento denominado “ANÁLISIS PRELIMINAR CONTRATACIÓN DIRECTA”, publicado en la plataforma SECOP II, según consta en link <https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2010821&isFromPublicArea=True&isModal=False>, el valor estimado se consideró a partir del análisis al comportamiento del mercado frente al arrendamiento de espacios comerciales del sector para la fecha de la estructuración del proceso de selección.

Sin embargo, debe considerarse además que la contratación de la Unión Temporal Titan Group se dio durante la emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional, la cual conllevo a la definición de medidas restrictivas del orden territorial, en materia de aislamiento, restricción de movilidad y cierres parciales de actividades para algunos establecimientos comerciales.

Ahora bien, bajo la expectativa del retorno a la normalidad y la reactivación paulatina de la actividad económica del país, y considerando la necesidad de contar con un tercero (arrendatario) que explotara comercial y económicamente los predios denominados manzana 10 y 22, así como el mobiliario tipo contenedor y espacios de la manzana 22, se estimó la contratación directa ante el interés manifestado por diferentes terceros y con soporte en los referentes comparables con los cuales se pudiera realizar el análisis del mercado; se filtró la búsqueda en primera instancia con la visita de campo al sector, observando y reconociendo la



oferta para ese momento, de locales y espacios comerciales (fuentes primarias), realizando acercamiento directamente con los propietarios y arrendatarios de los centros comerciales de la zona. Así mismo, se revisó la oferta para el uso comercial en fuentes secundarias: Galería Inmobiliaria, Finca Raíz y Metrocuadrado como insumo adicional para obtener mayor información sobre el comportamiento y la dinámica comercial de la zona.

Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.

Análisis Oficina Control Interno:

Las aclaraciones dadas por el auditado tanto en esta respuesta como la dada al proponente en su momento, corresponden a justificaciones generales que son de buen recibo para esta auditoría, pero que no atienden a responder y concluir como se llegó a la cifra de \$193.412.412, ni refutan el modelamiento que realizó la auditoría basada en los documentos citados en el proceso y que concluye que el valor sería de \$371.537.816. Por lo tanto, se mantiene la No Conformidad.

E. NO CONFORMIDAD 3: El cambio de modelo del cobro del arrendamiento no incremento los ingresos de la Empresa.

El equipo de auditoría realizó el ejercicio de comparar los ingresos de los 2 contratos de arrendamiento que ha tenido el proyecto comparando los segundos semestres de los años 2018 (Century) y 2021 (Titan) y actualizando los valores a 2021 para poder ser comparables, el resultado encontrado fue de \$1.255.266.934 Century 21 y \$1.013.445.378 Titan Group, lo que evidencia que el cambio de modelo no favoreció los ingresos de la Empresa.

Criterio asociado al incumplimiento:

- Principios de Economía y eficiencia descritos en el manual de contratación.
- Criterios asociados: MIPG- Dirección Estratégico y Planeación
- Gestión con valores para resultados

Respuesta del auditado:

Como se ha expuesto previamente, debe considerarse que la contratación de la Unión Temporal Titan Group se dio durante la emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional, la cual conllevo a la definición de medidas restrictivas del orden territorial, en materia de aislamiento, restricción de movilidad y cierres parciales de actividades para algunos establecimientos comerciales.

Ahora bien, bajo la expectativa del retorno a la normalidad y la reactivación paulatina de la actividad económica del país, y considerando la necesidad de contar con un tercero (arrendatario) que explotara comercial y económicamente los predios denominados manzana 10 y 22, así como el mobiliario tipo contenedor y espacios de la manzana 22, se estimó la contratación directa ante el interés manifestado por diferentes terceros y con soporte en los referentes comparables con los cuales se pudiera realizar el análisis del mercado; se filtró la búsqueda en primera instancia con la visita de campo al sector, observando y reconociendo la



oferta para ese momento, de locales y espacios comerciales (fuentes primarias), realizando acercamiento directamente con los propietarios y arrendatarios de los centros comerciales de la zona. Así mismo, se revisó la oferta para el uso comercial en fuentes secundarias: Galería Inmobiliaria, Finca Raíz y Metrocuadrado como insumo adicional para obtener mayor información sobre el comportamiento y la dinámica comercial de la zona.

Es pertinente resaltar que, las medidas que se han adoptado hasta el momento se pueden clasificar en tres fuentes primordiales, a saber, medidas sanitarias y de emergencia sanitaria, medidas de emergencia social, económica y ecológica y medidas de orden público y otras de carácter ordinario, todas con afectación directa o indirecta en el ejercicio comercial de cualquier empresa que se dedique a la explotación de bienes o servicios.

Ahora, si bien es cierto, la situación de la emergencia sanitaria por el coronavirus COVID-19, se encuentra declarada desde marzo de 2020, no es un hecho aislado que no fue un riesgo previsible para el mundo, su duración en el tiempo y las implicaciones ante el ciclo normal de las actividades propias del ser humano.

En este sentido, efectuar un ejercicio de comparar los ingresos de los 2 contratos de arrendamiento que ha tenido el proyecto comparando los segundos semestres de los años 2018 (Century) y 2021 (Titan), podría desestimar las condiciones particulares durante cada uno de los procesos de selección, la suscripción y ejecución de los citados acuerdos de voluntades; particularmente, considerando que para la aceptación de oferta de la UT titan Group, los espacios comerciales aledaños, se encontraban en gran proporción desocupados, y con valores comerciales inferiores a los habituales, con fundamento en la citada Emergencia Sanitaria.

Adicionalmente, no tenemos claridad el por qué no se realizó dicho trabajo comparando la totalidad del plazo y el promedio de ingresos totales de cada contrato, lo que si genera el promedio real de los recursos que ingresan a la empresa durante el periodo de uso del predio por parte del contratista. Valorando los ingresos recibidos tal como se indica, el promedio de estos para los dos contratos son los siguientes:

Promedio Mensual Cto 03-2016 (Century 21) \$ 155.011.376,6 M/cte Incluido Iva
Promedio Mensual Cto 001-2021 (UT Titan Group) \$ 201.000.000 M/cte Incluido Iva

En este caso, se puede observar cómo con el contrato 001-2021 suscrito con UT Titán Group estamos muy por encima de los recursos promedio recibidos con el contrato de Century 21. Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.

Análisis Oficina Control Interno:

El argumento del auditado presenta una comparación realizada con promedios simples de los ingresos que se han tenido en diferentes vigencias que van desde el año 2017 al 2022, lo cual adolece de rigor matemático y económico, debido a que no se está teniendo en cuenta la actualización de los precios a valores presentes de un mismo año para que se puedan comparar dichos escenarios en las mismas condiciones y tiempos, , es precisamente por esta



circunstancia que la modelación realizada por esta auditoría tomó valores y períodos homogéneos que pudieran ser comparados, disminuyendo sesgos en el análisis. Además en cuanto al tema de la emergencia sanitaria, éste tema no fue sobreviniente a la suscripción del contrato dado que data 2020, por ende las comparaciones se hicieron para la vigencia 2021. Por tal razón no se acepta el argumento y **se mantiene la no conformidad.**

F. NO CONFORMIDAD 4: Ambigüedad en los límites del proyecto

En los diferentes documentos de la convocatoria y del contrato se encuentran diferencias en torno a los límites del proyecto (en algunas partes se cita MZ 10 y 22 y en otros únicamente MZ 10, como lo podemos evidenciar en las siguientes citas: Documento de estudios previos o análisis preliminar: – introducción...” Dentro de estos inmuebles están las manzanas 10 y 22 de San Victorino, que cuenta con áreas que pueden ser aprovechadas temporalmente para la explotación comercial...” 1. ANTECEDENTES “Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor”, ubicado en la Manzana 22 del sector de San Victorino, entre las Calles 9 y 10, y la Carrera 11 y la Avenida Caracas...”. “Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa ha llevado a cabo tres convocatorias a fin de vincular un desarrollador para la ejecución del proyecto urbano en las manzanas 10 y 22...” 4.1. Objeto "...ubicado en la manzana 22 del sector de San Victorino, entre las calles 9 y 10, y la carrera 11 y la avenida caracas.” Contrato arrendamiento 001-2021 Objeto cláusula primera Objeto: Entregar en arrendamiento los predios denominados manzana 10 y 22...” Documento de respuesta a las observaciones. “Observación No 9. Me permito solicitar que para mayor claridad se definan los linderos del predio. Respuesta: El predio se encuentra delimitado en su totalidad por un cerramiento en reja metálica y está ubicado, dentro de los siguientes linderos: Por el norte, Con la Carrera 10 (Vehicular) Por el Sur, Con la Calle 9 (Vehicular) Por el Oriente, con la Carrera 11 (Vehicular), y Por el Occidente, Con la peatonal identificada con la Carrera 12ª.”.

