

Proceso Auditado y/o Tema Auditado	Proyecto San Victorino – Procesos Contractuales orientados a la venta del Proyecto San Victorino en las vigencias 2017, 2018 y 2019 –observaciones procesos anteriores entes de control.
Auditor (es)	Omar Urrea Romero – Auditor Líder Miguel Ángel Pardo Mateus – Auditor Acompañante José Ramón Santis – Auditor Observador
Objetivos	Como objetivos específicos de esta auditoría se tienen los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar la trazabilidad de las acciones contractuales desarrolladas por la Empresa en las vigencias 2017, 2018 y 2019, tendientes a la venta del Proyecto San Victorino y contratos asociados.</li> <li>• Realizar seguimiento a los planes de mejoramiento que la Empresa ha formulado como resultado de las auditorías internas anteriores a este proyecto y Auditorías realizadas por la Contraloría de Bogotá.</li> <li>• Identificar oportunidades de mejora para la gestión del Proyecto San Victorino que puedan ser evaluadas y analizadas para su implementación por parte de la Empresa.</li> </ul>
Alcance	La evaluación comprendió la verificación de las actividades contractuales ejecutadas por la Empresa para desarrollar el Proyecto San Victorino, desde enero 01 de 2017 hasta la fecha de cierre de la presente auditoría, (mayo 26 de 2020) incluidos procesos de auditorías asociados a dicho proyecto.

### METODOLOGIA

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

- Revisión documental de los procesos de contratación que la Empresa inició durante las vigencias 2017, 2018 y 2019 para el desarrollo del proyecto inmobiliario comercial en el sector de San Victorino. Para el efecto, se analizarán los procesos de Invitación Pública No. 07 de 2017, Invitación Pública No. 12 de 2018, Invitación Pública ERU-IPRE-04-2019 y ERU-IPRE-06-2019, y demás que tengan relación con el tema.
- Revisión documental de los informes de auditoría anteriores relacionados con esta temática, así como de los planes de mejoramiento que se hayan formulado para atender los hallazgos de dichos informes.
- Entrevistas con el funcionario encargado de liderar este proyecto y con los demás funcionarios y contratistas que se considere necesario para resolver los aspectos a auditar.
- Presentación de los resultados de la auditoría en reunión de cierre con la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, Dirección de Gestión Contractual y demás áreas que resulte pertinente.
- Elaboración y entrega de un Informe Final que será entregado a la Gerencia de la Empresa y demás dependencias e instancias que resulten pertinentes, de acuerdo con los resultados de la evaluación realizada.

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	2 de 24

- En caso de detectar hechos presuntamente disciplinables, dolosos o fraudulentos de cualquier naturaleza, el equipo auditor debe reunir el mayor volumen de información que sustente los hallazgos e inicialmente comentarlos a la jefe de la Oficina de Control Interno, diseñar las pruebas complementarias para profundizar el análisis, esperar instrucciones y preparar un informe específico que será entregado a las instancias de control interno o externo pertinentes.

## SITUACIONES GENERALES

### Antecedentes:

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, 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 atrás indicadas. 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.

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. Actualmente y como resultado de los costos financieros derivados y de la cesión de posición contractual de la Fiduciaria, el aporte del IPES al Patrimonio Autónomo corresponde a la suma de \$2.989.000.000.

Por lo indicado, el proyecto de renovación urbana busca la generación de mayor valor por transformaciones urbanas en el centro ampliado, específicamente en el entorno del parque Tercer Milenio, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y comerciantes del sector, al potenciar el aprovechamiento de la infraestructura establecida. Así las cosas, el proyecto es una iniciativa pública de inversión, pero de construcción y comercialización privada, ubicada en un espacio

específico de la ciudad.

De acuerdo con lo señalado, la ERU ha buscado un desarrollador que deberá ser una compañía o grupo de compañías (nacionales o extranjeras), con capacidad financiera y con experiencia e idoneidad suficiente en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios y/o comerciales. Lo indicado permitirá que dicho desarrollador se convierta en inversionista de capital, constructor y gestor de comercialización del Proyecto.

**Procesos Contractuales Adelantados hasta la fecha:**

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	La venta del 100% de los derechos fiduciarios y otras inversiones del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista - manzanas 10 y 22.	\$195.224.000.000,00	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.	\$194.757.566.419,00	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	\$194.757.566.419,00	23-08-2019	Terminado Anormalmente después de convocado.

		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.			
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.	\$197.487.395.841,00	13-12-2019	Terminado anormalmente después de convocado.

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

A continuación, se presenta una breve síntesis de los aspectos más destacados de los cuatro procesos contractuales a los que se hace mención.

#### 1) Invitación Pública No. 07 de 2017:

El 19 de julio de 2017 se publicó en la plataforma SECOP I la Invitación Pública No. 07 de 2017 por valor \$ 195.224.000.000 cuyo objeto es *“La venta del 100% de los derechos fiduciarios y otras inversiones del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista – manzanas 10 y 22”* con el fin de *“...seleccionar al desarrollador (Inversionista – Promotor Inmobiliario – Constructor) del proyecto inmobiliario que lleve a cabo la ejecución del proyecto de renovación urbana de manera satisfactoria, puesto que se aprovecha la experiencia privada, se promociona la inversión, se incrementa la calidad y la eficiencia en la construcción y venta de proyectos inmobiliarios. Se da cumplimiento a la Meta del Proyecto de Inversión de la Empresa de comercializar 36 Ha, se realiza el proyecto de renovación urbana, se recuperan las inversiones realizadas por la Empresa”* con el fin de *“...comprar el 100% de los derechos fiduciarios del proyecto San Victorino y así diseñar, promover, construir y comercializar el Centro Comercial “San Victorino”, conformado por las manzanas 10 y 22 del Barrio Santa Inés, con un área de 2,4 hectáreas situadas entre la Carrera 11 y la Carrera 13 y la calle 9 a la calle 10”*, proceso regido por las normas civiles y comerciales del derecho privado y por los principios de la función pública aplicables a la contratación privada de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado.

Al revisar las observaciones presentadas por los interesados, se identifican principalmente las siguientes observaciones, las cuales se citan en resumen general sobre las setenta y un (71) observaciones contenidas en las comunicaciones recibidas en este proceso:

Empresa	Observación
Hacer Ciudad	Hace observaciones sobre la importancia de reconocer en los términos de referencia a la asociación Distrito Capital / Comerciantes de San Victorino / Desarrolladores para el éxito del proyecto; peso que se le da en la propuesta económica (50%) y al tiempo de pago (20%), conjuntamente (70%); permitir el acceso al contrato fiduciario objeto de venta; experiencia de integrantes de una eventual UT o consorcio; causales de inhabilidad o incompatibilidad; riesgos;

	<b>INFORME DE AUDITORÍA</b>	
	Proceso de Evaluación y Seguimiento	
	Código: FT-ES-AEI-01	Versión: 1.0
	Fecha: 27 de Junio de 2017	Página: 5 de 24

	estudios de suelos; inscripción en el RUP.
Canales Desarrolladores	Hace observaciones sobre los lineamientos urbanísticos del proyecto; diseños arquitectónicos; saneamiento predial; términos contractuales; costos de vigilancia y mantenimiento; requisitos jurídicos; experiencia general; requisitos de comercialización; requisitos financieros habilitantes; criterios de calificación; riesgos; garantías.
Concreto	Hace observaciones sobre posibles contingencias; áreas de las manzanas; especificaciones técnicas; obligatoriedad de cumplimiento de estudios previos; estudios de tránsito; análisis arquitectónico.
Jairo Fino	Hace observaciones sobre los criterios de calificación; reglas antimonopolio; aspectos arquitectónicos y constructivos.
José Andrés Garzón	Hace observaciones sobre lo costoso del proyecto; inclusión social en el proyecto y posible detrimento patrimonial.
Luisa Fernanda Parra – Constructora Experta	Hace observaciones sobre publicar o suministrar los avalúos catastrales; sustentación de capital de trabajo, cartas de crédito aprobadas por bancos; disminución de capital de trabajo; aclaraciones sobre espacios análogos.
Walter Duque	Hace observaciones sobre priorización de compra de locales que tienen en su orden: Los Expropietarios, Los Exopcionantes, Los comerciantes de San Victorino y después comerciantes colombianos; espacios análogos; avalúos catastrales; puntuación a la experiencia del desarrollador del comercializador y la participación del componente social; contrato de contenedores.
AE Ingenieros SAS	Hace observaciones sobre estudio de títulos y/o certificado de tradición y libertad de los predios; publicación de documentos asociados al convenio con el IPES; espacios análogos; valor de la invitación; disminución de la capacidad de endeudamiento del 65% al 60%; asignación de puntaje al mayor número de metros construidos; riesgos.

Fuente: Elaboración propia con fundamento en documentos publicados en SECOP I.

## 2) Invitación Pública 12 de 2018:

En diciembre 14 de 2018 se publicó la Invitación Pública No. 12, por valor de \$194.757.566.419, cuyo objeto consistía en *“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”*

De acuerdo con lo señalado, el objeto del proceso de selección fue la escogencia de una persona natural o jurídica para desarrollar el proyecto Urbano Inmobiliario Comercial, a través de la vinculación al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional y de Comercio Mayorista como “Fideicomitente Desarrollador”, quien tendría la calidad de inversionista y constructor, y es quién sustituirá en la posición contractual a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., y por ello debería pagar el valor correspondiente al 100% de los derechos fiduciarios que la empresa tiene actualmente en el Patrimonio Autónomo.

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	6 de 24

Este proceso fue declarado desierto el día 08 de julio de 2019, en razón a que los dos (2) proponentes que se presentaron no cumplieron con los requisitos de las evaluaciones jurídicas y financieras. Se presentaron los proponentes “Promesa de Sociedad Futura promotora Inmobiliaria San Victorino SAS” y “Promesa de Sociedad Futura VISVAS”, tal como se evidencia en las publicaciones de la plataforma del SECOP II.

Entre la fecha de apertura del proceso (diciembre 14 de 2018) y la fecha de declaratoria de desierto (julio 08 de 2019) trascurrieron en total 206 días calendario o 136 días hábiles. En este periodo, se publicaron dieciséis (16) Adendas, en las cuales se modificaron los plazos iniciales del cronograma del proceso de contratación.

Al revisar las observaciones presentadas por los interesados, se identifican principalmente las siguientes observaciones, las cuales se citan en resumen general sobre las ochenta y cuatro (84) observaciones contenidas en las comunicaciones recibidas en este proceso:

Empresa	Observación
Asociación Super Manzana 22.	Observa que no están claros los beneficiarios del proyecto en los términos y pide que la Asociación Manzana 22 sea tenida en cuenta en el proceso. Solicita igualmente precisar cuáles son las áreas que deben ser entregadas al IPES, entre otras aclaraciones.
Ing. Jairo León.	Propone ajustes a los criterios de evaluación del proceso, modificando los puntajes asignados a cada criterio.
Walter Duque Jiménez.	Indica que supuestamente las condiciones del pliego favorecen más a algunos de los comerciantes de la zona y desfavorecen a otros.
Kadir Crisanto Pilonieta Díaz.	Objeta buena parte del pliego, indicando aspectos como que, a su parecer, se excluye a las Uniones Temporales, se incluyen requisitos imposibles de cumplir, se superan los límites del contrato de fiducia, existen tiempos muy justos para la obtención de la licencia urbanística, hay precariedad en la distribución y asunción de los riesgos del proyecto, inconsistencias en la cartilla de lineamientos del proyecto, falta de claridad en los aspectos económicos, financieros y comerciales del proceso, etc.

Fuente: Elaboración propia con fundamento en documentos publicados en SECOP II.

En el documento de respuesta a las observaciones, publicado en marzo 08 de 2019, la Empresa acoge algunas de las observaciones y rechaza la mayoría de ellas, con la exposición de razones y justificaciones correspondientes para esa decisión.

En la audiencia de aclaración de términos de referencia y matriz de riesgos del proceso, realizada en marzo 15 de 2019, se recibieron igualmente un grupo de diecisiete (17) observaciones que tratan de aspectos tan variados como la solicitud de incluir nuevos riesgos (de tipo social fundamentalmente), hasta la revisión de las fórmulas de calificación de las propuestas.

Analizados los documentos de observaciones, se encuentra que son variados los aspectos del proceso que fueron objeto de controversia por parte de los interesados. Uno de los aspectos más frecuentemente observado corresponde a las críticas a los criterios de calificación del proceso y la ponderación que la Entidad propone a cada uno de ellos. Por lo indicado, éste es uno de los aspectos que con mayor cuidado

debe revisarse en un próximo proceso de contratación.

### 3) Invitación Pública ERU-IPRE-04-2019:

En julio 19 de 2019 se publicó la Invitación Pública ERU-IPRE-04-2019, por valor de \$194.757.566.419, cuyo objeto consistía en *“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”*

De acuerdo con lo señalado, el objeto del proceso es la selección de una persona natural o jurídica para desarrollar el proyecto Urbano Inmobiliario Comercial, a través de la vinculación al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional y de Comercio Mayorista como “Fideicomitente Desarrollador” quien tendría la calidad de inversionista y constructor, y es quién sustituirá en la posición contractual a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., y por ello deberá pagar el valor correspondiente al 100% de los derechos fiduciarios que la empresa tiene actualmente en el Patrimonio Autónomo.

Este proceso fue terminado anticipadamente el día 23 de agosto de 2019, a través de un Acta de Declaratoria de Terminación Anticipada, en razón a las observaciones presentadas por los posibles oferentes, así como por el análisis efectuado a dichas observaciones por parte de la Empresa, por lo cual, *“(…) se hace necesario replantear aspectos relacionados con el proceso de selección que permitirá el desarrollo del proyecto en pro de lograr dar cumplimiento a los objetivos que se plantean a través del mismo”*, tal como se evidencia en las publicaciones de la plataforma del SECOP I.

El Acto de Declaratoria de Terminación Anticipada no expone en detalle más razones o explicaciones que permitan identificar las causas principales de la decisión.

Entre la fecha de apertura del proceso (julio 19 de 2019) y la fecha de terminación anticipada (agosto 23 de 2019) trascurrieron en total 36 días calendario o 23 días hábiles. En este período, se publicaron cuatro Adendas (julio 31, agosto 12, agosto 20 y agosto 21), todas ellas modificando los plazos del cronograma del proceso de contratación.