Criterio asociado al incumplimiento:

- Principios de moralidad y publicidad descritos en el manual de contratación.
- Criterio asociado: MIPG- Dimensión Información y Comunicación

Respuesta del auditado:

Al respecto se estima pertinente resaltar que, la Empresa de Renovación Urbana (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) como propietaria del suelo de la manzana 22, estructuró un proyecto temporal asociado al Mobiliario Urbano tipo contenedor, con el fin de revitalizarla y su incidencia en el contexto inmediato, generando las condiciones propicias para el desarrollo digno de las actividades de comercio popular del sector, sin que esta alternativa sustituya el desarrollo del Proyecto Inmobiliario aprobado por la norma que rige el proyecto (construcción de un centro comercial de economía popular). La instalación del mobiliario tipo contenedor, únicamente en la manzana 22, es temporal y se enmarca en el desarrollo del Plan Maestro de Espacio Público (contenidas en los artículos 29 y 30 del Decreto Distrital 215 de 2005, modificado por el Decreto Distrital 527 de 2014), el cual establece como unas de las operaciones estrategias de gestión económica del Plan Maestro de Espacio Público, las “Operaciones integrales de recuperación del espacio público y revalorización de inmuebles privados”, e incorpora, como uno de sus aspectos básicos las



acciones de: “(...) Diseñar y desarrollar la construcción del mobiliario de la Red Pública, de los espacios análogos o los centros comerciales populares donde se localizarán los vendedores informales en proceso de organización. (...)”. El artículo 30 del citado Decreto Distrital, en relación a las Operaciones de construcción de espacios análogos y conexos con el espacio público, se establece que estas comprenden “(...) el diseño, la construcción, la gestión inmobiliaria y la ejecución del programa de ventas en los espacios análogos, centros comerciales populares, recintos feriales y similares, con el propósito de mejorar el aprovechamiento del suelo, elevar la calidad del parque inmobiliario en zonas amenazadas por fenómenos de deterioro urbanístico, y generar localizaciones alternativas para vendedores informales en proceso de organización. (...)” Es así como, a partir de la Modificación del Plan de Implantación Resolución 0366 del 10 de abril de 2015, se ajustó el cronograma de ejecución del Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino; en consecuencia, para dar cumplimiento con el mismo se hizo necesaria la inclusión en la Fase Preoperativa de la implementación de un proyecto temporal que contempló la construcción de las obras de espacio público correspondientes a la manzana 22 del barrio Santa Inés, en concordancia con lo establecido en las Resoluciones 063 de 2005, 026 de 2013 y 0366 de 2015, y las demás normas que los modifiquen, así como el suministro, diseño, desarrollo e instalación de mobiliario para espacios análogos, espacios conexos y demás áreas útiles de los predios privados localizados en la manzana 22 del barrio Santa Inés en el marco de lo establecido en los artículos 29, 30 y 45 del Decreto Distrital 215 de 2005 modificado por el Decreto Distrital 527 de 2014 (Plan Maestro de Espacio Público), que hace parte del Proyecto San Victorino. En este sentido, de acuerdo al marco normativo en cita, el mobiliario tipo contenedor, solo sería una opción temporal para la manzana 22 del sector conocido como San Victorino en el barrio Santa Inés; sin embargo, para el proceso que conllevo a la suscripción del contrato 001 de 2021, se estimó la inclusión de la manzana 10, sin que esta se tuviera habilitada bajo las mismas condiciones de la citada manzana 22. Ahora, con ocasión de lo previsto en el contrato 001 de 2021 “ALCANCE DEL OBJETO” “... De cualquier forma, ante cualquier obra o construcción que se haga, serán por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO acepta que aquellos elementos y bienes que no se puedan desprender sin afectar los bienes entregados en arriendo serán del ARRENDADOR, sin que tenga que pagar sumas o valor alguno por ellos”, la Unión Temporal Titan Group, habilitó el predio denominado manzana 10 para la prestación del servicio de parqueadero.

Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.

Análisis Oficina Control Interno:

Conforme a lo expuesto por el proceso auditado en algunos apartados de los documentos de la etapa precontractual se hace alusión únicamente a la manzana 22, ya que en esta manzana es donde se estructuró el proyecto temporal tipo mobiliario, y se enmarca en el desarrollo del Plan Maestro de Espacio Público. Con respecto al argumento presentado el equipo auditor se encuentra de acuerdo, sin embargo, la No Conformidad se mantiene con el propósito de que en el proceso de selección que se adelante, asociado a este negocio definitivo del Centro Comercial Mayorista San Victorino, se definan de manera clara estos antecedentes y los



proponentes dispongan de manera clara, completa y oportuna la información de los alcances y límites del proyecto y las aclaraciones pertinentes a las que haya lugar de cada una de las manzanas, previo a la presentación de sus ofertas y no se generen posibles riesgos por falta de especificidades de este tipo.

G. NO CONFORMIDAD 5: Uso de espacios de las manzanas como parqueaderos públicos

Documento de respuesta a las observaciones presentadas por oferentes del negocio:

"Observación No 2. Si la respuesta a la observación No 1 es negativa, me permitió solicitar se estudie la posibilidad de incorporar en este proceso la manzana 10, la cual será destinada como parqueadero temporal anexo a la manzana 22, lo anterior teniendo en cuenta que esto contribuye a mejorar la demanda en el arrendamiento de los locales comerciales y a solucionar uno de los mayores problemas que afecta el sector de San Victorino como es la falta de parqueaderos."

Respuesta: Se confirma que el predio es la manzana 22 del sector de San Victorino, ubicado entre las calles 9 y 10, y la carrera 11 y la avenida caracas, por las razones previamente expuestas. Ahora bien, para el uso propuesto por el observante el predio no cumple con las condiciones mínimas para dicha explotación bajo la condición de parqueadero, de acuerdo a lo previsto en el artículo 87 y 90 de la Ley 1801 de 2016."

Sin embargo, se pudo evidenciar que el arrendatario actual le dio uso a 3 de los espacios del predio arrendado para el uso de Parqueadero.

Criterio asociado al incumplimiento:

- Principios de moralidad, transparencia y publicidad descritos en el manual de contratación y la Ley 1801 de 2016 citada por la Empresa.
- MIPG- Dimensión Información y Comunicación

Respuesta del auditado:

En relación con esta no conformidad, si bien la Dirección Comercial como área técnica solicitante del proceso PA SV-01-2020, indicó que para la manzana 10 "... el uso propuesto por el observante el predio no cumple con las condiciones mínimas para dicha explotación bajo la condición de parqueadero, de acuerdo a lo previsto en el artículo 87 y 90 de la Ley 1801 de 2016.", se debe aclarar lo siguiente: Mediante oficio con radicado 2-2021-64791 del 8 de agosto de 2021, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación en el marco de las competencias del artículo 16 del Decreto Distrital de 2013 se tiene que la citada precisa que, "En atención al radicado de la referencia realizado mediante radicación en donde usted solicita concepto de uso del suelo para "PARQUEADERO PUBLICO" EN EL PREDIO IDENTIFICADO Carrera 13 No. 9 – 70 Chip AAA0242OPHK, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, bajo el marco de las competencias del artículo 16 del Decreto Distrital 016 de 2013, se permite responder su consulta conforme a lo dispuesto por el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT..."



2- Normatividad Vigente

| | | | |
|---|--|--------------------|--|
| Predio | Cra. 13 No.9-70 chip AAA0242OPHK | | |
| Localidad | No. 93 Las Nieves | | |
| UPZ | No. 3 Santa Fe | Sector Normativo 2 | |
| Tratamiento | Renovación Urbana | | |
| Modalidad | Redesarrollo o Reactivación | | |
| Área de actividad | Área de actividad central | | |
| Zona | Centro Tradicional | | |
| Decreto distrital UPZ | 492 del 26 de octubre de 2007 | | |
| Decretos distritales modificatorios UPZ | 486 de 2017, 791 de 2017 y 485 de 2018 | | |

3.- Clasificación uso de la presente solicitud: De acuerdo con la clasificación extraída del Cuadro Anexo2 del Decreto Distrital 190 de 2004, el uso “, PARQUEADERO” corresponde como se describe a continuación:

| SERVICIOS | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|--|--------|--|--|
| USO ESPECIFICO DESCRIPCION | | | ESCALA | LOCALIZACION | CONDICIONES |
| 1.2 SERVICIOS PERSONALES | A)SERVICIOS DE PARQUEADERO | Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas (12) Estacionamientos en superficie. | URBANA | Zonas de Servicios Empresariales Áreas Urbanas Integrales Zonas Empresariales e Industriales Zonas de Comercio Cualificado Zonas de Comercio Aglomerado Zonas de comercio pesado Zonas de Servicio al automóvil Zonas especiales de servicios Zonas delimitadas de comercio y Servicios de las Zonas residenciales Área de Actividad Central en: Sectores A, C, F, S (12) Sectores B, E, H, I, N, O, P, K, L, M Sectores T, U (6) (12) | (6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria. (12) Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. |

Parcial del Cuadro Anexo N° 2: Clasificación de Usos del Suelo Decreto 190 de 2004.

Por otra parte, con relación al uso de Parqueadero el Plan de Implementación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino, estableció en la Resolución No.998 del 19 de mayo de 2009 estableció en el artículo 2 numeral 1 los usos permitidos para el predio objeto de solicitud, los cuales fueron modificados por el Artículo 1 numeral 1 de la Resolución No. 1010 del 6 de septiembre de 2012 que determina los siguientes usos:



INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL

RESUELVE:

Artículo 1. Modificar el numeral 1 del artículo 2º de la Resolución 998 del 19 de mayo de 2009, el cual quedará así:

"1. Usos:

1.1. Principal

- Comercio de escala metropolitana.