Al revisar las observaciones presentadas por los interesados, se identifican principalmente las siguientes observaciones, las cuales se citan en resumen general sobre las más de sesenta (60) observaciones contenidas en las comunicaciones recibidas (teniendo en cuenta que en un correo de observaciones enviado, citan uno o más temas):

Empresa	Observación
Ing. Walter Duque.	Observa las fórmulas de los criterios de calificación del proceso, señalando serias inconsistencias en el establecimiento de las variables dentro de las fórmulas, lo cual invalida la forma de cálculo.
Ing. Jairo León.	Objeta los puntajes que se otorgan a los distintos factores de calificación de las propuestas: Propuesta económica (400), Experiencia en la comercialización (200), Actores de actividad económica local (200), Área a entregar al IPES (150), Oferta de descuento a expropietarios (50). Propone ajustes a estos porcentajes por

	distintas razones.
Ing. Juan Torres Barrera.	Observa las supuestas inconsistencias en materia legal de varios apartes del pliego, entre ellos: Supuesta exclusión de las empresas que constituyeron propuestas en la pasada invitación pública, dificultades para acreditar los requisitos financieros, falta de claridad en ciertas definiciones; como la de “área privada útil”, fallos en las fórmulas de calificación, entre otras.
Seguros del Estado S.A.	Observa la forma como está previsto constituir las garantías del proceso y plazos legales del amparo.
Ing. Crisanto Pilonieta.	Realiza precisiones sobre el plazo total del proyecto, acreditación del patrimonio neto de los proponentes y aclaraciones sobre los indicadores financieros exigidos en el proceso.
El GranSan.	Objeta las condiciones para participar, pues asegura que sólo favorecen a las grandes compañías.

Fuente: Elaboración propia con fundamento en documentos publicados en SECOP I.

En el documento de respuesta a las observaciones, publicado en julio 29 de 2019, la Empresa acepta que hay errores en algunas de las fórmulas matemáticas y procede a corregirlas, acepta igualmente algunas sugerencias de ajuste en los pliegos y rechaza la mayoría de las observaciones.

En la audiencia de aclaración de términos de referencia y matriz de riesgos del proceso, realizada en agosto 01 de 2019, se recibieron igualmente un grupo de veintiún (21) observaciones, que tratan fundamentalmente de los siguientes aspectos:

Empresa	Observación
Ing. Santiago Fajardo Peña.	Indica que los riesgos expuestos no son los riesgos del proyecto objeto de contratación y que sólo hay riesgos asociados con la gestión del proceso contractual. Por lo indicado, se están dejando por fuera los riesgos claves del proyecto.
Fernando Trebilcook.	Solicita aclaración sobre las reglas para la participación de los expropietarios en el proyecto.
Ximena Prieto.	Critica los criterios de calificación del proceso y presenta ejemplos de la supuesta inequidad de las fórmulas a ser aplicadas.
Jairo Finno.	Objeta los criterios de calificación del proceso y los porcentajes asignados a cada uno de ellos.
Oscar Daniel Acosta.	Señala supuestas debilidades de los pliegos en la definición de controles para la verificación de temas de SARLAFT de los posibles proponentes. (SARLAFT: Iniciales que corresponden a Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, es un mecanismo desarrollado por el Banco de la República para dar cumplimiento a la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia).

Fuente: Elaboración propia con fundamento en documentos publicados en SECOP I.

Analizados los documentos de observaciones, se encuentra que son variados los aspectos del proceso que fueron objeto de controversia por parte de los interesados. Uno de los aspectos más frecuentemente observados corresponde a las críticas a los criterios de calificación del proceso y la ponderación que la Entidad propone a cada uno de ellos. No obstante, no es posible concluir que este sea uno de los factores

que más peso haya tenido en la decisión de dar por terminado de manera anticipada el proceso.

**4) Invitación Pública ERU-IPRE-06-2019:**

En septiembre 23 de 2019 se publicó la Invitación Pública ERU-IPRE-06-2019, por valor de \$197.487.395.841, cuyo objeto consistía en *“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”*.

De acuerdo con lo señalado, el objeto del proceso de selección es la selección de una persona natural o jurídica para desarrollar el proyecto Urbano Inmobiliario Comercial, a través de la vinculación al Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional y de Comercio Mayorista como “Fideicomitente Desarrollador” quien tendría la calidad de inversionista y constructor.

Este proceso fue declarado desierto el día 26 de diciembre de 2019, a través de un Acta de Declaratoria de Desierto, en razón a que el único proponente que se presentó (Promesa de Sociedad Futura VISVAS) no cumplió con los requisitos en desarrollo del proceso de revisión del Sistema de Verificación de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), tal como se evidencia en las publicaciones de la plataforma del SECOP I.

Entre la fecha de apertura del proceso (septiembre 23 de 2019) y la fecha de terminación del proceso (diciembre 26 de 2019) trascurrieron en total 94 días calendario o 64 días hábiles. En este periodo, se publicaron ocho Adendas (octubre 16, octubre 17, noviembre 18, noviembre 22, noviembre 25, noviembre 27, diciembre 03 y diciembre 09), en cuales se modificaron los plazos iniciales del cronograma del proceso de contratación.

Al revisar las observaciones presentadas por los interesados, se identifican principalmente las siguientes situaciones, las cuales son solo apenas un resumen de más de cincuenta (50) observaciones contenidas en las comunicaciones recibidas en este proceso:

<b>Empresa</b>	<b>Observación</b>
Ing. Jairo León.	Observa las fórmulas de los criterios de calificación del proceso, indica que claramente se limita la participación
Kadir Crisanto Pilonieta.	Objeta los puntajes que se otorgan a los distintos factores de calificación de las propuestas.
Miguel Mauricio Rosso.	Observa la experiencia exigida para los proponentes, la asignación de puntajes para la calificación de ofertas y solicita aclaraciones sobre las cantidades de obra, entre otros aspectos.
David Trebilcock.	Señala que los criterios de evaluación económica de las propuestas son antitécnicos e inequitativos, particularmente los relativos a la evaluación de la experiencia en comercialización.
Oscar Daniel Acosta.	Realiza observaciones a los requisitos habilitantes y a los criterios de calificación de las propuestas.

Fuente: Elaboración propia con fundamento en documentos publicados en SECOP I.

En el documento de respuesta a las observaciones, la Empresa entrega las explicaciones correspondientes y mantiene los términos de referencia en esencia iguales a los inicialmente publicados.

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	10 de 24

En este proceso sólo se recibió una propuesta, radicada el día 25 de octubre de 2019 por Promesa de Sociedad Futura VISVAS, la cual fue calificada como No Cumple en los aspectos jurídicos por los temas de SARLAFT ya señalados.

Analizados los documentos de observaciones, se encuentra que son variados los aspectos del proceso que fueron objeto de controversia por parte de los interesados. Uno de los aspectos más frecuentemente observado corresponde a las críticas a los criterios de calificación del proceso y la ponderación que la Entidad propone a cada uno de ellos. No obstante, no es posible concluir que este sea uno de los factores que más peso haya tenido en la poca participación que se generó en este proceso, aunque evidentemente es uno de los aspectos más frecuentemente observado.

En este caso, y una vez analizado el cronograma del proceso, puede observarse que los interesados tenían en realidad muy poco tiempo para estructurar sus propuestas, toda vez que, aunque la apertura del proceso se realizó en septiembre 23 de 2019, la respuesta definitiva a observaciones dentro del proceso se produjo en octubre 17 y la audiencia de aclaración de términos de referencia definitivos y matriz de riesgos se realizó en octubre 18. El plazo final para presentar las propuestas era octubre 25 de 2019, es decir, tan solo cinco (5) días hábiles después. Aunque esta no es con certeza la razón para haber recibido tan solo una propuesta, puede explicar en parte lo ocurrido.

#### Solicitud acompañamiento entes de control:

Para los procesos realizados en los años 2018 y 2019, se solicitó acompañamiento de los entes de control: Veeduría, Personería de Bogotá y Contraloría de Bogotá. No obstante, los dos primeros dieron respuesta citando que no realizarían seguimiento particular al tema mencionado; en ejercicio de sus funciones realizarían seguimientos conforme a sus actuaciones planeadas en sus cronogramas de trabajo.

En efecto realizaron actas de visita y solicitudes oficiales acerca del avance, respuestas enviadas a los posibles proponentes, así como del resultado de los procesos con el fin de verificar su estado y resultados conforme a los cronogramas, sin embargo, no presentaron observaciones respecto al contenido de los documentos precontractuales o factores que inciden en el desarrollo o resultado de los procesos.

Para la vigencia 2019, se dispone de la comunicación de la Veeduría Distrital, radicado 20194200031772 de marzo 19 de 2019, mediante la cual informa que no es posible acoger la solicitud de acompañamiento realizada por la ERU, con relación a la Invitación Pública 12 de 2018 (radicado ERU 20193100019261 del 11 de marzo de 2019), debido a que una vez consultada la plataforma SECOP II, se evidencia que los documentos preliminares fueron publicados el 14 de diciembre de 2018 y que los documentos definitivos se publicaron el 8 de marzo de 2019.

Lo anterior, precisando que el acompañamiento preventivo de la Veeduría inicia con la revisión de los documentos preliminares y en todo caso antes de la apertura del proceso, término que ya se venció. Por lo anterior, se recomienda que dichas solicitudes a la Veeduría se efectúen con la anticipación necesaria para que permita su acompañamiento.

De otra parte, la Personería de Bogotá se ha pronunciado, así:

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	11 de 24

- Solicitud de información relacionada con Auto de Indagación Preliminar 422 de mayo 20 de 2019, Invitación Pública 12 – 2018, radicado 20194200067282 de junio 4 de 2019.
- Comunicación Auto Apertura Indagación Preliminar Auto 1446 del 27 de diciembre de 2019, radicado 20204200014982 de feb 25 de 2020.
- Remisión Oficina de Control Interno Disciplinario, radicado 20204200020142 de la Personería de Bogotá del 9 de marzo de 2020, donde en el marco del Auto No 0109 del 28 de enero de 2020 se envía Auto Remisorio, cuyo asunto es la queja por el proceso de adjudicación de la manzana 32, San Victorino, interpuesta por el señor Aldemar Guerrero.

### SITUACIONES ESPECÍFICAS - HALLAZGOS

Los cuatro procesos de contratación descritos tienen algunos elementos en común que pueden ser aprovechados para optimizar la ejecución del nuevo proceso contractual que se adelante en esta materia, teniendo en cuenta que las condiciones básicas del proyecto no han cambiado, los recursos siguen siendo los mismos y el objetivo de la Empresa es contar con un Fideicomitente Desarrollador que debe actuar como inversionista y constructor del proyecto.

#### **OBSERVACIÓN 01**

**Debilidad en el análisis detallado de los procesos anteriores realizados con el mismo fin y/o hasta la fecha que consolide las observaciones que permitan obtener elementos en común para superar las dificultades técnicas, jurídicas y financieras que se han presentado en los mismos y han ocasionado que no se logre lo proyectado.**

En los cuatro casos se recibieron observaciones que en promedio se elevan a 80 por proceso, bien sea en la etapa de pre-pliegos o en la etapa de publicación de pliegos definitivos. A estas observaciones hay que adicionar las que se recibieron en las audiencias de aclaración de términos y análisis de riesgos.

Lo indicado muestra que en este proyecto existe una gran cantidad de personas, actores y empresas interesadas, por lo que el volumen de observaciones, objeciones, sugerencias y mejoras propuestas es considerable; aunado a las expectativas de los dueños de los predios adquiridos por la Empresa, que habitaban en la zona y los vendedores, asociados al IPES, que igualmente demuestran interés en el negocio.

Al respecto, se recomienda hacer una revisión completa de los cuatro paquetes de observaciones recibidas y de las respuestas emitidas por la Empresa, con el objeto de aprovechar este material como insumo para ajustar los pliegos de condiciones en aquellos aspectos que resultan ser más sensibles, como es el caso de la definición de los criterios de calificación del proceso, los requisitos que se exigen a las personas o empresas participantes y las obligaciones que deben ejecutar, los actores que han intervenido en los diferentes procesos, teniendo especial cuidado en la descripción clara de esas obligaciones en los anexos técnicos detallados y los criterios de evaluación y calificación del proceso.

Tener en cuenta las observaciones que han sido repetitivas en los procesos anteriores y efectuar el análisis de causa – efecto, de fondo, de las mismas, lo cual permitirá que en el contenido de los nuevos términos de referencia, mitigue el riesgo de este tipo de objeciones y minimice los reparos de los interesados.

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	12 de 24

### **Recomendación 01:**

- Hacer un análisis comparativo de las observaciones, objeciones, sugerencias y demás comunicaciones recibidas en los cuatro procesos contractuales anteriores, identificando las causas más comunes de las mismas y considerar ésta información para la elaboración y redacción de los nuevos términos de referencia, con el ánimo de superar los motivos que ocasionan los reparos más importantes al proceso. Este análisis es pertinente que sea debidamente documentado y socializado a las instancias correspondientes dentro de la Empresa.

Las anteriores actuaciones permitirán estudiar, analizar y definir un esquema de negocio, que optimice la factibilidad del logro de los resultados esperados y minimice los riesgos de materialización de las dificultades que han llevado a cerrar, o terminar, los anteriores procesos sin ser adjudicados.

### **OBSERVACIÓN 02**

**Cronogramas no ajustados a la adecuada planeación de diferentes etapas y consideración de los hechos que afectan la ejecución de este tipo de procesos contractuales como el desarrollo del Proyecto Urbano Inmobiliario Comercial en el sector de San Victorino.**

En los cuatro (4) casos analizados fue necesario extender los tiempos inicialmente previstos en los cronogramas del proceso, pues fue evidente que los plazos para analizar y responder a las observaciones de los interesados, así como los plazos para presentar las propuestas y los términos para evaluarlas eran demasiado ajustados. En los cuatro procesos se cuenta un total de 28 Adendas, en todas ellas ajustando o alargando los plazos iniciales para este tipo de actividades. De otra parte, para el caso del proceso 04 de 2019, sólo se tenían 23 días hábiles para ejecutar todas las etapas, tiempo que claramente resultó insuficiente.

Por lo indicado, es conveniente que, para el próximo proceso, desde el inicio se establezcan tiempos suficientes y conforme las normas legales vigentes, para las etapas críticas del proceso, sabiendo de antemano que la respuesta a observaciones, la presentación de propuestas y la evaluación de las mismas exigen mucha rigurosidad y de igual manera el tiempo necesario por parte de la Empresa para analizar y responder de fondo, dentro de los términos establecidos. De igual manera se debe considerar el lapso correspondiente orientado a garantizar que los proponentes efectúen la estructuración de su propuesta ajustada a lo requerido en los términos de referencia y estudios previos, evento que de igual manera minimizará el riesgo de desistimiento de presentación de propuestas y una posible declaración de desierto del proceso.

### **Recomendación 02:**

- Establecer el cronograma del nuevo proceso contractual, con un esquema de mejora asociado a las anteriores experiencias, incluyendo holguras de tiempo suficientes para cada una de las siguientes etapas críticas del proceso: Socialización de pretérminos, Análisis y respuesta a observaciones, Preparación y presentación de propuestas por parte de los interesados, Evaluación de propuestas por parte de la Empresa y Presentación de resultados finales. Las diferentes decisiones que se tomen por parte de la Empresa deben ser documentadas a fondo y con soportes, de ser necesario, en caso de requerir su consulta y/o disponibilidad en el futuro.