Descripción: Centro Comercial de mas de 6.000 m² de áreas de venta

1.2. Complementarios

Vivienda

- Servicios Empresariales.
Tipo: Servicios de logística
Unidad de Servicio: Bodegas.
Escala: Metropolitana.
- Servicios Empresariales.
Tipo: Servicios financieros.
Unidad de Servicio: Bancos, Corporaciones, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.
Escala: Urbana.
- Servicios Personales.
Tipo: Servicios Profesionales, Técnicos Especializados
Escala: Zonal.
- Servicios Personales.
Tipo: Servicios Alimentarios.
Escala: Zonal.
- Servicios Personales.
Tipo: Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento.
Escala: Urbana.
- Servicios Personales.
Tipo: Servicios de Parqueadero.
Escala: Urbana.
- Servicios Urbanos Básicos.
Tipo: Servicios de la Administración Pública.
Escala: Urbana y Zonal
- Servicios de Alto Impacto
Tipo: Servicios de diversión y esparcimiento - Eventos temporales y espectáculos en predios privados.
Escala: Metropolitana.

De acuerdo con lo anterior, y en respuesta a su solicitud, el uso de la petición Parqueadero está clasificada como Servicios Personales de escala Urbana, el cual se permite en el predio objeto de solicitud.

Así mismo, el comandante de la Estación Tercera de la Policía Santa Fe, manifestó a través de oficio con radicado No. GS-2021-549059-COSEC-ESTPO3 1.10, que "... me permito brindar respuesta a su solicitud consistente en verificar su apertura de establecimiento de razón social VICTORIA PARKING, Ubicado en la Carrera 13 N 9-34. Este comando ordeno al Capitán Jorge David Navarro Betancourth comandante del CAI San Victorino, pasar revista, verificación a la documentación y ejercer control con su grupo de trabajo al establecimiento antes mencionado, según lo plasmado en la normatividad vigente artículo 87 ley 1801 del 2016, donde da a conocer, que para la fecha 17 de diciembre del año en curso, el establecimiento cumple con la norma ibídem, y ejerce su actividad comercial correspondiente a la documentación aportada" (negrilla y subraye fuera de texto) Ahora, con ocasión de lo



previsto en el contrato 001 de 2021 “ALCANCE DEL OBJETO” “... De cualquier forma, ante cualquier obra o construcción que se haga, serán por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO acepta que aquellos elementos y bienes que no se puedan desprenden sin afectar los bienes entregados en arriendo serán del ARRENDADOR, sin que tenga que pagar sumas o valor alguno por ellos”, la Unión Temporal Titan Group, habilitó el predio denominado manzana 10 para la prestación del servicio de parqueadero a través de un subcontrato con el establecimiento de razón social VICTORIA PARKING, quienes efectuaron todas aquellas actuaciones administrativas requeridas para el funcionamiento de su actividad comercial en la manzana 10. Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.

Análisis Oficina Control Interno:

De acuerdo con la respuesta dada por el auditado que hace referencia a la normatividad que permitía el uso del predio para “parqueadero” como:

- *Decretos Distritales 492 del 26 de octubre de 2007, 486 de 2017, 791 de 2017 y 485 de 2018.*
- *Decreto Distrital 190 de 2004*
- *Resolución No. 1010 del 6 de septiembre de 2012*
- *Ley 1801 del 2016*

Se confirma la No conformidad, teniendo en cuenta que en su totalidad toda esta normatividad, es anterior a la respuesta dada al proponente en noviembre de 2020 en la que se rechazó la posibilidad de este posible uso (parqueadero).

H. NO CONFORMIDAD 6: Deuda Promoambiental

La Empresa ha realizado gestiones para poder pagar la deuda con el operador del servicio de aseo sin resultados positivos esta situación se originó durante la ejecución del contrato de arrendamiento 03 de 2016 con la firma Century 21 y se ha extendido al nuevo contrato de arrendamiento 01 de 2021 con TITAN Group el cual está próximo a finalizar en día 18 de mayo de 2022. Este hecho afecta el cierre de cuentas de los 2 contratos y por ende sus respectivas liquidaciones. De igual forma la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano está involucrada en esta situación, en razón a que el predio no fue objeto de arrendamiento durante el intervalo de los 2 contratos ya mencionados y por ende le corresponde cancelar el servicio de aseo de dicho período (desde marzo 7 de 2019 hasta el 28 abril de 2021).

- Con corte a 31 de enero de 2021, según Promoambiental (operador de aseo), existe una deuda por valor de \$ 463.312.000 (incluido interés de mora). Al 10 de octubre de 2019, ya se había detectado e informado por parte de la OCI la existencia de una obligación con la Empresa Promoambiental por concepto de aseo, la cual ascendía en ese momento a la suma de ochenta millones ochocientos sesenta y siete mil quinientos cuarenta pesos mcte (\$80.867.540).
- Al no solucionar este tema la deuda se ha incrementado en un 570%. Criterio asociado al incumplimiento:



- Principios de celeridad, economía y gestión fiscal, descritos en el manual de contratación.
- Situación Reiterativa.

Respuesta del auditado:

Tal y como acertadamente la Oficina de Control Interno precisa en los numerales 4.3. y 4.3.1. del informe de Auditoría Preliminar, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Dirección Comercial han adelantado todas aquellas acciones que desde su función de supervisor han sido posibles para el saneamiento de la situación que refiere la deuda actual como la empresa PROMOAMBIENTAL DISTRITO S.A.S. E.S.P. Al respecto, la Subgerencia Jurídica por solicitud de intervención efectuada desde la Dirección Comercial de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, indicó los siguientes lineamientos: 1. Convenio de la conformación de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio El 26 de septiembre de 2016 se suscribió el acuerdo por el cual se constituyó la Unión Temporal Century 21 entre las siguientes personas jurídicas: SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S., BIENES RACINES S.A.S., HOLDINGRIP S.A.S. e INMOBILIARIA N. 1 CASA GRANDE LTDA;

En la cláusula cuarta del acuerdo se obligaron de la siguiente forma: "Los miembros de la UNIÓN TEMPORAL participarán de manera conjunta en la totalidad de la ejecución de los trabajos y obligaciones inherentes al objeto del proceso de contratación y, en consecuencia, responderán solidariamente por el cumplimiento total de la propuesta y del objeto del contrato ..." (he resaltado) 2. Contrato No. 3 de 2016 entre Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y la Unión Temporal Century 21, cuyo objeto era: "Prestación de servicios para la realización de la comercialización en arrendamiento, operación y administración de las unidades comerciales que componen el proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino." En la cláusula 10.3. se establecieron las obligaciones específicas para la operación y administración del complejo y en la 10.3.1 (que curiosamente sigue después del 10.3.18) señala que con base en el costeo suministrado por la ERU realizará la validación y ajustes con el fin de garantizar la inclusión de costos tales como: "... aseo, servicios públicos comunales ..." Y en el No. 10.3.8 realizar la contratación de los servicios de aseo requeridos para garantizar las condiciones óptimas de limpieza y salubridad; 2. Fundamento legal 3.1 La Ley 142 de 1994 de servicios públicos domiciliarios señaló en el artículo 130 las partes del contrato de prestación de servicios públicos y para el efecto dice: "Partes del Contrato Son partes del contrato la empresa de servicios públicos, el suscriptor y/o usuario. El propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos." Hasta este punto tenemos que los miembros de la Unión Temporal Century 21 al construir su unión temporal se obligaron de manera solidaria por el cumplimiento total de la propuesta y del objeto del contrato. Dentro de las obligaciones del contrato se encuentra la de pagar el servicio público de aseo. Por su parte la ley 142 de 1994 señaló quienes deben responder por las tarifas de los servicios públicos, entre ellos están el propietario del inmueble y el usuario. 3.2. Ahora bien, de acuerdo con la información que nos suministraron desde la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, la Manzana 22 está conformada por cinco predios, que se identifican con las siguientes matrículas inmobiliarias:



3.2.1 Matrícula 50C-182695 en la anotación 32 el IDU le cede el predio a la ERU y en la anotación 35 la ERU le cede el predio a título de fiducia mercantil a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo San Victorino.

3.2.2. Matrícula 50C-331319 en la anotación 6 se hace una cancelación de un reglamento de propiedad horizontal por parte de la ERU y en la anotación 7 la ERU le cede el predio a título de fiducia mercantil a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo San Victorino.

3.2.3. Matrícula 50C-1113780 en la anotación 8 el IDU le cede el predio a la ERU y en la anotación 9 la ERU le cede el predio a título de fiducia mercantil a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo San Victorino.

3.2.3. Matrícula 50C-1934237 en la complementación dice que Alianza Fiduciaria S.A. engloba 34 predios, que fueron cedidos por la ERU.

3.2.4. Matrícula 50C-1934285 en la anotación 1 Alianza Fiduciaria S.A. engloba 3 predios.

De acuerdo con lo anterior, el titular de los predios es Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo San Victorino. Por lo que el pago del servicio de aseo a Promoambiental lo debe hacer Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de propietario de los inmuebles. Una vez determinada la persona que tiene la calidad de propietario es necesario hacer el análisis de la solidaridad en sí misma.