### **OBSERVACIÓN 03**

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	13 de 24

### **Afectación por requisitos en la entrada de interesados en el proceso de contratación.**

Aunque durante los cuatro procesos contractuales indicados, se evidencia una alta participación de personas y empresas interesadas durante la etapa de prepliegos, es claro que durante la fase de presentación de propuestas no se presentó ninguna o se presentaron muy pocas propuestas. Lo señalado tiene varias explicaciones que van desde el poco tiempo para elaborar las propuestas, hasta la imposibilidad de cumplir con algunos de los requisitos definidos en el proceso.

Se recomienda evaluar las razones que justifican la baja participación en el proceso y superarlas desde los pliegos o términos de referencia. Lo anterior, con el objeto de mejorar las probabilidades de que se presenten varios oferentes que puedan asumir el proyecto y que éste pueda ser adjudicado satisfactoriamente. Los temas específicos de cumplimiento de requisitos del Sistema de Verificación de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) entre los proponentes deben ser especialmente claro y completo, para evitar que este factor nuevamente incida en la decisión final de escogencia del contratista. De igual manera, el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros debe ser muy claro entre los participantes, para evitar que la Empresa deba declarar un proceso desierto, al presentarse debilidades en temas que deban estar claros desde el planteamiento de los pliegos.

### **Recomendación 03:**

- Establecer, definir y plasmar con precisión y adecuada redacción los términos de referencia del proceso, evitando condiciones y factores que conlleven diferentes interpretaciones, que por ende afecten el número de proponentes que se presenten o cumplan con requisitos de orden legal o financiero, al disponer de términos de referencia y estudios previos claros para los interesados.

### **OBSERVACIÓN 04**

**Respuesta sin el nivel de detalle esperado que permitan esclarecer las observaciones de los proponentes y los cambios que serán incorporados en los Estudios Previos definitivos.**

Dentro del documento “*RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA*” de la Invitación Pública No. 07 de 2017 se encontraron aspectos sujetos a mejora relacionados con la indeterminación de los cambios a reflejar en los términos de referencia definitivos como resultado del análisis y aceptación total o parcial de los argumentos de los observantes. Por ejemplo, a folio 1 y subsiguientes se encuentran descritas las observaciones del proponente “*Hacer Ciudad*”, sobre lo cual la ERU responde:

*“Teniendo en cuenta la importancia, que para el fortalecimiento del sector tiene la participación de los comerciantes que tradicionalmente han coadyuvado a su renovación, se acepta parcialmente su observación, y el cambio se verá reflejado en los términos de referencia definitivos”.*

*No todos los integrantes de una eventual UT o Consorcio deberán cumplir con dicha experiencia. Se acoge su observación y se dará claridad en los Términos de referencia definitivos.*

*Se acepta la observación y se modificará en los términos de referencia definitivos.*

*Se acepta la observación y se asignarán únicamente los riesgos previsibles a fin de tener los tratamientos que estén en total control del responsable asignado a cada uno”.*

Podrá notarse que las respuestas de la Empresa a las observaciones no cuentan con una descripción detallada de los cambios a surtir en los términos de referencia definitivos o en los documentos anexos, aspecto que, de incorporarse en cada una de las respuestas a los proponentes, puede generar mayor

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	14 de 24

seguridad al proceso contractual y permitiría vislumbrar concretamente los términos en los cuales quedan plasmadas tales modificaciones.

De igual manera, se comprobó la existencia de respuestas a las observaciones que no pudieron verse reflejadas en los términos de referencia definitivos o que no se diferencian unas de otras, como por ejemplo las descripciones contentivas a folio 9 que refieren “3. Hay una inconsistencia en el valor mínimo de los derechos fiduciarios: En la página 35 de los Términos se habla de \$195.224.000.000 millones de pesos en valor presente neto a julio 17 y en la página 36 de \$188.265.702.000” que corresponde a una observación de un proponente pero se incorpora como parte del texto de una respuesta a una observación anterior, lo cual genera ambigüedad e impide reconocer con claridad a qué aspecto se da respuesta, situación que se repite en las contestaciones dadas al proponente “Canales Desarrolladores” y otros posteriores.

Así mismo, otros aspectos aclaratorios adolecen de una referencia sobre su incorporación en los estudios previos como, por ejemplo:

*“La motivación para valorar el tiempo como factor de calificación es que en caso que dos o más proponentes presenten igual VPN, se pueda puntuar aquel que termine de pagar en el menor tiempo, dado que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano requiere ingresos para reinvertir en sus demás proyectos”.*

#### Recomendación 04:

- Incorporar con claridad los cambios que se generan en los Términos de Referencia del proceso a partir de los argumentos de los observantes que son aceptados parcial o totalmente, dejando en la respuesta al observante la información completa sobre cuál es el cambio que se producirá en los términos de referencia así como documentar éstas situaciones y anexar los soportes de estas decisiones.

#### OBSERVACIÓN 05

**No disposición de la totalidad de los documentos que afectan directa o indirectamente la etapa contractual del proceso.**

La Empresa, a través de la Fiduciaria Alianza S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, comunica el 01 de septiembre de 2017 en la plataforma SECOP I la decisión de suspender el proceso de invitación pública No. 07 de 2017 exponiendo dentro de los considerandos la siguiente argumentación, entre otras:

*“El día 24 de agosto de 2017, fue notificada a la Empresa la Tutela No 2017-1106 interpuesta por JAIME GUILLERMO USECHE Y HELKIN RIBON TORRES, en calidad de firmantes del Pacto Santa Fe, y dentro de las pretensiones solicitan la suspensión del presente proceso de selección”*

No obstante, no fue posible conocer el contenido de la tutela que dio origen a esta decisión y, si bien, no existe obligación alguna ni es el SECOP la plataforma destinada a publicar tutelas, por transparencia y justificación de la decisión hubiese sido ideal darla a conocer a todos los proponentes.

Luego de haberse surtido cinco (5) adendas modificatorias del cronograma que finalmente proyectó la “Decisión de la mejor oferta” para el día 20 de octubre de 2017, llama la atención que cerca de 10 meses posteriores a la decisión de suspensión, se declare la terminación anticipada con los siguientes

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	15 de 24

argumentos:

*“Que el FIDEICOMITENTE, luego de realizar los análisis de mercado respectivos y en cumplimiento del principio de transparencia y con el fin de lograr una mayor participación de interesados, considera necesario replantear el esquema de negocio teniendo en cuenta todos los aspectos correlativos al proyecto”.*

*“Que, revisado el modelo de negocio y del proceso, es necesario modificar aspectos sustanciales del mismo como valor de la oferta, forma de pago, requisitos habilitantes y de calificación, entre otros”.*

Lo anterior, en tanto los procesos contractuales realizados después no solamente no lograron subsanar los “...aspectos sustanciales...” sino que tampoco se hizo referencia al fallo de tutela antes citado.

#### **Recomendación 05:**

- Publicar los documentos que durante la etapa contractual resulten de gran impacto o interés para los participantes, como es el caso de la Tutela del año 2017 u otros que puedan llegar a tener injerencia directa en la decisión de continuar con el proceso contractual. Así mismo con el fin de que sean de conocimiento de quienes analizan y evalúan los procesos contractuales asociados al Proyecto San Victorino.

#### **OBSERVACIÓN 06**

##### **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.**

El proyecto San Victorino ya ha sido objeto de evaluación por parte de la Contraloría de Bogotá y ha tenido observaciones por parte de dicho ente de control, el cual expresa su preocupación frente a que los recursos del Fideicomiso San Victorino no se han ejecutado y los retrasos en la concreción del proyecto.

En la auditoría de regularidad presentada en diciembre 29 de 2015, la Contraloría de Bogotá consignó el Hallazgo Administrativo con presunta incidencia fiscal 2.1.8.1.3., por eventual detrimento al erario distrital en cuantía de \$3.879.453.380,90, por inversiones efectuadas por la Empresa de Renovación Urbana entre los años 2009 a 2014 con el fin de adelantar el proyecto de renovación urbana “San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista”, recursos dirigidos al perfeccionamiento de los diseños urbanísticos y el trámite de la licencia de construcción LC-11-1-0048 sobre lo cual se formuló la siguiente acción que conllevó el cierre del hallazgo por parte de la Contraloría de Bogotá:

*“Llevar a cabo el proceso licitatorio para la venta de los derechos fiduciarios del proyecto, teniendo en cuenta que los derechos fiduciarios se constituyen actualmente por los aportes (en especie y dinerarios) y las inversiones realizadas para la formulación del proyecto, donde se incluyen el valor que da origen al hallazgo”.*

En el informe de auditoría de regularidad de la vigencia 2017 presentado en julio de 2017, la Contraloría de Bogotá consignó los siguientes hallazgos:

*“2.2.1.1.3. Observación administrativa por inconsistencias presentadas en la información suministrada que da cuenta de los contratos firmados durante la vigencia 2016 en el Proyecto Temporal Contenedores*

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	16 de 24

*San Victorino de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano”.*

*“2.2.1.1.4. Observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria por incumplimiento de lo señalado en la Resolución 16-4-0186 de 16 de febrero de 2016 expedida por la Curaduría Urbana 4, por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, para el desarrollo denominado San Victorino – Galería de Comercio Popular (Manzana 22)”.*

*“2.2.1.1.5. Observación administrativa por la mala calidad de las obras de urbanismo ejecutadas por el Consorcio Urbanismo Bogotá, en su condición de Fideicomitente desarrollador del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, pagos y contratos accesorios, para la constitución del Patrimonio Autónomo FC- San Victorino, suscrito entre Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C., el Patrimonio Autónomo Matriz Proyectos ERU y Fiduciaria Colpatría S.A.”.*

*“2.2.1.1.6. Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por incumplimiento a lo señalado en el Contrato No 003 de 2016 y los términos de referencia de la invitación Pública No 001 de 2016, por el aprovechamiento económico de las plazoletas tercer milenio y plazoletas”.*

*“2.2.1.1.7. Hallazgo administrativo por inadecuada planeación en el desarrollo del Proyecto Temporal Contenedores San Victorino”.*

En el informe de auditoría de desempeño para los períodos 2013 a 2017 presentado en octubre de 2017, la Contraloría de Bogotá consignó los siguientes hallazgos:

*“3.4.1 Hallazgo de carácter administrativo y fiscal con presunta incidencia disciplinaria por detrimento al erario distrital en cuantía de \$879.567.836, por los gastos incurridos por la entidad durante los años 2013 a julio 2017 en el Proyecto San Victorino - Centro Comercial de Cielos Abiertos y Centro de Servicios Logísticos el cual no se va a construir”.*

*“3.4.2 Observación de carácter Administrativo, por el suministro de información institucional inconsistente, como la presentada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en el oficio 20171100048481 del 26 de septiembre de 2017, como respuesta al Acta de Visita Administrativa relacionada con el Proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista”.*

En el informe de auditoría de desempeño para los periodos 2012 a 2018 presentado en noviembre de 2019, la Contraloría de Bogotá consignó los siguientes hallazgos:

*“3.2.1.1. Hallazgo administrativo con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria por la carencia de liquidación formal de contrato de gerencia del “Proyecto de Renovación Urbana San Victorino” y por la no legalización de los anticipos, por valor de \$3.698.521.925”*

Los hallazgos 2.2.1.1.3, 2.2.1.1.4, 2.2.1.1.5 y 3.4.2 fueron explicados satisfactoriamente por la Empresa y retirados de los informes definitivos de auditoría, quedando en firme demás hallazgos que fueron objeto de verificación y cierre quedando abierto el hallazgo 3.2.1.1 con las siguientes acciones:

- 1. Instruir a las fiduciarias para que en los informes mensuales de los patrimonios autónomos que administran se incluya el estado y gestión de las cuentas por cobrar pendientes de legalizar.*
- 2. Incluir en el formato de cierre financiero y liquidación de contratos, una casilla en la que se certifique que previo a la liquidación que se verificó el estado de cuentas por cobrar pendientes de*

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	17 de 24

*legalizar.*

- Incluir en la cláusula de liquidación de los contratos de derecho privado, el procedimiento y la autorización por parte del contratista para que el contratante pueda liquidar unilateralmente.*

Aunado a lo anterior, la Oficina de Control Interno de la Empresa ha realizado varias intervenciones y seguimientos en el marco de sus competencias cuyos resultados principales se describen a continuación:

- Radicado No. 20181100020653 del 13 de julio de 2018: Informe Visita Contenedores ubicados en San Victorino - Julio 11 de 2018:

- “...al momento de la visita aproximadamente el 50% de los contenedores del proyecto, se encuentran desocupados sin ningún tipo de oferta comercial en su interior (principalmente los contenedores del ala sur occidental), lo cual repercute en la generación de ingresos y la revitalización del sector.*
- “... al momento de la visita, aproximadamente el 30% de los contenedores llamados "Catres", dispuestos para los comerciantes adscritos al proyecto, se encuentran desocupados sin ningún tipo de oferta comercial en su interior (principalmente los contenedores del ala sur occidental).*
- Varios de los contenedores o espacios alquilados para establecimientos de expendio de comidas, bebidas y licores, no registran las condiciones adecuadas de higiene (es necesario verificar que dichas condiciones se cumplan de acuerdo a las exigencias legales y de salubridad requeridas).*
- Las zonas peatonales habilitadas para la instalación de puestos de venta para comerciantes informales registraban baja afluencia de público.*
- En una sección de la locación se encuentra una distribución espacial óptima de los locales, fachadas y orden en la exhibición que componen un ambiente agradable para los visitantes y compradores.*
- El Centro Internacional de Proyecto Mayorista San Victorino aún no ha logrado su función social de impulsar la totalidad de la actividad comercial debido a la subutilización del emplazamiento y a la desocupación, tal como se establece en los resultados tanto documentales como de visita al sitio, en el cual se observa disminución de los contratos de enero (167 contratos) a mayo de 2018 (109 contratos) del 34%. Así mismo, en la visita al sitio estima un índice de desocupación del 50%.*
- Se observa una disminución en los ingresos con corte a diciembre 31 de 2017 y mayo de 2018, de \$311.952.062 a \$ 163.585.862. es decir \$148.366.200, para una disminución porcentual del 47%.*
- Las campañas de comercialización están orientadas a acciones individuales que no responden a una estrategia integrada por lo tanto no generan resultados de alto cubrimiento y por ende sus resultados son poco efectivos.*
- En algunos sectores se encontraron almacenados elementos inservibles, cilindros de gas sin las condiciones de seguridad requeridas, pequeñas zonas con presencia de residuos sólidos que no cuentan con un sistema temporal de almacenamiento, desorden y limpieza insuficiente.*
- En el informe del mes de diciembre se evidencia que fue necesario implementar una acción de mejora producto de una visita de la Secretaria de Salud; sin embargo, esta no ha sido efectiva.*
- La Empresa actualmente adelanta la estructuración del nuevo proceso para la venta del 100% de los derechos fiduciarios, en el cual, entre otros aspectos relevantes, se dará participación a los vendedores informarles firmantes del Pacto Santa Fe. Este proceso cuenta con un cronograma*