3.3.1. El Código Civil establece en el inciso 2º del artículo 1568: "Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse a cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o *in solidum*" Y en relación con los efectos de la solidaridad sobre las obligaciones, el artículo 1571 del mismo Código Civil nos indica: "El acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por éste pueda oponérsele el beneficio de división" Ahora bien, los derechos que adquiere el deudor solidario que paga la obligación con relación a los otros deudores solidarios, están regulados en el artículo 1579 de la misma compilación, que para el efecto señala: "El deudor solidario que ha pagado la deuda o la ha extinguido por alguno de los medios equivalentes al pago, queda subrogado en la acción del acreedor con todos sus privilegios y seguridades, pero limitada respecto de cada uno de los codeudores a la parte o cuota que tenga este codeudor en la deuda. (...)

La parte o cuota del codeudor insolvente se reparte entre todos los otros a prorrata de las suyas, comprendidos aun aquellos a quienes el acreedor haya exonerado de la solidaridad."

Así tenemos que en virtud de la ley y de los acuerdos acá citados se configura la solidaridad entre los miembros de la Unión Temporal Century 21 y Alianza Fiduciaria S.A. por el pago del servicio público de aseo.

En la medida que Alianza Fiduciaria S.A. hace el pago, se hace titular de la acción ejecutiva para cobrar a la UT Century 21 lo pagado por el servicio de aseo que debe la UT Century 21 y por ello puede demandar por la vía ejecutiva a ella y a sus miembros.

4. La determinación de la obligación Es de conocimiento que la deuda con Promoambiental tiene un período a cargo del Patrimonio Autónomo, otro a cargo de la Unión Temporal Century 21, otro a cargo nuevamente del Patrimonio Autónomo y uno finalmente a cargo de la Unión



Temporal Titán Group, por lo que se debe determinar de manera precisa con los correspondientes recibos el valor a pagar de cada época.

5. Título ejecutivo La calidad de título ejecutivo de la factura de servicios públicos está señalada en el inciso 3º del artículo 130 de la Ley 142 de 1994 cuando dice: "Las deudas derivadas de la prestación de los servicios públicos podrán ser cobradas ejecutivamente ante la jurisdicción ordinaria o bien ejerciendo la jurisdicción coactiva por las empresas industriales y comerciales del Estado prestadoras de servicios públicos. La factura expedida por la empresa y debidamente firmada por el representante legal de la entidad prestará mérito ejecutivo de acuerdo con las normas del Derecho Civil y Comercial ..."

6. Conclusiones En resumen de lo anotado, tenemos que entre el propietario del inmueble que recibe los servicios públicos, que para el presente caso es el Patrimonio Autónomo San Victorino, cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A. y el usuario de éstos servicios o tenedor o arrendatario, que para esta controversia es la Unión Temporal Century 21, se configura la solidaridad con el pago de la tarifa de los servicios públicos Por lo que Alianza Fiduciaria S.A. puede ejercer la acción ejecutiva contra la Unión Temporal Century 21 y contra los miembros de la unión temporal, esto es Servicios Financieros Inmobiliarios S.A.S., Bienes Racines S.A.S. y Holdingrip S.A.. e Inmobiliaria N. 1 Casa Grande Ltda.

7. Actuaciones previas.

7.1 De conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria ya tenemos establecido la titularidad de los inmuebles que están en cabeza de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayoristas.

7.2 Documento donde se discrimine:

- a. La deuda de Century 21;
- b. La que le corresponde al PA Alianza Fiduciaria; c. La deuda de la UT Titan Group. 7.3 Presentar al Comité de Conciliación de la ERU el análisis del caso para la autorización para hacer el pago. 7.4 Presentar al Comité de Conciliación de la ERU el análisis del caso para la autorización de iniciar el proceso ejecutivo. 7.5 Informar al Comité Fiduciario la decisión del Comité de Conciliación. 7.2. Documentos que requerimos de los pagos que se hagan 7.2.1. La certificación del pago que se haga; 7.2.2. Los recibos a nombre de quien se haga el pago; 7.2.3. Las certificaciones de Tesorería; 7.2.4. Los recibos de pago de los literales a) y b) del numeral 2 deben expedirse a nombre de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayoristas Los recibos de pago de los literal c) del numeral 2 deben expedirse a nombre de la UT Titan Group. 7.2.5. Documento de constitución de la Unión Temporal de Century 21. 7.2.6. Contrato suscrito por Alianza Fiduciaria con la UT Century 21. 7.2.7. El contrato con Century 21 suscrito con Alianza Fiduciaria S.A. 7.2.8. Certificados de Existencia y Representación de las demandadas. 7.2.9. Los resultados de la investigación de los bienes que encontramos de las personas a demandar.

No sobra advertir que cualquier acuerdo que se vaya a suscribir debe contar con el visto bueno de la Subgerencia Jurídica.



INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL

De acuerdo con la información entregada por Gloria Cristina Montañez Lara, la cuenta más antigua es del 23-7-2018, si bien la prescripción de esa obligación es de 5 años que a la fecha no han transcurrido, es importante tener en cuenta que no se puede pagar ninguna factura que tenga un tiempo superior a los 5 años.

Es así como, una vez revisado el tema que se consideró como una situación especial y se citó sesión extraordinaria del Comité de Defensa Judicial, Conciliación y Repetición para el jueves 31 de marzo, donde una vez concluido el debate, los miembros aceptan la recomendación del abogado de “realizar el pago a Promoambiental sin intereses e iniciar el proceso ejecutivo contra Century 21”, y aquella efectuada por la jefe de la Oficina de Control Interno, en el sentido de que este tema debe ser sometido a aprobación por parte del comité fiduciario del FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO COMERCIAL DE COMERCIO MAYORISTA.

Previo a la anterior decisión, fue necesario que desde la Dirección Comercial de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria se surtieran todas las actuaciones que permitan la condonación de los intereses generados por la deuda contraída por concepto de la prestación del servicio de aseo, lo cual ha sido de aceptación por parte del operador.

De manera concordante, desde la Dirección Comercial se validó con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO COMERCIAL DE COMERCIO MAYORISTA la disponibilidad de los recursos para la atención de esta obligación y el cumplimiento de la recomendación del Comité de Defensa Judicial, Conciliación y Repetición.

Aunado a lo anterior, ha sido manifestado por el actual contratista, la Unión Temporal Titan Group, que la empresa PROMOAMBIENTAL DISTRITO S.A.S. E.S.P. no ha sido diligente con la definición de la tarifa a partir de la estimación del aforo, lo que ha limitado que el citado contratista efectué un pago oportuno.

Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección Comercial con amparo en las funciones propias de la supervisión asignada, le indico a través de comunicación oficial con radicado S2022001427 del 8 de abril de 2022 a la Unión Temporal Titan Group, lo siguiente: La cláusula cuarta del citado contrato, dispone que ...“Todos los gastos, entre otros pero sin limitarse a ellos, de mantenimiento del predio, vigilancia, aseo, servicios públicos, etc., y por, sobre todo, los costos asociados a las medidas de bioseguridad que deba implementar para la prevención y mitigación de las enfermedades infecciosas tales como el Covid-19 o cualquier otra que pueda existir, así mismo, los impactos económicos que pudieran generarse producto de la expedición de normas asociadas a las condiciones de bioseguridad y que pudieran tener impacto en la movilidad o tránsito de las personas, aforos máximos permitidos o a medidas adicionales que deban ser implementadas a efectos de garantizar la salud y vida de las personas, deberán ser asumidos por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO, sin que para tal efecto y bajo ninguna circunstancia puedan ser trasladados al ARRENDADOR, condición que se entiende aceptada por el ARRENDATARIO con la presentación de la oferta y la suscripción del presente contrato.”. Por su parte, las obligaciones contenidas en la cláusula novena, prevén que el contratista (Unión Temporal Titan Group), deberá, entre otros, “Realizar a su cuenta y riesgo las actividades de vigilancia, pago de servicios públicos, mantenimiento y administración operativa que sean requeridas para el correcto funcionamiento de la operación temporal”, y



"Realizar oportunamente los pagos de los servicios públicos generados en la operación". Ahora, como se ha expuesto en anteriores oportunidades, una vez se culmine el plazo de ejecución, le reitero la necesidad de atender lo previsto en la cláusula vigésima quinta del contrato 001 de 2021, la cual dispone que: "Terminado el presente contrato, el ARRENDATARIO deberá entregar el precitado inmueble al ARRENDADOR o a la EMPRESA en forma personal o a quien ésta autorice para recibirla, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de los servicios públicos debidamente pagados. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, el ARRENDATARIO (sic) garantizará su pago mediante provisión proporcional y equivalente al promedio de sus dos (2) últimos consumos según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la ley o en el presente contrato."

Es así como, en el marco de los compromisos que han sido adquiridos en virtud de las mesas de trabajo que se han desarrollado en ejecución del contrato que nos relaciona, le informó que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO COMERCIAL DE COMERCIO MAYORISTA viabilizó el abono a la misma cuenta donde consigna normalmente el canon de arrendamiento, y solicita se remita oportunamente el respectivo soporte de pago para la identificación de los recursos.

Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.

Análisis Oficina de Control Interno:

El proceso auditado relaciona todas las gestiones que ha realizado y actualmente realiza la Empresa, especialmente la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Dirección Comercial desde su función de supervisor del contrato, acciones de las cuales el equipo auditor tiene conocimiento; sin embargo, **la No Conformidad se mantiene** con el objetivo de que se aúnen esfuerzos para solucionar de manera definitiva la deuda con Promoambiental, y que esta no sea un inconveniente dentro del proceso contractual que se planea adelantar próximamente, con el fin de seleccionar el proponente para el negocio que se plantee por parte de la Empresa frente al Centro Comercial Mayorista de San Victorino.

i. **NO CONFORMIDAD 7: No retiro de las estructuras metálicas que permanecen en el predio y demanda asociada a este hecho**

Existe una demanda por parte del proveedor de las estructuras metálicas instaladas durante la ejecución del contrato suscrito con Century 21 utilizadas para la instalación de las carpas, las cuales se debieron retirar cuando finalizó dicho contrato, y no permanecer en el predio. No obstante a pesar de varios requerimientos por parte de la Empresa a Century 21, esta acción no se realizó. Es así que mantuvieron al inicio del nuevo contrato con Titan Group, hoy están siendo utilizadas, situación que podría generar un riesgo dada la demanda presentada en la cual se pretende involucrar a la Empresa. Por lo tanto, se formula una No Conformidad por permitir la continuidad de otro contrato de arrendamiento con este vicio.

Criterio asociado al incumplimiento:



- Principio economía descrito en el manual de contratación.
- Gestión del Riesgo
- Planeación
- Situación reiterativa

Respuesta del auditado:

Al respecto, es pertinente citar todas aquellas comunicaciones y actuaciones relacionadas con las estructuras metálicas, así: Mediante comunicación interna con radicado 20176100022863 del 20 de octubre de 2017, la Dirección Comercial remitió a la Gerencia General la comunicación con radicado 20174200081812, allegada por la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, referida a la instalación de la carpeta plazoleta No. 6, incremento del canon mensual por concepto de utilización de las plazoletas 1, 3 y 5; así mismo, propusieron una ampliación de los horarios durante el mes de noviembre y diciembre. Según informe "Visita Contenedores ubicados en San Victorino – Julio 11 de 2018", emitido por la Oficina de Control Interno, dentro del cual se citan aspectos referidos a las carpas, como temporales (Pag 26; otros 3), y aprobación de la instalación de estas en las plazoletas 2, 4 y 6 (Pagina 81; Informe de Supervisión Cualitativo del Contrato No. 03 de 2016). Mediante comunicación interna con radicado 2018610031783 del 28 de septiembre de 2018, remitió informe de agosto de 2018k., con las bitácoras del madrugón de los días miércoles y sábados y el informe de seguimiento de supervisión. Mediante comunicación con radicado 20184200112032 del 14 de diciembre de 2018, la representante legal de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio informa sobre el estado actual del proyecto temporal, dentro del cual indica la instalación de las carpas. Mediante comunicación con radicado 20196100012261 del 20 de febrero de 2019, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria efectuó observaciones al informe final del Contrato 03-2016, en virtud de las cuales, las de origen administrativo, advirtieron que debía incluir la estrategia de salida y entrega del predio, con su correspondiente cronograma y fechas; inventario de las estructuras y enseres que necesitan tiempo para su desmonte y salida. Mediante comunicación interna con radicado 20196100008743 del 27 de febrero de 2019, la Dirección Comercial envío para revisión y aprobación el plan de salida de la Ut Century 21 y la Extensión de las Pólizas de seguro con soporte de pago. El 10 de marzo de 2019, se suscribió acta de entrega, estableciéndose el compromiso de entregas a la ERU el plan de salida actualizado, referenciando en su totalidad el mobiliario que les pertenece y aclarando quienes son los autorizados para el retiro de dicho mobiliario, con programación de salidas y afiliación a ARL (advirtiendo además que la empresa no se hará responsable de los elementos que sean dejado por la UT). Este cuenta con un documento de fecha 8 de marzo de 2019 que refiere el retiro de las estructuras metálicas a más tardar el día domingo 10 de marzo de 2019. Mediante comunicación con radicado 20194200028992 del 13 de marzo de 2019, la representante legal de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio informa el plan de salida y desmonte. Mediante comunicación con radicado 20194200060422 del 27 de mayo de 2019, la representante legal de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio requiere la finalización del contrato 003 de 2016. Mediante comunicación con radicado 20194200096732 del 29 de julio de 2019, la representante legal de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio aclara la situación descrita en la comunicación con radicado 20196100068621, respecto a la mercancía dejada dentro del



Centro Comercial San Victorino Capital. Mediante comunicación interna con radicado 20191100035993 del 25 de octubre de 2019, la jefe de la Oficina de Control Interno informó el resultado de la visita efectuada al predio San Victorino Manzana 22, de lo cual se tiene dentro de las observaciones generales, la identificación de una estructura metálica sobre la cual se soportaban unas lonas de protección. Mediante comunicación con radicado 20196100098991 del 5 de noviembre de 2019, el Director Comercial resaltó que para tal fecha se evidenciaba el incumplimiento por parte de Century 21 para el retiro de los elementos que no son propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, por lo que solicitaba un nuevo cronograma de salida con fechas, para el retiro de los elementos antes del 25 de noviembre de 2019. Mediante comunicación con radicado 20194200141382 del 15 de noviembre de 2019, la representante legal de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio propuso le sea permitido donar al adjudicatario del proceso de selección de la invitación pública ERU-IPRE-06-2019 (...las estructuras metálicas instaladas donde funcionaban las carpas), de no contarse con adjudicatario del citado proceso... la UT Century 21 Tercer Milenio, se compromete a desmontar las estructuras metálicas antes del 31 de enero de 2020. Mediante comunicación con radicado 20194200103461 del 22 de noviembre de 2019, el Director Comercial se pronunció frente a la oferta citada previamente, indicando su inviabilidad y resaltando que en caso de no tener adjudicatario o que este no acepte la oferta de donación, la UT Century 21 procederá de manera inmediata al retiro de las estructuras metálicas. Mediante comunicación con radicado 20206100014271 del 04 de marzo de 2020, el Director Comercial reiteró la solicitud de retiro de las estructuras metálicas ubicadas en el predio manzana 22 del sector de San Victorino y el plan de salida con el cronograma y los tiempos para cumplir con dicha obligación. Mediante comunicación con radicado 20204200020152 del 9 de marzo de 2020, la representante legal de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio informó que el retiro de las estructuras metálicas ubicadas en el predio manzana 22 del sector de San Victorino, será realizado por el operador logístico E&JP en el mes de mayo. (Adjuntando comunicación del citado operador) Ahora, mediante comunicación con radicado S2021004698 del 26 de noviembre de 2021, la Dirección Comercial solicitó nuevamente a la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio que indicara "... la fecha en que se efectuara el retiro de las citadas estructuras, en aras de evitar el inicio que dentro del ordenamiento jurídico proceda para la evacuación de este tipo de elementos." Como respuesta a la citada comunicación, la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio indicó a través de oficio con radicado E2021007525 del 10 de diciembre de 2021, indicó que: "Ahora bien, con la entrada en vigencia del contrato de arrendamiento, con la Unión Temporal Titan Gorup suscribimos un acuerdo privado para la tenencia y uso de las estructuras metálicas por el tiempo en que dure la ejecución del contrato de arrendamiento. Toda vez que dichas estructuras son de utilidad para el arrendatario en el marco de la explotación comercial del predio. De esta manera, una vez finalice el contrato de arrendamiento, dichas estructuras metálicas serán retiradas..." Finalmente, debe reiterarse que los hechos son imputables a terceros y derivan al parecer de un vínculo contractual que no refiere de manera alguna la participación de la Empresa como garante o aprobador de la misma.

Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.



Análisis Oficina de Control Interno:

El proceso auditado relaciona todas las gestiones que ha realizado y actualmente realiza la Empresa relacionadas con las estructuras metálicas, e indica que los hechos son imputables a terceros y derivan al parecer de un vínculo contractual que no refiere de manera alguna la participación de la Empresa como garante o aprobador de la misma, sin embargo, es un tema que afecta directamente el proceso de selección que se hará próximamente para el negocio que se plantea por parte de la Empresa frente al Centro Comercial Mayorista de San Victorino y que debe estar solucionado en aras de brindar a posibles oferentes garantías de se generarán inconvenientes posteriores con las estructuras metálicas, a las que se hace referencia, por lo tanto la No Conformidad se mantiene, con el propósito de que la Empresa acompañe, apoye y haga seguimiento al tema, hasta tanto se solucione definitivamente.

j. NO CONFORMIDAD transita a OBSERVACION 3. No cumplimiento de los compromisos con los entes de control.

Mediante oficio 2022 000 361, dirigido a la Subdirección de fiscalización de la Contraloría de Bogotá en la cual solicitaban información del proyecto de San Victorino se comunicó el proceso contractual que se adelantaría entre otros, en el cual se puede observar que se informó como fecha de publicación de los términos de referencia el 16 de marzo de 2022. Fecha que no se cumplió.