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	18 de 24

*preliminar de publicación de Términos de referencia para el mes de agosto, adjudicación para el mes de noviembre del 2018 y, el inicio de comercialización para el mes de junio del 2019.*

2. Radicado 20191100035993 del 25 de octubre de 2019. Visita Predio San Victorino Manzana 22.
  - *"... el 18 de septiembre de 2019, se evidenciaron tres (3) contenedores que están marcados con sellos de la "Unión Temporal Century 21" asegurados con candados de los cuales uno (1) de ellos contiene mobiliario según se pudo observar desde el exterior y dos (2) que no pudieron verificarse.*
  - *..En la visita del campo realizada el 18 de septiembre de 2019, se encontraron contenedores asegurados con candados, se solicitó al Director Comercial permitir su inspección, quien a su vez informó sobre la necesidad de esperar un tiempo prudencial mientras se allegaban las llaves para la apertura de los mismos, sin embargo, en la segunda visita de inspección del 01 de octubre de 2019, solamente faltaron por inspeccionar cinco (5) contenedores que no fueron aperturados dado que aún se encontraban cerrados especialmente aquellos marcados con sellos de la "Unión Temporal Century 21".*
  - *Si bien se encontraron contenedores totalmente vacíos, la mayoría de ellos contienen mostradores, maniqués, residuos sólidos, plástico, bolsas, mobiliario, rejas metálicas, lonas, entre otros elementos.*
  - *En el predio se encuentra una estructura metálica sobre la cual se soportan las lonas de protección que pertenece a la Unión Temporal Century 21. En el acta N° 1 de fecha 10 de marzo de 2019 se consignó que "...Carpas, estructuras metálicas, los ocho (8) container de 40 pies, entre otros, los cuales debe referenciar en el plan de salida que será entregado a la ERU e/II de marzo de 2019...". "...La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D. C. no se hace responsable por ningún elemento dejado por la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio...". En este contexto, se evidencia el incumplimiento por parte de Century 21 para el retiro de los elementos que no son propiedad de la Empresa, al igual que carencia de control en la supervisión para el retiro de los mismos.*
  - *En los compromisos adquiridos se realizó un plan de salida del inmobiliario por parte de Unión Temporal Century 21 y que a fecha de la auditoria no se le ha dado cumplimiento según radicado ERU 20194200052331 del 11 de mayo de 2019, en dicho radicado se describen siete (7) contenedores pertenecientes a Century 21, dato no coincidente con el acta N° 1, el cual menciona ocho (8) contenedores de 40 pies. Dado este incumplimiento por parte de Unión Temporal Century 21, el supervisor del contrato solicita un nuevo cronograma de salida para el retiro del inmobiliario y la estructura metálica, el cual no se conoce.*
  - *Actualmente, la Empresa no cuenta con un contrato de mantenimiento para el predio San Victorino Manzana 22, aunque según lo informado en correo electrónico de fecha 24 de septiembre de 2019, la Dirección Comercial ha solicitado en repetidas ocasiones la celebración de dicho objeto contractual. Al respecto, es necesario observar que la locación fue recibida desde el mes de marzo de 2019, por tal motivo, se debió prever la necesidad de contar con el mantenimiento correspondiente, a fin de evitar que el predio presentara las actuales condiciones, que fueron detectadas durante las visitas de inspección.*
  - *Se detectaron debilidades en la vigilancia toda vez que en la esquina noroccidental del predio se encontraron personas no autorizadas realizando trabajos no identificados sobre unos de los contenedores al cual accedieron a través de una escalera metálica ubicada en la parte exterior. Este punto, junto a otros ubicados sobre las esquinas de los predios son vulnerables al acceso de*

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	19 de 24

*personas no autorizadas.*

- *Los techos del emplazamiento donde se encuentran ubicados comerciantes vinculados a través del IPES se encuentran en malas condiciones y pueden representar un riesgo para su seguridad.*
- *Actualmente existe una obligación con la Empresa Promoambiental por concepto de aseo, la cual asciende 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.*
- *El estado actual del predio se encuentra en condiciones de salubridad deficientes e inaceptables, evidenciándose presencia de roedores y vectores de proliferación de moscos y zancudos, especialmente en las zonas donde funcionaron contenedores locales de preparación y venta de alimentos. Lo anterior se presenta por la presencia de residuos sólidos ordinarios y por la inadecuada disposición dada la ausencia de mantenimiento, aseo y limpieza.*
- *También se notaron condiciones similares en varios contenedores en los que se encuentran residuos ordinarios, elementos de mostrador y de exhibición de mercancía y accesorios como maniqués, mobiliario y otros elementos, según se puede comprobar en el registro fotográfico.*
- *En las dos visitas de inspección realizadas se encontraron las mismas condiciones de salubridad, administración, aseo y mantenimiento descritas a en el presente informe.*
- *En el predio se encuentran ocho (8) canes utilizados para la seguridad del predio que no son objeto de un plan de manejo adecuado por parte de la empresa de vigilancia, toda vez que mientras no se encuentran en servicio, permanecen enjaulados. Esta situación podría estar incurso en un incumplimiento de la Resolución No. 20174440098277 del 07 de diciembre de 2017 "Por la cual se fijan criterios técnicos y jurídicos para la prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada con la utilización del medio canino" expedida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, especialmente en lo contentivo en los parágrafos 1, 2 y 3 del artículo 12a "Jornada De Trabajo De Los Caninos".*

En este aspecto es importante anotar que la administración adelantó acciones como: Terminar el Contrato de arrendamiento con Century 21 (se debe verificar a la fecha, el estado de su liquidación), incluyendo el valor dejado de percibir por la Empresa por este arrendamiento, en el último proceso contractual; así mismo suscribió un contrato de aseo y mejoras del predio.

No obstante, la Empresa continúa sin dar salida a la ejecución de este proyecto, exponiéndose a nuevos hallazgos de auditoría por la misma situación toda vez que las acciones establecidas no han sido efectivas para estructurar un proceso que permita concretar el proyecto de renovación.

Es importante en este contexto que el desarrollo del esquema de negocio asociado al predio San Victorino se ha mencionado como factor clave de éxito por la Oficina de Control Interno en sus informes de gestión.

#### **Recomendación 06:**

- Revisar los hallazgos de las auditorías anteriores realizadas por la Contraloría de Bogotá y tenerlas en cuenta dentro de los insumos para avanzar en la ejecución del Proyecto San Victorino, evitando de esta manera la eventual constitución de nuevos hallazgos sobre la materia.

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	20 de 24

- 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.
- Solicitar acompañamiento de los entes de control en el nuevo proceso contractual que se planea desarrollar para el proyecto San Victorino, considerando los tiempos de antelación y las etapas en las cuales se debe informar a dichos entes de control con el fin de efectuar las solicitudes de manera oportuna, a fin de establecer la posibilidad de contar con dicho acompañamiento.

#### **OBSERVACIÓN 07**

##### **Riesgos de ocupación de los espacios físicos y costos asociados al mantenimiento, vigilancia y oportunidad de los terrenos a cargo de la Empresa.**

A la fecha se identifica que la Empresa asume costos asociados con la administración, vigilancia y mantenimiento del terreno previsto para el desarrollo del proyecto. De igual manera, se han identificado riesgos asociados con la eventual ocupación o invasión del espacio por parte de particulares que resultaría traumático desalojar. Por lo indicado, es preciso avanzar de manera significativa en el proceso para adjudicar este proyecto y evitar este tipo de erogaciones y riesgos.

#### **Recomendación 07:**

- Dar celeridad al planteamiento del negocio que se desarrollará por parte de la Empresa o revisión de la posibilidad de poner en venta el predio. Lo anterior considerando que la Empresa está incurriendo en gastos administrativos, impuestos, contratos de mantenimiento, entre otros, que actualmente está generando pasivos financieros por la no explotación comercial. Resulta entendible que, en las condiciones actuales de Emergencia Económica, Ambiental y Sanitaria estos costos sean necesarios, pero una vez superadas las situaciones generadas por la pandemia del Covid-19, será conveniente que este tipo de costos se analicen y optimicen en la medida de lo posible (replanteamiento) y se eliminen una vez el proyecto sea adjudicado o el predio vendido. No obstante, se debe continuar con la vigilancia y mantenimiento del predio mientras figure a cargo de la Empresa.

#### **OBSERVACIÓN 08**

##### **Riesgos legales por la presentación de una conciliación extrajudicial basada en la Nulidad y Restablecimiento del derecho interpuesta por la Promesa de Sociedad Futura VISVAS (Aplicación del artículo 138 de la Ley 1437 de 2011)**

Durante el tiempo de traslado del Informe Preliminar de la presente Auditoría, la Oficina de Control Interno tuvo conocimiento de que la Promesa de Sociedad Futura VISVAS inició trámite previo de conciliación extrajudicial ante la Procuraduría General de la Nación, como requisito de procedibilidad de la demanda de Nulidad y Restablecimiento del Derecho que dicha Sociedad ha formulado, con una pretensión total de NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA MILLONES OCHENTA Y SIES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS (\$981.180.086.440,00), correspondiente a \$981,079,977,690 por Lucro Cesante y \$100.108.750 por Daño Emergente.

Mediante el trámite legal indicado, la Promesa de Sociedad Futura VISVAS considera que su derecho a

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	21 de 24

obtener la adjudicación del proceso ERU-IPRE-06-2019 fue lesionado y que los presuntos daños ocasionados se tasan en el monto arriba señalado. Lo anterior, teniendo en cuenta que el proceso contractual fue declarado desierto el día 26 de diciembre de 2019, en razón a que el único proponente que se presentó (Sociedad VISVAS) no cumplió con los requisitos del Sistema de Verificación de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), según se indica en los documentos del proceso.

Considerando la importancia que lo descrito tiene para el futuro del proyecto inmobiliario comercial en el sector de San Victorino y para las decisiones que la Empresa tome en esta materia, se hace imprescindible que se avance en la revisión jurídica del caso, en la atención del proceso legal correspondiente y la definición de la mejor estrategia sobre la continuidad de los trámites para la apertura de un nuevo proceso de contratación.

#### Recomendación 08:

- Analizar y determinar jurídicamente la mejor alternativa sobre la apertura de un nuevo proceso contractual asociado al desarrollo del propósito del Proyecto Urbano Inmobiliario Comercial en el sector de San Victorino, teniendo en cuenta su destino comercial, considerando que es necesario tener claro si la Empresa puede avanzar en un nuevo proceso contractual o debe esperar la decisión final sobre esta conciliación extrajudicial ante la Procuraduría General de la Nación, antes de iniciar cualquier nuevo trámite de convocatoria a posibles oferentes. Lo señalado, en consideración a que las pretensiones de VISVAS incluyen, entre otros puntos, la declaración de la nulidad de la Resolución por medio de la cual se declaró desierto el proceso contractual anterior y la adjudicación del mismo a dicha Sociedad. Este análisis debe ser igualmente documentado e incluido en los archivos físicos y magnéticos a que haya lugar, identificando su ubicación, de modo que estén disponibles para su acceso y consulta en caso de requerirse, acompañado de los soportes que indiquen las actuaciones a seguir.

### CONCLUSIONES

A modo de conclusión, se destacan los siguientes aspectos:

- Los cuatro (4) procesos adelantados por la Empresa para seleccionar la venta de los derechos fiduciarios o un fideicomitente desarrollador que se vincule al patrimonio autónomo San Victorino para la ejecución del proyecto urbano inmobiliario comercial en dicho sector, muestran elementos en común que al ser identificados y clasificados, se convierten en un insumo para optimizar un nuevo proceso contractual en esta materia, que minimice los riesgos que se vuelvan a presentar las situaciones que afectaron la adjudicación del proyecto, en anteriores oportunidades. Por lo señalado, es recomendable tener claras esos elementos, incluidas situaciones particulares de cada caso, dejarlas resueltas en los nuevos términos de referencia del proceso que se planea desarrollar, con el propósito de mitigar los riesgos ya mencionados y que se declare el proceso desierto o el que no sea posible su adjudicación por incumplimiento de los requisitos establecidos en los mismos
- Se identifican ocho (8) Hallazgos, correspondientes a **Observaciones**, basadas en la necesidad de:
  - Disponer de un análisis integral (causa-efecto) frente a aspectos cuestionados por interesados y/o proponentes y aclaraciones requeridas en los procesos anteriores realizados con el objeto

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	22 de 24

de realizar un proyecto urbano inmobiliario comercial en el sector de San Victorino.

- Ajustar los términos de referencia así como los cronogramas de las distintas etapas del proceso
- 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 el proceso que nos ocupa en este informe.
- Esclarecer y soportar con detalle, las respuestas a las observaciones de los proponentes los cambios que serán incorporados en los estudios previos definitivo, debidamente documentadas.
- Publicar la totalidad de los documentos que afectan directa o indirectamente el proceso contractual de manera oportuna en los medios y plataformas pertinentes.
- Minimizar el riesgo de identificación de hallazgos por parte de la Contraloría de Bogotá u otros Entes Externos de Control así como de reiteración de observaciones de Auditorías Internas realizadas anteriormente con respecto al proyecto o temas asociados.
- Minimizar el riesgo de ocupación del terreno a cargo de la Empresa; así mismo estudiar escenarios para disminuir costos y gastos por concepto de mantenimiento, vigilancia y otros, en la medida de lo posible sin arriesgar la protección del predio.
- Establecer una adecuada estrategia jurídica, teniendo en cuenta la presentación de una conciliación extrajudicial basada en la Nulidad y Restablecimiento del derecho interpuesta por la Promesa de Sociedad Futura VISVAS (Aplicación del artículo 138 de la Ley 1437 de 2011), sobre el proceso contractual que se declaró desierto en diciembre de 2019. Estos escenarios deben incluir el avance del estado de liquidación del contrato de arrendamiento con la Unión temporal Century 21.

## RECOMENDACIONES

Las siguientes son las recomendaciones que se obtienen como resultado del ejercicio de auditoría realizado:

- 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.
- 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

Código:	FT-ES-AEI-01	Versión:	1.0
Fecha:	27 de Junio de 2017	Página:	24 de 24

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.
- 16) 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.

	Nombre	Responsabilidad	Firma
Elaboró:	Omar Urrea Romero Miguel Ángel Pardo Mateus José Ramón Santis	Auditor Líder Auditor Acompañante Auditor en Formación	
Reviso y Aprobó:	Janeth Villalba Mahecha	Jefe Oficina de Control Interno	<i>Janeth Villalba M.L.</i>