Criterio asociado al incumplimiento:

- Principio gestión fiscal descrito en el manual de contratación.
- MIPG Dimensión Información y comunicación
- Gestión del Riesgo

Respuesta del auditado:

En relación con esta manifestación, es pertinente resaltar que la citada comunicación indica: Finalmente se ha estimado un cronograma de proyecto como se presenta a continuación: El cronograma informado, atendió la aprobación y viabilización del proyecto a nivel interno, es decir, por las instancias propias dentro de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y se expresó como un estimado, más no se indicó que este fuera el definitivo

Sin perjuicio de lo anterior, sea esta la oportunidad de informar a la oficina a su buen cargo que, el proyecto que vincula el desarrollo constructivo de estos predios, deberá ser aprobado por la Secretaría Distrital del Hábitat y la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. Es así como, la Secretaría Distrital del Hábitat observó en el sentido de requerir que se incorporaran o estimaran actividades como: • Incorporar cronograma mesas de trabajo con el IPES en el marco del convenio 1725 de 2007 • Incorporar cronograma de mesas de trabajo con el IDU y SAE, para aquellos predios que los vinculan y deben ser incorporados en el proyecto. Finalmente deberá ser presentado el proyecto ante la Junta de Infraestructura para su aprobación definitiva y puesta en marcha del proceso de selección correspondiente. Por lo



anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.

Análisis Oficina de Control Interno:

El proceso auditado indica que la fecha se expresó como un estimado, más no se indicó que este fuera el definitivo, y la modificación en la fecha de publicación de los términos de referencia del proyecto definitivo, se debió a solicitudes externas de la Secretaría Distrital del Hábitat, donde se requirió que se incorporaran o estimaran actividades adicionales a las ya previstas, finalmente el proyecto deberá ser presentado ante la Junta de Infraestructura para su aprobación definitiva y puesta en marcha del proceso de selección correspondiente.

Conforme a lo evaluado, en las respuestas a los entes de control, tanto escritas y las presentaciones, no se citó que fuesen “estimado” ni los motivos por los cuáles podrían presentarse modificaciones, por lo tanto, la No conformidad **transita a Observación como No. 3-**, con el propósito de que se establezcan los controles necesarios para dar respuestas adecuadas a los Entes de Control y evitar posibles observaciones o hallazgos por parte de estos, al no ser consecuente y coherente con la información brindada.

K. NO CONFORMIDAD 8: Dilación y retardos tiempos inicio efectivo del contrato de arrendamiento

Conforme las evidencias, se presenta un período de cinco (5) meses entre los tiempos de recepción de la oferta de Titan Group y el inicio efectivo del contrato de arrendamiento, más aún conforme al mecanismo de contratación directa utilizado y el no disponer de los ingresos de los meses desde febrero a abril y primera quincena de mayo de 2021.

Criterio asociado al incumplimiento:

- Principios de celeridad, economía y gestión fiscal, descritos en el manual de contratación.
- Gestión del Riesgo

Respuesta del auditado:

Efectivamente el contrato se suscribió el 3 de marzo de 2021, sin embargo, la causal de dilación se asoció a situaciones derivadas de la emisión de la garantía, por cuanto se solicitó la constitución de una hipoteca como requisito adicional impuesto por la Aseguradora; pese a lo anterior, en la actualidad, fue informado por Seguros del Estado S.A. que:

...Así mismo confirmamos que de acuerdo a lo pactado en la negociación inicial, firma de Pagaré, de hacer la hipoteca de los inmuebles, sujeta al comportamiento de la ejecución del objeto del contrato anteriormente mencionado, hemos evidenciado y corroborado que se cumplió con todos los requisitos legalmente establecidos para la expedición de dichas pólizas, toda vez que los resultados se evidencian en el informe presentado por ustedes.

Ahora, a través de comunicación oficial, el contratista indicó que:



... a la fecha existen circunstancias de fuerza mayor que imposibilitan la ejecución total del contrato, derivadas del estado de emergencia sanitaria a razón del nuevo coronavirus COVID 19 y las medidas que se han decretado desde el Gobierno Nacional y Distrital en materia de aislamiento, restricción de movilidad y cierres parciales de actividades para algunos establecimientos comerciales.

En tal sentido, desde la administración distrital, se declaró la alerta roja hospitalaria, de la cual derivan los siguientes lineamientos:

1. En el Decreto 157 del 25 de abril de 2021, se ordena al sector comercio y al sector industrial, que sus establecimientos y empresas cierren a partir de las 7:00 p.m., para facilitar el regreso de los trabajadores a sus hogares, antes de las 8:00 p.m., cuando comienza el toque de queda nocturno, que también se mantendrá a la ciudad.
2. Igualmente establece RESTRICCIÓN NOCTURNA A LA MOVILIDAD en el horario comprendido entre las ocho de la noche (08:00 p.m.) y hasta las cuatro de la mañana (4:00 a.m.), desde el lunes 26 de abril de 2021 hasta el lunes 03 de mayo de 2021.
3. Dar continuidad a la medida de pico y cédula hasta el nueve (9) de mayo de 2021 a las once y cincuenta y nueve horas de la noche (11:59 p.m.), en el ingreso a establecimientos abiertos al público.
4. Los empleadores de la ciudad de Bogotá D.C. son corresponsables de la gestión del riesgo y se encuentran obligados a adelantar sus actividades económicas bajo los principios de precaución, solidaridad y autoprotección de acuerdo con lo previsto en el artículo 2º de la Ley 1523 de 2012.

Aunado a lo anterior, según medios de comunicación, algunos gobernadores y alcaldes del país, solicitaron al gobierno nacional, decretar una cuarentena obligatoria de 14 días.

Ahora bien, bajo la expectativa del retorno a la normalidad y la reactivación paulatina de la actividad económica del país, se han adelantado acciones propias de la actividad de arrendamiento frente al ofrecimiento de los espacios comerciales habilitados en los predios objeto del contrato que nos vincula, sin embargo, las medidas que son propias de la situación actual, generan incertidumbre en los interesados en este tipo de espacios y áreas para la actividad de madrugón, ya que las cuarentenas restringen el ejercicio de aquellos quienes tienen participación en el desarrollo de la compra y venta de mercancía.

Es así como el interés de tomar en arrendamiento ha disminuido dejando en riesgo el cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones que de él se desprenden, por hechos que no son imputables a las partes sino generados por una situación que afecta la economía mundial.

Es de resaltar, que mediante la Resolución 22 del 25 de febrero de 2021, el Ministro de Salud resolvió prorrogar, hasta el 31 de mayo de 2021, la emergencia sanitaria en todo el territorio



nacional declarada mediante la Resolución 385 de 2020 y prorrogada, a su vez, por la Resoluciones 844, 1462 y 2230 de 2020.

Por anterior, solicitamos de manera cordial, la suspensión de término del contrato, desde el día 29 de abril hasta el 31 de mayo de 2021, salvo que se estime superada la emergencia y por mutuo acuerdo entre las partes se reactive antes de la fecha indicada.

Lo cual conllevo a la suspensión del contrato por estimarse soportada la misma en los argumentos expuestos por el contratista.

Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.

Análisis Oficina de Control Interno:

La respuesta del auditado es parcial y justifica solamente la demora en el inicio del contrato, ya que la no conformidad formulada se refiere al período entre la aprobación de la contratación directa por parte del Comité Fiduciario, 1 de diciembre de 2020, después de la declaratoria de desierta de la convocatoria inicial, hasta la fecha en que se dio al contrato, 19 de mayo de 2021.

Las explicaciones se refieren al tiempo entre el que se suscribe el contrato, 3 de marzo de 2021 y el 8 de abril de 2021, momento en que se expide la póliza; de este momento se dilata la suscripción del acta de inicio 20 días más, 28 de abril de 2021, para finalmente un día después de firmada esta acta el contratista argumenta situaciones referentes a la pandemia para extender un mes mas el inicio del contrato.

Se concluye que las explicaciones son parciales y que no se dio explicación integral al hecho de la dilación por 5 meses del inicio del contrato por lo tanto no se acepta la observación y se mantiene la No Conformidad.

L. NO CONFORMIDAD 9. Necesidad de ampliación del Cubrimiento de la Póliza

Se incumple la cláusula décima sexta de garantías del contrato 01 de 2021 con la UT Titan Group que estipula que la póliza debe tener una duración que cubra el periodo de ejecución del contrato más 6 meses adicionales.

Criterio asociado al incumplimiento:

- Normatividad legal aplicable
- Políticas MIPG: Defensa Jurídica – Mejora normativa
- Gestión del Riesgo



Respuesta del auditado:

La Dirección Comercial mediante comunicación con radicado S2022001306 del 31 de marzo de 2022, con amparo en las funciones propias de la supervisión asignada, le indicó al contratista lo siguiente: De acuerdo a lo previsto en la cláusula décima primera del citado contrato, la cual precisa que "...En todo caso el ARRENDATARIO mantendrá todos los amparos, en monto y vigencia, hasta la liquidación del contrato, sin perjuicio de las modificaciones que pueda tener el contrato o del uso de los amparos para el pago de sanciones que se impongan al proponente/contratista, incluyendo, pero sin limitarse a cláusulas penales", y considerando que, la cláusula trigésima sexta indica frente a la liquidación que, "...El contrato derivado suscrito con el Patrimonio Autónomo Derivado San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, que resulte del presente proceso será objeto de liquidación, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución del contrato. Durante la etapa de liquidación las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar con ocasión a la ejecución del contrato celebrado. Vencido este plazo, se tendrán en cuenta los plazos legalmente establecidos. Para la liquidación el Patrimonio Autónomo Derivado San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista enviará previa aprobación por el comité fiduciario o la Junta del Fideicomiso, el acta de liquidación, al contratista al domicilio registrado en el contrato por correo certificado, quien tendrá diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha del acta para realizar las observaciones que estime pertinentes y/o suscriba el acta remitida. En caso de no recibir observaciones en el plazo fijado se entenderá que no existen y se procederá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a suscribir el acta correspondiente. Si durante los 4 meses establecidos no es posible llegar a un acuerdo o si elaborada el acta de liquidación la misma no es suscrita por el contratista se procederá con la liquidación unilateral la cual deberá ser instruida por el comité fiduciario o la junta del fideicomiso. Si durante la ejecución del contrato surgen discrepancias entre las partes, para su solución se acudirá a los medios alternativos de solución de conflictos que establece la ley", es necesario que se allegue modificación a la póliza 15-45-101126322, cuya fecha de expedición es el 8 de abril de 2021; lo anterior, en el entendido que la vigencia se tiene desde el 8 de abril de 2021 hasta el 11 de octubre de 2022 y el contrato 001 de 2021 fue objeto de suspensión. Así las cosas, agradezco se remita el soporte correspondiente para revisión y aprobación.

Ahora, estimando que el contrato se encuentra vigente y en ejecución, no podría afirmarse que existe un incumplimiento frente a la cláusula décima, contenida en el contrato 001 de 2021, más aún, cuando en el marco de las funciones de seguimiento, propias de la supervisión, ya fue requerido el contratista para que surta las acciones necesarias y modifique la vigencia de la garantía, con ocasión de la suspensión del contrato y la fecha efectiva de inicio del mismo.

Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar.

Análisis Oficina de Control Interno:

Teniendo en cuenta lo expuesto por el proceso auditado sobre que el día 31 de marzo de 2022, con motivo de la No Conformidad del Informe Preliminar de Auditoría Interna, se solicitó



mediante la comunicación con radicado S2022001306, a la UT Titan Group “que se allegue modificación a la póliza 15-45-101126322, cuya fecha de expedición es el 8 de abril de 2021; lo anterior, en el entendido que la vigencia se tiene desde del 8 de abril de 2021 hasta el 11 de octubre de 2022 y el contrato 001 de 2021 fue objeto de suspensión” y que estimando que el contrato se encuentra vigente y en ejecución, no podría afirmarse que existe un incumplimiento frente a la cláusula décima, contenida en el contrato 001 de 2021, más aún, cuando en el marco de las funciones de seguimiento, propias de la supervisión, ya fue requerido el contratista para que surta las acciones necesarias y modifique la vigencia de la garantía, con ocasión de la suspensión del contrato y la fecha efectiva de inicio del mismo, la No Conformidad se mantiene, dado que fue objeto de la auditoría y el proceso auditado no había detectado el hecho, cosa diferente es que se adelantó la acción correctiva y no se requiera plan de mejoramiento. Por ende, se solicita a la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y a la Dirección Comercial que una vez se reciba la modificación de la póliza se remita copia a la Oficina de Control Interno, para su evaluación y seguimiento.

M. NO CONFORMIDAD 10: Gestión de Riesgos. Riesgos de declaración de nuevos hallazgos por parte de la Contraloría de Bogotá u otros Entes Externos de Control y reiteración de observaciones de Auditorías Internas realizadas.

La Empresa continúa sin estructurar con éxito y materializar el Proyecto Centro Comercial Mayorista San Victorino, exponiéndose a nuevos hallazgos de auditoría por la misma situación, toda vez que las acciones adelantadas no han sido efectivas para estructurar un proceso que permita concretar el proyecto por el cual se transfirieron estos predios a la Empresa y se han adelantado proyectos temporales que no son el objetivo que se busca.. Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada por la Oficina de Control Interno en el informe preliminar. Sin otro particular me suscribo de usted en el marco de “Un nuevo contrato social y ambiental para el siglo XXI”.

Respuesta del auditado:

Riesgos de declaración de nuevos hallazgos por parte de la Contraloría de Bogotá u otros Entes Externos de Control y reiteración de observaciones de Auditorías Internas realizadas. La Empresa continúa sin estructurar con éxito y materializar el Proyecto Centro Comercial Mayorista San Victorino, exponiéndose a nuevos hallazgos de auditoría por la misma situación, toda vez que las acciones adelantadas no han sido efectivas para estructurar un proceso que permita concretar el proyecto por el cual se transfirieron estos predios a la Empresa y se han adelantado proyectos temporales que no son el objetivo que se busca.

Criterio asociado al incumplimiento:

- *Principios de Eficiencia-Eficacia y Gestión Fiscal descritos en el manual de contratación.*
- *MIPG Dimensión Dirección Estratégica y Planeación*
- *Dimensión Gestión con valores para resultados - Sistema de Control Interno*

Como se expuso previamente, actualmente el proyecto cuenta con la aprobación y viabilización del proyecto a nivel interno, es decir, por las instancias propias dentro de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.



Sin perjuicio de lo anterior, sea esta la oportunidad de informar a la oficina a su buen cargo que, el proyecto que vincula el desarrollo constructivo de estos predios, deberá ser aprobado por la Secretaría Distrital del Hábitat y la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. Es así como, la Secretaría Distrital del Hábitat observo en el sentido de requerir que se incorporaran o estimaran actividades como:

- *Incorporar cronograma mesas de trabajo con el IPES en el marco del convenio 1725 de 2007*
- *Incorporar cronograma de mesas de trabajo con el IDU y SAE, para aquellos predios que los vinculan y deben ser incorporados en el proyecto.*

Finalmente deberá ser presentado el proyecto ante la Junta de Infraestructura para su aprobación definitiva y puesta en marcha del proceso de selección correspondiente.

Por lo anterior, solicitó respetuosamente el retiro de la no conformidad expresada.

Análisis Oficina de Control Interno:

Si bien, según lo expuesto por el proceso auditado, el proyecto cuenta con la aprobación y viabilización a nivel interno, el proyecto debe, en el escenario actual, gestionar la intervención de dos entes que no están bajo la gobernabilidad de la Empresa, ay que debe ser aprobado por la Secretaría Distrital del Hábitat y la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C y presentado a la Junta de Infraestructura para su respectiva aprobación, y dichas instancias pueden requerir cambios, ajustes, modificaciones al proyecto definitivo, a los cuáles la Empresa deberá responder. Por lo tanto, la No Conformidad se mantiene, en razón a que a continua, a la fecha de la auditoría, sin iniciar el proceso de negocio definitivo por el cuál se creó el patrimonio autónomo en el año 2007 a fin de contar con el Centro Comercial mayorista San Victorino y existe la posibilidad de formulación de nuevos hallazgos por parte de la Contraloría de Bogotá u otros Entes Externos de Control.

RESUMEN FINAL: 10 No Conformidades – 3 Observaciones

Convenciones:

- C: Conformidad.
- NC: No Conformidad.
- OBS: Observación u Oportunidad de Mejora.

6. CONCLUSIONES DEL TRABAJO DE AUDITORIA

- Se destaca que los predios del proyecto han tenido una valoración significativa como se puede ver reflejado en los registros contables del proyecto y de acuerdo con los resultados acumulados del proceso de convergencia a NIIfs que registró una valoración de \$102,573,323,552 cifra tomada



del Informe de rendición de cuentas del proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista presentado por Patrimonio Autónomo a 31 de diciembre de 2021.

- No se tiene monetizado el impacto social positivo que ha suscitado este contrato de arrendamiento temporal de las Manzanas 10 y 22 de San Victorino, lo cual permitiría demostrar que no sólo se generaron utilidades financieras sino mejoras sociales y ambientales que impactan en la calidad de vida de los vendedores, de los compradores y en general de la ciudadanía que se correlaciona y acude a este proyecto temporal, además de la revitalización que se observa en el sector.
- Existen hechos que afectan las situaciones actuales de los predios objeto de auditoría como son: La deuda pendiente de cancelación con la firma Promoambiental y que continúa en aumento por concepto de un servicio público, el no retiro de las estructuras metálicas instaladas que aún permanecen en los mismos, intención de demanda por parte de la Sociedad VISVAS.
- Existe un posible riesgo asociado a la persistencia de los comerciantes por estar en este punto estratégico de la ciudad, en calidad de arrendamiento, dado que ya tienen un posicionamiento en la zona y han conseguido estabilidad y calidad de vida, por lo tanto se puede presentar resistencia a la entrega de sus locales y a la finalización del contrato de arrendamiento el próximo 18 de mayo de 2022.
- La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, pudo haber usufructuado mayores ingresos del contrato de arrendamiento vigente con Titan Group, teniendo en cuenta la explotación comercial que se le está dando a las manzanas 10 y 22 y la alta concurrencia que se evidencia en el sector, utilizando condiciones más favorables en el negocio.
- La Empresa lleva 17 años a cargo de los predios que forman parte de este proyecto, sin poder culminar con éxito el proceso de adjudicación para el desarrollo de su objetivo principal para el cual fueron transferidos a la Empresa; han existido varios procesos precontractuales fallidos y a la fecha de la entrega de este informe, no se tiene disponible los términos de referencia finales del proyecto que se adelantará para su respectiva publicación. La fecha proyectada y que se informó a la Contraloría de Bogotá, para ésta publicación esta vencida. Alerta ya informada por la Oficina de Control Interno en informe anterior, ya mencionado.
- En la estructuración del negocio se debe incluir los acuerdos relacionados con el IPES y el Pacto de Santa Fe, así como condiciones que permitan la participación de expropietarios, comerciantes del sector y demás actores de este escenario.

7. RECOMENDACIONES

- Es necesario sanear las situaciones identificadas actualmente que afectan las manzanas 10 y 22 de San Victorino:
 - Evaluación de la póliza del contrato de arrendamiento vigente y efectuar la modificación de la misma que haya lugar, a fin de que se garantice el cubrimiento requerido para el manejo de los riesgos que ampara.



- Pago deuda pendiente a la firma Promoambiental por parte de todos los actores que corresponda.
 - Retiro de los elementos que no son propiedad de la Empresa y en caso de mantenerlos documentar esta situación y que no genera responsabilidades de ningún tipo para la Empresa.
 - Liquidación del contrato con la UT Century 21.
 - Adelantar las acciones necesarias para la liberación del predio requerido a la SAE y completar así la totalidad de la gestión predial del proyecto.
 - Estar al tanto y atender en las instancias que correspondan las demandas y pretensiones de diferentes firmas, frente a hechos relacionados con estos predios y negocios (Sociedad VISVAS, pretensiones de la Empresa INVERSIONES E&JP SAS)
 - Lograr un acuerdo con los vendedores del Pacto Santa Fe para su reubicación mientras de desarrolla el proyecto definitivo.
-
- Liquidar y generar paz y salvos de los contratos de arrendamiento con las UT Century 21 y próximamente la UT Titan Group, teniendo en cuenta que esto es un requisito necesario para que el nuevo negocio estructurado del proyecto definitivo, se pueda adelantar sin inconvenientes generados de éstas situaciones.
 - Dar cumplimiento a la obligación de publicación, en el Sistema en el SECOP, de los documentos de los procesos y actos administrativos de los procesos de Contratación, dentro de los tres (3) días siguientes a su expedición.
 - Establecer y aplicar controles efectivos en la elaboración, revisión y retroalimentación de los documentos precontractuales, previo a su publicación, que garanticen la precisión, veracidad, calidad, consistencia, exactitud, integralidad, coherencia y oportunidad de la información allí consignada. Así mismo, los anexos técnicos deben ser completos y soportan los datos que se generen, especialmente los técnicos y financieros.
 - Establecer y/o fortalecer controles eficaces que identifiquen y mitiguen dilación y retardos en el inicio efectivo de este tipo de contratos de cualquier contrato en general.
 - Estructurar y ejecutar el proyecto definitivo por el cual se creó la fiducia mercantil de bienes inmuebles y recursos dinerarios con Alianza Fiduciaria S.A, para el desarrollo del Proyecto- San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista Manzanas 10 y 22, teniendo en cuenta que los procesos anteriores no han sido exitosos y estos predios fueron transferidos hace 17 años a la Empresa con este fin. A pesar de que los terrenos se han valorizado, no se ha cumplido con el propósito por el cual se dio origen al proyecto.
 - En el mismo sentido de la recomendación anterior, establecer, definir y documentar, una adecuada estrategia financiera, jurídica, social y ambiental, que involucre los múltiples actores de este proyecto, previa consideración de todos los escenarios que se puedan presentar, con relación a la posible apertura de un nuevo proceso contractual para la ejecución del proyecto definitivo, en el menor tiempo posible, dado que han transcurrido 2 años y 3 meses, desde el último proceso adelantado, en diciembre de 2019 y los términos elaborados en la vigencia 2021 fueron retirados para su mejora y optimización.



- Definir y establecer unos términos de referencia completos, claros y precisos que logren superar las condiciones que han evitado hasta ahora que los pocos proponentes que se presentan cumplan con requisitos de orden legal o financiero, los cuales deben ser detallados y específicos, para la total comprensión por parte de los interesados en el negocio. Revisar y ajustar los requisitos de participación, en lo que sea pertinente, ampliando el espectro de la posibilidad de proponentes y haciendo más atractivo el negocio, para evitar que se declare desierto o exista una mínima participación de proponentes en aras de los principios de igualdad, transparencia, eficacia y eficiencia.
- Establecer mecanismos efectivos que permitan la participación de todos los interesados en espacios de socialización y vinculación al proyecto.
- Considerar dentro de los diferentes análisis a efectuar para cualquier tipo de negocio que se vaya a adelantar la aplicación de la norma urbana formulada por el Distrito, para dar cumplimiento a la estrategia arquitectónica y la visión del proyecto, así como revisar la existencia de licencias y su vencimiento, relacionadas con el mismo. En este contexto vincular a instancias que puedan aportar por su experticia técnica y financiera en este tipo de proyectos.
- Establecer mecanismos efectivos que permitan la participación de todos los interesados en espacios de socialización y vinculación al proyecto. Garantizar el cumplimiento del Convenio 1725 de 2007, así como la participación de los expropietarios de los predios del proyecto.
- En caso de que la Empresa considere la posibilidad de continuar con el arrendamiento de los predios objeto de ésta auditoría, mientras se adjudica el contrato al desarrollador definitivo, se recomienda evaluar y modificar el tipo de negocio actual, teniendo en cuenta los beneficios económicos que se están generando a la empresa privada que tiene arrendado el predio derivados de: Arrendamiento de más de 530 locales adecuados en los contenedores, arrendamiento de islas de madera, arrendamiento de catres y espacios en los pasillos durante los madrugones, así como el alquiler diario de tres parqueaderos públicos a su máxima capacidad.
- En el momento que la Empresa asuma el control de los predios, mientras se adjudica el contrato para desarrollar el proyecto definitivo, es necesario definir y planear con la debida antelación el plan de acción para contar con los servicios de vigilancia y mantenimiento del predio, así como las estrategias para evitar el deterioro de los terrenos, evitar el asentamiento de habitantes de la calle o cualquier otro grupo organizado que quiera ingresar a los terrenos, garantizando que en todo momento los predios estén debidamente cerrados y protegidos.
- Adelantar una adecuada Gestión del Riesgo en las actividades estratégicas y contractuales asociadas a los proyectos de la Empresa, orientada a la identificación, tratamiento y evitar la materialización de riesgos asociados o disposición de los planes de contingencia cuando haya lugar a ello.
- Vincular a los entes de control, en el proceso contractual para seleccionar al desarrollador del proyecto definitivo del Centro Internacional de Comercio Mayorista de San Victorino, con el propósito de que ejerzan control preventivo sobre el proceso y garantías en la adjudicación de este contrato.



- Previo a la elaboración de respuestas a entes de control y otros actores, en las que se deba comunicar datos específicos de ejecución de acciones y cronogramas de trabajo, es necesario tener la certeza de la viabilidad del cumplimiento de dichos datos, a fin de evitar incumplimiento de lo consignado y posibles observaciones por esta causa; así mismo citar que los tiempos son estimados y/o aproximados, la afectación de actores externos sobre los cuales la Empresa no tiene gobernabilidad y establecer en los cronogramas tiempos de holgura que permitan el manejo adecuado de este tipo de situaciones.

8. PLAN DE MEJORAMIENTO

- Los responsables de los procesos involucrados en el presente trabajo de auditoría deben elaborar un Plan de Mejoramiento que contenga las acciones correctivas para subsanar las causas de las No Conformidades detectadas y para atender las Observaciones incorporadas en el informe, de acuerdo con el procedimiento PD-17 Plan de Mejoramiento.
- El tiempo estimado para la formulación de dicho plan será de un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la fecha de radicación de informe del trabajo de auditoría definitivo. La entrega del Plan de Mejoramiento deberá surtirse ante la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos para la revisión y asignación del consecutivo a las acciones.
- Si se declararon beneficios dentro del trabajo de auditoría, no se requiere la formulación de acciones correctivas.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El trabajo de auditoría se realizó con base en un muestreo aleatorio que no implica la detección de la totalidad de las situaciones de Conformidad, No Conformidad u Observaciones.

| CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DEL TABAJO DE AUDITORÍA | SI | NO | JUSTIFICACIÓN |
|---|----|----|---------------|
| 1. ¿El trabajo de auditoria cumplió con todos los estándares y requisitos generalmente aceptados? | | | |
| 2. ¿Durante el trabajo de auditoría, en la reunión de cierre y con la entrega del informe preliminar de auditoria se aseguró el derecho del auditado a explicar, justificar, defender o contradecir los resultados? | | | |
| 3. ¿Se presentaron impedimentos o conflictos de intereses que afectaran la independencia y objetividad del trabajo de auditoria? | | | |



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORIA INTEGRAL

| CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DEL TABAJO DE AUDITORÍA | SI | NO | JUSTIFICACIÓN |
|---|----|----|---------------|
| 4. ¿Se materializaron los riesgos del trabajo de auditoria? | | | |
| 5. ¿Se presentaron impedimentos legales o de otras regulaciones que afectaran el acceso a la información o el cumplimiento las partes del trabajo de auditoria? | | | |
| 6. ¿Se cumplieron los criterios del código de ética del auditor y del estatuto de auditoria? | | | |
| 7. ¿La información insumo para el trabajo de auditoria fue dispuesta de manera oportuna y completa? | | | |
| 8. ¿El trabajo de auditoria requiere de la declaración de alguna salvaguarda? | | | |

10. EQUIPO AUDITOR

| NOMBRE | CALIDAD DEL AUDITOR |
|-------------------------------|---------------------|
| Mauricio Ramos Gordillo | |
| Diana del Pilar Romero Varila | |

11. APROBACIÓN

| NOMBRE | CARGO |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Janeth Villalba Mahecha | JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO |