



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Informe Actuación Especial de Fiscalización

Código de Auditoría No. 59

Fecha: diciembre de 2025



INFORME FINAL DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C. -
RENOBO –

EVALUAR LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS: 1-PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTACIÓN CENTRAL, 2- PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO LAS CRUCES, 3-PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO LOS OLIVOS, 4-PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, 5-PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO IDIPRON, 6-FIDEICOMISO SAN BERNARDO, 7-PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO DANUBIO, 8- PATRIMONIO AUTÓNOMO EDUARDO UMAÑA Y 9- FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA CON SUS RESPECTIVOS CONTRATOS PRINCIPALES Y DERIVADOS EN LAS VIGENCIAS: 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024

CÓDIGO ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN: 59

Período auditado 2020, 2021, 2022, 2023 Y 2024

PDVCF 2025

DIRECCIÓN SECTOR HÁBITAT Y AMBIENTE

Bogotá, diciembre 2025

Julián Mauricio Ruiz Rodríguez
Contralor de Bogotá D.C.

Juan Carlos Gualdrón Alba
Contralor Auxiliar

Steffi Rosbenisa Acevedo Sánchez
Directora Sectorial

Javier Alexander Rubiano Cárdenas
Subdirector de Fiscalización

Carlos Arturo Duarte Cuadros
Diego Felipe Torres Cárdenas
Asesores

Equipo de AEF:

Ana María García Sierra Gerente 039-01

Ángel Emilio Niño Alonso Especializado 222-08 (E)

Carolina Ivette Torres Martín Profesional Especializado 222-07 (E)

Lizzete Andrea Sánchez Bernal Profesional Especializado 222-05 (E)

Edgar Gabriel Vargas Gutiérrez Profesional Especializado 222-05

Henry Rubén Toro Acosta Profesional Especializado 222-05 (E)

Sandra Milena Colmenares Vega Profesional Universitario 219-03 (E)

Juan Sebastián Ramírez Sánchez Contratista y apoyo

Pablo Emilio Díaz Viatela Contratista y apoyo

Luis Eduardo López Salazar Contratista y apoyo



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Manuela Gallo Vélez Contratista y apoyo

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321
PBX: 3358888

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE CONCLUSIONES	23
1.1 ASUNTO	25
1.2 OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN	25
Objetivo General	25
Objetivos Específicos	26
1.3 ALCANCE	27
1.4 FUENTES DE CRITERIO	29
1.5 CONCEPTO DEL ASUNTO O TEMA EVALUADO.....	34
1.6 CONCEPTO SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO RELACIONADO A NUEVE (9) ENCARGOS FIDUCIARIOS: 1-PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTACIÓN CENTRAL, 2-PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO LAS CRUCES, 3-PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO LOS OLIVOS, 4-PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, 5-PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO IDIPRON, 6-FIDEICOMISO SAN BERNARDO, 7-PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO DANUBIO, 8-PATRIMONIO AUTÓNOMO EDUARDO UMAÑA Y 9- FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA CON SUS RESPECTIVOS CONTRATOS PRINCIPALES Y DERIVADOS EN LAS VIGENCIAS: 2020, 2021, 2022, 2023 Y 2024.....	37
1.7 RELACIÓN DE HALLAZGOS.....	39
1.8 BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL	39
1.9 PRESENTACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO	40
2. RESULTADOS DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN PRACTICADA AL ASUNTO.....	42
2.1 CONTROL FISCAL INTERNO	42
2.1.1 Evaluación del diseño de Controles:.....	42
2.1.2 Evaluación de la efectividad de los Controles	43
2.2 HALLAZGOS.....	43

2.2.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la entrega de información incompleta y la no estructuración de estudios previos que soporten la modelación financiera realizada en el proceso de selección No. ERU-SOP-001-2023. _____ 43

Patrimonio Autónomo Villa Javier _____ 53

2.2.2. Hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$1.430.533.925,86 y presunta incidencia disciplinaria por la deficiente elaboración de los estudios previos, que sirvieron de base para determinar el valor mínimo del predio Villa Javier de propiedad de RENOBO, lo que generó una pérdida al patrimonio público _____ 53

2.2.3 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por no efectuar verificación detallada del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso Patrimonio Autónomo FC Subordinado VILLA JAVIER, que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Subordinado Villa Javier a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos. _____ 79

Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista __ 93

2.2.4 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la no exigencia de licencia de construcción en las manzanas 10 y 22 del predio denominado “San Victorino” dentro del contrato de arrendamiento No.01 de 2023. 93

2.2.5 Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal por valor de \$6.155.530.970 y presunta incidencia disciplinaria, por inconsistencias en la elaboración de los estudios previos – estudio de mercado, que determinaron el canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 de los predios ubicados en San Victorino y el cual sirvió como base para la suscripción del Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2023 y el Otrosí No. 1. _____ 106

2.2.6 Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal por valor de \$449.074.667 y presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento en la ejecución del contrato de arrendamiento 001.-2023, respecto a la cláusula Sexta, y la cláusula Decimosexta debido al no cobro de las multas por el incumplimiento del pago en los 5 primeros días hábiles pactados en el contrato. _____ 124

2.2.7 Hallazgo Administrativo, con presunta incidencia disciplinaria, por no efectuar verificación completa del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos.____ 132

2.2.8 Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal por valor de \$69.481.567, y presunta incidencia disciplinaria, por el pago de Servicios Públicos con recursos del Patrimonio Autónomo San Victorino que correspondía pagar a un contratista. _____ 176

Patrimonio Autónomo Eduardo Umaña _____ 194

2.2.9 Hallazgo Administrativo con incidencia Fiscal por valor de \$2.381.038.777 y presunta incidencia disciplinaria por inconsistencias en elaboración de los estudios previos, que determinaron el valor mínimo del predio Eduardo Umaña de propiedad de Renobo, y el cual sirvió de base para la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, lo que generó una pérdida al patrimonio público. _____ 194

2.2.10 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la entrega de dos predios que conforman el predio Eduardo Umaña, al PAS Renacer Central, sin adelantar el debido proceso y sin encontrarse incluidos en el Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023. _____ 225

Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos _____ 238

2.2.11 Hallazgo Administrativo por la no desvinculación de RenoBo del Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos, de conformidad con el Otro si integral 01, donde se establece que la Empresa hará parte de éste durante la ejecución de la etapa de construcción y entrega de las unidades de vivienda estimadas. 238

2.2.12 Hallazgo Administrativo por la no liquidación del contrato Fiducia mercantil y del otrosí 01, materia de controversia en el proceso arbitral, una vez agotadas las instancias conciliatorias y judiciales. _____ 242

Fideicomiso San Bernardo _____ 249

2.2.13 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por la falta de planeación e inobservancia de los procesos y procedimientos que tiene establecido la empresa en el proceso de gestión predial y ejecución del proyecto de construcción de vivienda San Bernardo. _____ 249

2.2.14 Hallazgo Administrativo, por no efectuar verificación detallada del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso SAN BERNARDO que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo San Bernardo a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos _____ 262

Patrimonio Autónomo Derivado Danubio _____ 270

2.2.15 Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal en valor de \$1.763.468.523,95 y presunta incidencia disciplinaria por la deficiente elaboración de los estudios previos, que sirvieron de base para determinar el valor mínimo del predio Danubio de propiedad de Renobo, y que sirvió de base para la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial No. 375 de 2023, lo que generó una pérdida al patrimonio público _____ 270

Patrimonio Autónomo Estación Central _____ 299

2.2.16 Hallazgo Administrativo por el incumplimiento al procedimiento PD-96 ‘Seguimiento a los proyectos urbanos’, en el Proyecto Estación Metro Calle 26
299

2.2.17 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento al PD-37 “supervisión e interventoría de contratos” y el manual operativo Fideicomiso Estación Central. _____ 304

2.2.18 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por no efectuar verificación detallada del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso Estación Central que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo Estación Central a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos. _____ 311

2.2.19 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento del procedimiento PD-55 “Relación con entes externos de control” y la entrega de información incompleta en desarrollo de AEF No. 59 PDVCF-2025 336

2.2.20 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento al principio de publicidad SECOP. _____ 346

2.3 CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS-----356

2.4 BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL -----358

2.5 OTRAS ACTUACIONES -----360

2.6 EVALUACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO -----370

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Doctor

CARLOS FELIPE REYES FORERO

Gerente General

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá–RENOBO

Cra. 10 #17-18 pisos 16, 22, 23 y 24

Email: ventanillaunica@renobo.com.co; jvillalbam@renobo.com.co

Código Postal 110221

Ciudad

La Contraloría de Bogotá D.C., con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política, el Decreto Ley 1421 de 1993, Decreto Ley 403 de 2020 y la Ley 1474 de 2011, y en cumplimiento del Plan Distrital de Vigilancia y Control Fiscal - PDVCF 2025, adelantó Actuación Especial de Fiscalización AEF N° 59 a nueve (9) encargos fiduciarios: 1-Patrimonio Autónomo Estación Central, 2- Patrimonio Autónomo Subordinado las Cruces, 3-Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos, 4-Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier, 5- Patrimonio Autónomo Subordinado IDIPRON, 6-Fideicomiso SAN BERNARDO, 7- Patrimonio Autónomo Derivado Danubio, 8- Patrimonio Autónomo Eduardo Umaña y 9- Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista con sus respectivos contratos principales y derivados en las vigencias: 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024; a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C vigencias: 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024, acorde a los criterios evaluados.

Es responsabilidad de la Administración, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como, el cumplimiento de las normas que le

son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto de la Actuación Especial de Fiscalización.

La responsabilidad de la Contraloría de Bogotá, D.C, consiste en la producción de un informe que contenga conclusión y concepto sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables a ejercer vigilancia y control fiscal a nueve (9) encargos fiduciarios: 1-Patrimonio Autónomo Estación Central, 2-Patrimonio Autónomo Subordinado las Cruces, 3-Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos, 4-Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier, 5-Patrimonio Autónomo Subordinado IDIPRON, 6-Fideicomiso SAN BERNARDO, 7-Patrimonio Autónomo Derivado Danubio, 8- Patrimonio Autónomo Eduardo Umaña y 9- Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista con sus respectivos contratos principales y derivados en las vigencias: 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024..

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos establecidos por la Contraloría de Bogotá D.C., consecuentes con las de general aceptación. Por lo tanto, requirió de planeación y ejecución del trabajo, con el propósito que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.

La actuación especial incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso evaluado y el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias. Los estudios, análisis y conclusiones están documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría de Bogotá D.C.

Las observaciones se dieron a conocer oportunamente a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, concediéndoles el

término establecido para presentar respuesta y así, ejercer su derecho de contradicción y defensa.

1.1 ASUNTO

La Actuación Especial de Fiscalización se incluyó en el Plan Distrital de Vigilancia y Control Fiscal, con el fin de ejercer vigilancia y control fiscal a nueve (9) encargos fiduciarios: 1-Patrimonio Autónomo Estación Central, 2-Patrimonio Autónomo Subordinado las Cruces, 3-Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos, 4-Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier, 5-Patrimonio Autónomo Subordinado IDIPRON, 6-Fideicomiso SAN BERNARDO, 7-Patrimonio Autónomo Derivado Danubio, 8- Patrimonio Autónomo Eduardo Umaña y 9- Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista con sus respectivos contratos principales y derivados en las vigencias: 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.

1.2 OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

Objetivo General

Determinar la conformación y análisis económico y de gestión, con el fin de valorar los resultados financieros, el estado y avance de los proyectos incluidos en los siguientes Fideicomisos: 1-Patrimonio Autónomo Estación Central, 2-Patrimonio Autónomo Subordinado las Cruces, 3-Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos, 4-Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier, 5-Patrimonio Autónomo Subordinado IDIPRON, 6-Fideicomiso SAN BERNARDO, 7-Patrimonio Autónomo Derivado Danubio, 8- Patrimonio Autónomo Eduardo Umaña y 9- Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y la gestión adelantada por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – RenoBo- durante las vigencias 2020 a 2024.

Objetivos Específicos

1. A partir de la Certificación del Valor Contable del saldo de la Fiduciaria con corte a diciembre 31 de 2024, establecer la conformación de cada uno de los Fideicomisos y analizar los resultados financieros de los años 2020 al 2024.

2. Evaluar una muestra de los contratos suscritos en cada uno de los patrimonios que fueron seleccionados, para poder determinar sobre el cumplimiento de cada uno de ellos durante las vigencias seleccionadas, para poder determinar su estado actual.

3. Realizar un seguimiento cronológico de los contratos suscritos durante las vigencias 2020 a 2024; en cada uno de los patrimonios seleccionados, para poder realizar un seguimiento de los recursos invertidos en ellos, que permita determinar el cumplimiento, avance y estado actual de los proyectos que hacen parte de los siguientes Patrimonios:

- Patrimonio Autónomo Estación Central,
- Patrimonio Autónomo Subordinado las Cruces,
- Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos,
- Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier,
- Patrimonio Autónomo Subordinado IDIPRON,
- Fideicomiso SAN BERNARDO,
- Patrimonio Autónomo Derivado Danubio,
- Patrimonio Autónomo Eduardo Umaña
- Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista

4. Revisar y verificar si se encuentran obras inconclusas dentro de los patrimonios y fideicomisos seleccionados, acorde a la Ley 2020 de 2020 "*Por medio de la cual se crea el registro nacional de obras civiles inconclusas de las entidades estatales y se dictan otras disposiciones*"

5. Verificar las acciones de Plan de Mejoramiento que estén vencidas a la fecha de ejecución de esta auditoría.

1.3 ALCANCE

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo) es la encargada de realizar la verificación y cumplimiento de cada uno de los veinte tres (23) patrimonios autónomos que son las figuras legales utilizadas para administrar recursos y bienes, especialmente aquellos destinados a proyectos de renovación urbana y vivienda.

Estos proyectos que se ponen en marcha en cada uno de los patrimonios surtieron un proceso de gestión de suelo que desarrolla previamente la empresa; que se enfoca en la estructuración de modelos para proyectos inmobiliarios, incluyendo vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP). RenoBo busca revitalizar zonas de Bogotá, adquiriendo y gestionando terrenos para proyectos de desarrollo urbano que beneficien a la comunidad.

Esto proceso de gestión del suelo, incluye la identificación, registro de los predios que se han transferido a cada uno de los patrimonios, así como la suscripción de contratos y convenios para adelantar los proyectos en cada uno de los patrimonios que tiene en ejecución.

De acuerdo con lo anterior, este organismo de Control considera necesario evaluar cada uno de los patrimonios para determinar la administración eficiente de

los recursos financieros y de gestión en cada uno de ellos y determinar su estado y nivel de cumplimiento en la ejecución de los proyectos.

En una primera actuación se verificaron los patrimonios PAD Alcaldía Mártires, Fideicomiso PAD Bronx Distrito Creativo, Fideicomiso PAD Formación para el Trabajo, Fideicomiso San Victorino, Patrimonio Autónomo Subordinado Urbanismo ERU y Patrimonio Autónomo Fondo de Cargas Obligados.

Para la presente actuación especial se verificarán nueve (9) patrimonios autónomos que tienen las siguientes justificaciones para proceder a su evaluación.

Tabla 1. Justificación Patrimonios y Fideicomisos de la AEF

Patrimonio /Fideicomiso	Justificación
Estación Central	2023, Alerta por recursos inactivos, Alerta de la Dirección de Información Análisis y Reacción Inmediata DIARI de la Contraloría General de la Republica CGR en la cual se señalan recursos inmóviles de los proyectos Fiducia San Victorino, Fiducia Estación Central, Fiducia San Bernardo y Fiducia Convenio 152. PAD 2023-se realizó revisión financiera (2021-2022) Reformulación PLAN PARCIAL-2021
Subordinado Las Cruces	se establecieron hallazgos en la auditoría financiera PAD-2025-evaluando gestión del proyecto
Subordinado Los Olivos	Se requiere establecer porque no se ha liquidado este encargo y si finalmente se entregaron las viviendas
Subordinado Villa Javier	Se establecieron hallazgos en la auditoría financiera PAD-2025-evaluando gestión del proyecto
Subordinado IDIPRON	se establecieron hallazgos en la auditoría financiera PAD-2025-evaluando gestión del proyecto
San Bernardo	Incumplimiento de proyecto para la construcción de 4.000 viviendas de interés social por parte de la constructora GALIAS. Alerta por recursos inactivos, Alerta de la Dirección de Información Análisis y Reacción Inmediata DIARI de la Contraloría General de la Republica CGR en la cual se señalan recursos inmóviles de los proyectos Fiducia San Victorino, Fiducia Estación Central, Fiducia San Bernardo y Fiducia Convenio 152
San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista	DPC 0719 2025-Contrato IP 06 de 2024 DPC 0878 2025-RENOBO, relacionados con la solicitud de declaratoria desierta Licitación IP-06-2024 CARLOS ORLANDO ACUÑA RUIZ-Contrato 001 de 2023 celebrado entre la Unión Temporal Lo Nuestro y Alianza Fiduciaria, en

Patrimonio /Fideicomiso	Justificación
	calidad de vocera del Fideicomiso San Victorino DPC No. 1133/25-“irregularidades en el Proceso de contratación de RenoBo Licitación IP-06-2024, ... varios interrogantes” Alerta por recursos inactivos, Alerta de la Dirección de Información Análisis y Reacción Inmediata DIARI de la Contraloría General de la Republica CGR en la cual se señalan recursos inmóviles de los proyectos Fiducia San Victorino, Fiducia Estación Central, Fiducia San Bernardo y Fiducia Convenio 152
Subordinado Danubio	En la Auditoria No. 64 PAD 2024 se establecieron observaciones relacionadas con la enajenación de los predios, las cuales requieren un análisis que soporte las decisiones tomadas por la empresa
Subordinado Eduardo Umaña	En la Auditoria No. 64 se establecieron observaciones relacionadas con la enajenación de los predios, las cuales requieren un análisis que soporte las decisiones tomadas por la empresa

Fuente: Propia auditoría.

1.4 FUENTES DE CRITERIO

Tabla 2. Normatividad AEF

Ámbito	Fuente (Políticas, normas, procedimientos)	Criterios (artículo y/o numeral, otros)
Constitución Política de Colombia		
Leyes	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 819 de 2003 - Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones - Ley 909 de 2004 - Por la cual se expiden normas que regulan el empleo público, la carrera administrativa, gerencia pública y se dictan otras disposiciones - Ley 1437 de 2011 - Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1454 de 2011 - Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones - Ley 1474 de 2011 - Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública - Ley 1537 de 2012- Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. 	



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Ámbito	Fuente (Políticas, normas, procedimientos)	Criterios (artículo y/o numeral, otros)
	<ul style="list-style-type: none">- Ley 1712 de 2014 - Por medio de la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional y se dictan otras disposiciones- Ley 1755 de 2015 - Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- Ley 1796 de 2016 - Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones- Ley 2013 de 2019 Por medio del cual se busca garantizar el cumplimiento de los principios de transparencia y publicidad mediante la publicación de las declaraciones de bienes, renta y el registro de los conflictos de interés.- Ley 2079 de 2021 - Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat- Ley 2080 de 2021 - Por medio de la cual se reforma el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- Ley 1437 de 2011- Por el cual y se dictan otras disposiciones en materia de descongestión en los procesos que se tramitan ante la jurisdicción- Ley 2195 de 2022 - Por medio del cual se adoptan medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción y se dictan otras disposiciones.	
Decretos	<ul style="list-style-type: none">- Decreto 410 de 1971 - Código de Comercio- Decreto 4300 de 2007 - Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones.- Decreto 2623 de 2009 - Por el cual se crea el Sistema Nacional de Servicio al Ciudadano- Decreto 371 de 2010 - Por el cual se establecen lineamientos para preservar y fortalecer la transparencia y para la prevención de la corrupción en las Entidades y Organismos del Distrito Capital- Decreto 019 de 2012 - Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública- Decreto 448 de 2014 - Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones”.	



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Ámbito	Fuente (Políticas, normas, procedimientos)	Criterios (artículo y/o numeral, otros)
	<ul style="list-style-type: none">- Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 - Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional- Decreto 080 de 2016 - Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones- Decreto 399 de 2016 - Por medio del cual se designan los miembros de la junta directiva de la ERU.- Decreto 464 de 2016 - "Por medio del cual se armonizan los elementos de la estructura de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. y se dictan otras disposiciones"- Decreto 583 de 2017 - Por el cual se modifica parcialmente el Decreto número 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana, los requisitos de solicitud y trámite de las licencias urbanísticas y las cesiones anticipadas- Decreto 529 de 2017 - Por medio del cual se anuncia un proyecto de renovación urbana en los barrios Voto Nacional y La Estanzuela, y se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia para un sector del barrio Voto Nacional- Decreto 625 de 2018 - Por medio del cual se conforma el Comité Distrital de Auditoría y se dictan otras disposiciones- Decreto 201 de 2019 - Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Voto Nacional – La Estanzuela", ubicado en la localidad de Los Mártires y se dictan otras disposiciones.- Decreto 492 de 2019 - Por el cual se expiden lineamientos generales sobre austeridad y transparencia del gasto público en las entidades y organismos del orden distrital y se dictan otras disposiciones- Decreto 508 de 2019 - Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo - Tercer Milenio", ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones.- Decreto 2106 de 2019 - Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública- Decreto 725 de 2019 - Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Desarrollo "Ciudadela El Porvenir", ubicado en la Localidad de Bosa y se dictan otras disposiciones.- Decreto 822 de 2019 - Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", hoy denominado "Estación Metro 26", ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones- Decreto 1009 de 2020 - Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto- Decreto 1783 de 2021 - Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda,	

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Ámbito	Fuente (Políticas, normas, procedimientos)	Criterios (artículo y/o numeral, otros)
	<p>Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones</p> <ul style="list-style-type: none">- Decreto 403 de 2020 - Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal	
Acuerdos	<ul style="list-style-type: none">- Acuerdo 761 de 2020 - Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI.- Acuerdo 248 de 2006 - Por el cual se modifica el Estatuto General de Protección Ambiental del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones- Acuerdo 540 de 2013 - Por medio del cual se establecen los lineamientos del programa distrital de compras verdes y se dictan otras disposiciones.- Acuerdo 418 de 2009 - Por el cual se promueve la implementación de tecnologías arquitectónicas sustentables, como techos o terrazas verdes, entre otras en el D. C. y se dictan otras disposiciones- Acuerdo 630 de 2015 - Por medio del cual se establecen unos protocolos para el ejercicio del Derecho de Petición en cumplimiento de la Ley 1755 de 2015 y se dictan otras disposiciones- Acuerdo 643 de 2016 (Fusión Metrovivienda-ERU) - Por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, y se dictan otras disposiciones.- Acuerdo No 01 - 29 de septiembre de 2016 - Por el cual se adoptan los estatutos de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.- Acuerdo No 02 - 05 de octubre de 2016 - Por el cual se emite concepto favorable al Anteproyecto de presupuesto de Rentas e Ingresos y de gastos e inversiones de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., para la vigencia fiscal 2016- Acuerdo No 04 - 21 de octubre de 2016 - Por el cual se adopta la estructura organizacional, la planta de cargos y se definen las funciones de las dependencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C- Acuerdo No 05 de 2016 - Por el cual se dictan disposiciones en materia salarial para los servidores públicos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.- Acuerdo No 11 - 25 de septiembre de 2017 - Por el cual se modifican y se adoptan los estatutos de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C	



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Ámbito	Fuente (Políticas, normas, procedimientos)	Criterios (artículo y/o numeral, otros)
	<ul style="list-style-type: none">- Acuerdo 13 de 2017 - "Por el cual se modifica la Estructura Organizacional y la Planta de Empleos Públicos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C."- Acuerdo 14 de 2017 - Por el cual se modifica parcialmente el Acuerdo 004 de 2016.- Acuerdo 05 de 2020 - Por medio del cual se aprueba la política de prevención de daño antijurídico relacionada con la adquisición predial adelantada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano D.C.	
Resoluciones	<ul style="list-style-type: none">- Resolución 041 de 2017 - Por la cual se ordena la apertura del "Concurso Público de ideas para la elaboración del Esquema Básico Urbanístico para el sector del Voto Nacional y la Estanzuela- Resolución 080 de 2018 - Por la cual se adopta el Código de Integridad del Servicio Público en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones- Resolución 157 de 2018 - Por medio de la cual se implementan las políticas de austeridad en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C- Resolución 557 de 2018 - Por la cual se integra y se establece el funcionamiento del Comité Institucional de Gestión y Desempeño de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C y se unifica y actualiza la normatividad interna relativa a la creación y conformación de los comités internos de la empresa.- Resolución 460 de 2019 - Por la cual se modifica el Manual Especifico de Funciones y de Competencias laborales para los Empleos Públicos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.- Resolución No. 113 DE 2020 - "Por la cual se delegan unas funciones y se dictan otras disposiciones"- Resolución 203 de 2020 - Por la cual se modifica el manual específico de funciones y competencias laborales de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.- Resolución 096 de 2023 - Por medio del cual se anuncia el proyecto de renovación urbana denominado Calle 24 con el fin de dar aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y de las normas que lo reglamentan.- Resolución 414 de 2014 - Por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable para algunas empresas sujetas a su ámbito y se dictan otras disposiciones.	
Normatividad Interna	<ul style="list-style-type: none">- Manual Operativo y reglamento seguimiento a contratos y proyectos febrero de 2019.- Manual de contratación y procedimientos – ERU.- Manual de Supervisión e Interventoría V1.0 del 30 de junio de 2017- Reglamento Interno de Trabajo – septiembre de 2017	

Ámbito	Fuente (Políticas, normas, procedimientos)	Criterios (artículo y/o numeral, otros)
	- Resolución 624 de 2019 - Por la cual se adopta el Manual de Políticas contables para el manejo y control de los bienes de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá ERU	
Otros	NA	

Fuente: Propia auditoría.

1.5 CONCEPTO DEL ASUNTO O TEMA EVALUADO

El concepto se presenta por cada uno de los patrimonios o fideicomisos evaluados así:

- PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTACIÓN CENTRAL

Como resultado de la actuación especial adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. conceptúa que el asunto o tema evaluado, cumple parcialmente frente los criterios aplicables en la administración y gestión del erario distrital. Sin embargo, se observaron falencias en la planeación, seguimiento y control financiero del Fideicomiso Estación Central y el Plan Parcial Metro Calle 26, que dieron origen a los hallazgos que se desglosan en el presente informe.

- PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO LAS CRUCES,

Como resultado de la actuación especial adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. conceptúa que el asunto o tema evaluado, cumple frente los criterios aplicables en la administración y gestión del erario distrital.

- PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO LOS OLIVOS

Como resultado de la actuación especial adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. conceptúa que el asunto o tema evaluado, cumple parcialmente frente a los criterios aplicables en la administración y gestión del erario distrital. Se

observaron falencias en la desvinculación de la RenoBo del Patrimonio Autónomo Subordinado, lo que da origen al hallazgo que se desglosa en el presente informe.

- PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER,

Como resultado de la actuación especial adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. conceptúa que el asunto o tema evaluado, cumple parcialmente frente a los criterios aplicables en la administración y gestión del erario distrital. Se observaron inconsistencias en la elaboración de los estudios previos que determinaron un menor valor del predio Villa Javier de propiedad de Renobo los cuales dieron origen a los hallazgos que se desglosan en el presente informe.

Sin embargo, de conformidad con el cronograma presentado y lo señalado por el supervisor del contrato, el proyecto a la fecha cuenta con Licencia de construcción ejecutoriada desde el 1 de julio de 2025, expedida por la Curaduría Urbana No. 1, que autoriza el desarrollo de 104 unidades de vivienda VIS/VIP.

Igualmente, en el informe del 30 de octubre de 2025, suscrito por el supervisor del contrato, las 104 unidades aprobadas se encuentran 100% comercializadas, y el colaborador empresarial acreditó el punto de equilibrio financiero ante la Fiduciaria Scotiabank Colpatria.

- PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO IDIPRON PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO IDIPRON

Como resultado de la actuación especial adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. conceptúa que el asunto o tema evaluado, cumple parcialmente frente los criterios aplicables en la administración y gestión del erario distrital. Se observaron falencias en la no liquidación del contrato ordenada en fallo judicial, lo que da origen al hallazgo que se desglosa en el presente informe.

- FIDEICOMISO SAN BERNARDO

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Como resultado de la actuación especial adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. conceptúa que el asunto o tema evaluado, cumple parcialmente frente los criterios aplicables en la administración y gestión del erario distrital. Sin embargo, se observaron falencias en la gestión predial, y la demora o incumplimiento en la ejecución del proyecto, trae consecuencias suspensiones de plazos, modificaciones, inactividad, bajos niveles de ejecución y en la medida que pasan los años en incumplimiento de los objetivos del proyecto que se han visto durante el tiempo de ejecución de más de 6 años.

- PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO DANUBIO

Como resultado de la actuación especial adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. conceptúa que el asunto o tema evaluado, cumple parcialmente frente los criterios aplicables en la administración y gestión del erario distrital. Sin embargo, se observó falencias en la etapa precontractual que dieron origen al hallazgo que se desglosan en el presente informe.

- PATRIMONIO AUTÓNOMO EDUARDO UMAÑA

Como resultado de la actuación especial adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. conceptúa que el asunto o tema evaluado, no cumple frente a los criterios aplicables en la administración y gestión del erario distrital. Se observaron inconsistencias en la elaboración de los estudios previos que determinaron el valor mínimo del predio Eduardo Umaña de propiedad de Renobo, así como una evidente falta de planeación en la elaboración de los estudios previos, y el contrato de Colaboración Empresarial, al no incluir la totalidad de los predios a urbanizar, y los cuales, sin ningún trámite administrativo, o proceso de adjudicación, fueron incluidos en el PAS Renacer y la Licencia de Construcción, para que el desarrollador adelantara el Proyecto de Vivienda Renacer Central, que dieron origen a los hallazgos que se desglosan en el presente informe.

- FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA

Como resultado de la actuación especial adelantada, la Contraloría de Bogotá D.C. conceptúa que el asunto o tema evaluado, no cumple frente los criterios aplicables en la administración y gestión del erario distrital. Se observaron inconsistencias en la elaboración de los estudios previos – estudio de mercado, que determinaron el canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 de los predios ubicados en San Victorino y el cual sirvió como base para la suscripción del Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2023 y el Otrosí No. 1 de 2024 los cuales dieron origen a los hallazgos que se desglosan en el presente informe.

1.6 CONCEPTO SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL FISCAL INTERNO RELACIONADO A NUEVE (9) ENCARGOS FIDUCIARIOS: 1- PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTACIÓN CENTRAL, 2-PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO LAS CRUCES, 3-PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO LOS OLIVOS, 4-PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, 5- PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO IDIPRON, 6-FIDEICOMISO SAN BERNARDO, 7-PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO DANUBIO, 8- PATRIMONIO AUTÓNOMO EDUARDO UMAÑA Y 9- FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA CON SUS RESPECTIVOS CONTRATOS PRINCIPALES Y DERIVADOS EN LAS VIGENCIAS: 2020, 2021, 2022, 2023 Y 2024.

Corresponde a la Contraloría de Bogotá, conceptuar sobre la calidad y eficiencia del sistema de control fiscal interno para asegurar el cumplimiento de los principios de la gestión fiscal¹.

¹ Numeral 6° - Artículo 268 de la Constitución Política de Colombia.

El control fiscal interno relacionado a nueve (9) encargos fiduciarios: 1- Patrimonio Autónomo Estación Central, 2-Patrimonio Autónomo Subordinado las Cruces, 3-Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos, 4-Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier, 5-Patrimonio Autónomo Subordinado IDIPRON, 6- Fideicomiso SAN BERNARDO, 7-Patrimonio Autónomo Derivado Danubio, 8- Patrimonio Autónomo Eduardo Umaña y 9- Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista con sus respectivos contratos principales y derivados en las vigencias: 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024, implementado en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. -RENOBO –y en cumplimiento de los principios de la gestión fiscal, en cuanto a la existencia y el diseño de sus controles obtuvo una calificación de 90,01% (porcentaje) valorándose como adecuado. Adicionalmente, en cuanto a la efectividad de los controles obtuvo una calificación de 50% (porcentaje) que lo valora como parcialmente efectivo; calificaciones que permiten evidenciar que el conjunto de mecanismos, controles e instrumentos establecidos para salvaguardar los bienes, fondos y recursos públicos puestos a su disposición, garantizan su protección y adecuado uso; así mismo, no permiten el logro de los objetivos institucionales; en consecuencia, la calidad y eficiencia del control fiscal interno obtuvo una calificación de 60% (porcentaje) valorado como con deficiencias.

Concepto sobre el cumplimiento del Plan de Mejoramiento

Según el seguimiento a las acciones realizada por la Contraloría de Bogotá, descrito en los resultados de la AEF el plan de mejoramiento, de la acción vencida al 30 de junio de 2025, se cumplió con una eficacia del 100% logrando una efectividad del 84%.

1.7 RELACIÓN DE HALLAZGOS.

En desarrollo de la presente Actuación Especial de Fiscalización, se establecieron veinte (20) hallazgos administrativos, de los cuales, diez y seis (16) tienen presunta incidencia disciplinaria, cero (0) con presunta incidencia penal y seis (6) con incidencia fiscal en cuantía total de \$ 12.249.128.430,81.

1.8 BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL

En desarrollo de la Actuación Especial de Fiscalización se generaron dos beneficios Cualificables, mediante la implementación de puntos de control, que apoyan la gestión institucional con el fin de minimizar los riesgos en la implementación de Proyectos que carezcan de los requisitos mínimos, así como la identificación precisa de las necesidades de los profesionales del equipo de trabajo mínimo requerido, así:

- Beneficio de control fiscal cualitativo por el mejoramiento en los procesos de medición y control de actividades:

RENOBO elaboró e institucionalizo la GI-62-GUÍA DE EJECUCIÓN DE OBRAS, y la GI-63-LINEAMIENTOS PARA CONTRATOS DE PRIMEROS AUXILIOS EN BIENES DE INTERÉS CULTURAL O INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL. Estos instrumentos permiten a la entidad identificar puntos de control y alertas tempranas que minimizan la materialización de los riesgos a la gestión institucional; para la gestión fiscal, la creación de estos instrumentos aporta en los procedimientos de vigilancia y control establecidos, identificando las incorrecciones en cada una de las etapas de la ejecución de los proyectos de acuerdo con sus especificidades

- Beneficio de control fiscal cualitativo por mejoramiento en los procesos de planeación y control de actividades.

La empresa actualizó el anexo técnico tipo utilizado en los procesos contractuales de ESTUDIOS Y DISEÑOS, INTERVENTORÍA DE ESTUDIOS Y DISEÑOS, OBRA e INTERVENTORÍA DE OBRA, incorporando en el ítem EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO REQUERIDO el número de personas que se requieren por cada uno de los cargos. Este anexo técnico tipo fue implementado para los procesos de Construcción y puesta en funcionamiento de la institución educativa distrital ALTOS DE EGIPTO, ubicada en la localidad la candelaria, de la ciudad de Bogotá D.C., y Obras de intervención integral del módulo creativo dos (mc 2) del proyecto “Bronx Distrito Creativo” (BDC), ubicado en la localidad los mártires.

1.9 PRESENTACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO

A fin de lograr que la labor de control fiscal conduzca a que los sujetos de vigilancia y control fiscal emprendan acciones de mejoramiento de la gestión pública, respecto de cada uno de los hallazgos comunicados en este informe, la entidad a su cargo debe elaborar y presentar un plan de mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas en el menor tiempo posible y atender los principios de la gestión fiscal.

El documento anterior debe ser presentado a la Contraloría de Bogotá, D.C., a través del Sistema de Vigilancia y Control Fiscal –SIVICOF-, en la forma, términos y con el contenido previsto en la normatividad vigente Resolución Reglamentaria 036 del 28 de Diciembre de 2023, cuyo incumplimiento dará origen a las sanciones pertinentes (Decreto Ley 403 de 2020 y procedimiento vigente sobre proceso administrativo sancionatorio de la Contraloría de Bogotá D.C.).

Igualmente, corresponde al sujeto de vigilancia y control fiscal realizar seguimiento periódico al plan de mejoramiento para establecer el cumplimiento y


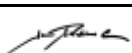
la efectividad de las acciones para subsanar las causas de los hallazgos, el cual deberá mantenerse disponible para consulta y presentarse en la forma, términos y contenido establecido por de la Contraloría de Bogotá, D.C.

A continuación, se detallan los resultados y hallazgos detectados en desarrollo de la actuación especial de fiscalización efectuada.

Atentamente,

Steffi Rosbenisa Acevedo S.

Steffi Rosbenisa Acevedo Sánchez
Directora Técnico Sectorial de Fiscalización

	PROYECTÓ		REVISÓ		APROBÓ	
Firma y Fecha		03-Dic-2025		03-Dic-2025	<i>Steffi Rosbenisa Acevedo S.</i>	03-Dic-2025
Nombre E-Mail Cargo	Ana María García Sierra amgarcia@contraloriabogota.gov.co Subdirección Fiscalización Control Urbano Gerente 39-1		Javier Alexander Rubiano Cárdenas jarubiano@contraloriabogota.gov.co Subdirector de Fiscalización Control Urbano		Steffi Rosbenisa Acevedo Sánchez sracevedo@contraloriabogota.gov.co Directora Técnica Sectorial de Fiscalización	
En cumplimiento a la política cero papel y los objetivos ODS, componente ambiental, este documento contiene firmas escaneadas/digitalizadas, suministradas por los firmantes y son válidas para todos los efectos legales de acuerdo a lo señalado en la Ley 527 de 1999. Para confirmar y/o verificar la información contenida en este documento, puede comunicarse con los correos registrados, al pie del nombre del firmante.						

2. RESULTADOS DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN PRACTICADA AL ASUNTO

2.1 CONTROL FISCAL INTERNO

Se analizó la calidad del Sistema de Control Fiscal Interno relativo al asunto evaluado, para conceptuar sobre el nivel de confianza determinando si es eficaz y eficiente en el cumplimiento de sus objetivos.

Se tomó como insumo y referencia: el mapa de procesos, procedimientos, actividades, puntos de control; mapa de riesgos y controles; informes de control interno, procesos o dependencias involucradas; plan de mejoramiento y manual de funciones relacionados con el asunto.

La calificación sobre la calidad y eficiencia del control fiscal interno del asunto evaluado arroja un resultado de 2,200 (60,0%) con deficiencias sustentado en la evaluación del diseño de controles y la efectividad de estos tal como se detalla a continuación:

2.1.1 Evaluación del diseño de Controles:

La valoración del diseño del control en relación con el asunto evaluado dio un resultado de 2,80 (90,1%) calificándose como adecuado, de acuerdo con el desarrollo de la AEF código 59. al respecto de la implementación de los procedimientos: PD-55 “Relación con entes externos de control” PD-96 “Seguimiento a los proyectos urbano”, PD-37 “Supervisión e interventoría de contratos”, PD-94 – “Publicación de informes y pagos a contratistas a través de plataforma SECOP II o su equivalente”, se evidencia que a pesar de existir procedimientos en los cuales están detallados los puntos de control y responsables, estos no han sido efectivos ni eficientes, carecen de

seguimiento y control, evidenciando las incorrecciones detalladas en los hallazgos establecidos por el equipo de auditoría.

2.1.2 Evaluación de la efectividad de los Controles

La calificación de la efectividad de los controles arroja un resultado de 2,00 (50,0%) con la valoración de parcialmente efectivo, considerando los hallazgos evidenciados y que los procedimientos y puntos de control no están adecuadamente aplicados en los diferentes procesos implementados en la empresa.

2.2 HALLAZGOS

Como resultado de la AEF se detectaron las siguientes situaciones de incumplimiento que fueron validadas como hallazgos.

2.2.1 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la entrega de información incompleta y la no estructuración de estudios previos que soporten la modelación financiera realizada en el proceso de selección No. ERU-SOP-001-2023.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, llevó a cabo la convocatoria No. ERU-CONV-AVISO-01-2023, primera etapa, cuyo objeto consistía en seleccionar entre uno (1) y seis (6) desarrolladores, para que por su cuenta y riesgo desarrollen seis (6) proyectos inmobiliarios con uso principal de vivienda de interés social e interés social prioritario- VIS/VIP en igual número de predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, D.C. El desarrollador seleccionado debía suscribir un contrato de colaboración empresarial con la empresa y se vincularía en calidad de fideicomitente al patrimonio autónomo subordinado (PAS) correspondiente a cada predio que le haya sido asignado.

Del proceso señalado (ERU-CONV-AVISO-01-2023), se determinó la Lista de los precalificados y se dio inicio a la segunda etapa, mediante proceso No. ERU-SOP-001-

2023, el cual consistió en enviar las invitaciones a los precalificados para participar en el proceso y seleccionar los posibles desarrolladores por cada uno de los predios.

Del proceso de selección, se generaron tres (3) contratos de colaboración empresarial, los cuales tienen por objeto *“Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – RenoBo participarán en el proyecto inmobiliario utilizando como vehículo fiduciario el PAS constituido por RenoBo para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatría.”*

Para el presente proceso la Empresa a través del SECOP II realizó la publicación de los documentos precontractuales en los cuales se encontraba, el documento de planeación, la invitación para presentar ofertas, información jurídica, técnica y financiera de los predios, matriz de riesgos, esquema fiduciario definitivo, entre otros.

Bajo los documentos publicados este órgano de control realizó la respectiva revisión, sin embargo, no encontró la justificación del valor de los contratos motivo por cual a través del oficio No. 2-2025-02996 de 14 de febrero de 2025- en la Auditoría Financiera, de Gestión y Resultados- Código 48, PAD 2025, se solicitó: *“1. Documento que contiene criterios de implantación para la cabida. 2. Documento que contiene Cabida para modelación financiera. 3. Avalúo comercial 2022. 4. Anexar Valor contable. 5. Documento que contiene modelación financiera. 6. Sírvase informar cómo se calculó el Valor mínimo a solicitar por el predio.”*

En relación con el numeral 5 y 6 la Empresa dio la siguiente respuesta: *“Se adjunta Documento Técnico Soporte – DTS- numeral 4.4.2 “Modelación Financiera”. Los cuales pueden ser consultados en la carpeta del contrato 374 de 2023 del documento DTS, en el numeral 4.4.2, disponible en el enlace proporcionado.”*

Dado lo anterior, el grupo auditor realiza el estudio del documento técnico soporte suministrado por la empresa, encontrando que el documento carece de profundidad y no detalla la metodología y fuentes utilizadas con las cuales se determinó cada uno de los valores propuestos, razón por la cual se solicita visita administrativa con el fin de aclarar lo requerido.

La visita administrativa se realiza el día 3 de marzo de 2025, en la misma se solicitó dar más detalle, en relación con la modelación financiera de los proyectos, indicando como se determinaron los costos directos e indirectos de los mismos, así mismo, se solicitó indicar la metodología que se utilizó para determinar dichos valores, discriminado los ítems que se tuvieron en cuenta en los costos indirectos, igualmente se requirió indicar como se determina el porcentaje de utilidad.

En la respuesta otorgada por la Entidad se envía la información que se encuentra contenida en el Documento Técnico Soporte, sin encontrar respuesta a los interrogantes del grupo auditor.

Dado que los proyectos que se realizan en los predios Eduardo Umaña, Villa Javier y Danubio, fueron insumos para la revisión en la Actuación Especial de Fiscalización, código 59, el grupo auditor, realiza un nuevo requerimiento con mayor profundidad y detalle, con el fin de determinar la metodología utilizada y la fuente de cada uno de los valores determinados en la modelación financiera, para cada uno de los proyectos, para tal fin se solicitó:

“2. En el documento técnico de soporte de prefactibilidad de septiembre de 2023, se relacionó en el numeral 4.1.2, la modelación financiera del proyecto Eduardo Umaña, respecto a lo anterior, indique:

2.1 *La metodología que se utilizó para determinar el valor del costo directo por metro cuadrado para las áreas privadas y comunales de la Vivienda de Interés Prioritario, para tal efecto, señale todas las variables, fuentes e ítems utilizados.*

2.2 *Señale como se determinó el valor del costo adicional de la Unidad de Vivienda de interés social, indicando la fuente y metodología para determinarlo.*

2.3 *Indique como se determinó en el ítem de egresos, las compensaciones de cargas, costos indirectos, honorarios, impuestos, comercialización y financieros, para tal efecto, señale todas las variables, fuentes e ítems utilizados.*

3. *En el documento técnico de soporte de prefactibilidad de septiembre de 2023, se relacionó en el numeral 4.3.2, la modelación financiera del proyecto Danubio, respecto a lo anterior, indique:*

3.1 *La metodología que se utilizó para determinar el valor del costo directo por metro cuadrado para las áreas privadas y comunales de la Vivienda de Interés Prioritario, para tal efecto, señale todas las variables, fuentes e ítems utilizados.*

3.2 *Señale como se determinó el valor del costo adicional de la Unidad de Vivienda de interés social, indicando la fuente y metodología para determinarlo.*

3.3 *Indique como se determinó en el ítem de egresos, las compensaciones de cargas, costos indirectos, honorarios, impuestos, comercialización y financieros, para tal efecto, señale todas las variables, fuentes e ítems utilizados.”*

La respuesta otorgada por RENOBIO a través del radicado S2025002988 de fecha 29 de julio de 2025, fue nuevamente un copie y pegue de los datos contenidos en el Documento Técnico Soporte, escrito que no contiene las metodologías del cómo se determinaron los valores de costos directos, indirectos, honorarios, compensación de cargas, entre otros.

Dada la omisión en la entrega de la información el día 09 de septiembre de 2025 se realiza visita administrativa en la cual se expone al grupo directivo de RENOBOL las situaciones presentadas, con el fin de conocer las razones por las cuales no se realiza la entrega de la información solicitada por la Contraloría, frente lo cual la Empresa a través de su Representante Legal y la jefe de Control Interno, manifiestan no tener dicha información y que la misma ha sido requerida en varias oportunidades a los directivos salientes, sin embargo, se comprometen a indagar en el expediente contractual y en la documentación oficial si existe información relacionada con lo solicitado por esta Contraloría.

No obstante, antes los diferentes requerimientos realizados por la Contraloría, a través de oficios y visitas administrativas, no fue posible la entrega de la información solicitada, por lo tanto, para este ente de control no existen soportes oficiales que justifiquen los valores de los contratos de colaboración empresarial Nos. 374, 375 y 376 de 2023.

La omisión en la presentación de la información se genera por omitir el deber legal de soportar y justificar el valor del contrato, no cumplir con las normas de archivo respectivas que ayuden a una buena organización de expedientes contractuales, dado que no se generaron soportes en relación con las metodologías y fuentes que sirvieron de base para determinar los valores de los proyectos en mención, lo cual genera incertidumbre en la veracidad de las cifras y obstaculiza el ejercicio de vigilancia y control fiscal, dado que para el cumplimiento de nuestra función es indispensable el conocimiento de dichas metodologías y fuentes de información.

La anterior situación fáctica vulnera lo dispuesto en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios, adoptado a través de la Resolución 002 del 06 de enero de 2023, numeral 2.3. DE LOS ESTUDIOS PREVIOS O DOCUMENTOS EQUIVALENTES, el cual dispone: *“En forma previa al inicio de cualquier proceso de selección o celebración*

de cualquier contrato o convenio en el caso de la modalidad de Contratación Directa, salvo disposición legal o que este Manual disponga regla diferente, el Área Estructuradora deberá elaborar los Estudios Previos o documentos equivalentes en los que se contemple y analice, como mínimo, lo siguiente:

(...)

7. El valor o precio estimado del contrato, la forma de pago, el plazo y lugar de ejecución; 8. El presupuesto estimado del contrato, **señalando de manera razonable la cuantía del mismo, conforme a los lineamientos emitidos sobre estudios de mercado;**

Parágrafo: Los Estudios Previos o documentos equivalentes deberán sustentarse en los análisis del sector económico pertinente al bien, obra o servicio, el estudio de mercado y de los posibles oferentes, según los manuales, guías o protocolos que adopte LA EMPRESA o le sean aplicables. En materia de riesgos, se contará con el apoyo de la Oficina de Control Interno de LA EMPRESA.

Igualmente vulnera, lo dispuesto en el Guía para las entidades estatales con régimen especial de contratación, emitida por Colombia Compra Eficiente, la cual señala: “4.4. Análisis del sector. Al igual que las Entidades Estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, las Entidades Estatales con régimen especial de contratación, deben realizar el análisis del sector con el fin de conocer el campo relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, **así como dejar constancia de este en los Documentos del Proceso.**” Subrayado y negrita fuera del texto.

Adicional a ello, la Ley 594 de 2000, en su artículo 4 dispone: “Principios generales. Los principios generales que rigen la función archivística son los siguientes:

c) Institucionalidad e instrumentalidad. Los documentos institucionalizan las decisiones administrativas y los archivos constituyen una herramienta indispensable para la gestión administrativa, económica, política y cultural del Estado y la administración de justicia; son testimonio de los hechos y de las obras; documentan las personas, los derechos y las instituciones. Como centros de información institucional contribuyen a la eficacia, eficiencia y secuencia de las entidades y agencias del Estado en el servicio al ciudadano; d) Responsabilidad. Los servidores públicos son responsables de la organización, conservación, uso y manejo de los documentos.”

Como complemento de la Ley 594 de 2000, la Ley 1712 de 2014, dispone que todas las entidades públicas deben asegurar el acceso libre, veraz y oportuno a los documentos públicos, dado que según lo señalado en la norma la *“Información pública. Es toda información que un sujeto obligado genere, obtenga, adquiera, o controle en su calidad de tal”* por lo tanto la Empresa como sujeto que elabora y estructura modelos de negocios, esquemas financieros y estudios de mercado genera información a partir de fuentes que son públicas y deben ser conservadas en documentos que sustenten las decisiones de la administración, lo cual conlleva a que dichos valores no se establezcan de manera arbitraria y fuera de los parámetros legales.

Por último, dicha actuación se enmarca en una de las causales de conductas sancionables descritas en el artículo 81 del Decreto 402 de 2020, literal “h) Omitir o no suministrar oportunamente las informaciones solicitadas por los órganos de control incluyendo aquellas requeridas en el procedimiento de cobro coactivo.”

Respuesta de la Entidad

La Empresa en su respuesta afirma lo siguiente: *“Es decir, el estudio de mercado guarda relación con el análisis del sector, en el sentido que, el primero permite plasmar la cuantificación del proceso (valor y/o presupuesto) dada unas ciertas condiciones específicas del bien o servicio a contratar, mientras que el segundo (análisis del sector),*

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 49 de 365

permite analizar las condiciones del mercado (oferta y demanda) específica de ese bien o servicio, y observar las condiciones desde las perspectiva comercial, legal, financiera, organizacional, técnica y de riesgo.

En este sentido, en el marco de la planeación y etapa precontractual de los procesos ERUCONV- AVISO-01-2023 y ERU-SOP-001-2023, se cumplió publicando el análisis del sector.” (...)

*Igualmente señala: “Por las razones expresadas con anterioridad, se informa que la información **que no fue entregada al Ente de Control** obedece a elementos del expediente que no fueron entregados en el proceso de empalme realizado en la administración anterior, situación que la administración actual está corrigiendo mediante **la reconstrucción documental** y la reorganización del archivo. Por las razones expuestas y demostrando la diligencia que ha reflejado la Empresa en su actuar, solicita respetuosamente al Ente de Control que elimine esta observación, toda vez que la información disponible ya fue entregada a dicho ente en los términos otorgados.”*

Por último, el sujeto de control afirma: “Adicionalmente, en relación con la observación de carácter general realizada por el ente de control sobre el funcionamiento del Sistema de Gestión Documental, respetuosamente se considera que dicha apreciación podría fortalecerse con una mayor precisión en los hechos y evidencias que la sustentan. En el marco de las buenas prácticas de auditoría, los posibles hallazgos suelen acompañarse de elementos verificables, detallados y contrastables que permitan a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá aportar argumentos o aclaraciones pertinentes.”

Pronunciamento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Estudiada la respuesta suministrada por RENOBO mediante el oficio Radicado S2025004654 del 20 de noviembre de 2025 y los soportes entregados, se da respuesta en los siguientes términos.

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 50 de 365

La Empresa en su respuesta afirma lo siguiente: *“Es decir, el estudio de mercado guarda relación con el análisis del sector, en el sentido que, el primero permite plasmar la cuantificación del proceso (valor y/o presupuesto) dada unas ciertas condiciones específicas del bien o servicio a contratar, mientras que el segundo (análisis del sector), permite analizar las condiciones del mercado (oferta y demanda) específica de ese bien o servicio, y observar las condiciones desde las perspectiva comercial, legal, financiera, organizacional, técnica y de riesgo.*

En este sentido, en el marco de la planeación y etapa precontractual de los procesos ERU CONV- AVISO-01-2023 y ERU-SOP-001-2023, se cumplió publicando el análisis del sector.”

Al respecto este órgano de control no comparte lo señalado con la Empresa, dado que en los documentos publicados no se visualiza la metodología y fuentes utilizadas para la determinación del presupuesto oficial o valor residual del predio, incumpliendo lo establecido en la Guía de elaboración de estudios del sector de Colombia Compra Eficiente, la cual dispone:

*“El estudio de mercado comprende la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación. Este comprende **la realización de un análisis de los diferentes precios de los bienes o servicios a contratar que se registran en el mercado, los cuales pueden consultarse a través de los mecanismos como la solicitud de cotizaciones, la consulta de bases de datos especializadas y el análisis de precios históricos.** También involucra el **análisis de las variables consideradas para calcular el presupuesto oficial o el precio del contrato**”*

Como se ha señalado en varias oportunidades, la Empresa en los anexos 1 y 2 del proceso y posteriormente en el Documentos Técnico Soporte que fue remitido a este órgano de control, no señala cuál de las metodologías recomendadas por Colombia Compra fue utilizada para determinar los costos directos, el valor del costo

adicional de la unidad de Vivienda de interés social, egresos, las compensaciones de cargas, costos indirectos, honorarios, impuestos, comercialización y financieros, valores que se utilizaron para establecer el valor residual de los predios, esto genera que las cifras dispuestas carezcan de objetividad y sean cuestionables fiscalmente.

La empresa señala igualmente: *“Por las razones expresadas con anterioridad, se informa que la información **que no fue entregada al Ente de Control** obedece a elementos del expediente que no fueron entregados en el proceso de empalme realizado en la administración anterior, situación que la administración actual está corrigiendo mediante **la reconstrucción documental** y la reorganización del archivo. Por las razones expuestas y demostrando la diligencia que ha reflejado la Empresa en su actuar, solicita respetuosamente al Ente de Control que elimine esta observación, toda vez que la información disponible ya fue entregada a dicho ente en los términos otorgados.”*

Dicha afirmación corrobora lo señalado por este órgano de control, es así que durante el ejercicio de control fiscal la empresa decidió realizar una búsqueda de la información solicitada, realizando una reconstrucción documental, sin embargo, estos datos no fueron proporcionados al equipo auditor, dificultando nuestra labor.

Por último, el sujeto de control afirma: *“Adicionalmente, en relación con la observación de carácter general realizada por el ente de control sobre el funcionamiento del Sistema de Gestión Documental, respetuosamente se considera que dicha apreciación podría fortalecerse con una mayor precisión en los hechos y evidencias que la sustentan. En el marco de las buenas prácticas de auditoría, los posibles hallazgos suelen acompañarse de elementos verificables, detallados y contrastables que permitan a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá aportar argumentos o aclaraciones pertinentes.”*

El hecho concreto lo manifiestan en la respuesta que la Empresa otorgada pues se establece que existen elementos del expediente que no fueron entregados en el proceso de empalme, razón por la cual la administración para corregir dicho error realiza una reconstrucción documental, por lo tanto afirmar que es una observación que carece de presión y que no tiene elementos verificables, es improcedente, teniendo en cuenta el número de requerimientos realizados por este ente de control, la omisión en la entrega de la información en los términos requeridos y necesaria para la labor fiscal que se ejerce y que hasta la fecha son datos que no se pueden verificar con precisión.

Teniendo en cuenta el análisis a la respuesta, se ratifica la observación, y se configura como Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la entrega de información incompleta y la no estructuración de estudios previos que soporten la modelación financiera realizada en el proceso de selección No. ERU-SOP-001-2023, el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

Patrimonio Autónomo Villa Javier

2.2.2. Hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$1.430.533.925,86 y presunta incidencia disciplinaria por la deficiente elaboración de los estudios previos, que sirvieron de base para determinar el valor mínimo del predio Villa Javier de propiedad de RENOBO, lo que generó una pérdida al patrimonio público

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, llevó a cabo la convocatoria No. ERU-CONV-AVISO-01-2023, primera etapa, cuyo objeto consistía en seleccionar entre uno (1) y seis (6) desarrolladores, para que por su cuenta y riesgo desarrollen seis (6) proyectos inmobiliarios con uso principal de vivienda de interés social e interés social prioritario- VIS/VIP en igual número de predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, D.C. El desarrollador seleccionado debía suscribir un

contrato de colaboración empresarial con la empresa y se vincularía en calidad de fideicomitente al patrimonio autónomo subordinado (PAS) correspondiente a cada predio que le haya sido asignado.

Del proceso señalado (ERU-CONV-AVISO-01-2023), se determinó la lista de los precalificados y se dio inicio a la segunda etapa, mediante proceso No. ERU-SOP-001-2023, el cual consistió en enviar las invitaciones a los precalificados para participar en el proceso y seleccionar los posibles desarrolladores por cada uno de los predios.

De la evaluación efectuada por la Empresa a los participantes, se decidió que la propuesta presentada por Triada S.A, era la más favorable para el predio Villa Javier, y suscribió el Contrato de Colaboración Empresarial No. 374 de 2023, celebrado entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RENOBO y Triada S.A. el cual fue suscrito el 13 de octubre de 2023, cuyo objeto consiste en *“Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – RenoBo participarán en el proyecto inmobiliario Villa Javier, utilizando como vehículo fiduciario el PAS constituido por RenoBo para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria”*. La fecha de inicio fue el 7 de noviembre de 2023, con un plazo de ejecución indeterminado pero determinable en virtud de la ejecución de las fases establecidas para el proyecto inmobiliario, según el anexo 4 y el contrato fiduciario que se suscriba.

El valor del contrato pactado fue de DOS MIL SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.006.560.000) equivalentes al valor residual ofrecido por el colaborador por el predio Villa Javier.

Según el alcance del objeto del Contrato de Colaboración empresarial, el predio que hace parte del Contrato se identifica así: *“Predio: Villa Javier Dirección: CL 8 SUR 6 11 / CL 8 SUR 6 19 / KR 6 8 31 SUR / KR 6 8 51 SUR INT 1 / KR 6 8 61 SUR / KR 7 8 28 SUR / KR 7 8 40 SUR / KR 7 8 62 SUR / KR 7 8 26 SUR / KR 7 8 66 SUR / KR 6 8*

43 SUR / KR 6 8 49 SUR / KR 6 8 51 SUR / CL 8 SUR 6 09 / KR 6 8 21 SUR. Matricula Inmobiliaria: 50S-853427 / 50S-853428 / 50S-171806 / 50S-1119633 / 50S-187397 / 50S-192610 / 50S-116908 / 50S-616531 / 50S-751225 / 50S-40404308 / 50S-149913 / 50S-436925 / 50S-187399 / 50S-563050 / 50S-1108633. Área: 2.815,07 m²

Localización:

Imagen 1. Localización



Fuente: Documento Técnico Soporte de Prefactibilidad, Subgerencia de Gestión Inmobiliaria Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano De Bogotá D.C. septiembre de 2023

- *Norma aplicable: Decreto 555 de 2021 Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.)*
- *Tratamiento: CONSOLIDACIÓN C/4 “(El tratamiento de Consolidación) orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados (...).”*
- *Altura máxima: 4 pisos*

- *Número mínimo de unidades de vivienda a exigir: 89 - Como mínimo la mitad más uno de las unidades de vivienda provistas deberá ser VIP, las restantes deberán ser VIS”*

Revisada la etapa precontractual del proceso señalado, se evidenció que dentro del proceso de convocatoria (ERU-CONV-AVISO-01-2023), para la selección del Colaborador empresarial, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, publicó en el SECOP II, las reglas del proceso en el documento denominado: *“Documento de Planeación para la selección de colaboradores empresariales con la modalidad de conformación de listas cortas mediante Aviso”*

En el numeral 4.2- *Valor estimado de los contratos*, se estableció el valor para cada predio así:

Imagen 2. Valor estimado de los Contratos

4.2. Valor estimado de los contratos

El valor estimado de los Contratos de Colaboración Empresarial corresponde al valor residual de cada predio objeto del presente proceso, obtenido de las modelaciones financieras efectuadas por la Empresa que se detallan en el Anexo 1 – *Información jurídica, técnica y financiera de los predios*, que a su vez es el valor mínimo que los posibles socios podrán ofrecer a la Empresa por cada predio:

Predio	Valor Estimado del Contrato
Eduardo Umaña	\$ 1.275.681.000
Santa Cecilia	\$ 960.214.000
Danubio	\$ 809.533.000
Villa Javier	\$ 1.667.855.000
Sosiego	\$ 459.849.000
El Pulpo	\$ 317.547.000

El valor definitivo de cada Contrato de Colaboración Empresarial será aquel que el respectivo DESARROLLADOR haya ofrecido en su propuesta, y que deberá cancelar a la Empresa de la manera indicada a continuación.

Fuente: Documento De planeación – publicado en el SECOP II. Proceso No. ERU-CONV-AVISO-01-2023.

Los valores estimados, corresponden al valor residual de cada predio, obtenido de las modelaciones financieras efectuadas por la empresa. Para el predio Villa Javier, se determinó el valor de \$1.667.855.000

Como parte del Documento de Planeación, se publicó en el SECOP II, un documento denominado “ANEXO 1 INFORMACIÓN JURIDICA, TÉCNICA, Y FINANCIERA DE LOS PREDIOS”, el cual contiene las modelaciones realizadas por la empresa para determinar la viabilidad jurídica, técnica y financiera de los proyectos inmobiliarios ofertados. En la información legal del predio, se señala que la Adquisición del predio, fue adquirido por Metrovivienda (hoy ERU) mediante Escritura Pública de Compraventa No. 5106 de 2014 otorgada por la Notaría 68 de Bogotá.

En la información financiera, se especifica el valor mínimo a solicitar por el predio, como se evidencia en la siguiente imagen:

Imagen 3. Anexo 1- Información financiera- - Valor Mínimo a solicitar por el Predio Villa Javier

4. ASPECTOS FINANCIEROS	
Valor comercial	\$ 6.626.693.960 (2022)
Valor catastral	\$ 6.113.992.900 (2022)
Valor contable	(En documento interno de la ERU)
Supuestos para modelación	(En documento interno de la ERU)
Modelación financiera	<p>(En documento interno de la ERU)</p> <p>Nota-1: cifras en miles de pesos colombianos</p> <p>Nota-2: se asumió que las unidades VIP son iguales a las VIS, excepto por los acabados</p> <p>Nota-3: precio máximo de venta de cada unidad VIP: \$ 104.400.000; precio máximo de venta de cada unidad VIS: \$ 156.600.000</p> <p>Valor mínimo a solicitar por el predio: \$ 1.667.855.000</p> <p>(Equivalentes a 13,1% de las ventas estimadas en la cabida)</p>
Viabilidad financiera	El predio VILLA JAVIER se considera financieramente VIABLE

Fuente: Anexo 1- Información Jurídica, técnica y Financiera de los predios.

Teniendo en cuenta la información contenida en el anexo 1, la Contraloría solicitó ampliar la información sobre las modelaciones financieras que determinaron el valor mínimo a solicita por el predio Villa Javier.

Mediante oficio No. S2025000709 del 21 de febrero de 2025, RENOBO, remitió el documento denominado: “*Documento Técnico de soporte de prefactibilidad*” de fecha septiembre de 2023, que contiene la información con la que se estructuró el proceso de selección ERU-CONV-AVISO-01-2023. Es preciso acotar, que el documento remitido por la empresa tiene fecha posterior a la adjudicación del proceso (23 de septiembre de 2023), hecho que deberá ser aclarado por la Empresa.

En dicho documento se detallan las modelaciones de los proyectos inmobiliarios, realizadas por RENOBO para determinar el valor del predio. En el numeral 4.4. Predio Villa Javier, numeral 4.4.1. Cabida arquitectónica, se detalla el cuadro de áreas del predio así:

Imagen 5. Estimación inicial de costos directos

Estimado inicial de costos directos (2022):

CABIDA	UNIDADES DE VIVIENDA	96,00	Solo VIP
	AREA TOTAL CONSTRUIDA	4.814,18	
	ALTURA EN PISOS	4,00	
COSTOS DIRECTOS - CD	EDIFICACIONES	\$ 4.023.680	Sistema industrializado
	COSTO DIRECTO EDIFICACIÓN / M2	\$ 835,80	
	COMUNALES DESCUBIERTOS	\$ 403.143	
	CD ÁREAS PRIVADAS Y COMUNALES	\$ 4.426.823	
	PARQUE PÚBLICO	\$ 0	
	VÍAS LOCALES VEHICULARES	\$ 0	
	ÁREAS PEATONALES	\$ 0	
	CD ÁREAS PÚBLICAS (CESIONES)	\$ 0	
	CD TOTAL para el DESARROLLADOR	\$ 4.426.823	

Fuente: Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad. RENOB0

En la modelación, se detalla una cabida de 96 unidades de vivienda y un área total construida de 4.814,18 M2 y 4 pisos, presentándose una diferencia en el área total construida señalada en el cuadro de áreas (4.111,92) y la presentada en la estimación de costos directos. Así mismo en el estimado se determinó los costos directos e indirectos del proyecto.

Teniendo en cuenta que los valores relacionados en la imagen anterior, eran con precios 2022, se recalculo el estimado de ingresos y egresos a 2023 y solo para el escenario de “mitad más una unidad de VIP y mitad menos una unidad de VIS; dando como resultado un saldo para utilidad + predio mayor al 10%, por lo que se consideró que el proyecto era viable financieramente, dando como resultado el siguiente análisis:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

		VIP 50%+1 / VIS 50%-1	
DATOS INICIALES	INCREMENTO SALARIO MÍNIMO	16,00%	
	INCREMENTO ICOCED (est. 2023)	14,50%	
	UNIDADES DE VIVIENDA	96,00	
	UNIDADES VIP (90 smmlv)	49,00	51,0%
	UNIDADES VIS (135 smmlv)	47,00	49,0%
	AREA VENDIBLE DE COMERCIO	79,92	
INGRESOS	PRECIO DE VENTA UNIDAD VIP	\$ 104.400	
	PRECIO DE VENTA UNIDAD VIS	\$ 156.600	
	PRECIO DE VENTA M2 COMERCIO	\$ 3.712	
	TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$ 12.772.463	100,0%
EGR	SUBTOTAL COSTO DIRECTO	\$ 7.348.094	57,5%
	SUBTOTAL OTROS COSTOS	\$ 2.479.268	19,4%
	SALDO para UTILIDAD + PREDIO	\$ 2.945.101	23,1%

4.4.3. Valor residual del predio

Se calculó el valor residual del predio considerando una utilidad para el desarrollador del 10% sobre las ventas:

RESIDUAL	TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$ 12.772.463	
	SALDO para UTILIDAD + PREDIO	\$ 2.945.101	23,1%
	UTILIDAD DEL DESARROLLADOR	\$ 1.277.246	10,0%
	VALOR RESIDUAL DEL PREDIO	\$ 1.667.855	13,1%

El valor mínimo a exigir por el predio Villa Javier en el proceso de selección de desarrolladores es \$ 1.667.855.000.

Fuente: Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad- Predio Villa Javier. Página 78.

Como se evidenció, después de realizar la modelación financiera la Empresa determinó que el valor mínimo a exigir por el predio Villa Javier era de \$1.667.855.000 que corresponde al valor residual del predio.

De acuerdo con lo señalado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, en el “Informe ejercicio estimación valor del suelo” (valor residual) remitido mediante correo el día 6 de marzo de 2025, el valor de los predios se calculó mediante el **método residual** y corresponde al valor mínimo que exigió a los proponentes reconocer a la Empresa. Esta metodología consiste en restar de las ventas totales, los costos directos e indirectos y la utilidad del desarrollador así:

Imagen 6. Información contenida en el Informe Ejercicio estimación valor del suelo

Donde:

- **Las ventas totales:** surgen de tomar el valor unitario de las VIS (135 SMMLV) y VIP (90 SMMLV) por el total del número de cabidas utilizado en la modelación financiera, más el área comercial vendible por su valor en mts². A continuación, el cálculo para los 3 proyectos adjudicados:

Proyecto	VIP	VIS	Cabidas DTS	Vr Unitario VIP 2023 (90 SMMLV)	Vr Unitario VIS 2023 (135 SMMLV)	Total VIP Venta = No. VIP x Vr Unit VIP (A)	Total VIS Venta = No. VIS x Vr Unit VIS (B)	Área Vendible de comercio = (M ² * Vr M ² DTS) (C)	Total Ventas Estimadas Cabidas = A+B+C
Renacer Central	96	94	190	\$ 104.400.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 10.022.400.000,00	\$ 14.720.400.000,00	\$ 890.954.240,00	\$ 25.633.754.240,00
Las Atalayas	57	56	113	\$ 104.400.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 5.950.800.000,00	\$ 8.769.600.000,00	\$ 834.903.040,00	\$ 15.555.303.040,00
Villa Javier	49	47	96	\$ 104.400.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 5.115.600.000,00	\$ 7.360.200.000,00	\$ 296.663.040,00	\$ 12.772.463.040,00

- **Costos directos:** Corresponden a aquellos relacionados directamente con la edificación; es decir, la ejecución de la obra. Ver DTS del Concurso de Predios.
- **Costos indirectos:** Fueron ilustrados en la respuesta dada a la Contraloría de Bogotá el 06 de marzo de 2025.
- **Utilidad:** Esta se estimó en un rango del 8% al 10%, según el tamaño del proyecto en número de unidades y altura en pisos. Estos valores son consecuentes con los utilizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital al realizar avalúos comerciales empleando el método (técnica) residual en predios destinados a vivienda VIS/VIP.

Como resultado de las variables señaladas, se obtuvo el valor del suelo (residual), así:

Rubros	Renacer Central	Atalayas	Villa Javier
TOTAL VENTAS *	\$ 25.633.754	\$ 15.555.303	\$ 12.772.463
TOTAL COSTOS *	\$ 22.307.373	\$ 13.501.346	\$ 9.827.362
- Costos Directos	\$ 17.501.724	\$ 10.689.219	\$ 7.348.094
- Otros costos	\$ 4.805.649	\$ 2.812.127	\$ 2.479.268
SALDO *	\$ 3.326.381	\$ 2.053.957	\$ 2.945.101
% de Total Ventas	13,0%	13,2%	23,1%
UTILIDAD *	\$ 2.050.700	\$ 1.244.424	\$ 1.277.246
% de Total Ventas	8,0%	8,0%	10,0%
VR DEL SUELO / RESIDUAL *	\$ 1.275.681	\$ 809.533	\$ 1.667.855
% de Total Ventas	5,0%	5,2%	13,1%
<ul style="list-style-type: none"> * Miles de pesos. * Datos al 2023 			

Fuente: Información remitida por Renobo, mediante correo institucional el día 6 de marzo de 2025.

Así mismo, la Empresa, en respuesta dada a la carta de observaciones de la Auditoría Financiera, de Gestión y Resultados, Código 48, PAD 2025, mediante oficio

S2025001282 de 27 de marzo de 2025, manifestó respecto al método utilizado lo siguiente:

“El desarrollador seleccionado debía suscribir un Contrato de Colaboración empresarial Renobo y se vincularía en calidad de Fideicomitente Desarrollador al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) administrado por la Fiduciaria Colpatria correspondiente a cada predio que le haya sido asignado, previamente constituido por la Empresa.

*En desarrollo del objetivo general del proceso, se estableció que el valor de los predios objeto de la convocatoria se realizaría mediante el **método residual**, para asegurar y garantizar la sostenibilidad financiera del desarrollo del proyecto inmobiliario, garantizando su viabilidad sin comprometer su finalidad social, **es decir lograr mayor focalización de la inversión pública dirigida a sectores desfavorecidos de la ciudad.** (Negrita y subrayado fuera del texto)*

Es importante destacar que el, valor residual se determinó mediante la aplicación de la técnica residual, conforme lo establece la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC sobre avalúos comerciales de predios. Esta metodología permite establecer el valor del terreno, descontando el monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y utilidad esperada del proyecto constructivo, tal y como se evidencia en los documentos del proceso.

*Asimismo, es importante tener en cuenta que el parágrafo del artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 hace claridad que: “(...) este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de **mayor y mejor uso**, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, **al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construir, dentro de las posibilidades legales***

y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado”. Lo anterior indica que la metodología establecida en la Resolución permite determinar el valor de incidencia máximo que estaría dispuesto a pagar un operador por el suelo, para generar vivienda de interés social y prioritario a la cual está llamada la Empresa como operador de la política de vivienda en la ciudad para sectores de menores recursos objeto de la intervención del estado”. (Negrita y subrayado fuera del texto).

Con base en lo anterior, y teniendo en cuenta el argumento dado por la Empresa de la aplicación del método residual para establecer el valor de los predios, contenida en la Resolución 620 de 2088, se evidenció que la empresa determinó el valor del predio sin obtener la mayor rentabilidad del mismo, por cuanto no utilizó la mayor intensidad edificatoria, que corresponde al índice de construcción de 2.61, sino utilizó un índice por debajo del máximo permitido, (1.46), dando como resultado menores ingresos en venta y por consiguiente menor valor del predio.

Si bien, el propósito de la empresa era generar vivienda social de calidad, en cumplimiento de su misionalidad y funciones, relacionadas con la promoción de la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda, también debe cumplir con los principios de la gestión fiscal, en cuanto a eficiencia y eficacia.

Hecho que se evidenció en la realización de unos estudios previos, primero que no cuentan con estudios técnicos que determinen cada valor estimado como es el valor de costos directos e indirectos, honorarios, cargas urbanísticas, entre otros ítems, sino de un análisis realizado por la Empresa, que no cuenta con fundamento legal ni técnico (hecho que se demuestra en las comunicaciones enviadas por la empresa en donde contestan que fueron realizado por un contratista de la entidad e información que no cuenta con los soportes de respaldo en las cuales se pueda determinar criterios y

fuentes para la determinación de los mismos) y que con la utilización de la mayor cabida en cuanto a edificabilidad del predio se hubiese podido exigir un mayor valor a ofertar por el predio Villa Javier.

De lo anterior, se puede concluir que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, determino el valor de un bien fiscal con la utilización del método residual, que en ningún aspecto favorece los intereses del patrimonio público.

Como se puede evidenciar en el siguiente cuadro, los valores del predio según los estudios realizados por la empresa, son inferiores al valor de la adquisición, al valor de avalúo catastral y comercial del año 2022. Así:

Tabla 3. Valores establecidos por Renobo - predio VILLA JAVIER

CONCEPTO	VALOR EN PESOS
VALOR ADQUISICION (2014)	\$3.384.189.104
VALOR COMERCIAL (2022)	\$ 6.626.693.960
VALOR CATASTRAL (2022)	\$ 6.113.992.900
VALOR MINIMO ESTABLECIDO METODO RESIDUAL	\$1.667.855.000
VALOR OFERTADO – Contrato colaboración empresarial No. 374 de 2023.	\$2.006.560.000

Fuente: Documentos proceso de selección ERU-SOP-001-2023, Documento Técnico De Soporte De Prefactibilidad y Contrato de colaboración empresarial No. 374-2023.

Teniendo en cuenta lo anterior, este organismo de control, tomo como base el mayor potencial de edificabilidad, permitido en el predio, sin reducir el número de viviendas ni modificar el área de 42M2, y determinó como valor del predio \$3.437.093.925,86 cómo se describe en el siguiente cuadro:

Tabla 4. Valor residual – máxima cabida

CUADRO VALOR RESIDUAL PREDIO VILLA JAVIER - MAXIMA CABIDA.				
	Valor residual Renobo		Valor residual Contraloría	
	Cabida /costos	Valores ventas	Cabida/costos M2	Valores ventas
AREA CONSTRUIDA MAXIMA PERMITIDA	4.814,18		6.850,87	
Unidades de vivienda VIP	49,00		72,00	
Unidades de vivienda VIS	47,00		70,00	
Área vendible de comercio	79,92		79,92	
Costo Directo RENOBO * M2	\$ 1.526.343,84		\$ 1.526.343,84	
Precio de venta VIP	\$ 104.400.000,00	\$ 5.115.600.000,00	\$ 104.400.000,00	\$ 7.516.800.000,00
Precio de venta VIS	\$ 156.600.000,00	\$ 7.360.200.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 10.962.000.000,00
Precio de venta comercio	\$ 3.712.000,00	\$ 296.663.040,00	\$ 3.712.000,00	\$ 296.663.040,00
Total, ingresos por ventas		\$12.772.463.040,00		\$ 18.775.463.040,00
Subtotal costos directos (Costo directo M2 * área total construida)	\$7.348.093.987,65		\$ 10.456.783.223,14	
Subtotal costos indirectos	\$2.479.268.000,00		\$ 3.004.039.587,00	
Saldo para utilidad + predio	\$2.945.101.052,35		\$ 5.314.640.229,86	
Utilidad del desarrollador 10%	\$1.277.246.304,00		\$ 1.877.546.304,00	
Valor residual predio	\$1.667.854.748,35		\$3.437.093.925,86	

CUADRO VALOR RESIDUAL PREDIO VILLA JAVIER - MAXIMA CABIDA.				
	Valor residual Renobo		Valor residual Contraloría	
	Cabida /costos	Valores ventas	Cabida/costos M2	Valores ventas
Valor Ofertado - Contrato 375 de 2023	\$2.006.560.000,00		\$ 2.006.560.000,00	
Valor detrimento fiscal			\$ 1.430.533.925,86	

Fuente: Elaboración equipo auditor

El presente ejercicio se tomó el área de construcción máxima permitida autorizada en la Licencia de Construcción No. 11001-1-25-0435 del 01 de julio de 2025.

La empresa además de aplicar el método residual, para determinar la utilidad del desarrollador y el valor del predio, determinó que los costos indirectos, se calculan sobre el valor de las ventas, así como los honorarios del proyecto, lo cual incrementa los costos totales del proyecto.

Es pertinente aclarar que el valor por M2 de local comercial es \$3.400.000, de conformidad con lo señalado en el Documento Técnico Soporte.

Así mismo, el número de unidades a construir en el predio, serán pagadas al constructor al valor del mercado es decir a 90 SMMLV las viviendas VIP y a 135 SMMLV las viviendas VIS, es decir no existe perdida por parte del desarrollador en las ventas de las unidades de vivienda. Según la metodología implementada por RENOBO el desarrollador obtiene una utilidad del 10% del valor de las ventas, y adicional a ello, el pago de Honorarios por el proyecto.

Igualmente, es de pleno conocimiento que también el constructor obtiene otra ganancia por la devolución del IVA, hecho que se corrobora en la respuesta dada por RENOBO mediante oficio No. Oficio S2025003744 del 18 de septiembre de 2025, anexo 15. Factibilidad Oficial Villa Javier.

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 67 de 365

Imagen 7. Factibilidad oficial Villa Javier



RESULTADOS DE PROYECTO Villa Javier

FACTIBILIDAD DEL PROYECTO				
			Valor	% Ventas
Total Ventas			15.702.868	100,0%
<hr/>				
Lote			2.206.560	14,1%
Terreno	2.006.560	90,9%		12,8%
Preliminares	-	0,0%		0,0%
Valorización e Intereses	-	0,0%		0,0%
Urbanismo	-	0,0%		0,0%
Cargas	200.000	9,1%		1,3%
Construcción Proyectada			8.058.926	51,3%
Presupuesto Inicial	7.294.399	0,0%		46,5%
Incrementos	764.527	0,0%		4,9%
Administración	-	0,0%		0,0%
Imprevistos	-	0,0%		0,0%
Postventas	-	0,0%		0,0%
Estudios, Diseños y Honorarios Profesionales			630.884	4,0%
Impuestos, Seguros y Garantías			379.857	2,4%
Conexión de Servicios Públicos			126.000	0,8%
Honorarios de Gerencia			471.086	3,0%
Honorarios de Construcción			805.893	5,1%
Honorarios de Ventas			471.086	3,0%
Costos Financieros			863.237	5,5%
Publicidad			235.543	1,5%
Gastos Operativos de Ventas			188.434	1,2%
Gastos Legales			78.514	0,5%
Gastos de Administración			78.514	0,5%
Total Costos			14.594.535	92,9%
<hr/>				
Utilidad			1.108.333	7,1%
Recuperación IVA			531.889	3,4%
Utilidad + Recuperación IVA			1.640.222	10,4%
Utilidad + Recuperación IVA + Honorarios			3.388.287	21,6%

Fuente: Anexo 15. Factibilidad Oficial Villa Javier, Oficio S2025003744 del 18 de septiembre de 2025.

Es decir que teniendo en cuenta el análisis efectuado por la Contraloría, se observa ganancias para ambas partes y se cumple con la finalidad de la Empresa que era gestionar suelo para proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

Así mismo, es preciso señalar que, si Renobo en la estructuración del esquema financiero hubiera utilizado el índice de construcción máximo permitido junto con la

máxima cabida, el valor residual del predio habría ascendido a la suma de \$3.437.093.925,86, es decir, aproximadamente el mismo valor de la compra realizada en la vigencia 2014. Además, esta decisión habría permitido beneficiar un número superior de familias, incrementando las unidades de vivienda de 96 a 142.

Por consiguiente, se considera que la Empresa perdió recursos públicos, por valor de \$1.430.533.925,86, que corresponde a la diferencia entre el valor ofertado por el predio Villa Javier y con el cual se suscribió el Contrato 374 de 2023 y el valor residual del predio con el mayor potencial de edificabilidad.

Frente a los hechos expuestos se estaría vulnerando lo señalado en el Manual Interno de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo urbano, adoptado mediante Resolución 002 del 06 de enero de 2023, en el cual señala que:

“1.1. RÉGIMEN ESPECIAL. La EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C. en su condición de Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, según lo previsto en sus Estatutos, por desarrollar sus actividades en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional, no está sujeta al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, por lo que se registrará por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su actividad económica y comercial, acorde con los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, modificados por los artículos 53 de la Ley 2195 de 2022 y el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, respectivamente, y las normas que los modifican o sustituyan.”

El manual en su artículo 2.1. APLICABLES A LA ACTIVIDAD CONTRACTUAL, señala que:

“LA EMPRESA en su actividad contractual está sujeta a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan respectivamente los artículos

209 y 267 de la Constitución Política y demás principios y reglas constitucionales y legales de derecho público y privado en materia contractual.”

Por lo tanto, y dado que el principio de eficiencia hace parte de los principios de la gestión fiscal, traemos a colación lo señalado en el Decreto 403 de 2020 el cual lo define como: **“a) Eficiencia:** *En virtud de este principio, se debe buscar la máxima racionalidad en la relación costo-beneficio en el uso del recurso público, de manera que la gestión fiscal debe propender por maximizar los resultados, con costos iguales o menores”*

Principio que claramente fue vulnerado por la empresa al no respetar el valor comercial del predio, teniendo la posibilidad de realizar una modelación financiera en la cual no utilizó la mayor intensidad edificatoria, que corresponde al índice de construcción de 2,61, sino utilizó un índice por debajo del máximo permitido (1.46).

Por lo tanto, se recuerda lo señalado por el Consejo de Estado que señala: *“(…) el régimen legal aplicable a los contratos que celebren las entidades excluidas del Estatuto de la Contratación Pública es mixto y se enmarca en «un régimen especial: el derecho privado combinado con principios de la función administrativa y de la gestión fiscal”¹.*

En consecuencia, las entidades deben actuar de manera efectiva, con el propósito de satisfacer las necesidades que le corresponda en el marco de su

¹ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 8 de abril de 2014 (exp. 25.801).

misionalidad de tal suerte que deben utilizar los recursos de manera eficiente y austera, obteniendo el máximo rendimiento del presupuesto público.²

Igualmente, la Resolución 620 de 2008 que frente al Método Residual indica: “(...) este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de **mayor y mejor uso**, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, **al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construir, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado**”.

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 674 del Código Civil, los bienes de dominio público se clasifican en bienes fiscales o patrimoniales y en bienes de uso público, distinción que permite establecer sus diferencias en punto a su destinación, utilización y la regulación jurídica que le es propia a cada uno, aun cuando gozan de similar naturaleza en tanto se encuentran en cabeza o a cargo del Estado.

El Consejo de Estado, al respecto, en sentencia 21699 del 30 de abril de 2012, con ponencia de la doctora Ruth Stella Correa, sección tercera dispuso:

“Los bienes fiscales o patrimoniales, son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio

² Guía para las Entidades Estatales con régimen especial de contratación

*corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, de manera que el Estado **los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad.***” (Negrita fuera del texto)

Es decir, los bienes fiscales se caracterizan porque el Estado es titular del derecho de dominio similar al que se ostenta respecto de los bienes particulares, que implican su uso, goce y disposición.

Así mismo, el artículo 2° de la Ley 2044 de 2020, trajo unas definiciones sobre bienes fiscales pertinentes para la clarificación de conceptos, a saber: “(...) *Bien Fiscal: Son los bienes de propiedad del Estado o de las Entidades Territoriales, sobre los cuales se tiene una **propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común.***”

Ahora bien, recordemos las funciones de la Empresa, las cuales están dispuestas en el acuerdo No. 643 de 2016, en relación con la enajenación de bienes señala:

“8. La posibilidad de recibir, habilitar y administrar, cuando hubiere lugar a ello, inmuebles fiscales del Distrito Capital.

11. Enajenar bienes muebles, en favor de entidades públicas o de personas naturales o jurídicas del sector privado. Adoptar, cuando sea el caso, mecanismos que garanticen la construcción de vivienda de interés social prioritario por parte de sus adquirentes.”

Dichas funciones se encuentran sometidas al cumplimiento imperante de los principios de la función administrativa y de la **gestión fiscal.**

Así mismo, la Empresa para el cumplimiento de dichas funciones y como se mencionó anteriormente se encuentra sometida a lo dispuesto en el Manual de

Contratación y gestión de negocios, adoptado mediante resolución 002 del 06 de enero de 2023, el cual dispone:

*“4.4 NEGOCIACIÓN A TRAVÉS DE TERCEROS INTERMEDIARIOS ESPECIALIZADOS. LA EMPRESA, para la adquisición – por motivos distintos a la utilidad pública - **o enajenación de inmuebles**, podrá acudir a intermediarios idóneos contratando promotores, bancas de inversión, martillos, comisionistas de bolsas de bienes y productos, o cualquier otro intermediario idóneo.*

*La contratación de los intermediarios idóneos se adelantará mediante la modalidad de Invitación Simplificada prevista en el numeral 2.7.4. del Capítulo II de la Parte I de este Manual. LA EMPRESA, o su intermediario idóneo, debe evaluar el bien objeto de enajenación. El avalúo puede estar a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o de la Unidad Administrativa Especial de Catastro de Bogotá o a cargo de una persona especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año. **El precio mínimo de negociación de los predios se fijará a partir del avalúo comercial vigente.** (...)”* Subrayado y negrita fuera del texto.

Lo anterior concluye que se está ante un contrato que establece condiciones desproporcionadas que benefician a una de las partes, colaborador empresarial, quien bajo la modelación financiera tendrá una utilidad y perjudican a la otra, en este caso el patrimonio público, dado que se realiza la negociación y suscripción de un contrato, enajenando un bien público por debajo de lo dispuesto en la normativa.

Por lo tanto, se produce un daño patrimonial al Estado, representado en la disminución del patrimonio público, producto de una gestión fiscal antieconómica, transgrediendo la Ley 610 de 2000, artículo 6 y con presunta incidencia disciplinaria vulnerando los deberes del servidor público consagrados en la Ley 1952 de 2019, artículo 38.

La estructuración de la modelación financiera presentada por la empresa para calcular el valor mínimo del predio (método residual), la cual fue aplicada sin respetar los principios de la gestión fiscal y sin sustento técnico afectando los intereses de la empresa y beneficiando al colaborador empresarial.

La Empresa con la suscripción del contrato de colaboración empresarial No. 374 de 2023, mediante el cual se determina el precio del inmueble denominado “VILLA JAVIER”, conllevó a una pérdida de recursos por valor de \$1.430.533.925,86

Respuesta de la Entidad

La empresa señala que *“el desarrollador se vincula en calidad de Fideicomitente Desarrollador dentro del PAS, pero la propiedad del predio no se transfiere a él, toda vez que éste actúa por su cuenta y riesgo y la titularidad del bien sigue estando bajo el control del esquema fiduciario constituido por la Empresa.” (...)*

Por otro lado, dispone: *“Es decir que, el estudio de mercado y el análisis del sector de estos procesos, se realizó conforme a los criterios establecidos en el marco de la estructuración y las regulaciones vigentes en el manual, teniendo en cuenta las condiciones particulares del bien o servicio a contratar y teniendo como referencia las guías y protocolos existentes, entre ellas, las de Colombia Compra Eficiente.” (...)*

Igualmente, manifiesta: *“A su vez, el ejercicio de cabida debe contemplar las exigencias de Equipamiento Comunal Privados, áreas para estacionamientos, circulaciones, puntos fijos, entre otras zonas comunes, así como las obligaciones urbanísticas dispuestas para el tratamiento, las cuales se deben cumplir como contraprestación por la edificabilidad a la que se quiere acceder para su construcción, de conformidad artículo 265 del POT.” (...)*

De igual forma la Empresa dispone: *“De acuerdo con lo anterior, se insiste en que es necesario que el ente de control audite el uso de los predios adquiridos con*

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 74 de 365

recursos de la compensación en dinero de la obligación urbanística de destinar suelo para VIS, en el marco de la destinación específica que tales bienes tienen, esto es, la de promover desde el Estado la habilitación de suelo para la construcción de VIS y VIP. Hacer esta revisión desde una perspectiva exclusivamente económica, desconoce la esencia de la obligación urbanística, la destinación específica del recurso y las funciones de Renobo como banco de suelos Distrital.” (...)

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Estudiada la respuesta suministrada por RENOBO mediante el oficio Radicado S2025004654 del 20 de noviembre de 2025 y los soportes entregados, se da respuesta en los siguientes términos.

La empresa señala que “el desarrollador se vincula en calidad de Fideicomitente Desarrollador dentro del PAS, pero la propiedad del predio no se transfiere a él, toda vez que éste actúa por su cuenta y riesgo y la titularidad del bien sigue estando bajo el control del esquema fiduciario constituido por la Empresa.”

Al respecto este órgano de control conoce la figura jurídica bajo la cual se administraran los dineros y bienes producto del contrato de colaboración empresarial, sin embargo, aclara que el predio Villa Javier al ser transferido a un Patrimonio autónomo constituido para la administración de los bienes y las sumas de dinero aportadas para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, no pierde la condición de bien fiscal y como tal deberá respetarse por parte del gestor fiscal los principios bajo los cuales se enmarca dicho bien.

En consecuencia, el inmueble de la presente observación fue objeto de enajenación, entendida como **la transferencia de dominio a título oneroso**, toda vez que se realiza la transferencia de propiedad al fiduciario quien administrará dicho inmueble hasta el cumplimiento de la finalidad acordada, transferencia que se realiza por

la contraprestación del fideicomitente desarrollador, la cual consiste en el valor pactado en la propuesta.

Por otro lado, la Empresa dispone: *“Es decir que, el estudio de mercado y el análisis del sector de estos procesos, se realizó conforme a los criterios establecidos en el marco de la estructuración y las regulaciones vigentes en el manual, teniendo en cuenta las condiciones particulares del bien o servicio a contratar y teniendo como referencia las guías y protocolos existentes, entre ellas, las de Colombia Compra Eficiente.”*

Este órgano de control no comparte lo señalado con la Empresa, en el proceso de selección se publicaron los siguientes documentos:

- Documento de planeación para la selección de colaboradores empresariales
- Anexo 1 – Información jurídica, técnica y financiera
- Anexo 2 – Análisis económico.

En el primero de ellos, *“Documento de planeación para la selección de colaboradores empresariales”* en el numeral 4 la administración señala cual es el valor de los contratos, remitiendo a los anexos 1 donde se aprecia la modelación financiera efectuada por la empresa y al anexo 2 - análisis del sector económico, donde se concluye y analiza el sector socioeconómico, sin embargo, al analizar los anexos señalados por la administración, en estos no se visualiza la metodología y fuentes utilizadas para la determinación del presupuesto oficial o valor residual del predio, incumpliendo lo establecido en la Guía de elaboración de estudios del sector de Colombia Compra Eficiente, la cual dispone:

*“El estudio de mercado comprende la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación. Este comprende **la realización de un análisis de los diferentes precios de los bienes o servicios a contratar que se registran en***

el mercado, los cuales pueden consultarse a través de los mecanismos como la solicitud de cotizaciones, la consulta de bases de datos especializadas y el análisis de precios históricos. También involucra el análisis de las variables consideradas para calcular el presupuesto oficial o el precio del contrato”

Igualmente, la Corte Constitucional ha señalado:

***“(…) la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos”. Es decir, al estructurar el procedimiento de contratación se debe justificar la manera como definió el valor o presupuesto oficial, para lo cual debe señalar, por ejemplo, si el valor del proceso de contratación se obtuvo del análisis de precios históricos del bien o servicio a adquirir, cotizaciones, actualización de valores de contratos anteriores, estudio de mercado, precios unitarios o cualquier otro mecanismo. Así mismo, tratándose de precios unitarios, la entidad debe señalar la forma como los calculó y el soporte de la estimación de los mismos, en este caso la entidad debe publicar, si esta fue la metodología utilizada, los análisis de precios unitarios o las cotizaciones, de manera que los interesados en el procedimiento de contratación puedan conocer y entender cómo se obtuvo el presupuesto oficial. (…)*”³**

Como se ha señalado en varias oportunidades, la Empresa en los anexos 1 y 2 del proceso y posteriormente en el Documentos Técnico Soporte que fue remitido a este órgano de control, no señala cuál de las metodologías recomendadas por Colombia Compra fue utilizada para determinar los costos directos e indirectos que se utilizaron para establecer el valor residual de los predios, esto genera que los valores dispuestos carezcan de objetividad y sean cuestionables fiscalmente.

³ C-609 de 2024

Igualmente, la Empresa manifiesta: *“A su vez, el ejercicio de cabida debe contemplar las exigencias de Equipamiento Comunal Privados, áreas para estacionamientos, circulaciones, puntos fijos, entre otras zonas comunes, así como las obligaciones urbanísticas dispuestas para el tratamiento, las cuales se deben cumplir como contraprestación por la edificabilidad a la que se quiere acceder para su construcción, de conformidad artículo 265 del POT.”*

Al respecto, no se aceptan los argumentos por cuanto, el cálculo efectuado por el equipo auditor para determinar una cabida más rentable, tuvo en cuenta todas las variables señaladas por el empresa, (aislamientos, equipamiento comunal privado, circulaciones, estacionamientos bicicletas, puntos fijos, zonas comunes entre otras) así mismo, se realizó dicho análisis de conformidad con lo señalado en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, referente normativo que sirvió a la empresa para definir el valor del predio; bajo la metodología utilizada, la misma señala que deberá desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, si bien el uso de vivienda VIS y VIP no es el más rentable, si se puede aplicar el mayor uso, hecho que se desconoció en la metodología aplicada por la empresa.

De igual forma la Empresa dispone: *“De acuerdo con lo anterior, se insiste en que es necesario que el ente de control audite el uso de los predios adquiridos con recursos de la compensación en dinero de la obligación urbanística de destinar suelo para VIS, en el marco de la destinación específica que tales bienes tienen, esto es, la de promover desde el Estado la habilitación de suelo para la construcción de VIS y VIP. Hacer esta revisión desde una perspectiva exclusivamente económica, desconoce la esencia de la obligación urbanística, la destinación específica del recurso y las funciones de Renobo como banco de suelos Distrital.”*

A lo anterior este órgano de control realiza una revisión integral del proyecto, sin desconocer su naturaleza y la finalidad última que es la de proveer vivienda a los

ciudadanos, análisis que da como resultado la mayor eficiencia posible con los recursos públicos del distrito, ejemplo de ello, es el análisis realizado donde se utiliza la mayor cabida para otorgar un mayor número de viviendas, otorgando al predio un valor mayor al propuesto por la empresa en el proceso de selección, así mismo, se realiza dicho análisis de conformidad con lo señalado en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, referente normativo que sirvió a la empresa para definir el valor del predio; bajo la metodología utilizada, la misma señala que deberá dar el mayor y mejor uso, el cual deberá ser destinado al uso económicamente más rentable según las condiciones del mercado.

Teniendo en cuenta el análisis a la respuesta, se ratifica la observación, y se configura como Hallazgo administrativo con incidencia fiscal por valor de \$1.430.533.925,86 y presunta incidencia disciplinaria por la deficiente elaboración de los estudios previos, que sirvieron de base para determinar el valor mínimo del predio Villa Javier de propiedad de RENOBO, lo que generó una pérdida al patrimonio público, el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.2.3 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por no efectuar verificación detallada del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso Patrimonio Autónomo FC Subordinado VILLA JAVIER, que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Subordinado Villa Javier a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos.

Producto de comparación de las cuentas del Patrimonio presentado en el Estado de Situación Financiera con corte a diciembre 31 de 2024 del Fideicomiso y el

certificado del Valor Contable expedido en diciembre 3 de 2024 por parte de la Fiduciaria Colpatria, se encontró la siguiente situación:

Tabla 5. Comparativo del Certificado del Valor Contable y del saldo de la cuenta 3 del Patrimonio Fiduciario presentado en los Estados Financieros del Fideicomiso Patrimonio Autónomo FC Subordinado VILLA JAVIER a diciembre 31 de 2024

Valores en Pesos \$

CONCEPTO	SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2024 SEGÚN CERTIFICADO VALOR CONTABLE	SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2024 SEGÚN ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			DIFERENCIAS
		CUENTA CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2024	
Aportes en Dinero	0	35050501001	APORTE S EN DINERO	0	0
Aportes en Especie	2.006.560.000	35051501001	APORTE S EN ESPECIE	-2.006.560.000	0
Resultados de Ejercicios anteriores	0		GANANCIAS ACUMULADAS NETA DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0
Resultado del ejercicio	0		GANANCIA DEL EJERCICIO	0	0
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	2.006.560.000	3	PATRIMONIO	-2.006.560.000	0

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 y Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo a diciembre 31 de 2024 expedido por Fiduciaria Colpatria.

El valor total de los derechos fiduciarios contenidos en la Certificación del Valor Contable del Patrimonio Autónomo *Patrimonio Autónomo FC Subordinado VILLA JAVIER* a diciembre 31 de 2024 expedido por Fiduciaria Colpatria en diciembre 3 de 2024, coincide con el presentado en la cuenta 3 Patrimonio del Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 en \$2.006.560.000.

Sin embargo, lo primero es citar que el certificado se expidió en diciembre 03 de 2024, antes de que sucediera la expedición de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024, o si se trata de un error se podría haber corregido el mismo para evitar interpretaciones erróneas.

Adicionalmente el certificado del Valor Contable expedido a diciembre 31 de 2024 no guarda ninguna concordancia con el expedido a diciembre 31 de 2023, al no informar o considerar el saldo de ejercicios anteriores por \$1.194.907.131,33.

Así mismo, al verificar los reconocimientos de los costos del inventario presentados a diciembre 31 de 2024 frente a los que se traían a diciembre 31 de 2023, no se encontró ninguna correlación entre los mismos, además de las inconsistencias que se citan a continuación.

Esto se debe a la deficiente verificación por parte del Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso al momento de aprobar los Estados Financieros del Fideicomiso ***Patrimonio Autónomo FC Subordinado VILLA JAVIER*** a diciembre 31 de 2024 sin presentar observaciones sobre su contenido.

Así mismo, se observa que el Supervisor del Contrato Fiduciario encargado del seguimiento, supervisión y la vigilancia técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica del Contrato de Fiducia y por ende de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 y de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo, no presentó observaciones sobre el contenido de estos documentos.

Los anteriores hechos, denotan el incumplimiento a lo establecido en la segunda viñeta del numeral 3.1.1. Funciones generales del Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso y del numeral 3.5 Supervisor del Patrimonio y/o Contrato Fiduciario del Manual Operativo Patrimonios Autónomos Matriz, Subordinados y Derivados actualizado el 27 de julio de 2023 por parte de Renobo.

Con base en lo anterior, se evidencia la transgresión a lo establecido en los artículos 26, 27 y 38 de la Ley 1952 de enero 28 de 2019, “*Por medio de la cual se expide el código general disciplinario se derogan la ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario.*”.

A continuación, se presenta las inconsistencias detectadas en el reconocimiento de hechos económicos en los Estados Financieros del Fideicomiso *Patrimonio Autónomo FC Subordinado VILLA JAVIER* con corte a diciembre 31 de 2024:

Cuentas del Activo:

Inconsistencia No. 1:

Tabla 6. Comparativo entre los Saldos de la cuenta 15 Inventarios según los Estados Financieros a diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2024

Valor en Pesos \$

Cuenta	Descripción	Saldo a Dic 31 de 2024	Saldo a Dic 31 de 2024	DIFERENCIAS
15	INVENTARIOS	4.613.412.107,01	2.396.188.027,28	- 2.217.224.079,73
1520	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN CURSO	4.613.412.107,01	2.396.188.027,28	- 2.217.224.079,73



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Cuenta	Descripción	Saldo a Dic 31 de 2024	Saldo a Dic 31 de 2024	DIFERENCIAS
152005	COSTO TERRENOS	3.425.147.377,01	2.006.560.000,00	- 1.418.587.377,01
152005001	COSTO TERRENOS	3.425.147.377,01	2.006.560.000,00	- 1.418.587.377,01
15200500101	COSTO TERRENOS	3.425.147.377,01	2.006.560.000,00	- 1.418.587.377,01
1520050010100 1	COSTO TERRENOS	3.425.147.377,01	2.006.560.000,00	- 1.418.587.377,01
152010	COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	2.394.420,00		-2.394.420,00
152010001	COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	2.394.420,00		-2.394.420,00
15201000101	COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	2.394.420,00		-2.394.420,00
1520100010100 1	COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	2.394.420,00		-2.394.420,00
152015	COSTOS DIRECTOS OBRA	47.554.000,00	4.548.833,00	-43.005.167,00
152015001	COSTOS DIRECTOS OBRA	47.554.000,00	4.548.833,00	-43.005.167,00
15201500101	COSTOS DIRECTOS OBRA	47.554.000,00	4.548.833,00	-43.005.167,00
1520150010100 1	COSTOS DIRECTOS OBRA	47.554.000,00	4.548.833,00	-43.005.167,00



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Cuenta	Descripción	Saldo a Dic 31 de 2024	Saldo a Dic 31 de 2024	DIFERENCIAS
152020	COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS ESTUDIOS Y	1.122.679.848,00	260.111.432,00	-862.568.416,00
152020001	COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS ESTUDIOS Y	1.122.679.848,00	260.111.432,00	-862.568.416,00
15202000101	COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS ESTUDIOS Y	1.122.679.848,00	260.111.432,00	-862.568.416,00
1,5202E+13	COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS, ESTUDIOS	1.122.679.848,00	260.111.432,00	-862.568.416,00
152025	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD		69.562.137,00	69.562.137,00
152025001	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD		69.562.137,00	69.562.137,00



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Cuenta	Descripción	Saldo a Dic 31 de 2024	Saldo a Dic 31 de 2024	DIFERENCIAS
15202500101	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD		69.562.137,00	69.562.137,00
1520250010100 1	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD		69.562.137,00	69.562.137,00
152030	COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS	15.636.462,00	32.187.581,00	16.551.119,00
152030001	COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS	15.636.462,00	32.187.581,00	16.551.119,00
15203000101	COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS	15.636.462,00	32.187.581,00	16.551.119,00
1520300010100 1	COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS	15.636.462,00	32.187.581,00	16.551.119,00
152035	OTROS COSTOS INDIRECTOS		23.218.044,28	23.218.044,28
152035001	OTROS COSTOS INDIRECTOS		23.218.044,28	23.218.044,28



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Cuenta	Descripción	Saldo a Dic 31 de 2024	Saldo a Dic 31 de 2024	DIFERENCIAS
15203500101	OTROS COSTOS INDIRECTOS		23.218.044,28	23.218.044,28
15203500101001	OTROS COSTOS INDIRECTOS		23.218.044,28	23.218.044,28

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2023 y 2024 expedido por Fiduciaria Colpatría.

Tal como se puede observar, sin justificación técnica y soporte alguno, de diciembre 31 de 2023 a diciembre 31 de 2024, se eliminaron costos asumidos a diciembre 31 de 2023 por \$2.303.337.335,73, así:

\$1.418.587.377,01 COSTO TERRENOS

\$2.394.420 COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES

\$43.005.167 COSTOS DIRECTOS OBRA

\$862.568.416 COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS Y ESTUDIOS

\$23.218.044,28 OTROS COSTOS INDIRECTOS.

Respuesta de la Entidad inconsistencia 1

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“Tal como se presenta en la observación anterior, entre el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2024 se evidencia una disminución en los costos asociados al proyecto Villa Javier por valor de \$2.303.337.335,73. No obstante, dicha variación, sí cuenta con justificación técnica, normativa y documental, y corresponde al

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 86 de 365

reconocimiento del deterioro del inventario y corresponde a un procedimiento completamente válido desde la dinámica contable, el cual se encuentra debidamente soportado.

El proyecto Villa Javier fue objeto de una revisión y reestructuración técnica buscando aumentar la oferta de vivienda de interés social en la ciudad en virtud de los contenidos del objeto social de la empresa y motivada por las situaciones expuestas en el punto anterior.

Como consecuencia de dicha reconfiguración, fue necesario evaluar nuevamente el valor realizable del inventario en el mercado, es decir, determinar el valor objeto una transacción de compra o venta del inmueble y reflejar en los estados financieros la realidad económica y financiera en aplicación de los principios de medición posterior, prudencia, representación fiel y deterioro del valor, establecidos en el marco normativo.

El deterioro reconocido se encuentra soportado técnica y jurídicamente, y de manera paralela dicho monto fue compensado con cargo a los recursos del Fondo de Cargas Urbanísticas (FCO) cuyo propósito público es promover la construcción y desarrollo de proyectos VIS/VIP en la ciudad, motivo por el cual no generó impactos negativos en los estados financieros del Patrimonio Autónomo ni de la empresa, dado que el efecto es absorbido por esta fuente.

En cumplimiento del modelo de deterioro, los inventarios deben medirse al menor valor entre su valor en libros y su valor de realización. El valor de realización se determinó con base en el concurso de precios adelantado, del cual se estableció como valor recuperable la suma de \$2.600.560.000, que corresponde al monto razonable de realización del activo en las condiciones actuales del proyecto.

Por lo anterior, la disminución señalada por la auditoría no corresponde a una eliminación injustificada de costos, sino al reconocimiento técnico del deterioro,

debidamente soportado y registrado conforme a la normativa contable aplicable. Para mayor detalle, se anexa el soporte técnico del deterioro emitido en su momento.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la Respuesta de la Entidad inconsistencia 1

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

Anexo a la respuesta, la administración de Renobo aportó el “*DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE DE PREFACTIBILIDAD*” mediante el cual determinaron un valor a pagar por el desarrollador (Valor Residual) por \$ 1.667.855.000 y como consecuencia de ello un deterioro por \$2.947.557.107, el cual no corresponde al valor residual finalmente reconocido en los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 por \$2.006.560.000 y al deterioro no reconocido por \$2.303.337.335,73.

En consecuencia, se precisó el texto de esta inconsistencia citando la existencia del documento soporte, pero se ratifica en virtud al no reconocimiento del deterioro.

Inconsistencia No. 2:

Tabla 7. Saldos de la cuenta 15 Inventarios según los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024

Valor en Pesos \$

Cuenta	Descripción	Saldo a Dic 31 de 2024
1	ACTIVO	2.396.188.027,28
15	INVENTARIOS	2.396.188.027,28



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Cuenta	Descripción	Saldo a Dic 31 de 2024
1520	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN CURSO	2.396.188.027,28
152005	COSTO TERRENOS	2.006.560.000,00
152005001	COSTO TERRENOS	2.006.560.000,00
15200500101	COSTO TERRENOS	2.006.560.000,00
1520050010100 1	COSTO TERRENOS	2.006.560.000,00
152015	COSTOS DIRECTOS OBRA	4.548.833,00
152015001	COSTOS DIRECTOS OBRA	4.548.833,00
15201500101	COSTOS DIRECTOS OBRA	4.548.833,00
1520150010100 1	COSTOS DIRECTOS OBRA	4.548.833,00
152020	COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS Y ESTUDIOS	260.111.432,00
152020001	COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS Y ESTUDIOS	260.111.432,00
15202000101	COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS Y ESTUDIOS	260.111.432,00
1520200010100 1	COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS, ESTUDIOS	260.111.432,00
152025	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD	69.562.137,00
152025001	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD	69.562.137,00
15202500101	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD	69.562.137,00
1520250010100 1	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD	69.562.137,00
152030	COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS	32.187.581,00
152030001	COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS	32.187.581,00
15203000101	COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS	32.187.581,00
1520300010100 1	COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS	32.187.581,00
152035	OTROS COSTOS INDIRECTOS	23.218.044,28
152035001	OTROS COSTOS INDIRECTOS	23.218.044,28

Cuenta	Descripción	Saldo a Dic 31 de 2024
15203500101	OTROS COSTOS INDIRECTOS	23.218.044,28
1520350010100 1	OTROS COSTOS INDIRECTOS	23.218.044,28

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 expedido por Fiduciaria Colpatria

La cuenta 1520 INVENTARIOS - OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN CURSO presenta un saldo a diciembre 31 de 2024 por \$2.396.188.027,28, de los cuales: \$2.006.560.000 corresponden al costo del terreno, \$4.548.833 a COSTOS DIRECTOS OBRA, \$260.111.432,00 a COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS Y ESTUDIOS, \$69.562.137 COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD, \$32.187.581 a COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS y \$23.218.044,28.

El valor del terreno presentado por \$2.006.560.000 en el Estado de Situación Financiera del Patrimonios Subordinado Villa Javier, no corresponde al valor incorporado al Patrimonio al Patrimonio de Conformidad con los informado por Renobo en el archivo “6.7. Predios Villa Javier, Idiprom y Cruces – Colpatria” presentado por \$3.425.147.377, detectándose una diferencia de \$1.418.587.377, que no está reconocida en los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024.

Adicionalmente se encuentra que los \$32.187.581 a COSTOS INDIRECTOS COMISIONES FIDUCIARIAS, fueron incorporados de manera irregular a los Costos del Proyecto Villa Javier, toda vez que los mismos, no constituyen erogaciones asociadas al proyecto y por lo tanto debieron ser reconocidos como Gastos del Ejercicio, con lo cual se evidencia que tanto en el Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 como en el certificado del Valor Contable se presentó un mayor valor por esta cuantía.

Respuesta de la Entidad inconsistencia 2

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“Es importante precisar que, bajo el nuevo esquema operativo del Proyecto Villa Javier, la comisión fiduciaria es asumida por el Fideicomitente Desarrollador TRIADA.

En su calidad de desarrollador, TRIADA determinó que la comisión fiduciaria forma parte del costo integral del desarrollo del proyecto VIS, motivo por el cual solicitó expresamente su incorporación como costo por parte de la Fiduciaria.”

Pronunciamiento de la contraloría sobre la Respuesta de la Entidad inconsistencia 2

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados por esta inconsistencia, así:

La respuesta aportada por Renobo en el sentido de afirmar que: *“En su calidad de desarrollador, TRIADA determinó que la comisión fiduciaria forma parte del costo integral del desarrollo del proyecto VIS, motivo por el cual solicitó expresamente su incorporación como costo por parte de la Fiduciaria”* no es de recibo para este ente de control, en virtud a que de conformidad con el certificado de derechos fiduciarios expedido a diciembre 31 de 2024 Triada no fue reconocido como Fideicomitente aportante y como tal no podía afectar la participación que en ese momento no tenía, así mismo al observar la cuenta 25029500101001 Pasivos – Cuentas por Pagar – Costos y Gastos por Pagar - Otros- Cuentas por Pagar del Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024, se encontró que todos los Costos por pagar adicionales al suelo se encontraban en cabeza del tercero *“Empresa de Renovación Urbana”*.

Se ratifica la inconsistencia observada.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Ahora frente al certificado de derechos fiduciarios en diciembre 03 de 2024.

En el oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 la administración de Renobo presentó respuesta a la carta de observaciones, en la cual no presentaron explicación sobre la razón por la cual se expidió el certificado de derechos fiduciarios en diciembre 03 de 2024, antes de la expedición de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024, ni se pronunciaron sobre las razones por las cuales en el certificado de derechos fiduciarios expedido a diciembre 31 de 2024 no contemplaron el saldo de ejercicios anteriores por \$1.194.907.131,33

En virtud a la ausencia de respuesta a la observación, la entidad no desvirtúa los hechos cuestionados, por lo tanto, se ratifica la observación a título de Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por no efectuar verificación detallada del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso Patrimonio Autónomo FC Subordinado VILLA JAVIER, que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Subordinado Villa Javier a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos, y deberá hacer parte del Plan de Mejoramiento.

Las inconsistencias citadas, nos permiten concluir que los derechos en el FIDEICOMISO *Patrimonio Autónomo FC Subordinado VILLA JAVIER*, administrado por Fiduciaria Colpatria, no corresponden al valor certificado a diciembre 31 de 2024.

Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista

2.2.4 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la no exigencia de licencia de construcción en las manzanas 10 y 22 del predio denominado “San Victorino” dentro del contrato de arrendamiento No.01 de 2023.

Alianza Fiduciaria S.A suscribe contrato de arrendamiento No 001 de 2023, con la Unión Temporal “Lo Nuestro”, cuyo objeto consiste en *“Entregar a título de arrendamiento los predios ubicados en el sector de San Victorino del Barrio Santa Inés, denominados manzana 10 y 22 y el mobiliario tipo contenedor en estas existente”*, contrato que se suscribió por el valor de \$4.728.000.000 y un plazo de 12 meses.

Se han suscrito 3 otrosíes, los cuales han modificado el valor y el plazo contractual, dejando el contrato vigente hasta el 15 de febrero de 2026.

El día 15 de agosto de 2025, el grupo de auditoria realiza visita administrativa con el fin de realizar recorrido al predio y dejar registro fotográfico del lugar, se observó que se realiza la construcción de un segundo piso en estructuras metálicas como se observa en las siguientes imágenes:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Imagen 8. Manzanas 10 y 22 – Sector San Victorino





CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.



Fuente: Equipo auditor.

Ante la construcción de un segundo piso, se realizó a través del radicado 2-2025-20896 consulta a la Alcaldía Local de Santa fe, la cual por competencia realizó traslado a la Secretaria Distrital de Planeación, para que indicará: *“Se requiere licencia de construcción para la explotación de las manzanas señaladas cuando se utiliza mobiliario tipo contenedor como locales comerciales.”* A lo anterior la SDP dio respuesta en los siguientes términos:

“En atención a la consulta formulada, se revisó las disposiciones aplicables contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normativa vigente, en relación con las licencias de construcción y la instalación de estructuras o mobiliario metálico.

De acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la licencia de construcción es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Las modalidades de licencia comprenden, entre otras, obra nueva, ampliación, adecuación, modificación,

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 95 de 365

restauración, reforzamiento estructural, demolición y reconstrucción, todas ellas relacionadas con intervenciones sobre edificaciones o construcciones permanentes.

En ese sentido, si las actividades de explotación comercial en las manzanas 10 y 22 se resuelven mediante la construcción o instalación de edificaciones permanentes o estructuras fijas, dichas actuaciones se enmarcarían dentro de las modalidades antes citadas y requerirían licencia de construcción previa a su ejecución, conforme al Decreto 1077 de 2015.

No obstante, si las actuaciones corresponden al uso temporal de mobiliario tipo “contenedor” dispuesto sobre el terreno sin cimentación ni conexión permanente, estas no constituyen edificaciones en los términos de la norma urbanística, y por tanto no requieren licencia de construcción, dado que se trataría de bienes muebles trasladables o removibles, conforme a los artículos 655 y 658 del Código Civil.

Adicionalmente, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante la Circular No. 2021EE0090167, precisó que las estructuras livianas o temporales, tales como carpas, casetas, tiendas, cobertizos o similares, no están sujetas al trámite de licencia urbanística, siempre que:

- No impliquen cimentación ni anclajes permanentes al terreno.*
- No soporten cargas estructurales permanentes.*
- No generen afectaciones al suelo ni a edificaciones colindantes.*
- Cumplan con las normas de uso del suelo y las condiciones de seguridad frente a riesgos.*

De manera concordante, la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, en varias de sus actas (118, 123, 126, 132, 148 y 152), ha reiterado que los contenedores marítimos no pueden considerarse edificaciones convencionales en los términos de la Ley 400 de 1997 ni del Reglamento

NSR-10, por cuanto no existe una norma técnica NTC que los homologue como estructuras habitables.

Por lo tanto, no pueden utilizarse como edificaciones de carácter permanente destinadas a la ocupación humana.

Bajo este contexto, si los contenedores utilizados como locales comerciales funcionan de manera temporal, sin cimentación, sin conexión estructural al suelo y con posibilidad de traslado sin afectar el terreno, se entenderá que no requieren licencia de construcción, al no configurarse como una edificación.

Por el contrario, si estos módulos son instalados de forma permanente, con elementos de anclaje, servicios fijos o integrados al suelo de modo que adquieran vocación de permanencia o de ocupación humana estable, la actuación sí requerirá la correspondiente licencia de construcción, en la modalidad que determine la curaduría urbana competente, autoridad encargada del estudio y trámite de licencias urbanísticas conforme a los artículos 2.2.6.1.1.3 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

En consecuencia, la necesidad o no de licencia dependerá de las características técnicas y la destinación del contenedor, debiendo verificarse en cada caso concreto por parte del curador urbano, quien definirá si la instalación se enmarca en las modalidades de intervención edificatoria previstas por la norma o si corresponde a mobiliario temporal exento de licenciamiento”

Teniendo en cuenta lo anterior se observa que los contenedores utilizados en la manzana 10 y 22, los cuales funcionan como locales comerciales funcionan de manera permanente y con una ocupación humana estable desde el año 2021, motivo por el cual para este órgano de control estas estructuras que crean el centro comercial lo nuestro debe contar con la licencia de construcción respectiva.

Así mismo se requirió lo siguiente: *“Se requiere licencia de construcción para obras que se ejecutan a través de estructuras metálicas y otros, en el caso concreto para la construcción de un segundo piso en las manzanas 10 y 22 del sector de San Victorino.”*

A lo cual a través del oficio No. 2-2025-54941 de fecha 07 de octubre de 2025, la secretaria Distrital de Planeación indica:

“De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021, toda obra de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento o demolición de edificaciones requiere, de manera previa a su ejecución, la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

*En consecuencia, si las actuaciones previstas en las manzanas 10 y 22 del sector de San Victorino comprenden intervenciones que impliquen la construcción o modificación de una edificación mediante estructuras metálicas —por ejemplo, la adición de un segundo nivel o la intervención de elementos estructurales existentes—, **dichas obras se enmarcarían en alguna de las modalidades de licencia de construcción previstas en el artículo 2.2.6.1.1.7 ibídem, como ampliación, modificación o reforzamiento estructural, y por tanto requerirían la expedición de la respectiva licencia ante la curaduría urbana competente.** (Negrita fuera del texto)*

Así mismo, el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del citado decreto establece que las autoridades encargadas de tramitar licencias deben revisar el cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, incluyendo los diseños estructurales y las condiciones de seguridad sísmica aplicables.

En relación con ello, el Título F de la NSR-10, relativo a estructuras metálicas, dispone en su numeral F.1.0.1 (Alcance) que las normas allí contenidas aplican al

diseño de estructuras conformadas por elementos de acero o aluminio, soldados, atornillados o remachados, y en el numeral F.1.0.2 (Zonas Sísmicas) que dichos requisitos deben cumplirse en todas las zonas de amenaza sísmica del país.

En ese orden de ideas, si la obra proyectada corresponde efectivamente a una intervención estructural o a la construcción de nuevos elementos metálicos fijos y/o permanentes, se entenderá que sí requiere licencia de construcción, de conformidad con el marco normativo antes citado y con las disposiciones técnicas del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.”

En atención a lo señalado por la secretaria Distrital de Planeación y observando las estructuras instaladas a través de anclajes en el predio en cuestión, es claro que se requiere de licencia de construcción, sin embargo, dicha obra no cuenta con este licenciamiento, lo cual supone una evidente infracción a la norma urbanística.

Lo evidenciado genera un incumplimiento a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.1, el cual dispone “*toda obra de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento o demolición de edificaciones requiere, **de manera previa a su ejecución, la obtención de la licencia urbanística correspondiente.***

Igualmente se está ante el incumplimiento de lo señalado en el contrato de arrendamiento No. 001 de 2023, el cual dispone en la cláusula novena – obligaciones del arrendatario, lo siguiente:

“Obligaciones generales del arrendatario

27. Gestionar ante las autoridades y entidades, todos los permisos y aprobaciones que se requieran.

Obligaciones específicas del arrendatario

7. Realizar las actividades y gestiones inherentes al objeto del contrato, que garanticen la correcta destinación del predio arrendado

12. Dar cumplimiento estricto a las normas expedidas por el Gobierno Nacional y Distrital”

El incumplimiento de las obligaciones contractuales supone un incumplimiento al Manual de Supervisión adoptado por la empresa, artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, teniendo en cuenta que es el Director Comercial de RENOBO el designado para ejercer la supervisión del presente contrato, quien a juicio del presente equipo auditor ha omitido el seguimiento técnico a dicha obra, al no exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.

Respuesta de la Entidad

La Empresa en su respuesta afirma lo siguiente: *“Es importante aclarar que las estructuras metálicas, la infraestructura del segundo piso y las escaleras eléctricas que se encuentran en el inmueble objeto de arrendamiento son removibles.*

Al respecto la Circular No 2021EE0090167 de MINVIVIENDA (Anexo), sobre Estructuras Livianas, establece:

“(…) Teniendo en cuenta lo expuesto en el punto anterior, si las estructuras livianas se caracterizan por: (i) estar soportadas y amarradas con materiales livianos; (ii) son fácilmente instalables y desmontables en cualquier tiempo y lugar; (iii) no generan detrimento en el terreno; y (iv) su comportamiento dinámico difiere del de edificaciones convencionales, no se sujetarán al cumplimiento de la Norma Sismo Resistente, y por ende, no requerirán de la obtención previa de una licencia de construcción para su instalación y/o ensamble.”

Por otro lado, la Empresa dispone: *“Del informe técnico de visita y/o verificación de control urbanístico de la Alcaldía Local Santa Fe del 04 de julio de 2023, en el marco del proceso policivo No. 2023533870107356E, el cual se adjunta (Anexo Radicado E2023008782), se puede observar que la construcción del segundo piso data del 2023 y que el concepto del arquitecto responsable de la visita, concluyó en que no requería Licencia de Construcción.”*

Igualmente señala: *“Lo anterior, implica que las actuaciones de la supervisión deben ceñirse estrictamente a los lineamientos normativos y contractuales que regulan su labor, sin que le sean atribuidas facultades que impliquen extralimitación de sus funciones como lo es, el control urbanístico.*

Conforme a dichas disposiciones, la supervisión entre otras, tiene el deber de vigilar el cumplimiento de las obligaciones contractuales; realizar requerimientos escritos y visitas; solicitar aclaraciones y mantener informada a la entidad; y verificar la existencia de licencias cuando estas sean exigibles legalmente.”

Por último, la empresa establece: *“De otra parte, la afirmación del ente de control relacionada con la presunta “permanencia” de los desarrollos ejecutados en el predio resulta contraria no solo al informe técnico ya referenciado, sino también a la naturaleza misma del contrato de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés, como solución transitoria de aprovechamiento económico del suelo durante la etapa previa al desarrollo del proyecto Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino.”*

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Estudiada la respuesta suministrada por RENOBO mediante el oficio Radicado S2025004654 del 20 de noviembre de 2025 y los soportes entregados, se da respuesta en los siguientes términos.

La Empresa en su respuesta afirma lo siguiente: *“Es importante aclarar que las estructuras metálicas, la infraestructura del segundo piso y las escaleras eléctricas que se encuentran en el inmueble objeto de arrendamiento son removibles.*

Al respecto la Circular No 2021EE0090167 de MINVIVIENDA (Anexo), sobre *Estructuras Livianas*, establece:

“(…) Teniendo en cuenta lo expuesto en el punto anterior, si las estructuras livianas se caracterizan por: (i) estar soportadas y amarradas con materiales livianos; (ii) son fácilmente instalables y desmontables en cualquier tiempo y lugar; (iii) no generan detrimento en el terreno; y (iv) su comportamiento dinámico difiere del de edificaciones convencionales, no se sujetarán al cumplimiento de la Norma Sismo Resistente, y por ende, no requerirán de la obtención previa de una licencia de construcción para su instalación y/o ensamble.”

Al respecto es importante señalar que el concepto referido emitido por MINVIVIENDA, también dispone:

“En consecuencia, si se pretende adelantar una construcción que necesite cimientos, soporte cargas gravitacionales, genere detrimento en el terreno, su comportamiento dinámico corresponda al de una edificación convencional y su uso primordial sea la habitación u ocupación por seres humanos, se requerirá que ésta cumpla con las normas de construcción sismo resistente -Ley 400 de 1997 y Norma Sismo Resistente NSR-10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan- y adelantar el trámite de licenciamiento urbanístico -Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, y las Resoluciones 462 y 463 de 2017 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan- con el fin de no poner en peligro la vida y bienes de las personas, así como garantizar la seguridad de quienes lo habitan”.

Así mismo, el concepto referido para dar claridad frente a estructuras livianas señala que estas comprenden: *“Corresponde a la instalación y/o ensamble de estructuras livianas tales como pérgolas retráctiles, toldos, cobertizos, carpas, casetas, tiendas, cubiertas o similares, que cumplan con todos y cada uno de los criterios señalados en el punto 2.”*

Analizando el concepto de manera sistemática, la estructura que se evidenció en las visitas realizadas no cumple con los parámetros establecidos que cumplan con una estructura liviana.

Por otro lado, la Empresa dispone: *“Del informe técnico de visita y/o verificación de control urbanístico de la Alcaldía Local Santa Fe del 04 de julio de 2023, en el marco del proceso policivo No. 2023533870107356E, el cual se adjunta (Anexo Radicado E2023008782), se puede observar que la construcción del segundo piso data del 2023 y que el concepto del arquitecto responsable de la visita, concluyó en que no requería Licencia de Construcción.”*

Al respecto es pertinente precisar que dicho concepto no tiene en cuenta las adecuaciones que a la fecha se han realizado, y las cuales fueron comunicadas en la carta de observaciones, por lo tanto, será responsabilidad de la autoridad urbanística competente realizar nuevamente una verificación que se ajuste a la realidad de las condiciones actuales y construcciones que a la fecha se presentan, motivo por el cual el presente hallazgo se trasladará a la Dirección de Participación Ciudadana de esta Contraloría, para que realice la verificación del cumplimiento normativo de la Alcaldía Local de Santa Fe, como autoridad urbanística.

Igualmente, la empresa dispone: *“Lo anterior, implica que las actuaciones de la supervisión deben ceñirse estrictamente a los lineamientos normativos y contractuales que regulan su labor, sin que le sean atribuidas facultades que impliquen extralimitación de sus funciones como lo es, el control urbanístico.*

Conforme a dichas disposiciones, la supervisión entre otras, tiene el deber de vigilar el cumplimiento de las obligaciones contractuales; realizar requerimientos escritos y visitas; solicitar aclaraciones y mantener informada a la entidad; y verificar la existencia de licencias cuando estas sean exigibles legalmente.”

Frente al argumento expuesto por la Empresa, la función del supervisor de conformidad con lo señalado en el Manual de supervisión es: *“Realizar el seguimiento y la vigilancia técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica para el adecuado inicio, ejecución y liquidación de un contrato o convenio determinado, ejercida por la empresa, a través de sus funcionarios (...).”* en relación con el contrato de arrendamiento le compete al supervisor, realizar todas las actuaciones necesarias con el fin de cumplir con el objeto del contrato y proteger el bien fiscal ante cualquier daño.

Y teniendo en cuenta que dentro de las obligaciones del arrendatario, se tiene la de *“gestionar ante las autoridades y entidades, todos los permisos y aprobaciones que se requieran”*, así como *“Todas aquellas que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual”*, es deber de la supervisión, realizar seguimiento y vigilar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, y para este caso, no se anexo ningún documento que soporte la vigilancia por parte del supervisor respecto al cumplimiento de permisos y aprobaciones en caso de que se requieran.

Respecto a: *“En consecuencia, la supervisión no puede exigir licencias urbanísticas cuando las autoridades competentes han determinado que la obra no constituye una actividad sujeta a licencia, ni puede sustituir las funciones que constitucional y legalmente corresponden a las autoridades municipales o distritales de control urbanístico”*, No es de recibo que la empresa base sus argumentos y cumplimiento de las obligaciones del supervisor, en un concepto técnico de la autoridad competente de fecha julio de 2023, la cual determina que no se requiere licencia, cuando lo que se está observando es lo que a la fecha de la auditoría se

evidenció en visita técnica. Por otra parte, este ente de control, no está exigiendo, que la empresa funcione como autoridad de control urbano, sino que cumpla las obligaciones de seguimiento y vigilancia de las obligaciones del arrendatario.

Por último, la empresa dispone: *“De otra parte, la afirmación del ente de control relacionada con la presunta “permanencia” de los desarrollos ejecutados en el predio resulta contraria no solo al informe técnico ya referenciado, sino también a la naturaleza misma del contrato de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés, como solución transitoria de aprovechamiento económico del suelo durante la etapa previa al desarrollo del proyecto Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino.*

Al respecto, es pertinente aclarar que como ente de control nos compete verificar la gestión realizada por el sujeto de control bajo el marco normativo aplicable, en el marco de dicha función se solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación (Autoridad Urbanística) concepto que fue analizado bajo la visita realizada, encontrando que aunque las estructuras sean metálicas, desmontables, estas se encuentran ancladas al terreno y están diseñadas para uso comercial, el mismo es permanente y presenta ocupación de seres humano.

Teniendo en cuenta el análisis a la respuesta, se ratifica la observación, y se configura como Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la no exigencia de licencia de construcción en las manzanas 10 y 22 del predio denominado “San Victorino” dentro del contrato de arrendamiento No.01 de 2023, el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.2.5 Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal por valor de \$6.155.530.970 y presunta incidencia disciplinaria, por inconsistencias en la elaboración de los estudios previos – estudio de mercado, que determinaron el canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 de los predios ubicados en San Victorino y el cual sirvió como base para la suscripción del Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2023 y el Otrosí No. 1.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RENOBO, adelantó el proceso de selección de negociación mediante Subasta Pública No. PA-SV-NSP-001-2023 cuyo objeto consistió en *“Entregar a título de arrendamiento los predios ubicados en el sector de San Victorino del barrio Santa Inés, denominado manzana 10 y 22 y el mobiliario tipo contenedor en esta existente”*, el cual fue publicado el 21 de abril de 2023 en la plataforma SECOP II.

Para este proceso se presentó una única oferta que corresponde a la UNION TEMPORAL LO NUESTRO, compuesta por las sociedades INTEGRAL GROUP INTERNATIONAL S.A.S y COLOMBIA MALL S.A.S.

Según el documento “DECISIÓN MEJOR OFERTA”, los miembros del comité fiduciario del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista acogieron la recomendación del comité evaluador y decidieron aceptar la propuesta presentada por la Unión Temporal Lo nuestro, por valor de \$394.000.000 de canon mensual.

En consecuencia, se suscribió el Contrato de arrendamiento No. 001 de 2023, el 18 de mayo de 2023, entre Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso San Victorino Centro Comercial Mayorista y la Unión Temporal “LO NUESTRO”, por un valor de \$4.728.000.000, incluido IVA, un canon de arrendamiento mensual de \$394.000.000, incluido IVA y un plazo de ejecución de 12 meses a partir de la suscripción del acta de inicio.

El Contrato fue modificado y prorrogado mediante Otrosí No. 001, suscrito el 27 de mayo de 2024, se prorrogó el plazo y vigencias del contrato desde el día 2 de junio de 2024 hasta el 15 de mayo de 2025, se modificó el valor del contrato adicionando la suma de \$6.077.333.333.33 y se pactó un canon de arrendamiento mensual por la suma de \$530.000.000 incluido IVA.

Es preciso anotar que el representante Legal de la sociedad Integral Group International S.A.S, es el mismo representante legal del arrendatario del Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2021, cuyo objeto era *“Entregar en arrendamiento los predios denominados manzana 10 y 22, así como el mobiliario tipo contendor ubicado en la manzana 22 del sector de San Victorino...”*, es decir que el mismo contratista continuo con el arrendamiento de las manzanas 10 y 22 y el mobiliario tipo contendor, pero con otra Unión temporal.

De la evaluación efectuada al contrato y modificaciones contractuales, se evidenció que, para determinar el valor recomendado de canon de arrendamiento mensual del nuevo proceso de subasta Pública, No. PA-SV-NSP-001-2023, la Empresa, realizó un estudio de mercado, el cual se encuentra en el documento de análisis preliminar, “ANEXO- ESTUDIO DE MERCADO”, que hace parte de los estudios previos publicados en el SECOP, y el cual determinó lo siguiente:

“3. CONCLUSIÓN

Una vez realizado el análisis se amplió la búsqueda a otras zonas de la ciudad, zona sur, centro y occidente en donde se encontraron 13 predio disponibles cuyos usos son comercial, industrial y de servicios, similares a los desarrollados en la MZ 22 y 10.

Teniendo como base los datos arrojados por el estudio de mercado realizado, se recomiendan los siguientes valores de M2.

LOTES ESTUDIO DE MERCADO PARA ARRIENDO

VALOR PROMEDIO M2 ARRIENDO	\$21.500
----------------------------	----------

Para el ejercicio final del arrendamiento de las Manzana 10 y 22 de San Victorino, Barrio Santa Inés las cuales cuentan con un área de 18.303 m², situadas entre la Carrera 11 y la Carrera 13 y entre la calle 9 y la calle 10, se obtiene el siguiente valor:

VALOR ARRIENDO MENSUAL	\$393.514.500
------------------------	---------------

“Los lotes tomados como referentes para determinar el valor promedio M2 en arriendo son los siguientes:

Imagen 9. Estudio de Mercado Lotes Bogotá.

Cuadro oferta actual

ESTUDIO DE MERCADO LOTES BOGOTA							
No	Ubicación	M2	Estrato	Valor	Valor M2	Observaciones	Fuente
1	Puente Aranda	4500	3	\$ 88,000,000	\$ 19,556	Lote Comercial Industrial	Secundaria
2	Puente Aranda	2542	3	\$ 30,000,000	\$ 11,802	Lote Comercial Industrial	Secundaria
3	Puente Aranda	4800	3	\$ 80,000,000	\$ 16,667	Norma aplica para Industria, Comercio al por mayor, parqueaderos, servicios profesionales	Secundaria
4	Centro Internacional	293	4	\$ 13,200,000	\$ 45,051	Zona comercial, residencial	Secundaria
5	Centro Internacional	450	3	\$ 20,000,000	\$ 44,444	Lote serviteca	Secundaria
6	Zona industrial	912	4	\$ 20,000,000	\$ 21,930	Bodega	Secundaria
7	Normandía	235	4	\$ 4,200,000	\$ 17,872	Diferentes usos	Secundaria
8	Las ferias	400	3	\$ 8,500,000	\$ 21,250	Bodega	Secundaria
9	Montevideo	2541	3	\$ 30,000,000	\$ 11,806	Zona industrial	Secundaria
10	Montevideo	1485	3	\$ 8,500,000	\$ 5,724	Zona industrial	Secundaria
11	Carmen - Fontibón	15000	3	\$ 150,000,000	\$ 10,000	Lote con bodega	Secundaria
12	Santa María del Lago	640	3	\$ 13,000,000	\$ 20,313	Ideal parqueadero fruter supermercado iglesia cristiana concesionario	Secundaria
13	Santa María del Lago	615	3	\$ 20,000,000	\$ 32,520	Uso para diferentes tipos de comercio	Secundaria

Valor promedio arriendo m2	\$ 21,457
-----------------------------------	------------------

Fuente: Documento de análisis Preliminar- Estudio de Mercado. Publicado SECOP II.

De lo anterior se concluye, que el estudio de mercado efectuado por la Empresa, no se encuentra acorde con la realidad de los predios a arrendar, primero porque se realizó con referentes de predios en arriendo que no son comparables con las

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 108 de 365

manzanas 10 y 22 del sector de San Victorino, debido a la actividad que se desarrolla en el sector como lo es el comercio al por mayor y el comercio tipo madrugón, actividades que solo se efectúan en el sector de San Victorino y segundo porque no se tuvo en cuenta el mobiliario tipo contenedor que se entregaría al arrendatario para su uso y explotación comercial. Es decir que el estudio se efectuó como si las manzanas estuvieran desocupadas, no se hubieran adecuado para prestar los usos que actualmente se desarrollan en el predio y no contarán con el mobiliario tipo contenedor utilizado como locales comerciales.

Da cuenta de la observación evidenciada por el equipo auditor, los documentos soporte de la solicitud de modificación contractual al Contrato No.001 de 2023, entre los cuales se encuentran: el Estudio de Mercado Locales Comerciales Sector San Victorino de fecha 5 de marzo de 2024, el Estudio de Mercado Lotes San Victorino de fecha 14 de marzo de 2024, y la Conclusión Final de los dos estudios de mercados, y en la cual se concluyó lo siguiente:

Imagen 10. Conclusión dos estudios de mercado

CONCLUSIÓN FINAL CONSOLIDADA DE LOS DOS ESTUDIOS DE MERCADOS

Para el ejercicio final del arrendamiento de las Manzanas 10 y 22 de San Victorino, Barrio Santa Inés las cuales cuentan con un **área de 18.303 m²**, situadas entre la Carrera 11 y la Carrera 13 y entre la calle 9 y la calle 10, se obtiene el siguiente valor, tomando el valor de arriendo mensual de locales comerciales y de lotes de la siguiente manera:

Valor arriendo locales comerciales	\$572.907.805
Valor arriendo lotes comerciales	\$386.266.512
Valor promedio	\$479.587.159
Valor total adoptado con 5% de inflación	\$503.566.515

Ahora bien, fue fruto de un proceso de negociación adecuado en donde la entidad sostuvo una posición fuerte respecto al valor a pagar, el valor fue fijado en \$530 millones, lo que implica un valor adicional de 11% sobre el resultado del estudio de mercado y de 34% con respecto al actual canon de arrendamiento.

Fuente: Soportes Modificación Contractual, SECOP

Como se evidencia en la conclusión señalada, para determinar el valor del canon mensual de la prórroga, se tuvo en cuenta el valor arriendo locales comerciales es decir mobiliario tipo contendor y lotes comerciales, lo anterior confirma que para la suscripción del contrato de arrendamiento No. 001 de 2023, no se tuvo en cuenta el arriendo del mobiliario tipo contenedor.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que Renobo, para la suscripción del Contrato de Arrendamiento No. 001-2023, elaboró un estudio de mercado que sirvió de base para determinar el valor del canon mensual, que no se ajusta a la realidad, por cuanto no contemplo el valor del arriendo de los contenedores entregados al arrendatario, perdiendo recursos por el arrendamiento de las manzanas 10 y 22, y los contenedores por valor de **\$3.675.280.200.**

El valor calculado como detrimento se estimó de la siguiente forma:

Tabla 8. Calculo Canon de Arrendamiento según Estudios de Mercado.

Calculo para determinar el Canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 San Victorino. Contrato de Arrendamiento No.001 de 2023.		
Descripción	Valor	Observaciones
Valor arriendo locales comerciales	\$ 670.215.000	Área 2946 m2 * \$227.500 M2. = \$670,215,000 (Área 2.946M2, tomada del estudio de mercado efectuado por RENOBO para la suscripción del Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento No. 001 de 2023. Valor \$227.500 incluida administración, tomado del estudio de mercado de la Prorroga y Modificación No. 01 y 02 del Contrato de arrendamiento No. 001 de 2021).
Valor arriendo lotes comerciales	\$ 393.514.500	\$21.500 Valor promedio arriendo lote M2 por área manzana 10 y 22. Área 18.303 M2. Valor y área tomados del anexo- Estudio de mercado de fecha marzo 27 de 2023.

Calculo para determinar el Canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 San Victorino. Contrato de Arrendamiento No.001 de 2023.		
Descripción	Valor	Observaciones
Valor arriendo lotes comerciales menos área de contenedores	\$ 330.175.500	Área 15357 * \$21.500, que corresponde al área de las manzanas 10 y 22 descontando el área que ocupan los contenedores (18303-2946=15357)
Valor arriendo manzana 10 y 22 y área contenedores	\$ 1.000.390.500	Sumatoria valor arriendo locales comerciales más valor arriendo lotes comerciales descontando área contenedores
Valor gastos vigilancia, administración- servicios públicos-carpas.	\$ 300.117.150	Se tomo un porcentaje del 30% que corresponde a los gastos mensuales en que incurriría el arrendatario por vigilancia, administración, servicios, gastos y carpa, por cuanto el valor de M2 del estudio de mercado ya incluye administración.
Valor canon mensual contrato de arrendamiento	\$ 700.273.350	Se resta el valor del arriendo de las manzanas 10 y 22 y de los contenedores y se resta el valor de los gastos de administración, vigilancia y servicios.
Valor canon mensual contrato de arrendamiento	\$ 394.000.000	Valor canon mensual pactado Contrato de arrendamiento No. 001 de 2023
Diferencia	\$ 306.273.350	
Valor dejado de percibir por el arrendamiento de las manzanas 10 y 22 y el mobiliario tipo contendor	\$ 3.675.280.200	Valor calculado de la diferencia, por el plazo pactado en el Contrato de arrendamiento No. 001 de 2023 que corresponde a 12 meses.

Fuente: Equipo Auditor.

Para determinar la cuantía del daño fiscal que provocó la suscripción del contrato de arrendamiento No. 001 de 2023, sin tener en cuenta el arriendo de los contenedores, este órgano de control tomo como base los siguientes datos:

1. Área del lote: 18.303 M2 - Área tomada del anexo- Estudio de mercado de fecha

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 111 de 365

marzo 27 de 2023.

2. Valor arrendamiento lote: \$21.500 - Valor tomado del anexo- Estudio de mercado de fecha marzo 27 de 2023.

Ahora bien, para determinar la cuantía del arriendo de los contenedores se tomaron como referencia valores históricos de los estudios de mercado del otrosí No 1 del contrato de arrendamiento No. 001 de 2021.

3. Áreas locales comerciales: 2.946 M2 - Área tomada del estudio de mercado efectuado por RENOBO para la suscripción del Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento No. 001 de 2023

4. Valor arrendamiento locales comerciales - \$227.500 - Valor del estudio de mercado efectuado por RENOBO para la suscripción del Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento No. 001 de 2021

Por último, se tuvo en cuenta un porcentaje del 30%, correspondiente a gastos de vigilancia, administración- servicios públicos y carpas, dato que se tomó del estudio de mercado del otrosí del contrato de arrendamiento No. 01 de 2021.

Por otra parte, respecto del Otrosí No. 1 al Contrato de Arrendamiento No. 001-2023, suscrito el 27 de mayo de 2024, se evidenció que para efectos de actualizar el valor del canon de arrendamiento se realizó el estudio de mercado de lotes y de locales comerciales, mencionado anteriormente, sin embargo, la empresa para determinar el valor del canon de arrendamiento, promedió los dos valores y estableció un margen de negociación, que si bien incluyeron el valor por M2 en arriendo de locales comerciales (mobiliario tipo contendor), para este órgano de control, no existe justificación técnica que determine porque se promediaron los dos valores (arrendamiento del lote y arrendamiento de locales comerciales) dado que son situaciones y objetos diferentes.

Para dicho otrosí se determinó cómo valor del canon mensual la suma de \$530.000.000 hecho que se evidencia en las Consideraciones del Otrosí, así:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 112 de 365

“Ahora, con ocasión de la presente solicitud de prórroga y modificación No. 1, se adelantó el correspondiente análisis de mercado para efectos de actualizar el valor del canon de arrendamiento acorde a la realidad del mercado inmobiliario del sector a partir del estado actual de los predios y su entorno, el cual arrojó un valor de \$479.587.159. Este valor es el resultado de la información secundaria recopilada por la Entidad en relación con el valor del suelo en bienes similares a los que se pretenden arrendar (Estudio de suelo: 386.266.512) y el análisis de información primaria en relación con inmuebles con vocación comercial ubicados en San Victorino (Estudio comercial \$572.907.805). El promedio de estos dos valores más un margen de negociación resultó en un valor meta de la entidad a negociar que ascendía a la suma de \$503.566.515. Como resultado de un proceso de negociación entre las partes, el valor mensual del canon se fijó en la suma de QUINIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$530.000.000) M/CTE incluido IVA, lo que implica un incremento del 34% frente al valor actual.”

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que Renobo, para la suscripción del Otrosí No. 1 al Contrato de Arrendamiento No. 001-2023, elaboró un estudio de mercado que sirvió de base para determinar el valor del canon mensual de la prórroga, que fue determinando mediante un promedio que no se encuentra justificado, y que no se ajusta a la realidad de los predios a arrendar, por cuanto si bien los contenedores no son comparables con locales comerciales ubicados en un centro comercial, si tienen un plus que es que se encuentra ubicados en el primer piso, y se encuentran totalmente arrendados, lo que no ocurre con los locales que sirvieron de base en el estudio de mercado, que se encuentra ubicados en el segundo y tercer piso, presentándose una pérdida de recursos públicos por valor de **\$2.480.250.770**

El valor calculado como detrimento se estimó de la siguiente forma:

Tabla 9. Calculo Canon de Arrendamiento según Estudios de Mercado- Otrosí No. 1 al Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2023

Calculo para determinar el Canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 San Victorino. Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento No. 001 de 2023.		
Descripción	Valor	Observaciones
Valor arriendo locales comerciales	\$ 705.066.180	Se toma el valor de \$227.500 que fue acogido por la administración para la suscripción del contrato No. 001 de 2021, por el incremento del IPC del año 2024, correspondiente a la suma de 5,2%, para un total de \$239.330 por M2 y por el área de 2.946 M2
Valor arriendo lotes comerciales	\$ 413.977.254	Se toma el valor de \$21.500, valor tomado del anexo-Estudio de mercado de fecha marzo 27 de 2023 por el incremento del IPC del año 2024, correspondiente a la suma de 5,2%, para un total de \$22.618 por M2 y por el área de 18.303
Valor arriendo lotes comerciales menos área de contenedores	\$ 347.344.626	\$22.618 Valor promedio arriendo lote M2 por área manzana 10 y 22, descontando área de contenedores (Área 15357 M2 * \$22.618) valor tomado del anexo-Estudio de mercado de fecha marzo 27 de 2023
Valor canon mensual prorroga No. 1 - 2024 al contrato de arrendamiento	\$ 1.052.410.806	Sumatoria valor arriendo locales comerciales más valor arriendo lotes comerciales descontando área contenedores.
Gastos vigilancia- servicios- alquileres carpas	\$ 315.723.242	Se tomó un porcentaje del 30% que equivale a los gastos en que incurre el arrendatario mensualmente, ya que el valor por M2 del estudio de mercado no incluye administración y esta será cobrada por el arrendatario a cada espacio arrendado.

Calculo para determinar el Canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 San Victorino. Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento No. 001 de 2023.

Descripción	Valor	Observaciones
Valor canon mensual descontando gastos	\$ 736.687.564	Se resta el valor del arriendo de las manzanas 10 y 22 y de los contenedores y se resta el valor de los gastos de administración, vigilancia y servicios.
Valor canon mensual contrato de arrendamiento	\$ 530.000.000	Valor canon mensual pactado Contrato de arrendamiento No. 001 de 2023
Diferencia	\$ 206.687.564	
Valor dejado de percibir por el arrendamiento de las manzanas 10 y 22 y el mobiliario tipo contendor	\$ 2.480.250.770	Valor calculado de la diferencia, por el plazo pactado en el Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento No. 001 de 2023 que corresponde a 12 meses.

Fuente: Equipo auditor.

Evaluadas las actuaciones administrativas desarrolladas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano - RENOBO, se pudo determinar y establecer su responsabilidad como gestor fiscal, al entregar los predios en arriendo de propiedad de la empresa, por un valor menor al que realmente correspondía. Lo anterior denota una gestión antieconómica por parte del gestor Fiscal, lo cual generó un daño patrimonial, representado en la disminución de los recursos públicos, y en consecuencia se configura una observación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria, en cuantía **de \$6.155.530.970**, calculado así:

Tabla 10. Cálculo Valor Detrimento Patrimonial

Calculo Valor Observación Fiscal	
Contrato No. 001 de 2023	\$ 3.675.280.200

Otrosí No. 01 al Contrato No. 001 de 2023	\$ 2.480.250.770
Total, Detrimiento	\$ 6.155.530.970

Fuente: Equipo Auditor.

La causa de la observación (hecho generador del daño), para el contrato No. 001 de 2023 es la deficiencia presentada en los estudios y diseños especialmente en el estudio de mercado, realizado por la empresa para establecer el valor recomendado del canon de arrendamiento y el cual serviría como base para la propuesta presentada por el contratista en el proceso de subasta pública realizado por RENOBO, el cual no incluyo dentro del valor el mobiliario tipo contenedor que fue entregado.

Y para el Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento la causa es la conclusión de promediar los valores por M2 arrojados en los estudios de mercado realizados sin una justificación técnica, ni jurídica que determine contabilizar el arriendo de los contenedores.

Lo anterior, transgrede lo señalado en el Manual de Contratación y gestión de negocios, adoptado mediante resolución 002 del 06 de enero de 2023, capítulo II, numeral 2.1 Principios aplicables a la actividad contractual, y el numeral 2.3, De los estudios previos, subnumeral 11, especificaciones técnicas del bien a contratar. Igualmente, el principio de planeación que obliga a todas las entidades a realizar estudios serios y completos, con objetividad y transparencia.

Así mismo se observa que se transgrede la Ley 610 de 2000, artículo 6, y una presunta vulneración de los deberes del servidor público consagrados en la Ley 1952 de 2019, artículo 38. Código Único disciplinario.

Por lo expuesto, se produce un daño patrimonial al Estado, debido a la entrega en arrendamiento de un bien público por valor inferior al que corresponde.

Respuesta de la Entidad

Los argumentos dados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - Renobo, mediante oficio No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025, son entre otros los siguientes:

En primer lugar, precisa la empresa que:

“(…)

- *No existe ninguna disposición normativa que limite o prohíba que un mismo representante legal de personas jurídicas diferentes participe en diferentes procesos de selección o represente distintas Uniones Temporales o Consorcios.*

- *Tampoco existe limitación alguna para que un mismo grupo económico u operador participe y resulte adjudicatario en procesos distintos y en años diferentes.*

- *La selección debe basarse exclusivamente en la oferta más favorable para la entidad conforme a los criterios definidos en los documentos precontractuales. (...).*

Respecto a la elaboración de los estudios previos, la empresa en su escrito alude: “(...) *En el caso de arrendamiento de locales comerciales, debe considerarse que no existe una fórmula estandarizada para determinar el canon, razón por la cual, el estudio de mercado debe sustentarse en un ejercicio integral de valoración que contemple factores como la ubicación del inmueble dentro del entorno comercial, su tamaño, distribución y características físicas, el estado de conservación, la dinámica de oferta y demanda en el sector, entre otros aspectos del mercado. En consecuencia, los estudios previos deben reflejar un análisis económico real y verificable del sector, sustentado en información objetiva que permita demostrar que el canon estimado*

responde a las condiciones del mercado y asegura la protección del patrimonio de RENOBO, conforme a los principios de planeación, eficiencia y responsabilidad (...)

Y concluye la empresa que "(...) no existe transgresión del manual de contratación puesto que como se indica en el mismo, para los estudios previos del proceso se indica que en su elaboración se contemple o se analice, como mínimo, entre otros puntos, El valor o precio estimado del contrato, la forma de pago, el plazo y lugar de ejecución; 8. El presupuesto estimado del contrato, señalando de manera razonable la cuantía del mismo, conforme a los lineamientos emitidos sobre estudios de mercado.

Como se advierte, en el estudio de mercado se tuvo en cuenta, en el marco de la metodología establecida, los elementos seleccionados para la comparabilidad los cuales tienen un carácter similar al predio a arrendar, en ninguna metodología se indica que se deben establecer predios iguales o con las mismas características, por tanto, en ese marco de análisis y muestreo fue que se desarrolló el cálculo del valor (...)

Señala la empresa que: "(...) respecto a la forma como se calculó la prórroga de este contrato, y la observación puntual de promediar valores de lotes y locales comerciales, es importante mencionar que establecer un promedio es válido siempre y cuando las unidades de observación estadísticas sean las mismas y en este caso lo son, superficie por metro cuadrado de carácter comercial. Por tanto, no existe ninguna duda técnica respecto al cálculo y establecer un promedio.

Igualmente, la unidad de análisis (precios /m²) están en la misma unidad y escala de medición, y en este caso, lo que se hizo fue mezclar lotes y locales, para extraer unas mejores conclusiones del estudio de mercado respecto al valor que se pretendía establecer (...)

Finalmente considera Renobo, que: "(...) En el caso concreto, se considera que no existe incidencia fiscal ni presunta responsabilidad disciplinaria, toda vez que no se evidencia un daño patrimonial real, cierto y cuantificable para RENOBO, ni una conducta dolosa o gravemente culposa atribuible a los funcionarios intervinientes. El

canon de arrendamiento establecido en el contrato 001 de 2023 fue el resultado de un proceso competitivo mediante subasta pública, cuya trazabilidad y transparencia están documentadas en SECOP, que obedeció a los requisitos establecidos en los documentos precontractuales y que no se encuentra evidenciado un detrimento patrimonial para la entidad.

Del mismo modo, las actuaciones de los servidores públicos se ajustaron estrictamente al Manual de Contratación, a los principios de planeación, selección objetiva y publicidad, sin que se advierta omisión, extralimitación o vulneración de deberes funcionales que pudiera configurar una falta disciplinaria; por tal razón se solicita al Ente de Control y al equipo auditor reconsiderar la incidencia fiscal, disciplinaria y administrativa atribuida a la presente observación, haciendo un análisis detallado e integral a cada uno de los argumentos y soportes presentados por esta Entidad, determinando la no inclusión de la misma en el informe final, teniendo en cuenta que la elaboración de los estudios previos y el estudio de mercado pues se ajusta a los requisitos del Manual de Contratación y se soporta en variables medibles, razonables y ajustadas a mercado, propias de la naturaleza del objeto contratado(...)"

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Analizada la respuesta presentada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - Renobo, mediante oficio No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025 y en consideración a los argumentos expuestos, se concluye que los mismos no desvirtúan la observación inicialmente formulada, por lo siguiente:

En primer lugar, precisa la empresa que:

“(...)"

- *No existe ninguna disposición normativa que limite o prohíba que un mismo representante legal de personas jurídicas diferentes participe en diferentes procesos de selección o represente distintas Uniones Temporales o Consorcios.*
- *Tampoco existe limitación alguna para que un mismo grupo económico u operador participe y resulte adjudicatario en procesos distintos y en años diferentes.*
- *La selección debe basarse exclusivamente en la oferta más favorable para la entidad conforme a los criterios definidos en los documentos precontractuales. (...).*

Al respecto, en la observación no se cuestionó la selección del Contratista, solo se mencionó que el representante legal, era el mismo del contrato anterior. Y por consiguiente, se continuó con la actividad comercial que se estaba desarrollando, sin generar traumatismos en la entrega del predio y el mobiliario, debido a la continuidad de uno de los integrantes de la unión temporal y representante legal.

Respecto a la elaboración de los estudios previos, la empresa en su escrito alude: “(...) *En el caso de arrendamiento de locales comerciales, debe considerarse que no existe una fórmula estandarizada para determinar el canon, razón por la cual, el estudio de mercado debe sustentarse en un ejercicio integral de valoración que contemple factores como la ubicación del inmueble dentro del entorno comercial, su tamaño, distribución y características físicas, el estado de conservación, la dinámica de oferta y demanda en el sector, entre otros aspectos del mercado. En consecuencia, los estudios previos deben reflejar un análisis económico real y verificable del sector, sustentado en información objetiva que permita demostrar que el canon estimado responde a las condiciones del mercado y asegura la protección del patrimonio de RENOBO, conforme a los principios de planeación, eficiencia y responsabilidad (...)*”

No son de recibo los argumentos expuestos, como bien lo señala la Empresa, los estudios previos deben **reflejar un análisis económico real y verificable del sector**, y para los estudios que hacen parte del Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2023, no se ve reflejado la realidad del predio a arrendar, por cuanto se desconoció las mejoras efectuadas al predio y los contenedores que también fueron entregados al contratista, y los cuales venían siendo utilizados y explotados por el arrendatario como locales comerciales lo anterior en contravía de los principios de planeación, eficiencia y responsabilidad.

Y concluye la empresa que *“(...) no existe transgresión del manual de contratación puesto que como se indica en el mismo, para los estudios previos del proceso se indica que en su elaboración se contemple o se analice, como mínimo, entre otros puntos, El valor o precio estimado del contrato, la forma de pago, el plazo y lugar de ejecución; 8. El presupuesto estimado del contrato, señalando de manera razonable la cuantía del mismo, conforme a los lineamientos emitidos sobre estudios de mercado.*

Como se advierte, en el estudio de mercado se tuvo en cuenta, en el marco de la metodología establecida, los elementos seleccionados para la comparabilidad los cuales tienen un carácter similar al predio a arrendar, en ninguna metodología se indica que se deben establecer predios iguales o con las mismas características, por tanto, en ese marco de análisis y muestreo fue que se desarrolló el cálculo del valor.(...)”

Al respecto este órgano de control fiscal, acepta que no hubo transgresión respecto a que dentro de los estudios previos se contemple el valor del precio estimado del contrato, lo que se está cuestionando es el estudio de mercado realizado para determinar dicho valor, debido a que este no se ajusta a lo que realmente se estaba arrendando (lotes y contenedores).. Si bien no existe metodología que indique que se deben establecer predios iguales o con las mismas condiciones, si existen los principios de la gestión fiscal y para el caso que no ocupa, los referentes tomados para determinar

el valor por M2 del lote, y los cuales sirvieron como referente para determinar el valor mínimo proyectado por la empresa para el canon mensual de arrendamiento, no son comprables con las manzanas 10 y 22 del sector de san Victorino.

En cuanto a: “(...) respecto a la forma como se calculó la prórroga de este contrato, y la observación puntual de promediar valores de lotes y locales comerciales, es importante mencionar que establecer un promedio es válido siempre y cuando las unidades de observación estadísticas sean las mismas y en este caso lo son, superficie por metro cuadrado de carácter comercial. Por tanto, no existe ninguna duda técnica respecto al cálculo y establecer un promedio.

Igualmente, la unidad de análisis (precios /m2) están en la misma unidad y escala de medición, y en este caso, lo que se hizo fue mezclar lotes y locales, para extraer unas mejores conclusiones del estudio de mercado respecto al valor que se pretendía establecer (...).”

No se acepta el argumento expuesto por la empresa, por cuanto si bien es cierto que técnicamente se pueden promediar por que la unidad de observación es la misma (Precio por metro cuadrado comercial), también lo es que no es viable usar ese promedio como valor de referencia, por que mezcla dos mercados inmobiliarios distintos (lote Vs Local comercial).

Respecto a: “(...) En el caso concreto, se considera que no existe incidencia fiscal ni presunta responsabilidad disciplinaria, toda vez que no se evidencia un daño patrimonial real, cierto y cuantificable para RENOBO, ni una conducta dolosa o gravemente culposa atribuible a los funcionarios intervinientes. El canon de arrendamiento establecido en el contrato 001 de 2023 fue el resultado de un proceso competitivo mediante subasta pública, cuya trazabilidad y transparencia están documentadas en SECOP, que obedeció a los requisitos establecidos en los

documentos precontractuales y que no se encuentra evidenciado un detrimento patrimonial para la entidad.

Del mismo modo, las actuaciones de los servidores públicos se ajustaron estrictamente al Manual de Contratación, a los principios de planeación, selección objetiva y publicidad, sin que se advierta omisión, extralimitación o vulneración de deberes funcionales que pudiera configurar una falta disciplinaria; por tal razón se solicita al Ente de Control y al equipo auditor reconsiderar la incidencia fiscal, disciplinaria y administrativa atribuida a la presente observación, haciendo un análisis detallado e integral a cada uno de los argumentos y soportes presentados por esta Entidad, determinando la no inclusión de la misma en el informe final, teniendo en cuenta que la elaboración de los estudios previos y el estudio de mercado pues se ajusta a los requisitos del Manual de Contratación y se soporta en variables medibles, razonables y ajustadas a mercado, propias de la naturaleza del objeto contratado(...)"

No se aceptan los argumentos expuesto, por cuanto se considera que si bien se realizó un estudio previo, conforme lo señala el manual de contratación, lo que se está observando por el órgano de control, es que dentro del estudio de mercado realizado para determinar el canon de arrendamiento del contrato No. 001 de 2023, no se contempló los contenedores sino un estudio de mercado donde se comparan lotes vacíos a arrendar, desconociendo la empresa que los contenedores, están siendo explotados por el arrendatario como locales comerciales.

Y para la prórroga efectuada, se cuestionó que, una vez realizado el estudio de mercado tanto de lotes como locales comerciales, se determina una ponderación por tener la misma unidad de medida M2, desconociendo que no es viable la ponderación entre dos mercados inmobiliarios diferentes.

Teniendo en cuenta el análisis a la respuesta, se ratifica la observación, y se configura Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal por valor de \$6.155.530.970 y presunta incidencia disciplinaria, por inconsistencias en la elaboración de los estudios previos – estudio de mercado, que determinaron el canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 de los predios ubicados en San Victorino y el cual sirvió como base para la suscripción del Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2023 y el Otrosí No. 1., el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.2.6 Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal por valor de \$449.074.667 y presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento en la ejecución del contrato de arrendamiento 001.-2023, respecto a la cláusula Sexta, y la cláusula Decimosexta debido al no cobro de las multas por el incumplimiento del pago en los 5 primeros días hábiles pactados en el contrato.

Un vez hecho el análisis y revisión de la ejecución el contrato de arrendamiento 001-2023 cuyo Objeto es “*Entregar a título de arrendamiento los predios ubicados en el sector de san Victorino del barrio santa Inés, denominados manzana 10 y 22 y el mobiliario tipo contenedor en estas existente*” suscrito entre la Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista cumpliendo las veces de Arrendador y la Unión Temporal “*LO NUESTRO*” integrada por las sociedades INTEGRAL GROUP INTERNATIONAL S.A.S. identificada con NIT No. 900.429.424-7 y COLOMBIA MALLS S.A.S. identificada con NIT No. 900.868.040.-5. Cumpliendo las veces de Arrendatario, se determinó que sobre la información recibida en el curso de la presente Actuación Especial de Fiscalización acerca de los pagos hechos por el arrendatario, incumplen el termino pactado en la Clausula Sexta y Décimo Sexta de la minuta del contrato, las cuales determinan que el pago se debe

hacer dentro de los 5 primeros días hábiles del mes, y a su vez determina el valor de la multa en caso de incumplir el término.

Teniendo en cuenta, los extractos Bancarios emitidos por Alianza Fiduciaria de la cuenta No. 580300042324, vigencia 2023, remitidos por la empresa mediante Oficio No. S2025004325 del 29 de octubre de 2025 se presenta a continuación la relación de pagos identificando los días de mora presentados en cada uno de los casos:

Tabla 11. Relación Extractos Bancarios - Encargo No. 4332-4

	MES	FACTURA	VALOR	FECHA VENCIMIENTO	FECHA DE PAGO	DIAS HABILES DE TARDANZA	0,1% CONTRATO	TOTAL MULTA
2023	JUNIO	148366	\$ 380.866.666	19/06/23	20/06/23	0	\$ 4.728.000	\$ -
	JULIO	148827	\$ 394.000.000	10/07/23	10/07/23	0	\$ 4.728.000	\$ -
	AGOSTO	150108	\$ 394.000.000	6/08/23	10/08/23	2	\$ 4.728.000	\$ 9.456.000
	SEPTIEMBRE	151232	\$ 394.000.000	6/09/23	11/09/23	3	\$ 4.728.000	\$ 14.184.000
	OCTUBRE	152529	\$ 394.000.000	7/10/23	10/10/23	1	\$ 4.728.000	\$ 4.728.000
	NOVIEMBRE	153843	\$ 394.000.000	6/11/23	10/11/23	2	\$ 4.728.000	\$ 9.456.000
	DICIEMBRE	154986	\$ 394.000.000	6/12/23	11/12/23	2	\$ 4.728.000	\$ 9.456.000
2024	ENERO	156023	\$ 394.000.000	8/01/24	10/01/24	1	\$ 4.728.000	\$ 4.728.000
	FEBRERO	156960	\$ 394.000.000	6/02/24	12/02/24	3	\$ 4.728.000	\$ 14.184.000
	MARZO	158440	\$ 394.000.000	6/03/24	11/03/24	2	\$ 4.728.000	\$ 9.456.000
	ABRIL	159586	\$ 394.000.000	6/04/24	11/04/24	2	\$ 4.728.000	\$ 9.456.000
	MAYO	160721	\$ 394.000.000	7/05/24	16/05/24	5	\$ 4.728.000	\$ 23.640.000
	JUNIO	161967	\$ 530.000.000	7/06/24	12/07/24	22	\$ 6.077.333	\$ 133.701.333
	JULIO	163750	\$ 530.000.000	8/07/24	12/07/24	3	\$ 6.077.333	\$ 18.232.000
	AGOSTO	164553	\$ 530.000.000	7/08/24	22/08/24	8	\$ 6.077.333	\$ 48.618.667
	SEPTIEMBRE	165731	\$ 530.000.000	7/09/24	13/09/24	3	\$ 6.077.333	\$ 18.232.000
	OCTUBRE	166935	\$ 530.000.000	7/10/24	18/10/24	7	\$ 6.077.333	\$ 42.541.333
	NOVIEMBRE	168107	\$ 530.000.000	7/11/24	21/11/24	8	\$ 6.077.333	\$ 48.618.667
	DICIEMBRE	169355	\$ 530.000.000	6/12/24	16/12/24	5	\$ 6.077.333	\$ 30.386.667
						TOTAL	\$ 449.074.667	

Fuente: Equipo Auditor- Información remitida Oficio S2025004325 de 29 de octubre de 2025.

Teniendo en cuenta lo anterior, se calculó una observación fiscal por valor de \$449.074.667, por concepto del cálculo de la multa correspondiente al no pago del canon de arrendamiento en los primeros 5 días hábiles del mes mediante la condición pactada en la cláusula Décimo Sexta de la siguiente manera: *“el ARRENDATARIO se compromete a pagar al Patrimonio autónomo a través de su vocera, a título de multa o cláusula penal pecuniaria de apremio, por cada día calendario de retraso, para un valor equivalente al CERO COMA UNO POR CIENTO (0,1%) del valor total del contrato, sin exceder el DIEZ (10%) de dicho valor”*, sobre la misma clausula es importante citar *“Para hacer efectiva esas multas no se requiere que el ARRENDADOR, constituya en*

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 125 de 365

mora al ARRENDATARIO, el simple retardo imputable a éste dará origen al pago o compensación de las sumas previstas en esta cláusula. EL ARRENDATARIO autoriza que EL ARRENDADOR descuente y compense de las sumas a su favor, los valores correspondientes a la multa de que trata la presente cláusula”.

Evaluadas las actuaciones administrativas desarrolladas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano - RENOBO, se pudo determinar y establecer su responsabilidad como gestor fiscal, al no exigir el pago de las multas correspondientes al incumplimiento del pago del canon de arrendamiento de conformidad a la Clausula Sexta del contrato que comprende los 5 primeros días hábiles de cada mes. Lo anterior denota una gestión antieconómica por parte del gestor Fiscal, lo cual generó un daño patrimonial, representado en la disminución de los recursos públicos, y en consecuencia se configura una observación administrativa con incidencia fiscal y presunta incidencia disciplinaria, en cuantía de \$449.074.667.

La causa de la observación para el contrato No. 001 de 2023 es la falta de supervisión y demora en las actuaciones administrativas para establecer y exigir el pago de las multas correspondientes al incumplimiento de la Clausula Sexta, teniendo en cuenta la cuantía de la multa como lo establece la cláusula DecimoSexta del suscrito.

Lo anterior, transgrede lo señalado en el Manual de Contratación y gestión de negocios, adoptado mediante resolución 002 del 06 de enero de 2023, capítulo II, numeral 2.1 Principios aplicables a la actividad contractual. De igual forma, incumple lo establecido en el Manual de Supervisión e Interventoría de Contratos versión 2 del 20 de Junio de 2019. Por último, estas actuaciones vulneran la Ley 610 de 2000, artículo 6, y una presunta vulneración de los deberes del servidor público consagrados en la Ley 1952 de 2019, artículo 38. Código Único disciplinario.

Lo expuesto anteriormente, ocasiona un daño patrimonial al Estado, representado en el no cobro de las multas correspondientes a la mora en el pago del canon de arrendamientos en los plazos establecidos

Respuesta de la Entidad

“(…)

*Aunado a lo anterior, dicho Manual establece que LA EMPRESA en su actividad contractual está sujeta a los **principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan respectivamente los artículos 209 y 267 de la Constitución Política y demás principios y reglas constitucionales y legales de derecho público y privado en materia contractual.***

De conformidad con las disposiciones contractuales y el marco legal, la Empresa se encuentra facultada para dar aplicación al procedimiento sancionatorio tendiente a la imposición de la multa o a la declaratoria de incumplimiento y afectación de la cláusula penal, según corresponda, no obstante, esta facultad incluye a su vez, la potestad de agotar medidas conminatorias tendientes a lograr el cumplimiento de la obligación, de manera previa al trámite sancionatorio, tal y como se establece en el literal a. de la Cláusula Décima Octava antes citada.

Secundariamente la empresa argumenta que:

“Aclarado lo anterior, y resaltando la prevalencia de la aplicación de los principios analizados, en el desarrollo de la actividad contractual que adelanta la Empresa, acto seguido, se analizará el alcance de la cláusula de multa, conforme la jurisprudencia del Consejo de Estado mediante el Concepto Sala de Consulta C.E. 1748 de 2006, así:

*(…) **El entendimiento de las cláusulas de multa y penal pecuniaria.** La de multa tiene por objeto sancionar económicamente al contratista por haber incurrido este*

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 127 de 365

en mora o en incumplimiento parcial de las obligaciones y apremiarlo a que cumpla la obligación. Aunque la multa se liquida en forma proporcional al valor del contrato y a los perjuicios que sufra la entidad contratante, no busca indemnizarlos. Una cosa son las bases sobre las que se liquida y otra cosa, es el objeto de la multa.

*Para su imposición es indispensable a más de la existencia de los presupuestos jurídicos anteriores, que la obligación incumplida, parcialmente, no se haya satisfecho con posterioridad **y que el plazo definitivo para el cumplimiento de las obligaciones no se haya vencido (...)** [3]. (Negrilla fuera de texto)*

*“(...) Además, cabe anotar que la disposición arriba referida, prevé que solo podrá imponerse la multa mientras se halle pendiente la ejecución de las obligaciones a cargo del contratista, lo cual significa que la institución de las multas está prevista para incumplimientos parciales, y procede siempre que el contratista no haya satisfecho en tiempo sus prestaciones, **de manera que si al momento de su imposición ya se hubiere corregido el incumplimiento, no podría imponerse según lo señalado en la norma legal, en el entendido de que su finalidad es la de garantizar el cumplimiento cabal y oportuno de un contrato**, constriñendo al contratista a su ejecución en caso de mora o retardo, mas no, procurar unos recursos a título de indemnización según se explicó.” [4] (Negrilla fuera de texto).”*

“Por su parte, la imposición de la multa de apremio exige:

- Determinación clara del presunto incumplimiento,*
- Verificación de que la obligación continúa en mora,*
- Actuación dentro del plazo de ejecución del contrato,*
- Respeto del debido proceso, de conformidad con las disposiciones contractuales.*

Estas reglas han sido acogidas en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de RENOBO, en los apartados referidos a multas, cláusulas penales de apremio y procedimiento sancionatorio (puntos 4.1 y 4.4.2).

Conforme a los requisitos establecidos en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de RENOBO para imponer multas (núm. 4.1), éstas solo proceden cuando el incumplimiento persiste al momento de su imposición.

En particular, requieren que:

- *Exista una inejecución o retardo vigente, no una circunstancia ya superada.*
- *El contratista permanezca en mora al momento de evaluar la medida.*
- *Se haya realizado el requerimiento previo y no haya surtido efecto”*

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Al respecto, y en atención a la Clausula decima Octava del contrato, literal “A”. , no se encontró dentro de los informes de supervisión periódicos, aportados por la empresa durante la ejecución de la actuación documentos en los cuales se realice llamados de atención al contratista por el incumplimiento en la demora del pago del canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco días hábiles, por consiguiente no es posible determinar si se requirió al arrendatario para que explique por escrito las razones por las cuales se está presentando el presunto incumplimiento.

Por su parte, da cuenta del incumplimiento, los extractos mensuales sintetizados en el cuadro “relación de extractos bancarios” plasmado en el hallazgo, donde es evidente el incumplimiento repetitivo por parte del arrendatario.

Además, si bien el contrato se rige por la Constitución Política de Colombia, al mismo tiempo cobija los fallos por parte del Consejo de Estado, y acude al Manual de Contratación y Gestión de Negocios de RENOBO de 2023(vigente a la fecha de

suscripción del contrato), las partes pactaron dos Clausulas (sexta y décimo sexta) que, para efectos del cumplimiento del mismo contrato, priman, entendiéndose que, al suscribirse y aceptarse, se convierten en ley para las partes. De igual forma, el supervisor del contrato está en la obligación de requerir al contratista para que explique y subsane la situación, desafortunadamente, en el curso de la presente Actuación, dichos requerimientos no fueron soportados ni adjuntos, para determinar el proceso realizado.

En concordancia con lo expuesto anteriormente, y citando las Cláusulas Sexta “*Forma de pago*” y décimo sexta “*Multa o Clausula Penal Pecuniaria de Apremio*”:

CLAUSULA SEXTA - FORMA DE PAGO: El valor del presente contrato de arrendamiento, ser cancelado por parte del ARRENDATARIO a favor del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista constituido por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano Bogotá D.C. con Alianza Fiduciaria SA, en pagos mensuales, las cuales deberán ser consignados en la cuenta dispuesta por el patrimonio autónomo dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes, durante el plazo de ejecución del contrato.”

(...)

*CLAUSULA DÉCIMA SEXTA - MULTA O CLAUSULA PENAL PECUNIARIA DE APREMIO: En caso de incumplimiento total o parcial, cumplimiento defectuoso o por el simple retardo de cualquiera de las obligaciones del presente Contrato que resulten exigibles dentro del plazo de ejecución, el **ARRENDATARIO** se compromete a pagar al Patrimonio autónomo a través de su vocera, a título de multa o cláusula penal pecuniaria de apremio, por cada día calendario de retraso, para un valor equivalente al CERO COMA UNO POR CIENTO (0,1%) del valor total del contrato, sin exceder el DIEZ (10%) de dicho valor, la cual se hará efectiva directa y unilateralmente mediante compensación de saldos a su favor, o a través de las garantías y demás medios*

*legales, previo agotamiento del procedimiento establecido para la **ARRENDADOR**, sin perjuicio del mérito ejecutivo para lo que desde ya el **ARRENDATARIO**, renuncia a cualquier requisito o condición para la constitución en mora para su exigibilidad o efectividad*

*Para hacer efectiva esas multas no se requiere que el **ARRENDADOR**, constituya en mora al **ARRENDATARIO**, el simple retardo imputable a este dara origen al pago o compensación de las sumas previstas en esta cláusula. EL **ARRENDATARIO** autoriza que EL **ARRENDADOR** descuente y compense de las sumas a su favor, los valores correspondientes a la multa de que trata la presente cláusula, previa instrucción de la Junta del Fideicomiso. De no existir tales saldos a favor de EL **ARRENDATARIO** o de no resultar ~estos suficientes para cubrir la totalidad del valor de la multa, EL **ARRENDADOR** podrá obtener el pago total o parcial de esta modalidad de la cláusula penal mediante el ejercicio de las acciones legales a que haya lugar, previa instrucción de la Junta del Fideicomiso”*

Adicionalmente, estamos frente a un contrato de arrendamiento, en la cual es la Empresa quien recibe la contraprestación por el uso y goce otorgado al arrendatario, razón por la cual las clausulas dispuesta, se convierten en Ley para las partes, es decir, en el presente caso se incumple lo señalado en el documento contractual, firmado por las partes, deberá aplicarse como se estipulo en el contrato la multa respectiva.

Dado que, este contrato se rige por el régimen excepcional, es decir, por el derecho privado, lo que hace un más imperativo el cumplimiento en el contrato.

No son de recibo los argumentos expuestos por la empresa por cuanto los extractos demuestran el retraso en 17 meses con respecto al periodo comprendido entre Junio de 2023 y Diciembre de 2024. Frecuencia que convierte el incumplimiento en repetitivo, razón por la cual, Renobo debió imponer las multas de conformidad con lo

señalado en las cláusulas anteriormente citadas que hacen parte del contrato de arrendamiento No. 001 de 2023 y se vuelven ley para las partes.

Teniendo en cuenta el análisis a la respuesta, se ratifica la observación, y se configura como Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal por valor de \$449.074.667 y presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento en la ejecución del contrato de arrendamiento 001.-2023, respecto a la cláusula Sexta, y la cláusula Decimosexta debido al no cobro de las multas por el incumplimiento del pago en los 5 primeros días hábiles pactados en el contrato, el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.2.7 Hallazgo Administrativo, con presunta incidencia disciplinaria, por no efectuar verificación completa del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos.

Producto de comparación de las cuentas del Patrimonio presentado en el Estado de Situación Financiera con corte a diciembre 31 de 2024 del Fideicomiso y el certificado del Valor Contable expedido en enero 7 de 2025 por parte de Alianza Fiduciaria se encontró la siguiente situación:

Tabla 12. Comparativo del Certificado del Valor Contable y del saldo de la cuenta 3 del Patrimonio Fiduciario presentado en los Estados Financieros del Fideicomiso SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL a diciembre 31 de 2024

Valores en Pesos \$

CONCEPTO	SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2024 SEGÚN CERTIFICADO VALOR CONTABLE	SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2024 SEGÚN ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			DIFERENCIA PRESENTADA
		CUENTA CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2024	
Aportes en Dinero ERU	30.011.442.477,36	35050502001	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.	-30.011.442.477,36	0,00
Aportes en Dinero IPES	2.989.949.418,37	35050502001	INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL - IPES	-2.989.949.418,37	0,00
Aportes en Especie	53.065.170.326,61	35051501001	APORTES EN ESPECIE	-53.065.170.326,61	0,00
		3905	GANANCIAS ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES	-5.275.228.034,19	
		3910	PÉRDIDAS ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES	14.797.456.894,78	
		3930	RESULTADOS ACUMULADOS PROCESO DE CONVERGENCIA A NIIFS	-102.573.323.552,30	



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

CONCEPTO	SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2024 SEGÚN CERTIFICADO VALOR CONTABLE	SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2024 SEGÚN ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			DIFERENCIA PRESENTADA
		CUENTA CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2024	
Resultados de Ejercicios anteriores	98.205.721.021,71	3905 - 3910 - 3930	Ganancias o Pérdidas Acumuladas Ejercicios Anteriores	-93.051.094.691,71	5.154.626.330,00
Resultado del ejercicio	171.298.448.873,64	3915	GANANCIA DEL EJERCICIO	- 176.453.075.203,64	- 5.154.626.330,00
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	355.570.732.117,69	3	PATRIMONIO	- 355.570.732.117,69	0,00

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 y Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo a diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria.

De diciembre 31 de 2023 a diciembre 31 de 2024 la principal variación presentada en los Estados Financieros corresponde a la actualización del suelo a valor razonable realizada vía avalúo comercial elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) en el marco del Contrato 327-2023, mediante el cual se determinó el valor del mismo en \$350.848.841.400, obteniendo una valorización por \$171.608.840.465,40 frente al costo histórico contabilizado en \$182.115.759.710,60. Esta valorización es presentada como un ingreso del año 2024, en la cuenta 41959501006 Avalúos y por ende un incremento en la utilidad del ejercicio y del patrimonio en el año 2024.

Si bien, el valor total de los derechos fiduciarios contenidos en la Certificación del Valor Contable del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional a diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria en enero 7 de 2025, coincide con el

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 134 de 365

presentado en la cuenta 3 Patrimonio del Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 en **\$355.570.732.117,69**, por el concepto Resultados de Ejercicios anteriores, el valor certificado presenta un mayor valor de \$5.154.626.330 y un menor valor en la misma cuantía en el Resultado del ejercicio, lo cual lleva a concluir a los lectores del certificado, que se generó una utilidad del ejercicio, diferente a la presentada en los Estados Financieros.

Esto se debe a la deficiente verificación por parte del Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso al momento de aprobar los Estados Financieros del Fideicomiso SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL a diciembre 31 de 2024 sin presentar observaciones sobre su contenido.

Así mismo, se observa que el Supervisor del Contrato Fiduciario encargado del seguimiento, supervisión y la vigilancia técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica del Contrato de Fiducia y por ende de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 y de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo, no presentó observaciones sobre el contenido de estos documentos.

Los anteriores hechos, denotan el incumplimiento a lo establecido en la segunda viñeta del numeral 3.1.1. Funciones generales del Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso y del numeral 3.5 Supervisor del Patrimonio y/o Contrato Fiduciario del Manual Operativo Patrimonios Autónomos Matriz, Subordinados y Derivados actualizado el 27 de julio de 2023 por parte de Renobo.

Con base en lo anterior, se evidencia la transgresión a lo establecido en los artículos 26, 27 y 38 de la Ley 1952 de enero 28 de 2019, *“Por medio de la cual se expide el código general disciplinario se derogan la ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario.”*.

A continuación, se presenta las inconsistencias detectadas en el reconocimiento de hechos económicos en los Estados Financieros del Fideicomiso SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL con corte a diciembre 31 de 2024:

Cuentas del Activo:

Inconsistencia No. 1:

En la cuentas 16989501001 DETERIORO (PROVISIONES) OTRAS CUENTAS POR COBRAR - OTRAS y en la cuenta 16989501003 DETERIORO (PROVISIONES) OTRAS CUENTAS POR COBRAR - PROVISIÓN ANTICIPOS DE OBRA, **se registra el tercero “SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS”**, lo cual es inexacto al reconocer deterioros a un tercero que no presenta deuda con el fideicomiso, por lo cual no se está presentando fielmente la información acorde con los hechos económicos, lo cual afecta la claridad y fidelidad de la información para terceros.

Pese a lo anterior, mediante la comunicación con radicado S2025004229 de octubre 22 de 2025, la administración de Renobo manifiesta que *“El deterioro registrado corresponde al movimiento general de la cuenta por cobrar asociada al Fideicomiso, y no específicamente a un tercero individualmente identificado dentro del sistema contable. Por esta razón, se utiliza el código 237917 – Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista – como un parámetro de referencia general para representar la totalidad del saldo sujeto a evaluación, aunque este no se encuentre discriminado como un tercero específico en la cuenta por cobrar.”*, **esta afirmación y/o justificación, no es de recibo, toda vez que lo que llaman parámetro de referencia, no aplica en absoluto para el reconocimiento contable citado.**

Respuesta de la Entidad Inconsistencia 1:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 136 de 365

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“En relación con la observación que señala que en las cuentas 16989501001 y 16989501003 se registra el deterioro utilizando el tercero “SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS”, pese a que dicho tercero no presenta una deuda directa con el patrimonio autónomo, es preciso realizar las siguientes aclaraciones:

El patrimonio autónomo no opera bajo la lógica de un ente empresarial tradicional, sino que utiliza un catálogo de cuentas fiduciarias en el cual los terceros genéricos cumplen la función de identificar el patrimonio como unidad económica y no como contraparte contractual. En este marco, el uso de un tercero genérico no implica que exista una obligación o deuda con dicho tercero, sino que se emplea como marcador contable para agrupar las operaciones y facilitar su trazabilidad dentro del sistema fiduciario.

Es importante precisar que el deterioro registrado corresponde estrictamente al único activo financiero sujeto a evaluación dentro del Fideicomiso San Victorino, derivado de los pagos efectuados a la Unión Temporal Urbe Capital. Aunque el registro se visualiza bajo el tercero genérico el código 237917–Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, la trazabilidad del saldo se encuentra plenamente identificada en los auxiliares contables, en los cuales consta que la obligación original corresponde a Urbe Capital. Es decir, el tercero utilizado en el encabezado no altera ni confunde el origen real del activo, pues el detalle de la operación está completamente documentado y soportado.

De conformidad con la NIIF 9, el deterioro de activos financieros puede reconocerse individualmente o de manera colectiva, siempre que los activos compartan características similares de riesgo. En el caso del patrimonio autónomo, el deterioro se

aplicó sobre el saldo total expuesto a riesgo, y no sobre un tercero operativo particular, dado que:

- *El riesgo recae sobre el activo financiero en su conjunto,*
- *No existen múltiples cuentas por cobrar de distinta naturaleza,*
- *y el único origen identificable del saldo es Urbe Capital.*

Por esta razón, el uso del tercero genérico no desvirtúa la realidad económica, no genera confusión sobre la contraparte real ni afecta la fiabilidad de la información. El deterioro se calculó sobre el valor efectivamente expuesto al riesgo de recuperación y se encuentra debidamente soportado.

En consecuencia, el registro contable no configura una presentación inexacta ni afecta la claridad de la información financiera, ya que:

- *el activo sujeto a deterioro está plenamente identificado,*
- *el tercero genérico cumple una función contable válida y aceptada en el ámbito fiduciario,*
- *y la operación refleja fielmente la realidad económica del patrimonio autónomo.*

En consideración a lo anterior, se evidencia que el registro del deterioro mediante el tercero genérico del Fideicomiso es contablemente procedente, está alineado con la estructura del catálogo fiduciario, no desvirtúa la identificación del activo sujeto a evaluación ni afecta la fiabilidad de la información financiera, dado que el origen del saldo la obligación derivada de pagos a la Unión Temporal Urbe Capital se encuentra plenamente soportado y trazado en los auxiliares contables. Por lo tanto, respetuosamente se solicita el levantamiento de la observación, toda vez que el tratamiento aplicado refleja adecuadamente la realidad económica del patrimonio y se

ajusta a lo previsto por la NIIF 9 y por las prácticas propias de la contabilidad fiduciaria.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Inconsistencia 1:

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

La administración de Renobo, manifiesta que se registra el tercero “SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS”, porque *“se emplea como marcador contable para agrupar las operaciones y facilitar su trazabilidad dentro del sistema fiduciario”,* afirmación y/o justificación, que no aplica en absoluto para el reconocimiento contable citado.

Se ratifica la inconsistencia observada.

Cuenta 18 Activos Materiales:

Inconsistencia No. 2:

La cuenta 18 ACTIVOS MATERIALES, presenta terceros que no permiten identificar claramente su conformación, así:

La cuenta 18270501002 EDIFICIOS PROPIEDADES INVERSIÓN presenta el tercero SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS, lo cual no es concordante con la naturaleza de esta cuenta, toda vez que, en esta, no se refleja el tipo de edificación y el costo de cada uno de los container que conforma el saldo de esta cuenta.

La cuenta 18270501013 OTROS, presenta los terceros “SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS”, “EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C” y “GUARDIANES COMPAÑÍA LÍDER DE SEGURIDAD LIMITADA”, la cual de manera alguna cumple con características y atributos de la información contable de comprensibilidad y utilidad, al no describir el tipo de activo que se reconoce en esta cuenta, su composición y saldos respectivos.

La cuenta 18272001001 DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES DE INVERSION - EDIFICIOS PROPIEDADES INVERSIÓN, presenta los terceros “SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS” y “DEPRECIACIÓN”, que en nada contribuye a informar a cuáles activos se les reconoció depreciación.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia 2

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“Frente a la observación formulada, es pertinente aclarar que el uso del tercero genérico SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS en las cuentas del grupo 18 – Activos Materiales y en sus cuentas asociadas, es un tratamiento plenamente procedente dentro de la contabilidad fiduciaria. En los patrimonios autónomos, la identificación del tercero no representa un deudor o acreedor, sino la unidad económica del patrimonio, acorde con el catálogo de cuentas de la fiduciaria y la naturaleza jurídica del negocio fiduciario (artículos 1226 y ss. del Código de Comercio).

Ahora bien, desde la perspectiva del marco técnico NIIF:

La presentación de activos en categorías agregadas es consistente con el Marco Conceptual NIIF, que en los párrafos 2.4, 2.12 y 2.13 establece que lo esencial es que los estados financieros reflejen fielmente los activos, su medición y sus cambios. Esto no exige que cada elemento se identifique mediante un tercero específico, siempre que exista auxiliar contable y soporte técnico que permita su individualización.

La NIC 16, en su párrafo 73, dispone que la desagregación detallada de los activos su identificación, costo, vida útil, deterioro o depreciación debe mantenerse en auxiliares o notas, no necesariamente en el mayor general. Este requisito se cumple plenamente, pues la empresa entregó a la Contraloría un detalle completo con la depreciación mensual de cada uno de los contenedores, desde su incorporación hasta el momento en que dejaron de depreciarse, por cambio de medición posterior a costo revaluado, en archivo Excel a través del radicado No.S2025004229 del 22 de octubre de 2025 dando respuesta a la solicitud “4.5.2 Sírvase aportar hoja Excel del cálculo detallado realizado con corte a diciembre 31 de 2024 para determinar la Depreciación acumulada de los bienes que denominan SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS por \$1.753.511.450 y de los bienes que denomina DEPRECIACIÓN por \$1.122.247.326, para presentar un saldo total de \$2.875.758.776”. Ver anexo

Es importante subrayar que el PA San Victorino administra únicamente dos tipos de activos: predios y contenedores.

- Los predios, conforme a la NIC 16 y a la NIIF 13 cuando se miden por valor razonable, no son objeto de depreciación.*
- En consecuencia, los únicos activos depreciables son los contenedores, por lo cual la depreciación registrada así esté presentada con un tercero genérico corresponde inequívocamente a estos activos, lo que garantiza la trazabilidad y la correspondencia entre el hecho económico y el registro contable.*

En este sentido, la depreciación reflejada en los estados financieros corresponde al resultado del cálculo técnico realizado sobre los contenedores, y la individualización detallada está plenamente soportada en los auxiliares entregados. El registro en el mayor general no implica confusión ni imprecisión, pues la naturaleza del patrimonio autónomo y la trazabilidad de los activos administrados permiten identificar de manera directa el origen y destino del costo y su depreciación.

Los registros efectuados cumplen con las NIIF, con la estructura contable propia del negocio fiduciario y con los atributos de representación fiel, verificabilidad y comprensibilidad del Marco Conceptual. La información entregada demuestra que la depreciación está plenamente soportada, corresponde exclusivamente a los activos depreciables del patrimonio y no genera distorsión contable.

Por lo anterior, respetuosamente se solicita el levantamiento de la observación, al no configurarse incumplimiento normativo ni afectación de la razonabilidad de la información financiera del patrimonio.”

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad Inconsistencia 2

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

La administración de Renobo plantea de manera equivocada que no es necesario identificar el tipo de activo que se está reconociendo en los Estados Financieros y “*que el uso del tercero genérico SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS en las cuentas del grupo 18 – Activos Materiales y en sus cuentas asociadas es un tratamiento plenamente procedente dentro de la*

contabilidad fiduciaria. En los patrimonios autónomos, la identificación del tercero no representa un deudor o acreedor, sino la unidad económica del patrimonio, acorde con el catálogo de cuentas de la fiduciaria y la naturaleza jurídica del negocio fiduciario (artículos 1226 y ss. del Código de Comercio)”, sin que identifique ¿qué es una unidad económica del patrimonio? y donde está definida, así mismo cita el código de Comercio sin ninguna precisión al respecto.

Paso seguido cita, que: *“La presentación de activos en categorías agregadas es consistente con el Marco Conceptual NIIF, que en los párrafos 2.4, 2.12 y 2.13 establece que lo esencial es que los estados financieros reflejen fielmente los activos, su medición y sus cambios. Esto no exige que cada elemento se identifique mediante un tercero específico, siempre que exista auxiliar contable y soporte técnico que permita su individualización.”*, pese a ello omite que la normatividad citada, establece, que:

“2.4. Si la información financiera ha de ser útil, debe ser relevante y representar fielmente lo que pretende representar. La utilidad de la información financiera se mejora si es comparable, verificable, oportuna y comprensible.”

“2.12. Los informes financieros representan fenómenos económicos utilizando palabras y números. Para ser útil, la información financiera debe no sólo representar los fenómenos relevantes, sino que también representar de forma fiel la esencia de los fenómenos que pretende representar. En muchas circunstancias, la esencia de un fenómeno económico y su forma legal son las mismas. Si no lo son, el suministro de información solo sobre la forma legal no representaría de forma fiel el fenómeno económico (véanse los párrafos 4.59 a 4.62).

2.13. Para ser una representación fiel perfecta, una descripción tendría tres características. Sería completa, neutral y libre de error. Naturalmente, la perfección es rara vez alcanzable, si es que se alcanza alguna vez. El objetivo del Consejo es maximizar esas cualidades en la medida de lo posible.”

Como se puede observar, la normatividad citada por Renobo no desvirtúa la inconsistencia, sino por el contrario la ratifica.

Se ratifica la inconsistencia observada.

Inconsistencia No. 3:

Al confrontar el saldo según los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 de los activos identificados en la cuenta 18270501002 EDIFICIOS PROPIEDADES INVERSIÓN frente a su Depreciación Acumulada presentados en la cuenta 18272001001 DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES DE INVERSION, se encontró:

Tabla 13. Comparativo entre el Costo de Edificios Propiedades de Inversión y su Depreciación Acumulada

Valores en Pesos \$

TERCERO	EDIFICIOS PROPIEDADES INVERSIÓN	DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES DE INVERSIÓN	SALDO EDIFICACIONES Y PROPIEDADES POR DEPRECIAR
SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS	6.312.641.143	-1.753.511.450	4.559.129.693
DEPRECIACIÓN		-1.122.247.326	-1.122.247.326
TOTALES	6.312.641.143	-2.875.758.776	3.436.882.367

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria.

Tal como se puede observar, además de desconocer los bienes que conforman la cuenta 18270501002 EDIFICIOS PROPIEDADES INVERSIÓN, al confrontar el costo del tercero con el valor depreciado se encontró que se depreció en \$1.122.247.326,00 el tercero “DEPRECIACIÓN”, que carece de costo de adquisición, con lo cual se reitera que

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 144 de 365

la información presentada, no cumple con las características y atributos de la información contable de comprensibilidad, verificabilidad y utilidad.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia 3

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“En relación con la afirmación según la cual la depreciación registrada se encuentra distribuida entre el tercero genérico SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS y un tercero denominado DEPRECIACIÓN, es pertinente reiterar que este tratamiento no vulnera ningún principio NIIF ni afecta la representación fiel de la información financiera del patrimonio autónomo.

Tal como se expuso previamente, en la contabilidad fiduciaria el uso de terceros genéricos no identifica un deudor o acreedor, sino la unidad económica del patrimonio, y en el caso particular del PA San Victorino es plenamente claro cuáles son los activos que lo conforman.

Este patrimonio sólo administra dos tipos de bienes:

- 1. Predios, que conforme a la NIC 16 no son objeto de depreciación; y*
- 2. Contenedores, que sí son activos depreciables.*

Si bien la observación plantea que la depreciación registrada en el tercero “DEPRECIACIÓN”, sin costo asociado en el mayor, afectaría los atributos de comprensibilidad, verificabilidad y utilidad de la información, es importante precisar que dichos atributos sí se encuentran plenamente garantizados en la contabilidad del Patrimonio Autónomo San Victorino.

1. Comprensibilidad

La comprensibilidad se preserva porque el universo de activos del patrimonio es limitado y plenamente identificable:

- *los predios, que no son objeto de depreciación; y*
- *los contenedores, que sí lo son.*

Por tanto, aun cuando la depreciación se presente en dos terceros del catálogo fiduciario, el usuario de la información no enfrenta ambigüedad sobre qué activos están siendo depreciados: únicamente los contenedores. Además, la Empresa entregó un archivo en Excel con el detalle completo de la depreciación por cada contenedor, lo que refuerza la claridad de la información.

2. Verificabilidad

La depreciación registrada es totalmente verificable, dado que:

- *existe detalle técnico mensual por contenedor desde su incorporación hasta el cese de la depreciación,*
- *los valores registrados en ambos terceros concuerdan exactamente con el cálculo técnico presentado, y cada activo tiene soporte documental (actas, costos, avalúos y vida útil).*

Con esta evidencia, cualquier tercero puede reproducir y verificar el cálculo, cumpliendo plenamente este atributo del Marco Conceptual.

3. Utilidad

La utilidad de la información también se mantiene, dado que los estados financieros muestran el monto total de la depreciación, dato relevante para evaluar la situación financiera y desempeño del patrimonio sin distorsiones ni valores improcedentes.

El hecho de que la presentación se realice mediante dos terceros no altera la decisión económica que puede tomar un usuario de los estados financieros, puesto que:

- *La depreciación se reconoce sobre activos reales,*
- *está correctamente calculada y soportada, y*
- *corresponde exclusivamente a los contenedores, únicos activos depreciables del patrimonio.*

Adicionalmente, se reitera que la Empresa entregó a la Contraloría el detalle completo de la depreciación por contenedor, en Excel y el detalle de los activos que componen la cuenta 18, con su depreciación mensual desde la incorporación del activo hasta el cese de la depreciación por cambio de medición posterior. Este soporte satisface plenamente lo exigido por la NIC 16 (párrafo 73), que permite mantener el detalle en auxiliares y notas, no necesariamente en la estructura de terceros del mayor.

Por lo anterior, la presentación contable realizada no distorsiona la información financiera, no afecta la comprensibilidad ni la verificabilidad de los estados financieros y no constituye incumplimiento del marco técnico normativo, toda vez que:

- todos los activos del patrimonio están plenamente identificados,*
- los únicos activos depreciables son los contenedores,*
- la depreciación corresponde exactamente a dichos activos, y*
- el detalle técnico fue entregado con la trazabilidad requerida.*

La presentación de la depreciación en dos terceros del catálogo fiduciario no afecta la representación fiel de la información, ya que los únicos activos depreciables del patrimonio son los contenedores que están plenamente identificados y su depreciación fue entregada con detalle y soporte técnico. Este tratamiento es consistente con la NIC 16, que permite mantener la desagregación en auxiliares y notas, sin requerir que se refleje en la estructura de terceros del mayor general.

En consecuencia, no existe distorsión contable ni incumplimiento normativo. Por lo anterior, respetuosamente se solicita el levantamiento de la observación.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Inconsistencia 3

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 147 de 365

La administración de Renobo plantea de manera equivocada que no es necesario identificar el tipo de activo al cual se le está reconociendo una Depreciación en los Estados Financieros y que *“es pertinente reiterar que este tratamiento no vulnera ningún principio NIIF ni afecta la representación fiel de la información financiera del patrimonio autónomo.*

Tal como se expuso previamente, en la contabilidad fiduciaria el uso de terceros genéricos no identifica un deudor o acreedor, sino la unidad económica del patrimonio, y en el caso particular del PA San Victorino es plenamente claro cuáles son los activos que lo conforman”, sin que identifique ¿qué es una unidad económica del patrimonio? y donde está definida.

Se ratifica la inconsistencia observada.

Inconsistencia No. 4:

Teniendo en cuenta que de diciembre 31 de 2023 a diciembre 31 de 2024 los saldos de las cuentas **18270501002 – Edificios – Propiedades de Inversión por \$6.312.641.143, 18270501013 – Otros por \$139.290.303.567,60 y 18272001001 – Depreciación Acumulada de Propiedades de Inversión – Edificios con \$2.875.758.776**, no sufrieron variaciones en sus saldos, se solicitaron los costos asociados a cada uno de los 6 lotes presentados en la cuenta 18270501001 Terrenos, para establecer el costo total de cada inmueble por todos conceptos, ante lo cual mediante oficio con radicado S2025004229 de octubre 22 de 2025, la administración informó, que:

“Dado que los inmuebles se encuentran clasificados contablemente como propiedades de inversión, su medición posterior se realiza con base en el valor razonable, y no al costo histórico, conforme a lo establecido en el Capítulo XXIX de la Circular Básica 030 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

En consecuencia, no es posible suministrar la información de costos históricos solicitada, ya que dichos activos no están reconocidos bajo el modelo de medición al costo, sino bajo el modelo de valor razonable, de acuerdo con los lineamientos normativos aplicables.”.

La anterior afirmación no es de recibo para este ente de control, en la medida en que hasta diciembre 31 de 2023 estas cuentas se llevaban por sistema de costos y durante el año 2024 no sufrieron modificación en su saldo, por lo tanto sería el mismo, ahora bien, a pesar de lo anterior, en su respuesta no hace alusión que el avalúo realizado en el año 2024 contempla la realización de avalúos individuales para cada uno de los 6 predios que conforman el suelo destinado para la ejecución del proyecto, es decir, que la administración de Renobo no considera que el valor de la valorización de cada lote se determina a partir del costo histórico total de cada uno de los 6 suelos y que de afectarse por nuevas activaciones, el mismo deberá ser actualizado, caso contrario estaríamos en la omisión de reconocimientos de costos posteriores y su presentación no sería acorde a los hechos económicos.

El detalle de la información aportada es la siguiente:

Tabla 14. Valor Razonable individualizado de los costos del proyecto San Victorino a diciembre 31 de 2024

Valores en Pesos \$

Dirección	Costo Histórico Suelo - Valor Incorporación Al Pa	Edificios Propiedades Inversión - Sin Individualización Del Costo	Otros - Sin Individualización Del Costo	Depreciación Acumulada Propiedades De Inversión - Sin Individualización Del Costo	Saldo A Costo Histórico A Diciembre 31 De 2023 Y 2024	Número Del Avalúo 2024	Valor Avalúo Comercial 2024 = Valor Libros Contables = Valor Neto De Realización	Valorización Determinada A Dic 31 De 2024
LOTE KR 13 9-70	9.747.189.000	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	2024-157	29.088.214.200	Renobo no aportó información
LOTE CLL 9 11-38	320.760.000	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	2024-160	1.887.944.000	Renobo no aportó información
LOTE CLL 9 11-22	435.780.000	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	2024-162	2.637.068.400	Renobo no aportó información
LOTE CRA 11 9-57	22.924.336.000	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	2024-158	298.480.838.000	Renobo no aportó información
LOTE CLL 9 12-56	2.822.040.000	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	2024-159	17.441.232.400	Renobo no aportó información
LOTE CLL 9 11-48	262.710.000	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	Renobo no aportó información	2024-161	1.313.544.400	Renobo no aportó información
TOTAL	36.512.815.000	6.312.641.143	139.290.303.567,60	- 2.875.758.776	179.240.000.934,60		350.848.841.400	171.608.840.465,40

Fuente: Archivos: "6.7 Aportes Predios San Victorino, San Bernardo y Estación Central – Alianza", "Anexo 8.- Avalúos Comerciales Definitivos" y Saldos según Estados Financieros a diciembre 31 de 2024, aportados por Renobo

Ante la ausencia de la información solicitada, no fue posible establecer y verificar para cada lote: la cuantía de los costos de las cuentas EDIFICIOS PROPIEDADES INVERSIÓN, de la cuenta OTROS y de la DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES DE INVERSIÓN, para de esta forma verificar en los mismos términos, la determinación y reconocimiento de la valorización contabilizada de cada inmueble, que en forma total se reconoció en \$171.608.840.465,40.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia 4

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“Frente a la observación lo primero que se debe aclarar es que a través del radicado No.2025002897 del 23 de julio 2025 el anexo 6.7 “Aportes del suelo al patrimonio autónomo desde su constitución”, donde se encontraba la información solicitada de costo histórico, avalúo catastral y avalúo comercial y el valor en libros tal y como se muestra en la imagen:

Dirección	Costo Histórico	Valor Incorporación # PA	Valor Último Avalúo Civil	Valor Catastral 2024	Valor Libros Contables	Valor Deterioro	Valor Neto de Realización	Intención que se tiene para el inmueble	Nombre y Código de la Cuenta donde se Encuentra Contabilizado
LOTE 4R 13 70	9.747.188.000,00	9.747.188.000,00	29.088.214.200,00	24.810.000.000,00	29.088.214.200,00	N/A	29.088.214.200,00	Desarrollo Inmobiliario - Comercio Mayorista	18270501 - Propiedad de Inversión
LOTE CLL 9 11-38	320.750.000,00	320.750.000,00	1.887.944.000,00	1.540.000.000,00	1.887.944.000,00	N/A	1.887.944.000,00	Desarrollo Inmobiliario - Comercio Mayorista	18270501 - Propiedad de Inversión
LOTE CLL 9 11-22	435.780.000,00	435.780.000,00	2.637.068.400,00	1.103.508.000,00	2.637.068.400,00	N/A	2.637.068.400,00	Desarrollo Inmobiliario - Comercio Mayorista	18270501 - Propiedad de Inversión
LOTE CRA 11 9-7	22.824.336.000,00	22.824.336.000,00	298.480.838.000,00	240.400.000.000,00	298.480.838.000,00	N/A	298.480.838.000,00	Desarrollo Inmobiliario - Comercio Mayorista	18270501 - Propiedad de Inversión
LOTE CLL 9 12-56	2.822.040.000,00	2.822.040.000,00	17.441.232.400,00	14.720.000.000,00	17.441.232.400,00	N/A	17.441.232.400,00	Desarrollo Inmobiliario - Comercio Mayorista	18270501 - Propiedad de Inversión
LOTE CLL 9 11-48	262.710.000,00	262.710.000,00	1.313.544.400,00	1.342.000.000,00	1.313.544.400,00	N/A	1.313.544.400,00	Desarrollo Inmobiliario - Comercio Mayorista	18270501 - Propiedad de Inversión

Ahora bien, En relación con la solicitud de incorporar los costos asociados a los predios clasificados en las cuentas 18270501002 – Edificios Propiedades de Inversión, 18270501013 – Otros, 18271501001 – Valorización de Propiedades de Inversión y 18272001001 – Depreciación Acumulada, es necesario precisar de manera técnica y normativa las razones por las cuales a 31 de diciembre de 2024 no existía información

de costos atribuibles, y por tanto no era posible suministrar en los términos planteados en la observación.

A partir del ejercicio 2024 los predios y contenedores administrados por el Patrimonio Autónomo fueron clasificados como Propiedades de Inversión y, en consecuencia, se sometieron al modelo de medición posterior al Valor Razonable, de conformidad con la NIC 40 y el Capítulo XXIX de la Circular Básica 030 de la Superintendencia Financiera. Bajo este modelo:

- El valor en libros no depende del costo histórico, sino del valor razonable determinado mediante avalúo técnico.*
- Los costos históricos dejan de ser la base de medición, y no constituyen un dato necesario ni relevante para efectos de presentación en estados financieros.*
- Cualquier intento de imputar “costos” para conciliar con avalúos sería contrario al marco normativo vigente.*

Asimismo, los saldos contables de 2023 a 2024 en las cuentas señaladas permanecieron sin variación porque la única modificación relevante en 2024 correspondió, al incremento por valorización derivado del avalúo comercial emitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Dicho avalúo fue individual por predio, y su resultado \$171.608.840.465,40 fue reconocido en la cuenta de valorización conforme al modelo de medición posterior. No existieron nuevas erogaciones, activaciones o costos que debieran capitalizarse.

Es relevante aclarar que, los predios y contenedores no se encuentran bajo clasificados contablemente como inventarios, sino bajo Propiedades de Inversión. A diferencia de inventarios, donde los costos se capitalizan como parte del valor del activo:

- *En Propiedades, Planta y Equipo, solo se capitalizan erogaciones que aumenten los beneficios económicos futuros del activo.*
- *En Propiedades de Inversión con medición al valor razonable, no se capitaliza ningún costo adicional, y el valor en libros solo cambia por efectos del avalúo.*

En consecuencia, la información solicitada (costos por predio) no existe en el modelo de medición aplicable, no porque la empresa haya omitido entregarla, sino porque a 31 de diciembre de 2024 no existían costos atribuibles que debieran reconocerse o reportarse.

Pretender reconstruir costos o exigir costos históricos en un activo medido al valor razonable no es procedente normativamente, pues desnaturalizar el modelo NIIF aplicado, Incluso antes cambiar la costó revaluado no operaba los costos asociados, dado que estaban clasificados como Propiedades de Inversión, es indispensable distinguir que las reglas de capitalización no operan igual que en inventarios.

Finalmente, debe resaltarse que la empresa sí entregó la información pertinente y disponible a 31 de diciembre de 2024:

- *Se entregó el avalúo individual por predio, que constituye la base de medición vigente.*
- *Se entregaron los saldos contables, exactamente como están reconocidos.*
- *Se explicaron las razones técnicas por las cuales no operan costos históricos en el modelo de valoración aplicado.*

Por lo expuesto, se concluye que, no existe omisión de información, ni ausencia de soporte, ni irregularidad contable. La información solicitada simplemente no es aplicable bajo el modelo de medición posterior al valor razonable. Las cuentas relacionadas permanecieron sin variación en 2024 porque no hubo costos adicionales ni nuevas activaciones, y porque el único ajuste procedente la valorización producto del www.contraloriabogota.gov.co

avalúo técnico fue plenamente reconocido conforme al marco normativo (NIC 40 y Circular 030), y, en consecuencia, respetuosamente se solicita el levantamiento de la observación.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Inconsistencia 4

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

La administración de Renobo informa, que con: *“radicado No.2025002897 del 23 de julio 2025 el anexo 6.7 “Aportes del suelo al patrimonio autónomo desde su constitución”, donde se encontraba la información solicitada de costo histórico, avalúo catastral y avalúo comercial y el valor en libros”,* indicando que el costo histórico que presenta en \$36.512.815.000, solo corresponde al suelo de los 6 predios y que en este archivo *“no existía información de costos atribuibles, y por tanto no era posible suministrar en los términos planteados en la observación”,* es decir, que no informa **el costo histórico establecido para cada uno de los predios** reconocidos en la cuenta 18270501002 – Edificios Propiedades de Inversión por un saldo de \$6.312.641.143, de la cuenta 18270501013 – Otros por \$139.290.303.567,60 y de la cuenta 18271501001 DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES DE INVERSIÓN por \$2.875.758.776, para de esta forma establecer para cada predio cuales son los costos históricos acumulados que fueron objeto de valorización a diciembre 31 de 2024, la cual se reconoció en \$171.608.840.465,40. Es decir que Renobo reconoce su deficiencia y desconocimiento del Costo Total de cada uno de los 6 predios que conforman el suelo del Proyecto San Victorino, lo cual es improcedente con las características y atributos de utilidad que debe tener la información contable.

Adicionalmente es improcedente la manifestación de la administración de Renobo en la que afirma: “*En Propiedades de Inversión con medición al valor razonable, no se capitaliza ningún costo adicional, y el valor en libros solo cambia por efectos del avalúo*”, toda vez que está afirmando que no efectuara reconocimiento contable de los nuevos costos que se generen a partir de diciembre 31 de 2024, lo cual se aparta de todo marco normativo contable, cosa diferente es que los costos históricos se reconozcan y posteriormente el valor en libros sea actualizado al valor razonable para cada uno de los predios, reconociendo la utilidad o pérdida según corresponda.

Se ratifica la inconsistencia observada.

Cuentas del Pasivo:

Inconsistencia No. 5:

En la cuenta 2 Pasivos de los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2024 **se están presentando para el tercero** “*237917 SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS*” pasivos por \$231.429.498,72, el cual no existe como proveedor de Bienes y Servicios del Patrimonio Autónomo. Los pasivos para los que se presenta este tercero y que conforman este saldo son los siguientes.

Tabla 15. Cuentas del Pasivo que en el Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 presentan como Acreedor al tercero SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS

Valores en Pesos \$

CUENTA	NIVEL	TERCERO	DESCRIP_CTA	SALDO A DIC 31 DE 2024
25011501001	11 VACIO		COMISION DE ADMINISTRACION	0,00
25011501001	11	237917	SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS	5.890.500,00
28143501001	11 VACIO		PROVISIONES PROCESOS JUDICIALES	-83.520.000,00
28143501001	11	237917	SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS	-83.520.000,00
29909501005	11 VACIO		OTRAS CTAS POR PAGAR DIVERSAS	-4.533.335,00
29909501005	11	237917	SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS	-153.799.998,72
TOTAL				-231.429.498,72

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria.

Adicionalmente para el tercero “237917 SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS” en la cuenta 25011501001 COMISION DE ADMINISTRACION, se presenta un saldo por \$5.890.500 y para el tercero “901450239 TITAN GROUP UT” en la cuenta 29909501005 OTRAS CTAS POR PAGAR DIVERSAS presentan un saldo por \$153.799.998,72, los dos con naturaleza contraria a las cuentas del pasivo.

Lo anterior genera incertidumbre sobre los reales acreedores y saldos de estos pasivos.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia 5

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“En cuanto a los saldos registrados con naturaleza contraria en las cuentas 25011501001 y 29909501005, se precisa que dichos valores obedecen a ajustes transitorios derivados de cruces contables entre terceros, los cuales no afectan la razonabilidad del pasivo ni la presentación de la información financiera.

Estos registros no generan sobreestimación y subestimación del pasivo, dado que su efecto neto en los estados financieros es igual a cero, al corresponder únicamente a reclasificaciones internas que no modifican la obligación económica real del patrimonio.

Es importante señalar que dichos ajustes fueron regularizados en la vigencia 2025, quedando reflejada la naturaleza correcta y definitiva en cada cuenta. Ver Balance por tercero anexo

En virtud de lo anterior, se solicita respetuosamente el levantamiento de la observación, toda vez que no existió impacto en la situación financiera ni incertidumbre, dado que el efecto es cero en los pasivos.”

La administración reconoce haber realizado los ajustes en la vigencia 2025 en los siguientes, términos: *“Estos registros no generan sobreestimación y subestimación del pasivo, dado que su efecto neto en los estados financieros es igual a cero, al corresponder únicamente a reclasificaciones internas que no modifican la obligación económica real del patrimonio.*

Es importante señalar que dichos ajustes fueron regularizados en la vigencia 2025, quedando reflejada la naturaleza correcta y definitiva en cada cuenta. Ver Balance por tercero anexo”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad Inconsistencia 5

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

Teniendo en cuenta que la incorrección fue determinada con corte a diciembre 31 de 2024 y que Renobo manifiesta que los ajustes fueron realizados en el año 2025, estos serán considerados en la próxima auditoría.

Se ratifica la inconsistencia observada

Cuentas del Patrimonio

Inconsistencia No. 6:

Pese a que los únicos Fideicomitentes del FIDEICOMISO No. 904342 - 237917 SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL son la EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO y el INSTITUTO PARA LA ECONOMIA SOCIAL – IPES, en la cuenta 3 Patrimonio de los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2024 presentaron para el tercero “237917 SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS” aportes en efectivo por \$115.000.000 y aportes en especie por \$18.411.757.232,61 , lo cual no corresponde a la realidad económica de este patrimonio.

Las cuentas que presentan esta irregularidad y saldos citados, son:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 158 de 365

Tabla 16. Cuentas del Patrimonio que en el Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 presentan como Aportante del Fideicomiso al tercero SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS.

Valores en Pesos \$

CUENTA	NIVEL	TERCERO	DESCRIP_CTA	SALDO A DIC 31 DE 2024
350505	6		APORTES EN DINERO	-33.001.391.895,73
35050502	8		APORTES FIDEICOMITENTE	-33.001.391.895,73
35050502001	11 VACIO		APORTES FIDEICOMITENTE	-35.919.931.504,93
35050502001	11	237917	SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS	-115.000.000,00
350515	6		APORTES EN ESPECIE	-53.065.170.326,61
35051501	8		APORTES EN ESPECIE	-53.065.170.326,61
35051501001	11 VACIO		APORTES EN ESPECIE	-53.065.170.326,61
35051501001	11	237917	SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS	-18.411.757.232,61

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia 6

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“En relación con la observación sobre los registros contables de la Cuenta 3 Patrimonio, se aclara que la fiduciaria, por su operación, puede registrar las cuentas

bajo un tercero genérico, práctica que no altera la titularidad ni la composición económica del patrimonio del fideicomiso.

El certificado del Derecho Fiduciario, documento soporte utilizado para la actualización de la información financiera de la empresa e incorporado en los estados financieros conforme a las directrices de la Contaduría General de la Nación, se emite a nombre de los fideicomitentes reales (Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano) y detalla de manera precisa los derechos fiduciarios correspondientes a los aportes en efectivo, especie y resultados operacionales favor de los Fideicomitentes. Este certificado constituye la evidencia legal y económica que respalda la correcta contabilización de saldos que se encuentran debidamente conciliados y coincidentes. a 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso certifico a RenoBo por valor de \$352,580,782,699.32 valor que se encuentra actualizado en la situación financiera en la contabilidad de RenoBo a 31 de diciembre de 2024. Ver anexos.

En consecuencia, los estados financieros reflejan correctamente la realidad económica del fideicomiso, y la observación carece de fundamento, ya que la referencia a un tercero genérico en la contabilidad no desvirtúa la titularidad ni la composición del patrimonio.”.

La administración de Renobo informa, que: “se aclara que la fiduciaria, por su operación, puede registrar las cuentas bajo un tercero genérico, práctica que no altera la titularidad ni la composición económica del patrimonio del fideicomiso.

El certificado del Derecho Fiduciario, documento soporte utilizado para la actualización de la información financiera de la empresa e incorporado en los estados financieros conforme a las directrices de la Contaduría General de la Nación, se emite a nombre de los fideicomitentes reales (Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano) y detalla de manera precisa los derechos fiduciarios correspondientes a los aportes en efectivo, especie y resultados operacionales favor de los Fideicomitentes. Este

certificado constituye la evidencia legal y económica que respalda la correcta contabilización de saldos que se encuentran debidamente conciliados y coincidentes. a 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso certifico a RenoBo por valor de \$352,580,782,699.32 valor que se encuentra actualizado en la situación financiera en la contabilidad de RenoBo a 31 de diciembre de 2024. Ver anexos.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Inconsistencia 6

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

No es de recibo indicar que en la contabilidad se puede registrar el nombre de cualquier tercero o “*un tercero genérico*”, cuando a través de los Estados Financieros se está dando una información financiera en particular sobre un fideicomitente de un Patrimonio Autónomo en específico, y el hecho de que a través del certificado de derechos fiduciarios se precise el Fideicomitente, no exime que este debe ser coincidente con los reconocimientos realizados en los Estados Financieros que son el soporte del certificado.

Se ratifica la inconsistencia observada.

Cuentas de Ingresos:

Inconsistencia No. 7:

Rendimientos Financieros Causados en el año 2024:

De conformidad con los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 se evidenció la causación de Rendimientos Financieros Brutos por \$357.393.193,99, que

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 161 de 365

afectados por la pérdida en los mismos por \$3.403.509,02, arroja unos rendimientos netos por \$353.989.648,97 que comparados con los rendimientos registrados en los extractos contable se encontró la siguiente la siguiente situación:

Tabla 17. Comparativo de los Rendimientos causados según los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 frente a los rendimientos reconocidos en los Extractos de los Encargos Fiduciarios

Valores en Pesos \$

Rendimientos Causados 2024 Según Estado De Resultados				Pérdida De Rendimientos Causados 2024 Según Estado De Resultados				Saldo Neto De Los Rendimientos Financieros Causados En El 2024 Según Estados Financieros	Recaudos De Rendimientos 2024 Según Extractos	Diferencias
Cuenta	TERCERO	Nombre De La Cuenta	Saldo A Dic 31 De 2024	Cuenta	Terce ro	Nombre De La Cuenta	SALDO A DIC 31 DE 2024			
4108		Por Valoración De Inversiones A Valor Razonable - Instrumentos De Patrimonio	- 357.393.193,99	5108		Valoración De Inversiones A Valor Razonable - Instrumentos De Patrimonio.	3.403.509,02	- 353.989.684,97	353.989.684,97	0,00



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Rendimientos Causados 2024 Según Estado De Resultados				Perdida De Rendimientos Causados 2024 Según Estado De Resultados				Saldo Neto De Los Rendimientos Financieros Causados En El 2024 Según Estados Financieros	Recaudos De Rendimientos 2024 Según Extractos	Diferencias		
410	805	Por Incremento En El Valor De Mercado	- 357.393.193,99	510805	Por Disminución En El Valor Razonable	3.403.509,02	- 353.989.684,97	353.989.684,97	0,00			
410	805	01	Por Incremento En El Valor De Mercado (Cr)	- 357.393.193,99	510805	01	Perdida En Valoración De Inversiones Negociables En Títulos Participa	3.403.509,02	- 353.989.684,97	353.989.684,97	0,00	
410	805	010	01	Por Incremento En El Valor De Mercado (Cr)	- 357.393.193,99	510805	01001	Perdida En Valoración De Inversiones	3.403.509,02	- 353.989.684,97	353.989.684,97	0,00



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Rendimientos Causados 2024 Según Estado De Resultados				Perdida De Rendimientos Causados 2024 Según Estado De Resultados				Saldo Neto De Los Rendimientos Financieros Causados En El 2024 Según Estados Financieros	Recaudos De Rendimientos 2024 Según Extractos	Diferencias
410 805 010 01	200 0	Cartera Abierta Sin Permanencia Fondo Gobierno	- 344.843.865,64	510805 01001	2000	Cartera Abierta Sin Permanencia Fondo Gobierno	3.403.509,02	- 341.440.356,62		- 341.440.356,62
410 805 010 01	580 300 002 40	Encargo Fiduciario 58030000 240	-601.995,91					-601.995,91	71.009.737,14	70.407.741,23
410 805 010 01	580 300 042 32	Encargo Fiduciario 58030004 232	- 11.947.332,44					- 11.947.332,44	282.538.909,86	270.591.577,42
		Encargo Fiduciario 58030001 491 - 6							441.037,97	441.037,97

Fuente: Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 y extractos encargos Fiduciarios año 2024 aportados por Renobo.

A partir del cuadro anterior se determinó que los rendimientos financieros generados en el 2024 reconocidos en los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 164 de 365

por \$353.989.684,97 son coincidentes con los reportados en los extractos de los encargos Fiduciarios, sin embargo, al confrontar sus terceros se encontraron las siguientes diferencias:

Para la cuenta 41080501001 CARTERA ABIERTA SIN PERMANENCIA FONDO GOBIERNO en los Estados Financieros presentan un saldo por \$341.440.356,62 y en la medida que no existe este encargo, no hay extractos de las operaciones del mismo y en consecuencia un saldo de \$0 y una diferencia de \$341.440.356,62.

Para la cuenta 58030000240 ENCARGO FIDUCIARIO 58030000240 en los Estados Financieros presentan un saldo por \$601.995,91 y en el extracto con corte a diciembre 31 de 2024 por \$71.009.737,14 y como consecuencia de ello un menor valor reconocido en los primeros por \$70.407.741,23.

Para la cuenta 58030004232 ENCARGO FIDUCIARIO 58030004232 en los Estados Financieros presentan un saldo por \$11.947.332,44 y en el extracto con corte a diciembre 31 de 2024 por \$282.538.909,86 y como consecuencia de ello un menor valor reconocido en los primeros por \$270.591.577,42.

Para el ENCARGO FIDUCIARIO 58030001491 – 6 no se presenta reconocimiento de ingresos, mientras en el extracto se reconocieron \$441.037,97 y como consecuencia de ello un menor valor reconocido en los Estados Financieros por \$70.407.741,23.

Esta situación obedece a que no se estructuraron adecuadamente las cuentas que conforman los ingresos por rendimientos financieros, al presentar bajo la denominación de CARTERA ABIERTA SIN PERMANENCIA FONDO GOBIERNO parte de los rendimientos de los encargos fiduciarios y la parte restante en cada uno de ellos, debiendo dejarla, si eso era lo que se quería, como una cuenta consolidadora de la totalidad de los encargos y al mismo tiempo presentar como terceros, los

rendimientos exactos de cada encargo, o de lo contrario evitar consolidarlas y presentar de manera directa los rendimientos de cada encargo.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia 7

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“Rendimientos Financieros Causados en el año 2024:

De acuerdo con la revisión realizada por la Contraloría, se confirma que los rendimientos financieros se encuentran efectivamente registrados en la contabilidad del Patrimonio Autónomo, cumpliendo con todos los registros contables correspondientes.

Dichos rendimientos se registran bajo el tercero denominado “Fondo de Gobierno”, que es el mecanismo o genérico que utilizan Alianza Fiduciaria para denominar los recursos públicos mediante los cuales se administran los recursos de Renovación y Desarrollo Urbano. Por esta razón, es correcto que los ingresos se registren en este tercero.

Aunque los registros no estén desagregados por cada encargo fiduciario de manera individual, la contabilidad refleja fielmente las transacciones y los rendimientos financieros generados, los cuales son verificables y respaldados por extractos y demás soportes disponibles.

En consecuencia, no existe alteración de la realidad económica y la observación sobre la falta de estructuración por terceros no es procedente, dado que los estados financieros presentan la información de manera fiel, completa y verificable, cumpliendo con los principios contables de representación fiel, verificabilidad y relevancia.”

Pronunciamento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad Inconsistencia

7

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 166 de 365

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

La administración de Renobo informa que los “rendimientos se registran bajo el tercero denominado “Fondo de Gobierno”, que es el mecanismo o genérico que utilizan Alianza Fiduciaria”, mas no se refiere a los registros efectuados y saldos presentados en las cuentas 41080501001 ENCARGO FIDUCIARIO 58030000240 por -\$601.995,91 y 41080501001 ENCARGO FIDUCIARIO 58030004232 por -\$11.947.332,44, por lo cual

Se ratifica la inconsistencia observada.

Cuentas de Gastos:

Inconsistencia No. 8:

Gastos de Servicio de Acueducto y Alcantarillado por \$69.481.567.

De conformidad con el Estado de Resultados de enero 01 a diciembre 31 de 2024 se encontró la causación de Gastos Diversos – Servicios Públicos - EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA – ESP, por \$69.481.567, así:

Tabla 18. Valor causado por Servicios Públicos según los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024

Valores en Pesos \$

CUENT A	TERC ERO	DESCRIP_CTA	SALDO A DIC 31 DE 2024
5190		DIVERSOS	69.684.102,02

CUENTA	TERCERO	DESCRIP_CTA	SALDO A DIC 31 DE 2024
519025		SERVICIOS PÚBLICOS	69.481.567,00
51902501		SERVICIOS PÚBLICOS	69.481.567,00
51902501004		ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	69.481.567,00
51902501004	899999094	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA - ESP	69.481.567,00

Fuente: Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 aportados por Renobo.

Verificados los pagos registrados en el extracto del mes de agosto de 2024 del ENCARGO FIDUCIARIO 58030000240 -9 y los soportes de los pagos aportados por RENOBO, se encontró que el Gasto del Servicio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá por \$69.481.567 fue pagado, así:

Tabla 19. Valor pagado por Servicios Públicos según los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024

Valores en Pesos \$

FECHA	CONCEPTO REGISTRADO EN EL EXTRACTO	PAGOS SERVICIOS PÚBLICOS	ORDEN DE GIRO	ORDEN DE PAGO
Agosto 29 de 2024	Retiro Pago: Empresa De Acueducto Y Alcantarillado De Bogota - Esp - 899999094 Soporte: Op_528	63.486.350	618665	528055 de agosto 28 de 2024

FECHA	CONCEPTO REGISTRADO EN EL EXTRACTO	PAGOS SERVICIOS PÚBLICOS	ORDEN DE GIRO	ORDEN DE PAGO
Agosto 29 de 2024	Retiro Pago: Empresa De Acueducto Y Alcantarillado De Bogotá - Esp - 899999094 Soporte: Op_528	45.220	618661	528057 de agosto 28 de 2024
Agosto 29 de 2024	Retiro Pago: Empresa De Acueducto Y Alcantarillado De Bogotá - Esp - 899999094 Soporte: Op_528	5.949.997	619041	528317 de agosto 29 de 2024
	TOTALES	69.481.567		

Fuente: Extractos encargos Fiduciarios y orden de giro Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 aportados por Renobo.

Tal como se puede observar, de los recursos del Patrimonio de la Fiducia San Victorino se reconocieron en el Estado de Resultados gastos por servicios Públicos que no estaban a su cargo o que no le correspondía pagar al patrimonio, sino a un tercero Contratista de arrendamiento del suelo, con lo cual se afectaron de manera irregular el resultado de sus operaciones del ejercicio, así mismo, se dejó de efectuar el reconocimiento del derecho por cobrar contra el verdadero deudor en cuantía de \$69.481.567.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia 8

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“En relación con la observación sobre el reconocimiento de gastos por servicios de acueducto y alcantarillado por \$69.481.567, es importante precisar lo siguiente:

Si bien es cierto que contractualmente el pago de dichos servicios correspondía al contratista Century 21, también lo es, que la omisión de dicho pago generó el riesgo

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 169 de 365

inmediato de embargo de los predios, los cuales son propiedad de la Empresa y hacen parte del Patrimonio Autónomo. Este riesgo afectaba directamente la disponibilidad jurídica de los inmuebles, los cuales debían encontrarse libres de medidas cautelares para viabilizar el proceso contractual y la licitación del proyecto urbano programado.

En ese contexto, la Empresa en su calidad de fideicomitente y propietaria de los predios tuvo la obligación de proteger el patrimonio público, asegurando que los inmuebles no fueran objeto de embargo y que se mantuvieran plenamente habilitados para el desarrollo del proyecto. Por tal razón, y posterior a la suscripción del acuerdo de pago con la EAAB-E.S.P., se procedió a cubrir temporalmente las obligaciones pendientes, con el fin de salvaguardar la integridad jurídica del patrimonio.

Desde el punto de vista contable, el registro efectuado como gasto es técnica y normativamente procedente, por las siguientes razones:

1. Principio de la esencia sobre la forma:

La contabilidad debe reflejar la realidad económica de la transacción. En este caso, la erogación efectuada corresponde a un sacrificio económico real en el ejercicio 2024, indispensable para asegurar la continuidad y viabilidad del proyecto y para evitar la imposición de medidas cautelares sobre los bienes del patrimonio.

2. Imposibilidad de capitalizar el pago:

Los pagos efectuados no cumplen con los criterios de capitalización como mayor valor del activo, puesto que no generan beneficios económicos futuros directamente atribuibles al inmueble. Por tanto, el reconocimiento adecuado y conforme al marco normativo es el gasto, tal como fue registrado.

Por lo anterior, no es acertado concluir que los derechos del Fideicomiso “no corresponden” al valor certificado a diciembre 31 de 2024. Por el contrario, los estados

financieros reflejan de manera fiel, verificable y acorde con la realidad económica las transacciones ejecutadas durante la vigencia, en pleno cumplimiento del marco normativo de la Contaduría General de la Nación y de los principios de reconocimiento contable aplicables al Patrimonio Autónomo.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Inconsistencia 8

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBOS mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

La administración de Renobos considera, que:

“Desde el punto de vista contable, el registro efectuado como gasto es técnica y normativamente procedente, por las siguientes razones:

1. Principio de la esencia sobre la forma:

La contabilidad debe reflejar la realidad económica de la transacción. En este caso, la erogación efectuada corresponde a un sacrificio económico real en el ejercicio 2024, indispensable para asegurar la continuidad y viabilidad del proyecto y para evitar la imposición de medidas cautelares sobre los bienes del patrimonio.

2. Imposibilidad de capitalizar el pago:

Los pagos efectuados no cumplen con los criterios de capitalización como mayor valor del activo, puesto que no generan beneficios económicos futuros directamente atribuibles al inmueble. Por tanto, el reconocimiento adecuado y conforme al marco normativo es el gasto, tal como fue registrado.”.

Con base en el origen de este hecho económico, se precisa el pago de estos servicios públicos no corresponde a una obligación a cargo del Patrimonio Autónomo, sino de un tercero contratista que omitió su obligación de pagarlos y que para evitar perjuicios adicionales ordenó al patrimonio a asumirlos, sin que por ello deje de constituirse en un derecho a cobrar y no un gasto del giro ordinario del patrimonio.

Se ratifica la inconsistencia observada.

Respuesta de la Entidad

Frente al valor certificado la entidad respondió:

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta observación, así:

“La diferencia señalada entre el certificado fiduciario y los estados financieros, no obedece a una deficiencia de revisión por parte de la Junta del Fideicomiso, ni del Supervisor del contrato. Por el contrario, corresponde a la dinámica propia del reconocimiento contable en los patrimonios autónomos y al tratamiento indicado por la Contaduría General de la Nación respecto de los derechos fiduciarios.

En primer lugar, los estados financieros del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional fueron revisados y dictaminados por la Revisoría Fiscal, quien emitió un dictamen limpio, sin salvedades ni observaciones. Bajo el marco normativo vigente, la Revisoría Fiscal es el órgano competente para verificar la razonabilidad de los estados financieros, por lo que no resulta apropiado atribuir a la Junta del Fideicomiso responsabilidades ajenas a sus funciones técnicas, ni menos imputar incumplimientos de tipo disciplinario cuando la función de control contable ya fue ejercida y validada por el órgano correspondiente.

En segundo lugar, el comportamiento observado en las cuentas “Resultados de Ejercicios Anteriores” y “Resultado del Ejercicio” no constituye un error ni una inconsistencia, sino el efecto normal de la dinámica contable del patrimonio autónomo. De hecho, la Contaduría General de la Nación, mediante concepto No.20211100001531 de 2021 emitido a RenoBo, indicó expresamente que no es necesario que los patrimonios autónomos presenten la información financiera línea por línea en los estados contables de la entidad beneficiaria. La norma permite y en este caso exige que el ente público reconozca el resultado de la gestión fiduciaria en una sola línea, como derechos fiduciarios, sin detallar las cuentas internas del patrimonio autónomo.

En este contexto, el movimiento por \$5.154.626.330 no refleja una diferencia contable ni un error en la presentación. Corresponde a la restitución de utilidades instruida y ejecutada en 2024, lo cual explica plenamente la variación entre los rubros del certificado y los estados financieros del Patrimonio Autónomo. Este tratamiento es consistente con la realidad económica de la operación y con la forma en que deben presentarse los derechos fiduciarios según la doctrina de la CGN.

En consecuencia, la afirmación según la cual existiría una “diferencia” atribuible a falta de aprobación o a deficiencia en la verificación del Comité Fiduciario no se ajusta al marco técnico aplicable ni a los hechos. Tanto la Junta del Fideicomiso como el Supervisor cumplieron sus funciones dentro del ámbito que les corresponde, y los estados financieros fueron oportunamente revisados y avalados por la Revisoría Fiscal.

Adicionalmente, esta variación no afecta la realidad económica ni la razonabilidad de la información reportada a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, dado que la entidad no consolida línea a línea los estados financieros del patrimonio autónomo, sino que reconoce únicamente el valor total del certificado fiduciario conforme a la normatividad vigente.

Por todo lo expuesto, no existe error, diferencia sustantiva ni omisión de control, y la situación descrita se enmarca dentro de la operación normal y legítima del patrimonio autónomo. Por tanto, respetuosamente, solicitamos el levantamiento de la observación.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad:

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta observación, así:

Manifiesta la administración de Renobo que *“los estados financieros del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional fueron revisados y dictaminados por la Revisoría Fiscal, quien emitió un dictamen limpio, sin salvedades ni observaciones. Bajo el marco normativo vigente, la Revisoría Fiscal es el órgano competente para verificar la razonabilidad de los estados financieros, por lo que no resulta apropiado atribuir a la Junta del Fideicomiso responsabilidades ajenas a sus funciones técnicas, ni menos imputar incumplimientos de tipo disciplinario cuando la función de control contable ya fue ejercida y validada por el órgano correspondiente”*, sin embargo esta afirmación es parcialmente cierta, en la medida en que Renobo, debe establecer los controles para mitigar el riesgo inherente de que el Revisor Fiscal no advierta inexactitudes frente a la razonabilidad de los saldos de los Estados Financieros del Patrimonio y es por ello que adicionalmente al Dictamen expedido por el Revisor Fiscal, en el Manual Operativo de Patrimonios Autónomos – Matriz, Subordinados y Derivados, actualizado el 27 de julio de 2023 se encuentra definidas las funciones del Comité Fiduciario o Junta del Fideicomiso, el cual establece, entre otras, las siguientes funciones generales:

- Emitir instrucciones requeridas para el cumplimiento del objeto del Patrimonio y/o Contrato Fiduciario.
- Aprobar los estados financieros del Patrimonio Autónomo previa validación del área competente.

Esta obligación de aprobar los Estados Financieros se ratifica de conformidad con lo establecido en los artículos 35, 45 y 46 de la Ley 22 de 1995.

En cuanto a la justificación de diferencia detectada en la cuenta de Resultados de Ejercicios anteriores, en la que el valor certificado presenta un mayor valor de \$5.154.626.330 que el reflejado en el Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 y un menor valor en la misma cuantía en el Resultado del ejercicio, la administración de Renobo, manifiesta que corresponde a la restitución de utilidades, pero no se pronunció porque el certificado y los Estados Financieros contemplan esta operación en el mismo sentido.

Por lo anterior, con los argumentos expuestos por la entidad no desvirtúan los hechos, por lo tanto, se ratifica la observación a título de Hallazgo Administrativo, con presunta incidencia disciplinaria, por no efectuar verificación completa del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos, y deberá hacer parte del Plan de Mejoramiento.

Las inconsistencias citadas, nos permiten concluir que los derechos en el FIDEICOMISO No. 904342 - 237917 SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A, no corresponden al valor certificado a diciembre 31 de 2024.

2.2.8 Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal por valor de \$69.481.567, y presunta incidencia disciplinaria, por el pago de Servicios Públicos con recursos del Patrimonio Autónomo San Victorino que correspondía pagar a un contratista.

El representante legal de Alianza **Fiduciaria S.A.** como vocera del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista suscribió el 02 de noviembre de 2016 con los representantes legales de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, de la Inmobiliaria No. 1 Casa Grande, de Holding GRIP SAS, Bienes Racines SAS y de Servicios Financieros Inmobiliarios S.A.S, el contrato de prestación de servicios N. 03 de 2016, cuyo objeto fue la: *“Prestación de servicio 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”*.

La Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio estaba integrada por las siguientes personas jurídicas:

Servicios Financieros Inmobiliarios S.A.S NIT 900.076.385-1

Bienes Racines S.A.S NIT 900.818.418-1

HoldingGrip S.A.S NIT 900.521.065-9

Inmobiliaria No. 1 Casa Grande Ltda NIT 900.085.789-1

En cumplimiento de la cláusula tercera, numeral 3.4., subnumeral 4, se pactó:

“3.4. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO COMERCIAL

Los contratos de arrendamiento de espacio comercial que se celebran entre el contratista y el particular, deberán contener los lineamientos de Alianza Fiduciaria S.A

como vocera del Fideicomiso, incluyendo los derechos de uso y disfrute durante el periodo determinado para dicha operación y dentro de los cuales debe determinar”:

“4. Valor mensual del derecho de uso del espacio comercial incluyendo la administración y servicios públicos para las unidades comerciales. Para los locales de servicio de comida, el valor del derecho mensual incluye costos derivados de servicios públicos de áreas comunes únicamente. Los servicios de luz, agua, derivados de su actividad económica, deberán ser cancelados directamente por el arrendatario a las diferentes entidades de servicios públicos (...).”

En el inciso tercero, numeral 3.5 de la cláusula tercera, se pactó:

“3.5. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS”

“El Agente operador Inmobiliario administrara los recursos depositados por concepto de cuota de administración, para cubrir los costos directos e indirectos de operación y administración del complejo comercial, incluidos la vigilancia, aseo, los costos del encargo fiduciario, el pago de servicios públicos comunales.”

“El operador inmobiliario, en su rol de administrador, deberá gestionar y velar por el pago del 100% de los derechos de uso y las cuotas de administración.”

De lo anterior, se deduce, que la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, en su calidad de operador inmobiliario, tenía la obligación de realizar el pago respectivo de los servicios públicos de las zonas comunes del complejo comercial y de velar por el cumplimiento de los contratos de arrendamiento que se suscribieron con particulares, encontrándose inmerso el pago de los servicios públicos.

De conformidad a la cláusula vigésima quinta del contrato, se pactó:

“CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La Supervisión del contrato estará a cargo de la Directora Comercial y la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.”.

De conformidad con el “ACTA DE REUNIONES” de marzo 10 de 2019, suscrita entre el Director Comercial del ERU y el Administrador Century 21, se registra en el tema “Entrega material de inmueble manzana 22 San Victorino por consorcio Century 21 Tercer Milenio”.

En esta Acta se registra entre otros:

“II. DESARROLLO

Siendo las 2:00 PM del 10 de marzo de 2019 se reunieron en las instalaciones de la manzana 22 de San Victorino los representantes de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, para hacer entrega material del inmueble Manzana 22 dando cumplimiento al contrato 03-20016 teniendo en cuenta que la diligencia estaba pactada para el 08/03/2019 sin embargo no fue posible la culminación de esta para la fecha, en cuanto se encontraban los locales comerciales localizados en contenedores aún con mercancías, 15 locales localizados en las plazoletas 3 y 5.

Dando cumplimiento a lo acordado en reunión llevada a cabo 08/03/2019 la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio hace entrega del inmueble desocupado y sin mercancías, se anexa al presente documento dos actas de recibo, con el inventario de los servicios públicos y el inventario del mobiliario urbano que devuelve.”.

En el anexo “REVISIÓN SERVICIOS PÚBLICOS CONTRATO CENTURY 21”, se registró:

- *Queda pendiente la factura del servicio de aseo, la cual debe quedar a paz y salvo hasta el 8 de marzo de 2019, según el contrato de arriendo con Century 21 N° 03 de 2016.*
- *Todos los servicios públicos deben quedar a paz y salvo a la fecha de entrega de contrato, es decir a 8 de marzo de 2019.*
- *Century debe realizar el pago pendiente respecto al servicio de basuras, suma que debe ser cancelada y entregar el paz y salvo a la ERU.”.*

Mediante comunicación interna con radicado: I2024001803 de agosto 22 de 2024, la Jefe de la Oficina Jurídica informa a las Directora Técnica de Gestión Predial, a la Directora Técnica Comercial y a la Directora Financiera, que:

“4.- De otro lado se advierte la necesidad que tanto la Dirección Técnica Comercial y la Dirección Técnica de Gestión Predial tengan conocimiento de la respuesta que la anterior Subgerencia Jurídica, bajo el radicado I2023003209 del 26-10-2023 (anexa a la presente), dio los radicados Nos. - I2023002594 del 05-09- 2023 y I2023002812 del 22- 09-2023 de la Dirección Comercial.

En dicha comunicación se explica en extenso el paso a paso de la orientación jurídica requerida por la Dirección Comercial y los documentos que se estimaron necesarios para iniciar las acciones para el cobro de lo cancelado por Alianza Fiduciaria S.A como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo San Victorino, Centro Internacional de Comercio Mayorista, contra la Unión Temporal Century 21 de las facturas de aseo que se describen a continuación:

FACTURA	VALOR	PERIODO FACTURADO
3667873	34.051.323,04	12/FEB/18 a 30/ABR/18
5425084	25.495.795,00	1/MAY/18 a 30/JUN/18



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

FACTURA	VALOR	PERIODO FACTURADO
9043936	24.370.795,00	1/JUL/18 a 31/AGO/18
10847296	23.884.460,00	1/SEP/18 a 31/OCT/18
12372245	25.635.575,00	1/NOV/18 a 31/DIC/18
14915243	18.086.952,15	1/ENE/19 a 28/FEB/19
TOTAL	151.524.900,19	

Sin embargo, por razones desconocidas por esta Oficina, la Dirección Comercial remitió la documentación requerida para dar inicio al proceso ejecutivo contra Promoambiental de las facturas relacionadas anteriormente, pero no así, por las dos (2) facturas de ASEO facturado entre NOV/06/2017 y FEB/14/2018, objeto del embargo.

Expuesto lo anterior, quedamos atentos a realizar el acompañamiento que sea requerido.”.

De conformidad con el auto del 24 de abril 2024, el Juzgado Décimo Civil del Circuito, libra mandamiento de Pago por \$145.882.698,46 a favor del FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA representado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A, CONTRA: SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S. y otros, correspondientes al capital no pagado incorporado en las facturas de servicios públicos Nos. 3667873, 5425084, 9043936, 10847296, 12372245 y 14915243, que fue cancelada en su totalidad por el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional Mayorista.

Así mismo en el memorando interno con radicado I2024001771 de agosto 16 de 2024 la Directora Técnica de Gestión Predial informa a la Jefe de la oficina Jurídica, que:

“Proceso de cobro Coactivo: *La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB) dio apertura a proceso de cobro coactivo No. 201871460 en contra de*

ALIANZA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO SAN VICTORINO -CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, asociado a la cuenta contrato 12351857, por concepto de obligaciones de aseo para el período facturado entre el 6 de noviembre de 2017 y el 14 de febrero de 2018. En este proceso se adelantaron las siguientes actuaciones procesales, conforme lo consultado por esta Dirección del expediente compartido por la EAAB:

1. Se libró mandamiento de pago mediante Resolución 202112351857 del 4 de enero de 2021.

2. Se decretaron medidas cautelares mediante Resolución 202112351857-1 del 04 de enero de 2021, en la que se ordenó el embargo y posterior secuestro del inmueble identificado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1934237. Esta medida de embargo fue inscrita el 16 de julio de 2021 en la anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria mencionado, conforme lo señala el oficio No. 1348 del 12 de julio de 2021.

Adicionalmente, se ordenó el embargo de cuentas corrientes, cuenta de ahorros y de Certificados a término fijo (CDT) en Bancos y Corporaciones que tenga ALIANZA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO SAN VICTORINO - CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA en calidad de propietaria del inmueble.

3. Por medio de oficio S2021-279267 del 16 de septiembre de 2021, la EAAB remitió citación para notificación personal del mandamiento de pago a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO SAN VICTORINO - CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, el cual acorde a certificado de la Empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. no fue entregado en el predio, dejando constancia de no existencia de la nomenclatura 9-57.

4. No obstante, la constancia de publicación de la citación para notificación personal, consultada en la página web de la EAAB, aparece con fecha 25 de julio de 2024, indicando que se fijó ese mismo día y se desfijó el 25 de agosto de 2024.

5. A la fecha, la EAAB no reporta pagos asociados a la obligación que originó el proceso coactivo mencionado; pese a que la Empresa a través de comunicaciones de la Dirección Comercial había aceptado la deuda y solicitado la suscripción de un acuerdo de pago.”.

El 28 de agosto de 2024 La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, E.S.P, otorgó al FIDEICOMISO SAN VICTORINO ALIANZA FIDUCIARIA S.A., acuerdo de pago bajo la resolución 0997 del 2020 por \$63.486.350.

De conformidad con el Oficio No. Radicado: S2025004485 de noviembre 07 de 2025, la administración de Renobo informó que el contratista Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio había dejado de pagar la suma de **\$69.481.567**, así:

“Los periodos pendientes de pago del servicio de aseo corresponden a los meses de noviembre de 2017 a febrero de 2018 y por concepto del servicio público de aseo. Para el efecto se incluyen las facturas correspondientes.

Documentos adjuntos denominados:

- *FACTURA ACUEDUCTO N° 1235185780.pdf*
- *FACTURA ACUEDUCTO N° 1234886883.pdf*

La factura Acueducto N° 1235185780 describe en su concepto “*Cartera Esquema Ant*” por \$63.486.350 y “*Meses Deuda 26*” por \$45.220, para un total facturado de \$63.531.570.

La factura Acueducto N° 1234886883 describe en su concepto “*Gastos de Cobranza*” por \$5.949.998.

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 182 de 365

En total la suma de estas facturas asciende a la suma de \$69.481.567

De conformidad con el oficio con radicado S2025004349 de octubre 30 de 2025, Renobo aportó, los siguientes 6 archivos:

- *“Pago 1 Embargo SV.pdf.”*
- *“Pago 2 Embargo SV.pdf.”*
- *“Pago 3 Embargo SV.pdf.”*
- *“Certificado_Cumplimiento_OG_OP_528055.pdf.”*
- *“Certificado_Cumplimiento_OG_OP_528057.pdf.”*
- *“Certificado_Cumplimiento_OG_OP_528317.pdf.”*

El contenido de estos archivos es el siguiente:

Los archivos: *“Pago 1 Embargo SV.pdf”*, *Pago 2 Embargo SV.pdf* y *“Pago 3 Embargo SV.pdf”*, contiene un correo interno de Renobo de agosto 28 de 2.024, en el que una Contratista de la Dirección Técnica de Gestión Predial remite a otros funcionarios, el siguiente texto:

“Atentamente me permito remitir recibos de pago para trámite de cancelación total de obligaciones derivadas de embargo coactivo de predio de San Victorino; teniendo en cuenta correo que antecede remitido por Acueducto

Por favor tener en cuenta las instrucciones allí descritas e información para pago por pse (el cual se ve reflejado inmediatamente) En caso de pago por parte de la Fiduciaria con cheque de gerencia, debe tenerse en cuenta que, "SI CANCELA MEDIANTE CHEQUE FAVOR GIRAR CHEQUES SEPARADOS 1. Agua y alcantarillado a favor de EAAB-ESP NIT 899.999.094-1 y 2. Aseo a favor de EAAB-ESP-ASEO NIT 899.999.094-1" (El cual se aplica hasta tanto el cheque de gerencia haga canje)

Recibo 1:

\$5,949,997 - Acueducto - 12348868

Recibo 2:

\$63,486,350 - Aseo - 12351857

\$45,220 - Agua y alcantarillado

Agradecemos remitir los soportes de pago correspondientes directamente al correo jbedoya@acueducto.com.co, con el fin de que se adelanten los procesos correspondientes para el levantamiento del embargo y terminación del proceso coactivo.”

El archivo: *“Certificado_Cumplimiento_OG_OP_528055.pdf”*, contiene un documento generado por Alianza Fiduciaria sin firma y sin la identificación de quien lo emite, de octubre 21 de 2025 mediante el cual informan, que:

“La Orden de Giro #618665 (CHEL Cheque gerencia - Recoger en oficina banco) correspondiente al radicado OP_528055 del 28/08/2024 15:35:55, presenta las siguientes líneas de pago:

<i>Nro. Operación</i>	<i>Cuenta/Encargo Destino</i>	<i>Nro. Doc. Tercero</i>	<i>Nombre Tercero</i>	<i>Estado Giro</i>	<i>Observaciones</i>	<i>Valor Giro</i>
<i>11</i>	<i>BANCOLOMBIA</i>	<i>8999999094</i>	<i>EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA - ESP</i>	<i>PG - Pagado</i>	<i>OP_528055-CMP:ANT:0,ACC:11001,ACM:11 DE S:EL CHEQUE DEBE</i>	<i>\$63,486,350.00</i>

”.

El archivo: “Certificado_Cumplimiento_OG_OP_528057.pdf”, contiene un documento generado por Alianza Fiduciaria sin firma y sin la identificación de quien lo emite, de octubre 21 de 2025 mediante el cual informan, que:

“La Orden de Giro #618661 (CHEL Cheque gerencia - Recoger en oficina banco) correspondiente al radicado OP_528057 del 28/08/2024 15:35:19, presenta las siguientes líneas de pago:

Nro. Operación	Cuenta/Encargo Destino	Nro. Doc. Tercero	Nombre Tercero	Estado Giro	Observaciones	Valor Giro
12	BANCOLOM BIA	8999999094	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA - ESP	PG - Pagado	OP_528057-CMP:ANT:0,ACC:11001,ACM:11 DE S:EL CHEQUE DEBE	\$45,220.00

.”.

El archivo: “Certificado_Cumplimiento_OG_OP_528317.pdf”, contiene un documento generado por Alianza Fiduciaria sin firma y sin la identificación de quien lo emite, de octubre 21 de 2025 mediante el cual informan, que:

“La Orden de Giro #619041 (CHEL Cheque gerencia - Recoger en oficina banco) correspondiente al radicado OP_528317 del 29/08/2024 08:37:43, presenta las siguientes líneas de pago:

Nro. Operación	Cuenta/Encargo Destino	Nro. Doc. Tercero	Nombre Tercero	Estado Giro	Observaciones	Valor Giro
13	BANCOLOM BIA	8999999094	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA - ESP	PG - Pagado	OP_528317-CMP:ANT:0,ACC:11001,ACM:11 DE S:EL CHEQUE	\$5,949,997.00



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Nro. Operación	Cuenta/Encargo Destino	Nro. Doc. Tercero	Nombre Tercero	Estado Giro	Observaciones	Valor Giro
					DEBE	

..

En consecuencia, este acuerdo de pago fue cancelado en su totalidad por el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, así:

Tabla 20. Valor pagado por Servicios Públicos según extractos del encargo fiduciario

Valores en Pesos \$

FECHA	CONCEPTO REGISTRADO EN EL EXTRACTO	PAGOS SERVICIOS PÚBLICOS	ORDE N DE GIRO	ORDEN DE PAGO
Agosto 29 de 2024	Retiro Pago: Empresa De Acueducto Y Alcantarillado De Bogotá - Esp - 899999094 Soporte: Op_528	63.486.350	618665	528055 de agosto 28 de 2024
Agosto 29 de 2024	Retiro Pago: Empresa De Acueducto Y Alcantarillado De Bogotá - Esp - 899999094 Soporte: Op_528	45.220	618661	528057 de agosto 28 de 2024
Agosto 29 de 2024	Retiro Pago: Empresa De Acueducto Y Alcantarillado De Bogotá - Esp - 899999094 Soporte: Op_528	5.949.997	619041	528317 de agosto 29 de 2024
	TOTALES	69.481.567		

Fuente: extractos encargos Fiduciarios y orden de giro Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 aportados por Renobo.

Así mismo, frente a las acciones realizadas por Renobo y/o la Fiduciaria Alianza, contra los funcionarios que omitieron adelantar las gestiones de cobro contra el contratista **mediante el oficio** Radicado: S2025004485 de noviembre 7 de 2025.

Informe:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 186 de 365

La Oficina Jurídica de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. informa que a la fecha no ha sido solicitado el inicio de acciones judiciales contra funcionarios de la Empresa relacionados con el tema consultado por el Ente de Control, así como tampoco se ha presentado solicitud de este análisis ante el Comité de Defensa Judicial, Conciliación y Repetición de la Empresa.

Así mismo, La Oficina de Control Disciplinario Interno de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, una vez revisados los archivos de los procesos terminados de los últimos 5 años y los archivos de los procesos activos con los que actualmente cuenta, NO tiene ningún proceso disciplinario en el que se investiguen servidores públicos o ex servidores públicos por no adelantar los trámites pertinentes para realizar el cobro de servicios públicos al contratista de San Victorino; sin embargo, esta oficina verificara posteriormente los resultados de la Auditoria de la Contraloría de Bogotá, para poder iniciar los procesos disciplinarios correspondientes

Conclusiones:

De todo lo descrito anteriormente se concluye, que:

La Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, en incumplimiento del contrato de prestación de servicios N. 03 de 2016, dejó de pagar en su momento a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, la suma de \$145.882.698,46 correspondientes al capital no pagado incorporado en las facturas de servicios públicos Nos. 3667873, 5425084, 9043936, 10847296, 12372245 y 14915243.

Como consecuencia de lo anterior, La fiduciaria Alianza asumió con recursos del Fideicomiso San Victorino la deuda a cargo de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, y mediando acuerdo de pago reconoció y pago a Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, la suma de \$69.481.567.

En virtud de lo anterior, se configura un daño patrimonial para el Patrimonio de Renobo por la suma de \$69.481.567, por el pago de lo no debido, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 610 de 2020.

Se denota una gestión deficiente e inoportuna por parte del Comité Directivo Fiduciario, al observarse que mientras que a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB) libraron mandamiento de pago contra FIDEICOMISO SAN VICTORINO -CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA en enero 21 de 2021, el presentado por esta Fiduciaria contra la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio se otorgó en abril 24 de 2024, es decir más de 3 años después.

Esto se debe a la falta de verificación por parte del Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso del cumplimiento de las obligaciones de los contratistas al momento de aprobar la terminación y liquidación de los Contratos suscritos dentro del Patrimonio Autónomo San Victorino, sin presentar observaciones sobre su contenido. Así mismo por no ordenar oportunamente el inicio de las acciones de cobro pertinentes.

Así mismo, el Supervisor del Contrato Fiduciario encargado del seguimiento, supervisión y la vigilancia técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica del Contrato de Fiducia, no se pronunció con oportunidad frente a los incumplimientos contractuales.

Los anteriores hechos, denotan el incumplimiento a lo establecido en la segunda viñeta del numeral 3.1.1. Funciones generales del Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso y del numeral 3.5 Supervisor del Patrimonio y/o Contrato Fiduciario del Manual Operativo Patrimonios Autónomos Matriz, Subordinados y Derivados actualizado el 27 de julio de 2023 por parte de Renobo.

Con base en lo anterior, se evidencia la transgresión a lo establecido en los artículos 26, 27 y 38 de la Ley 1952 de enero 28 de 2019, *“Por medio de la cual se*

expide el código general disciplinario se derogan la ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario.”.

Respuesta de la Entidad

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta observación, así:

“Sea lo primero precisar al Ente de Control que esta Empresa considera que no existe afectación patrimonial ni daño fiscal derivado del pago de los servicios públicos asociados al contrato 03 de 2016 suscrito con la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio; por el contrario, se evidencia una actuación diligente, continua y conforme al deber legal de protección de los bienes fideicomitidos tanto por parte del Patrimonio Autónomo San Victorino como de las dependencias responsables.

En primer lugar, es importante recordar que dentro de las obligaciones contractuales de la Unión Temporal Century 21, se encontraba el pago del servicio público de aseo prestado por Promoambiental Distrito S.A.S. E.S.P. Este deber fue incumplido, tal como se evidencia en el conjunto de facturas que quedaron pendientes de pago y frente a las cuales la Unión Temporal intentó, sin éxito, obtener la exoneración ante el prestador del servicio, la empresa Promoambiental, quien negó dicha solicitud mediante decisión PD-212850-2019, la cual fue confirmada posteriormente por la Superintendencia de Servicios Públicos mediante Resolución No SSPD-20198140218565 del 2 de septiembre de 2019.

Este escenario dejó claro que las facturas eran exigibles, válidas y en firme, razón por la cual el 13 de junio de 2022 Alianza Fiduciaria S.A., en su calidad de administradora del Patrimonio Autónomo San Victorino, debió proceder al pago de las facturas identificadas con los números 3667873, 5425084, 9043936, 10847296, 12372245 y 14915243, con el fin de evitar el embargo de los inmuebles que conforman

la Manzana 22 de San Victorino o de los recursos del mencionado Patrimonio Autónomo. Esta actuación no sólo era necesaria, sino que además corresponde al deber de diligencia del fiduciario en la conservación de los bienes fideicomitados, conforme lo establecen los artículos 1234 y 1235 del Código de Comercio.

Lejos de dejar desatendidas estas obligaciones, inmediatamente después del pago se inició la gestión para recuperar las sumas correspondientes -\$145.882.698,46- procediendo Alianza Fiduciaria a solicitar a Promoambiental la firma de las facturas por parte de su representante legal, con el fin de poder adelantar cobro de estas a través de la jurisdicción ordinaria mediante un proceso ejecutivo. Las facturas fueron remitidas a Alianza Fiduciaria con la debida firma el 20 de septiembre de 2024.

Posteriormente, el 5 de marzo de 2024, se presentó demanda ejecutiva ante el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá contra las sociedades que integraban la Unión Temporal Century 21, con el fin de obtener la recuperación del valor total cancelado por el patrimonio autónomo. En dicha demanda se reclamó tanto el capital insoluto, por un valor de \$145.882.698,46, como los intereses moratorios que alcanzan los \$123.896.431.

A su vez, se solicitaron medidas cautelares que el despacho judicial decretó el 24 de abril de 2024, limitando las sumas embargables a \$539.558.000. Producto de dicha medida, el 1 de julio de 2024 fueron consignados en la cuenta de depósitos judiciales \$539.558.000, suma que garantiza la recuperación del dinero pagado por el fideicomiso -\$145.882.698,46-.

De esta manera, es claro que no existe pérdida de recursos del Patrimonio Autónomo, ya que el pago realizado correspondía a un servicio efectivamente prestado y la totalidad de los valores asociados a la obligación se encuentran respaldados, judicializados y garantizados mediante embargo. Así mismo, el proceso ejecutivo

actualmente continúa su curso, con audiencia inicial programada para el 28 de mayo de 2026, lo que ratifica la seriedad y permanencia de la gestión adelantada.

Ahora bien, frente a la suma de \$69.481.567, tal como lo menciona el Ente de Control, este valor está asociado a las facturas No. 1235185780 y 1234886883 a favor de la EAAB y fue gestionado bajo la traza documental mencionada. Sin embargo, no debe perder de vista el Ente de Control que es una obligación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., mantener los bienes inmuebles de su propiedad y transferidos a patrimonios autónomos para el desarrollo de proyectos en cumplimiento de su misionalidad, libres de gravámenes, embargos o limitaciones de uso derivada de cualquier obligación del pago de impuesto o servicios públicos de los mismos, por tal razón la Junta fiduciaria del Fideicomiso del Patrimonio Autónomo San Victorino administrado por Alianza Fiduciaria, aprobó mediante acta No. 1 del 26 de agosto de 2024, los siguientes temas:

1.- El reconocimiento de la deuda por concepto del servicio público de aseo facturado entre NOV/06/2017 y FEB/14/2018 y la suscripción del acuerdo de pago por parte de Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo San Victorino, Centro Internacional de Comercio Mayorista y titular del derecho de dominio del predio objeto de la medida e identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1934237.

2. Instruir a Alianza Fiduciaria S.A. para el pago total de la obligación reconocida de acuerdo con la proyección de valores que entregue al corte del día de pago, siguiendo las instrucciones de la Dirección Jurisdicción Coactiva de la EAAB-ESP y realizando el pago en la fecha acordada. Para este pago se debe procurar el descuento de intereses según la normatividad vigente aplicable.

3. Instruir a Alianza a solicitar la paz y salvo de lo adeudado y cancelado junto con la certificación y la firma de las facturas y que de forma concomitante solicite a la Dirección Jurisdicción Coactiva de la EAAB-ESP la elaboración del oficio dirigido a la

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 191 de 365

ORIP Zona Centro para que se haga la cancelación inmediata de la anotación del embargo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

En aras de salvaguardar los intereses y patrimonio de la Empresa a través de inmuebles fideicomitidos, se realizaron todos los trámites correspondientes al pago de las sumas adeudadas para el levantamiento de la medida cautelar inscrita en la anotación N.4 del folio de matrícula inmobiliaria 50C- 1934237, ordenada en el proceso de cobro coactivo de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en contra de ALIANZA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, por concepto de deuda de aseo correspondiente a la cuenta contrato 12351857.

Tal como se informó en otras oportunidades, la misma fue cancelada mediante Resolución 202412351857 del 5 de septiembre de 2024 expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, decretando la terminación y archivo del Proceso Ejecutivo por Jurisdicción Coactiva 2018-71460 y el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro, lo cual se evidencia en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-193423, sin tener obligaciones pendientes ni medidas cautelares a la fecha vigentes.

Ahora bien, sea esta la oportunidad para informar al Ente de Control que la Oficina Jurídica de la Empresa ha solicitado información a la Dirección Técnica Comercial y la Dirección Técnica de Gestión Predial asociada a este último pago con el fin de adelantar el análisis jurídico correspondiente, evaluar la procedencia del inicio de acciones judiciales distintas a la vía ejecutiva para perseguir la recuperación de estos recursos, y solicitar, si a ello hubiere lugar, el otorgamiento de los poderes respectivos para los abogados que puedan representar los intereses del Patrimonio Autónomo.

Bajo el contexto del cumplimiento de deberes legales a cargo de los responsables de la administración de los bienes de propiedad de la Empresa y aquellos fideicomitidos, se solicita al Ente de Control y al equipo auditor reconsiderar y reevaluar los argumentos que sustentan la observación y su connotación administrativa, disciplinaria y fiscal en el informe final.”

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados por esta observación, así:

Si bien es cierto, como lo manifiesta la administración de Renobo, frente a las facturas identificadas con los números 3667873, 5425084, 9043936, 10847296, 12372245 y 14915243 “*se solicitaron medidas cautelares que el despacho judicial decretó el 24 de abril de 2024, limitando las sumas embargables a \$539.558.000. Producto de dicha medida, el 1 de julio de 2024 fueron consignados en la cuenta de depósitos judiciales \$539.558.000, suma que garantiza la recuperación del dinero pagado por el fideicomiso -\$145.882.698,46*”, frente a las facturas No. 1235185780 y 1234886883 por \$69.481.567 manifiesta, que: “*la Oficina Jurídica de la Empresa ha solicitado información a la Dirección Técnica Comercial y la Dirección Técnica de Gestión Predial asociada a este último pago con el fin de adelantar el análisis jurídico correspondiente, evaluar la procedencia del inicio de acciones judiciales distintas a la vía ejecutiva para perseguir la recuperación de estos recursos, y solicitar, si a ello hubiere lugar, el otorgamiento de los poderes respectivos para los abogados que puedan representar los intereses del Patrimonio Autónomo*”, es decir no se ha dado inicio a la acción de cobro respectiva.

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la entidad no desvirtúan los hechos, por lo tanto, se ratifica la observación a título de Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal por valor de \$69.481.567, y presunta incidencia disciplinaria, por el pago de Servicios Públicos con recursos del Patrimonio Autónomo San Victorino que correspondía pagar a un contratista, y deberá hacer parte del Plan de Mejoramiento.

Patrimonio Autónomo Eduardo Umaña

2.2.9 Hallazgo Administrativo con incidencia Fiscal por valor de \$2.381.038.777 y presunta incidencia disciplinaria por inconsistencias en elaboración de los estudios previos, que determinaron el valor mínimo del predio Eduardo Umaña de propiedad de Renobo, y el cual sirvió de base para la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, lo que generó una pérdida al patrimonio público.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, llevó a cabo la convocatoria No. ERU-CONV-AVISO-01-2023, primera etapa, cuyo objeto consistía en seleccionar entre uno (1) y seis (6) desarrolladores, para que por su cuenta y riesgo desarrollen seis (6) proyectos inmobiliarios con uso principal de vivienda de interés social e interés social prioritario- VIS/VIP en igual número de predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, D.C. El desarrollador seleccionado debía suscribir un contrato de colaboración empresarial con la empresa y se vincularía en calidad de fideicomitente al patrimonio autónomo subordinado (PAS) correspondiente a cada predio que le haya sido asignado.

Del proceso señalado, (ERU-CONV-AVISO-01-2023), se determinó la Lista de los precalificados y se dio inicio a la segunda etapa, mediante proceso No. ERU-SOP-001-2023, el cual consistió en enviar las invitaciones a los precalificados para participar en el proceso y seleccionar los posibles desarrolladores por cada uno de los predios.

De la evaluación efectuada por la Empresa a los participantes, se decidió que la

propuesta presentada por Triada S.A, era la más favorable para el predio Eduardo Umaña, y suscribió el Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, celebrado entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RENOBO y Triada S.A.

El Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, fue suscrito el 13 de octubre de 2023, cuyo objeto consiste en *“Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA – Renobo participaran en el proyecto inmobiliario Renacer Central (predio Eduardo Umaña), utilizando como vehículo fiduciario el PAS que se constituya por RENOBO para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatría”*; la fecha de inicio fue el 7 de noviembre de 2023, con un plazo de ejecución indeterminado pero determinable en virtud de la ejecución de las fases establecidas para el proyecto inmobiliario, según el anexo 4 y el contrato fiduciario que se suscriba.

El valor del contrato pactado fue de Mil Cuatrocientos veintiséis millones trescientos mil pesos (\$1.426.300.000) equivalentes al valor residual ofrecido por el colaborador por el predio Eduardo Umaña.

Según el alcance del objeto del Contrato de Colaboración empresarial, el predio que hace parte de este, se identifica así:

Imagen 11. Alcance Objeto del Contrato – Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL. El siguiente es el predio que hace parte del contrato:

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Nombre	EDUARDO UMARA
UPL	Teusaquillo
Dirección	KR 20A 25 58 / CL 27 19B 49 / CL 27 19B 41 / CL 26 19B 26 IN 1 / KR 20A 26 48
Matrícula	50C-1935335 / 50C-1935342 / 50C-1935332 / 50C-1935334 / 50C-1935329
CHIP	AAA0248APXS / AAA0248APYN / AAA0248ARAW / AAA0248ARBS / AAA0248ARCN
Área	1.893.90 m2
Localización	

RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

ANEXO DE CONDICIONES CONTRACTUALES CONTRATO 376-2023

Entorno inmediato	El terreno está constituido por cinco predios que ocupan la totalidad de la manzana delimitada por las calles 26 y 27, y las carreras 19B y 20A. Se trata de una manzana muy alargada con frente a una vía arteria de alto tráfico vehicular y troncal de Transmilenio, al otro lado de la cual se localizan equipamientos urbanos como el Parque del Renacimiento, el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, y el Cementerio Central. Las manzanas adyacentes al predio contienen edificaciones de uno a cuatro pisos, con comercio, talleres e industria liviana en primer piso y vivienda en los pisos altos. La carrera 19B es una vía de tráfico medio, con separador y semáforo para cruzar la calle 26.
2. INFORMACIÓN TÉCNICA	
Norma aplicable	Decreto 555 de 2021 (Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.)
Tratamiento	RENOVACIÓN URBANA «El tratamiento de Renovación Urbana Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible». (Decreto Distrital 555 de 2021 artículo 301)
Área de actividad	ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE – ZONA RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL «Área de Actividad Estructurante. Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social». (Decreto Distrital 555 de 2021 artículo 240)
Actuación Espacial	No
Usos permitidos	Principal: No se define Complementarios: Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, Comercio y servicios Respecto a los usos del suelo, es pertinente aclarar que la implantación de cada uso está sujeta al área construida, al tipo de vía sobre la que se localiza, y a acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales. (Decreto Distrital 555 de 2021 artículo 243)
3. INFORMACIÓN FINANCIERA	
Valor residual ofrecido	\$1.426.300.000

Fuente: Contrato de Colaboración empresarial No. 376 de 2023.

Revisada la etapa precontractual del proceso señalado, se evidenció que Dentro del proceso de convocatoria (ERU-CONV-AVISO-01-2023, para la selección del Colaborador empresarial, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, publicó en el SECOP II, las reglas del proceso en el documento denominado: *“Documento de Planeación para la selección de colaboradores empresariales con la modalidad de conformación de listas cortas mediante Aviso”*,

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 196 de 365

En el numeral 4.2- *Valor estimado de los contratos*, se estableció el valor para cada predio así:

Imagen 12. Valor estimado de los Contratos

4.2. Valor estimado de los contratos

El valor estimado de los Contratos de Colaboración Empresarial corresponde al valor residual de cada predio objeto del presente proceso, obtenido de las modelaciones financieras efectuadas por la Empresa que se detallan en el Anexo 1 – *Información jurídica, técnica y financiera de los predios*, que a su vez es el valor mínimo que los posibles socios podrán ofrecer a la Empresa por cada predio:

Predio	Valor Estimado del Contrato
Eduardo Umaña	\$ 1.275.681.000
Santa Cecilia	\$ 960.214.000
Danubio	\$ 809.533.000
Villa Javier	\$ 1.667.855.000
Sosiego	\$ 459.849.000
El Pulpo	\$ 317.547.000

El valor definitivo de cada Contrato de Colaboración Empresarial será aquel que el respectivo DESARROLLADOR haya ofrecido en su propuesta, y que deberá cancelar a la Empresa de la manera indicada a continuación.

Fuente: Documento de planeación – publicado en el SECOP II. Proceso No. ERU-CONV-AVISO-01-2023.

Los valores estimados para cada predio corresponden al valor residual determinado para cada uno de los predios, obtenido de las modelaciones financieras efectuadas por la empresa. Para el predio Eduardo Umaña, se determinó el valor de \$1.275.681.000.

Como parte del Documento de Planeación, se publicó en el SECOP II, un documento denominado “ANEXO 1 INFORMACIÓN JURIDICA, TÉCNICA, Y FINANCIERA DE LOS PREDIOS”, el cual contiene las modelaciones realizadas por la

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 197 de 365

empresa para determinar la viabilidad jurídica, técnica y financiera de los proyectos inmobiliarios ofertados. En la información legal del predio, se señala que la Adquisición del predio, obedece a una cesión a título gratuito de bienes fiscales remanente de obra pública con destino a programas de vivienda de interés prioritario y social, del Instituto de Desarrollo Urbano- IDU a Metrovivienda efectuada mediante Resolución No. 17576 de fecha 13 de marzo de 2015.

En la información financiera, se especifica el valor mínimo a solicitar por el predio, como se evidencia en la siguiente imagen:

Imagen 13. Anexo 1- Información financiera- - Valor Mínimo a solicitar por el Predio Eduardo Umaña.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA	
Valor comercial	\$ 4.257.416.400 (2019) – Avalúo comercial 2022 en curso
Valor catastral	\$ 2.680.256.000 (2022)
Valor contable	(En documento interno de la ERU)
Supuestos para modelación	(En documento interno de la ERU)
Modelación financiera	(En documento interno de la ERU) Nota-1: cifras en miles de pesos colombianos Nota-2: se asumió que las unidades VIP son iguales a las VIS, excepto por los acabados Nota-3: precios máximos de venta de cada unidad para esta modelación: VIP = \$ 104.400.000; VIS = \$ 156.600.000. A tener en cuenta: el precio máximo de venta de las unidades VIP y VIS producto del presente proceso será el que establezca para la generalidad del territorio nacional (no para ciudades o tratamientos urbanísticos específicos) la legislación vigente en 2024. Este valor, expresado en pesos colombianos, se mantendrá fijo aunque la escrituración y/o la entrega de las unidades tenga lugar en años posteriores. Valor mínimo a solicitar por el predio: \$ 1.275.681.000 (Equivalentes a 5,0% de las ventas estimadas en la cabida)
Viabilidad financiera	El predio EDUARDO UMAÑA se considera financieramente VIABLE

Fuente: Anexo 1- Información Jurídica, técnica y Financiera de los predios.

Teniendo en cuenta la información contenida en el anexo 1, la Contraloría solicitó ampliar la información sobre las modelaciones financieras que determinaron el valor mínimo a solicitar por el predio Eduardo Umaña. Mediante oficio No. S2025000709 del 21 de febrero de 2025, RENOBO, remitió el documento denominado: “*Documento Técnico de soporte de prefactibilidad*” de fecha septiembre de 2023, que contiene la información con la que se estructuró el proceso de selección ERU-CONV-AVISO-01-

2023. Es preciso acotar, que el documento remitido por la empresa tiene fecha posterior a la adjudicación del proceso (23 de septiembre de 2023).

En dicho documento se detallan la Modelaciones de los proyectos inmobiliarios, realizadas por RENOBO para determinar el valor del predio. En el numeral 4.1. Predio Eduardo Umaña, numeral 4.1.1. Cabida arquitectónica, se detalla el cuadro de áreas del predio así:

Imagen 14. Cabida arquitectónica – Numeral 4.1.1.- Documento Técnico de Soporte de prefactibilidad.

EDUARDO UMAÑA		EXIGENCIA		PROPUESTA	
ITEM	NOTA	%	VR	%	VR
Área bruta			1.803,90		
Afectaciones			0,00		
Área neta del predio			1.803,90		1.803,90
OBLIGACIONES					
Cesión en suelo para espacio público	1	45,00%	811,76	45,00%	811,76
Redes locales e infraestructura	2	6,40%	\$ 77.409	6,40%	\$ 77.409
Destinación de suelo para VIP	3	3,00%	54,12	3,00%	54,12
Destinación de suelo para VIS	3	6,00%	108,23	6,00%	108,23
ÁREAS CONSTRUIDAS					
Área de vivienda				77,34%	7.980,00
Área de equipamiento cubierto				6,14%	633,88
Área de comercio				2,33%	240,02
Área de circulaciones (incluido en Ic)				9,25%	954,22
Área de punto fijo (no incluido en Ic)				4,06%	418,54
Área otras zonas comunes cubiertas				0,88%	90,86
Área total construida					10.317,52
EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
Área de equipamiento servicios comun.		20,00%	252,00	30,36%	418,82
Área de equipamiento cubierto adicional	4			15,59%	215,06
Área de equipamiento descubierta		40,00%	504,00	54,05%	745,67
Área total equipamiento comunal	5	100,00%	1.260,00	100,00%	1.379,55
INDICES					
Área ocupada en piso 1 (m2)					870,37
Índice de ocupación					0,48
Área construida para cálculo Ic *	6		12.627,30		9.011,89
Índice de construcción			7,00		5,00
Altura (pisos)					12
Total viviendas 42 m2					190
1- Decreto 555/2021, Artículo 317 2- Decreto 555/2021, Artículo 320 (valor en miles de pesos estimado con Vref = \$1.490/m2) 3- Decreto 555/2021, Artículo 322 4- Lo requerido para completar el equipamiento exigido 5- Vivienda: primeras 150 viv = 6m2/viv; restantes = 8,5 m2/viv - Comercio = 10 m2 / cada 120 m2 6- Decreto 555/2021, Artículo 266 Nota-1: todas las unidades de vivienda se han calculado de 42 m2, área mínima permitida por la norma para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario (Decreto 555/2021, Artículo 384). Nota-2: las modelaciones se llevaron a cabo con el número de unidades resultante de la cabida (190), no con el mínimo exigido en los términos de referencia (que es 7% menor para permitir una mayor libertad en las propuestas arquitectónicas).					

El número mínimo de unidades a exigir en el predio Eduardo Umaña es 177 (= 190 – 7%).

Fuente: Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad. RENOBO.

Como se puede evidenciar en el cuadro de áreas, la propuesta dada por RENOBO, era de un índice de construcción de 5.0 y un área total construida de 9.011.89 M2 y 190 unidades de vivienda de 42M2.

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 200 de 365

En el numeral 4.1.2 Modelación Financiera, se detalla el “estimado inicial de costos directos (2022), así:

Imagen 15. Estimado Inicial de Costos Directos (2022)- Numeral 4.1.2- Modelación Financiera. Documentos técnico Soporte

Estimado inicial de costos directos (2022):

CABIDA	UNIDADES DE VIVIENDA	190,00	Solo VIP
	AREA TOTAL CONSTRUIDA	10.317,52	
	ALTURA EN PISOS	12,00	
COSTOS DIRECTOS - CD	EDIFICACIONES	\$ 15.406.083	Sistema convencional
	COSTO DIRECTO EDIFICACIÓN / M2	\$ 1.493,20	
	COMUNALES DESCUBIERTOS	\$ 0	Incluido en edificación
	CD ÁREAS PRIVADAS Y COMUNALES	\$ 15.406.083	
	PARQUE PÚBLICO	\$ 126.830	
	VÍAS LOCALES VEHICULARES	\$ 0	
	ÁREAS PEATONALES	\$ 0	
	CD ÁREAS PÚBLICAS (CESIONES)	\$ 126.830	
	CD TOTAL para el DESARROLLADOR	\$ 15.532.913	

Fuente: Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad. RENOBO.

En la modelación, se detalla una cabida de 190 unidades de vivienda y un área total construida de 10.317.52 M2 y 12 pisos, presentándose una diferencia en el área total construida señalada en el cuadro de áreas. Así mismo en el estimado se determinó los costos directos e indirectos del proyecto.

Con base en las modelaciones financieras realizadas por la empresa se determinó que el proyecto era inviable, por lo que se decidió cambiar el sistema constructivo, previsto (convencional) para reducir los costos directos. y se recalcularon los costos con un sistema constructivo industrializado así:

**Imagen 16. Recalculo de los Costos Directos (2022)- Numeral 4.1.2-
Modelación Financiera. Documentos técnicos Soporte.**

CABIDA	UNIDADES DE VIVIENDA	190,00	Solo VIP
	AREA TOTAL CONSTRUIDA	10.317,52	
	ALTURA EN PISOS	12,00	
COSTOS DIRECTOS - CD	EDIFICACIONES	\$ 14.481.718	Sistema industrializado
	COSTO DIRECTO EDIFICACIÓN / M2	\$ 1.403,60	
	DEMOLICIONES	\$ 0	
	COMUNALES DESCUBIERTOS	\$ 0	Incluido en edificación
	CD ÁREAS PRIVADAS Y COMUNALES	\$ 14.481.718	
	PARQUE PÚBLICO	\$ 126.830	
	VÍAS LOCALES VEHICULARES	\$ 0	
	ÁREAS PEATONALES	\$ 0	
	CD ÁREAS PÚBLICAS (CESIONES)	\$ 126.830	
CD TOTAL para el DESARROLLADOR	\$ 14.608.548		

Fuente: Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad. RENOBO.

Teniendo en cuenta que los valores relacionados en la imagen anterior eran con precios 2022, se recalculo el estimado de ingresos y egresos a 2023 y solo para el escenario de “mitad más una unidad de VIP y mitad una unidad de VIS; dando como resultado un saldo para utilidad + predio mayor al 10%, por lo que se consideró que el proyecto era viable financieramente, dando como resultado el siguiente análisis:

Imagen 17. Recalculo de los Costos Directos (2023)- Numeral 4.1.2- Modelación Financiera. y Valor residual predio – Numeral 4.1.3 - Documentos técnico Soporte de prefactibilidad.

		VIP 50%+1 / VIS 50%-1	
DATOS INICIALES	INCREMENTO SALARIO MÍNIMO	16,00%	
	INCREMENTO ICOCED (est. 2023)	14,50%	
	UNIDADES DE VIVIENDA	190,00	
	UNIDADES VIP (90 smmlv)	96,00	50,5%
	UNIDADES VIS (135 smmlv)	94,00	49,5%
	AREA VENDIBLE DE COMERCIO	240,02	
INGRESOS	PRECIO DE VENTA UNIDAD VIP	\$ 104.400	
	PRECIO DE VENTA UNIDAD VIS	\$ 156.600	
	PRECIO DE VENTA M2 COMERCIO	\$ 3.712	
	TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$ 25.633.754	100,0%
EGR	SUBTOTAL COSTO DIRECTO	\$ 17.501.724	68,3%
	SUBTOTAL OTROS COSTOS	\$ 4.805.649	18,7%
	SALDO para UTILIDAD + PREDIO	\$ 3.326.381	13,0%

4.1.3. Valor residual del predio

Se calculó el valor residual del predio considerando una utilidad para el desarrollador del 8% sobre las ventas:

RESIDUAL	TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$ 25.633.754	
	SALDO para UTILIDAD + PREDIO	\$ 3.326.381	13,0%
	UTILIDAD DEL DESARROLLADOR	\$ 2.050.700	8,0%
	VALOR RESIDUAL DEL PREDIO	\$ 1.275.681	5,0%

El valor mínimo a exigir por el predio Eduardo Umaña en el proceso de selección de desarrolladores es \$ 1.275.681.000.

Fuente: Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad- Predio Eduardo Umaña. Página 59.

Como se evidenció, después de realizar la modelación financiera la Empresa determinó que el valor mínimo a exigir por el predio Eduardo Umaña era de \$1.275.681.000 que corresponde al valor residual del predio.

De acuerdo con lo señalado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, en el “Informe ejercicio estimación valor del suelo” (valor residual) remitido mediante correo el día 6 de marzo de 2025, el valor de los predios se calculó mediante el **método residual** y corresponde al valor mínimo que exigió a los proponentes reconocer a la Empresa. Esta metodología consiste en restar de las ventas totales, los costos directos e indirectos y la utilidad de los desarrollados así:

Imagen 18. Información contenida en el Informe Ejercicio estimación valor del suelo.

Donde:

- **Las ventas totales:** surgen de tomar el valor unitario de las VIS (135 SMMLV) y VIP (90 SMMLV) por el total del número de cabidas utilizado en la modelación financiera, más el área comercial vendible por su valor en mts². A continuación, el cálculo para los 3 proyectos adjudicados:

Proyecto	VIP	VIS	Cabidas DTS	Vr Unitario VIP 2023 (90 SMMLV)	Vr Unitario VIS 2023 (135 SMMLV)	Total VIP Venta = No. VIP x Vr Unit VIP (A)	Total VIS Venta = No. VIS x Vr Unit VIS (B)	Área Vendible de comercio = (M2 * Vr M2 DTS) (C)	Total Ventas Estimadas Cabidas = A+B+C
Renacer Central	96	94	190	\$ 104.400.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 10.022.400.000,00	\$ 14.720.400.000,00	\$ 890.954.240,00	\$ 25.633.754.240,00
Las Atalayas	57	56	113	\$ 104.400.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 5.950.800.000,00	\$ 8.769.600.000,00	\$ 834.903.040,00	\$ 15.555.303.040,00
Villa Javier	49	47	96	\$ 104.400.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 5.115.600.000,00	\$ 7.360.200.000,00	\$ 296.663.040,00	\$ 12.772.463.040,00

- **Costos directos:** Corresponden a aquellos relacionados directamente con la edificación; es decir, la ejecución de la obra. Ver DTS del Concurso de Predios.
- **Costos indirectos:** Fueron ilustrados en la respuesta dada a la Contraloría de Bogotá el 06 de marzo de 2025.
- **Utilidad:** Esta se estimó en un rango del 8% al 10%, según el tamaño del proyecto en número de unidades y altura en pisos. Estos valores son consecuentes con los utilizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital al realizar avalúos comerciales empleando el método (técnica) residual en predios destinados a vivienda VIS/VIP.

Como resultado de las variables señaladas, se obtuvo el valor del suelo (residual), así:

Rubros	Renacer Central	Atalayas	Villa Javier
TOTAL VENTAS *	\$ 25.633.754	\$ 15.555.303	\$ 12.772.463
TOTAL COSTOS *	\$ 22.307.373	\$ 13.501.346	\$ 9.827.362
- Costos Directos	\$ 17.501.724	\$ 10.689.219	\$ 7.348.094
- Otros costos	\$ 4.805.649	\$ 2.812.127	\$ 2.479.268
SALDO *	\$ 3.326.381	\$ 2.053.957	\$ 2.945.101
% de Total Ventas	13,0%	13,2%	23,1%
UTILIDAD *	\$ 2.050.700	\$ 1.244.424	\$ 1.277.246
% de Total Ventas	8,0%	8,0%	10,0%
VR DEL SUELO / RESIDUAL *	\$ 1.275.681	\$ 809.533	\$ 1.667.855
% de Total Ventas	5,0%	5,2%	13,1%
<ul style="list-style-type: none"> * Miles de pesos. * Datos al 2023 			

Fuente: Información remitida por Renobo, mediante correo institucional el día 6 de marzo de 2025.

Así mismo, la Empresa, en respuesta dada a la carta de observaciones de la Auditoría Financiera, de Gestión y Resultados, Código 48, PAD 2025, mediante oficio S2025001282 de 27 de marzo de 2025, manifestó respecto al método utilizado lo siguiente:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 204 de 365

“El desarrollador seleccionado debía suscribir un Contrato de Colaboración empresarial Renobo y se vincularía en calidad de Fideicomitente Desarrollador al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) administrado por la Fiduciaria Colpatria correspondiente a cada predio que le haya sido asignado, previamente constituido por la Empresa.

En desarrollo del objetivo general del proceso, se estableció que el valor de los predios objeto de la convocatoria se realizaría mediante el **método residual**, para asegurar y garantizar la sostenibilidad financiera del desarrollo del proyecto inmobiliario, garantizando su viabilidad sin comprometer su finalidad social, **es decir lograr mayor focalización de la inversión pública dirigida a sectores desfavorecidos de la ciudad.** (Negrilla y subrayado fuera del texto).

Es importante destacar que el, valor residual se determinó mediante la aplicación de la técnica residual, conforme lo establece la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC sobre avalúos comerciales de predios. Esta metodología permite establecer el valor del terreno, descontando el monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y utilidad esperada del proyecto constructivo, tal y como se evidencia en los documentos del proceso.

Asimismo, es importante tener en cuenta que el parágrafo del artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 hace claridad que: “(...) este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, **al económicamente mas rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construir, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado**”. Lo anterior indica que la

metodología establecida en la Resolución permite determinar el valor de incidencia máximo que estaría dispuesto a pagar un operador por el suelo, para generar vivienda de interés social y prioritario a la cual está llamada la Empresa como operador de la política de vivienda en la ciudad para sectores de menores recursos objeto de la intervención del estado". (Negrilla y subrayado fuera del texto).

Con base en lo anterior, y teniendo en cuenta el argumento dado por la Empresa de la aplicación del método residual para establecer el valor de los predios, contenida en la Resolución 620 de 2008, se evidenció que la empresa determinó el valor del predio sin obtener la mayor rentabilidad del mismo, por cuanto no utilizó la mayor intensidad edificatoria, que corresponde al índice de construcción de 7.0, sino utilizó un índice por debajo del máximo permitido, (5.72), dando como resultado menores ingresos en venta y por consiguiente menor valor del predio.

Si bien el propósito de la empresa era el de generar vivienda social de calidad, en cumplimiento de su misionalidad y funciones, relacionadas con la promoción de la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda, también debe ser cumplir con los principios de la gestión fiscal, en cuanto a eficiencia y eficacia.

Hecho que se evidenció en la realización de unos estudios previos, primero que no cuentan con estudios técnicos que determinen cada valor estimado como es el valor de costos directos e indirectos, honorarios, cargas urbanísticas, entre otros ítems, sino de un análisis realizado por la Empresa, que no cuenta con fundamento legal ni técnico (hecho que se demuestra en las comunicaciones enviadas por la empresa en donde contestan que fueron realizado por un contratista de la entidad.) y que con la utilización de la mayor cabida en cuanto a edificabilidad del predio se hubiese podido exigir un mayor valor a ofertar por el predio Eduardo Umaña.

Da cuenta de lo anterior, que los oferentes, con las premisas dadas por la empresa, ofertaron valores muy por encima del valor mínimo a exigir establecido por Renobo, como se observa en la siguiente imagen:

Imagen 19. Ofertas presentadas por el predio Eduardo Umaña

PREDIO EDUARDO UMAÑA		AKILA SAS.	TRIADA SAS.
		EVALUACIÓN	EVALUACIÓN
1. SECTOR URBANO			
1.1 Obligaciones en sitio (índice)		8,00	8,11
Título de obligaciones en espacio público aplicables al proyecto		00,00%	45,00%
Condiciones en espacio público a cumplir efectivamente en sitio		0,00%	0,00%
Notas:		No cumple según artículo Art.317	No cumple con el artículo 6 m
1.2 Equipamientos con frente a espacio público (m ² * m)		8,87	64,54
Área total de los servicios comunales en áreas construidas del proyecto		151,95	277,52
Longitud de fachada edificada con frente al espacio público		20,50	4,30
Notas:		Definición SCACF en Dec. 60302021 1.2	Definición SCACF en Dec. 60302021 1.2
1.3 Usos complementarios a la vivienda (porcentaje)		8,50%	8,40%
Área vendible con usos distintos a la vivienda ubicados en el primer piso		828,56	35,64
Área total vendible en el proyecto		11.316,25	8.870,84
Notas:		Cumple con el artículo 8% en área 2	No cumple con el artículo 8%
2. ZONAS COMUNES			
2.1 Área total del equipamiento comunal cubierto (m ²)		367,72	277,52
Notas:		Definición SCACF en Dec. 60302021 1.2	Definición SCACF en Dec. 60302021 1.2
2.2 Iluminación natural de las circulaciones (índice)		8,47	8,60
Área total de iluminación en la circulación común de un piso típico		30,84	43,89
Área neta de circulación común de un piso típico		65,00	76,77
Notas:			
2.3 Altura libre del primer piso (m)		3,00	3,00
Notas:			
2.4 Posibilidad de generación de ingresos (índice)		8,49	8,07
Área de los servicios comunales cubiertos a los que se puede acceder desde el espacio público o sin circular por zonas comunes especiales		181,18	20,21
Área total de los servicios comunales en áreas construidas del proyecto		367,72	277,52
Notas:			Definición SCACF en Dec. 60302021 1.2
3. UNIDADES DE VIVIENDA			
3.1 Área construida de las unidades (m ²)		46,67	49,95
Notas:		Área total vivienda / el conjunto de viviendas de todo	Área total vivienda / el conjunto de todo
3.2 Iluminación natural de las unidades (índice)		8,16	8,11
Área total de áreas de ventana del apartamento típico		7,41	3,20
Área vendible del apartamento típico		46,67	49,60
Notas:		Las unidades VIVIENDA con quince	Área en construye VIVIENDA en la vivienda
3.3 Altura libre de las unidades (m)		2,30	2,30
Notas:			
3.4 Flexibilidad de subdivisión (índice)		8,67	8,33
Número mínimo de espacios que brinda el apartamento típico una vez integrados los espacios que pueden ser:		2,00	1,00
Número máximo de espacios con los que cuenta el apartamento típico		3,00	3,00
Notas:			
3.5 Accesibilidad para personas en situación de discapacidad (índice)		8,01	8,19
Número de apartamentos a los que una PSD puede ingresar y hacer uso de todos sus espacios interiores, mobiliario fijo incluido		2,00	24,00
Número total de apartamentos en el proyecto		224,00	177,00
Notas:		Temple de cuadro de especificaciones	Temple de cuadro de especificaciones
4. PAGO PROPUESTO POR EL PREDIO			
4.1 Valor a cancelar		\$ 3.167.155.000	\$ 1.426.369.000
Notas:			

Fuente: Documentos proceso publicados Plataforma SECOP II.

Como se evidencia, la firma AKILA SAS, ofertó por el predio \$3.167.155.000, es decir que si era viable realizar mayor edificabilidad y darle una mayor rentabilidad al predio a ofertar.

De lo anterior, se puede concluir que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, determino el valor de un bien fiscal con la utilización del método residual, que en ningún aspecto favorece los intereses de la empresa. Como se puede evidenciar en el siguiente cuadro, los valores del predio según los estudios realizados por la empresa son inferiores a los avalúos catastrales y el avalúo comercial del año 2023. Así:

Tabla 21. Valores establecidos por Renobo - predio EDUARDO UMAÑA

CONCEPTO	VALOR EN PESOS
VALOR COMERCIAL (2023)	\$6.258.076.000
VALOR CATASTRAL (2022)	\$2.680.256.000
VALOR MINIMO ESTABLECIDO METODO RESIDUAL	\$1.275.681.000
VALOR OFERTADO – Contrato colaboración empresarial No. 376 de 2023.	\$1.426.300.000

Fuente: Documentos proceso de selección ERU-SOP-001-2023, Documento Técnico De Soporte De Prefactibilidad y Contrato de colaboración empresarial No. 376-2023.

Teniendo en cuenta lo anterior, este organismo de control, tomo como base el mayor potencial de edificabilidad, permitido en el predio, sin reducir el número de viviendas ni modificar el área de 42M2, y determinó como valor del predio \$ 3.790.500.390 como se describe en el siguiente cuadro:

Tabla 22. Cuadro comparativo Valor residual Predio EDUARDO UMAÑA

CUADRO VALOR RESIDUAL PREDIO EDUARDO UMAÑA - MAXIMA CABIDA.				
	Valor residual Renobo		Valor residual Contraloría	
	Cabida /costos	Valores ventas	Cabida/costos M2	Valores ventas
AREA CONSTRUIDA MAXIMA PERMITIDA	10.317,52		12.627,30	



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

CUADRO VALOR RESIDUAL PREDIO EDUARDO UMAÑA - MAXIMA CABIDA.				
	Valor residual Renobo		Valor residual Contraloría	
	Cabida /costos	Valores ventas	Cabida/costos M2	Valores ventas
Unidades de vivienda VIP	96,00		116,00	
Unidades de vivienda VIS	94,00		114,00	
Áreas vendibles de comercio	240,00		240,00	
Costo Directo RENOBO * M2	\$ 1.696.311,13		\$ 1.696.311,13	
Precio de venta VIP	\$ 104.400.000,00	\$ 10.022.400.000,00	\$ 104.400.000,00	\$ 12.110.400.000,00
Precio de venta VIS	\$ 156.600.000,00	\$ 14.720.400.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 17.852.400.000,00
Precio de venta comercio	\$ 3.712.000,00	\$ 890.880.000,00	\$ 12.584.000,00	\$ 3.020.160.000,00
Total, ingresos por ventas		\$ 25.633.680.000,00		\$ 32.982.960.000,00
Subtotal costos directos (Costo directo M2 * área total construida)	\$ 17.501.724.000,00		\$ 21.419.829.531,85	
Subtotal costos indirectos	\$ 4.805.649.000,00		\$ 5.133.993.278,00	
Saldo para utilidad + predio	\$ 3.326.381.000,00		\$ 6.429.137.190,15	
Utilidad del desarrollador 8%	\$ 2.050.700.000,00		\$ 2.638.636.800,00	
Valor residual predio	\$ 1.275.681.000,00		\$ 3.790.500.390,15	



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

CUADRO VALOR RESIDUAL PREDIO EDUARDO UMAÑA - MAXIMA CABIDA.				
	Valor residual Renobo		Valor residual Contraloría	
	Cabida /costos	Valores ventas	Cabida/costos M2	Valores ventas
Valor Ofertado - Contrato 376 de 2023	\$ 1.426.300.000,00		\$ 1.426.300.000,00	
Valor detrimento fiscal			\$ 2.381.038.777,00	

Fuente: Elaboración equipo auditor.

La empresa además de aplicar el método residual, para determinar la utilidad del desarrollador y el valor del predio, determinó que los costos indirectos, se calculan sobre el valor de las ventas, así como los honorarios del proyecto, lo cual incrementa los costos totales del proyecto.

Es pertinente aclarar que el valor por M2 de local comercial, (12.584.000), corresponde al valor dado en el avalúo comercial realizado por catastro, como se evidencia en la siguiente imagen:



**CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.**

Imagen 20. Cuadro soporte del Avalúo Comercial – Análisis de Ventas

ANÁLISIS DE VENTAS				
VALOR m ² VIVIENDA		\$ 2.425.443	\$ 4.788.215	\$ 7.140.000
VALOR POR UNIDAD DE APTO		\$ 354.400.000	\$ 203.000.000	\$ 261.120.422
TOTAL VENTA VIVIENDA		\$ 174.800.000	\$ 451.000.000	\$ 71.548.961.724
VALOR de OTROS USOS		\$ 0	\$ 0	\$ 12.584.000
TOTAL VENTAS OTROS USOS		\$ 0	\$ 0	\$ 12.584.000
VALOR GLOBAL ESTACIONAMIENTO ADICIONAL PRIVADO		\$ 0	\$ 0	\$ 0
TOTAL VENTAS ESTACIONAMIENTO		\$ 0	\$ 0	\$ 0
TOTAL VENTAS		\$ 174.800.000	\$ 451.000.000	\$ 71.512.853.724
TOTAL VENTAS				\$ 82.538.733.724
COSTOS CONSTRUCCION DIRECTOS				
COSTO m ² Construcción Propaganda		\$ 2.000.200	\$ 2.500.200	\$ 2.000.200
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION		\$ 2.228.413.505.13	\$ 2.228.413.505.13	\$ 40.744.356.472
COSTO EQUIPAMIENTO COMINAL CONSTRUCCION	\$ 2.500.200	\$ 72.258.641.10	\$ 70.229.010.89	\$ 644.382.773
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	\$ 278.786	\$ 33.725.335.71	\$ 33.725.335.71	\$ 0.00
COSTO DEMOLICION PROMEDIUM AREA TOTAL CONSTRUIDA (m ² - Area m ²)		\$ 227.268.945	\$ 228.138.415	\$ 11.381.651.646
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 2.827.266.246	\$ 2.828.138.415	\$ 44.060.712.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$ 2.827.266.246	\$ 2.828.138.415	\$ 44.060.712.000
TOTAL COSTOS DE UBRASISMO SOBRE A.S.U. (V/m ² - Total)		\$ 107.921.71		\$ 194.679.000.31
COSTOS INDIRECTOS				
IMPUESTO DE DELIBERACION URBANA (ID) Acuerdo 363 de 2008	3.00%	\$ 1.241.743.548		\$ 1.241.743.548.38
LICENCIA - CURACERIA - CARZOPRO	0.13%	\$ 3.251.145	\$ 238.965	\$ 2.454.252
LICENCIA - CURACERIA	1.00%	\$ 23.893.116	\$ 771.390	\$ 1.341.290
COSTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	\$ 23.893.116	\$ 771.390	\$ 56.580.000
HONORARIOS DE CONSTRUCCION E.C.D.	10.00%	\$ 4.886.272.801	\$ 233.716.804	\$ 211.313.841
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO E.C.D.	3.00%	\$ 1.395.580.967	\$ 6.584.893	\$ 1.382.452.781
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.00%	\$ 2.083.488.342	\$ 44.379.000	\$ 1.831.823.342
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNOL. ING. DE DETALLE E.C.D.	4.23%	\$ 2.049.397.578	\$ 93.486.722	\$ 1.861.815.350
COSTOS FINANCIEROS	0.81%	\$ 5.024.841.318	\$ 228.413.545	\$ 4.565.811.323
COSTOS DE VENTAS	1.00%	\$ 825.387.337	\$ 17.748.000	\$ 771.128.337
PAGO COMPENSATORIO ESTACIONAMIENTOS 5% * V/m ²	\$ 88.300	\$ 157.931.576		\$ 157.931.576
PAGO COMPENSATORIO CESION ESPACIO PUBLICO (V/m ² *)	\$ 528.800	\$ 218.255.368		\$ 218.255.368
PAGO COMPENSATORIO REDES LOCALES (Fibra, Acero y Alcantaral)	\$ 113.024	\$ 44.953.479		\$ 44.953.479
TOTAL COSTOS	38.47%	\$ 44.763.683.499.02		\$ 64.763.683.499.02
ANÁLISIS RESIDUAL				
VENTAS TOTALES DEL PROYECTO				\$ 82.538.733.724
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION				\$ 44.060.712.000
UTILIDAD (Residual)	12.55%		8%	18%
UTILIDAD (Sin Cost)	30.00%	\$ 21.993.000	\$ 241.000.000	\$ 10.016.324.641
VALOR LÍQUIDO COMERCIAL	7.58%			\$ 1.152.004.600
VALOR METRO CUADRADO COMERCIAL				\$ 3.668.000.00

Fuente: Avalúo Comercial 2023 - 160; RT No ERU-034 - DIRECCIÓN INMUEBLE: KR 20A 26 58. Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Así mismo es pertinente mencionar que el número de unidades a construir en el predio, serán pagadas al constructor al valor del mercado es decir a 90 SMMLV las viviendas VIP y a 135 SMMLV las viviendas VIS, es decir no existe perdida por parte del desarrollador en las ventas de las unidades de vivienda. Según la metodología implementada por RENOBÓ el desarrollador obtiene una utilidad del 8% del valor de las ventas, y el pago de Honorarios por el proyecto.

Igualmente, es de pleno conocimiento que también el constructor obtiene otra ganancia por la devolución del IVA, hecho que se corrobora en la respuesta dada por RENOBÓ mediante Oficio No. S2025003744 del 18 de septiembre de 2025, anexo 14. Factibilidad Oficial Renacer Central. En la cual se estima una devolución del IVA, de \$1.101.862.000, que corresponde al 4% del valor de las ventas.

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 211 de 365

Imagen 21. Factibilidad presentada por Constructor - Proyecto Renacer central-

Triada

RESULTADOS DE PROYECTO
Renacer Centro

FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

			Valor	% Ventas
Total Ventas			27.546.554	100,0%
Lote			1.655.880	6,0%
Terreno	1.426.300	86,1%		5,2%
Preliminares	-	0,0%		0,0%
Valorización e intereses	-	0,0%		0,0%
Urbanismo	-	0,0%		0,0%
Cargas	229.580	13,9%		0,8%
Construcción Proyectada			18.567.561	67,4%
Presupuesto Inicial	16.539.065	0,0%		60,0%
Incrementos	2.028.495	0,0%		7,4%
Administración	-	0,0%		0,0%
Imprevistos	-	0,0%		0,0%
Postventas	-	0,0%		0,0%
Estudios, Diseños y Honorarios Profesionales			862.584	3,1%
Impuestos, Seguros y Garantías			671.084	2,4%
Conexión de Servicios Públicos			213.600	0,8%
Honorarios de Gerencia			661.117	2,4%
Honorarios de Construcción			1.485.405	5,4%
Honorarios de Ventas			661.117	2,4%
Costos Financieros			1.525.568	5,5%
Publicidad			413.198	1,5%
Gastos Operativos de Ventas			330.559	1,2%
Gastos Legales			137.733	0,5%
Gastos de Administración			137.733	0,5%
Total Costos			27.323.139	99,2%
Utilidad			223.415	0,8%
Recuperación IVA			1.101.862	4,0%
Utilidad + Recuperación IVA			1.325.277	4,8%
Utilidad + Recuperación IVA + Honorarios			4.132.916	15,0%

Fuente: Anexo 14- Respuesta Renobo - Oficio No. S2025003744 del 18 de septiembre de 2025.

Es decir que teniendo en cuenta el análisis efectuado por la Contraloría, se observa ganancias para ambas partes y se cumple con la finalidad de la Empresa que era gestionar suelo para proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

Por consiguiente, se considera que la Empresa perdió recursos públicos, por valor de \$2.381.038.777, que corresponde a la diferencia entre el valor ofertado por el predio Eduardo Umaña y con el cual se suscribió el Contrato 376 de 2023 y el valor residual del predio con el mayor potencial de edificabilidad.

Frente a los hechos expuestos se estaría vulnerando lo señalado en el Manual Interno de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo urbano, adoptado mediante Resolución 002 del 06 de enero de 2023, NUMERAL 1.1.en el cual señala que:

“1.1. RÉGIMEN ESPECIAL. La EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C. en su condición de Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, según lo previsto en sus Estatutos, por desarrollar sus actividades en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional, no está sujeta al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, por lo que se registrá por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su actividad económica y comercial, acorde con los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, modificados por los artículos 53 de la Ley 2195 de 2022 y el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, respectivamente, y las normas que los modifican o sustituyan.”

El manual en su artículo 2.1. APLICABLES A LA ACTIVIDAD CONTRACTUAL, señala que:

“LA EMPRESA en su actividad contractual está sujeta a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan respectivamente los artículos 209 y 267 de la Constitución Política y demás principios y reglas constitucionales y legales de derecho público y privado en materia contractual.”

Por lo tanto, y dado que el principio de eficiencia hace parte de los principios de la gestión fiscal, traemos a colación lo señalado en el Decreto 403 de 2020, el cual lo define como: **“a) Eficiencia:** *En virtud de este principio, se debe buscar la máxima racionalidad en la relación costo-beneficio en el uso del recurso público, de manera que la gestión fiscal debe propender por maximizar los resultados, con costos iguales o menores”*

Principio que claramente fue vulnerado por la empresa al no respetar el valor comercial del predio, teniendo la posibilidad de realizar una modelación financiera en la cual no utilizó la mayor intensidad edificatoria, que corresponde al índice de construcción de 7.0, sino utilizó un índice por debajo del máximo permitido (5.72).

Por lo tanto, se recuerda lo señalado por el Consejo de Estado que señala: “(...) *el régimen legal aplicable a los contratos que celebren las entidades excluidas del Estatuto de la Contratación Pública es mixto y se enmarca en «un régimen especial: el derecho privado combinado con principios de la función administrativa y de la gestión fiscal»*⁴.

En consecuencia, las entidades deben actuar de manera efectiva, con el propósito de satisfacer las necesidades que le corresponda en el marco de su misionalidad de tal suerte que deben utilizar los recursos de manera eficiente y austera, obteniendo el máximo rendimiento del presupuesto público.⁵

Igualmente, la Resolución 620 de 2008 que frente al Método Residual indica: “(...) *este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de **mayor y mejor uso**, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, **al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construir, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado***”.

⁴ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 8 de abril de 2014 (exp. 25.801).

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 674 del Código Civil, los bienes de dominio público se clasifican en bienes fiscales o patrimoniales y en bienes de uso público, distinción que permite establecer sus diferencias en punto a su destinación, utilización y la regulación jurídica que le es propia a cada uno, aun cuando gozan de similar naturaleza en tanto se encuentran en cabeza o a cargo del Estado.

El Consejo de Estado, al respecto, en sentencia 21699 del 30 de abril de 2012, con ponencia de la doctora Ruth Stella Correa, sección tercera dispuso:

*“Los bienes fiscales o patrimoniales, son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, de manera que el Estado **los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad.**”* (Negrita fuera del texto).

Es decir, los bienes fiscales se caracterizan porque el Estado es titular del derecho de dominio similar al que se ostenta respecto de los bienes particulares, que implican su uso, goce y disposición.

Así mismo, el artículo 2° de la Ley 2044 de 2020, trajo unas definiciones sobre bienes fiscales pertinentes para la clarificación de conceptos, a saber: *“(...) Bien Fiscal: Son los bienes de propiedad del Estado o de las Entidades Territoriales, sobre los cuales se tiene una **propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común.**”*

Ahora bien, recordemos las funciones de la Empresa, las cuales están dispuestas en el acuerdo No. 643 de 2016, en relación con la enajenación de bienes señala:

“8. La posibilidad de recibir, habilitar y administrar, cuando hubiere lugar a ello, inmuebles fiscales del Distrito Capital.

11. Enajenar bienes muebles, en favor de entidades públicas o de personas naturales o jurídicas del sector privado. Adoptar, cuando sea el caso, mecanismos que garanticen la construcción de vivienda de interés social prioritario por parte de sus adquirentes.”

Dichas funciones se encuentran sometidas al cumplimiento imperante de los principios de la función administrativa y de la **gestión fiscal**.

Así mismo, la Empresa para el cumplimiento de dichas funciones, se encuentra sometida a lo dispuesto en el Manual de Contratación y gestión de negocios, adoptado mediante resolución 002 del 06 de enero de 2023, el cual dispone que:

*“4.4 NEGOCIACIÓN A TRAVÉS DE TERCEROS INTERMEDIARIOS ESPECIALIZADOS. LA EMPRESA, para la adquisición – por motivos distintos a la utilidad pública - **o enajenación de inmuebles**, podrá acudir a intermediarios idóneos contratando promotores, bancas de inversión, martillos, comisionistas de bolsas de bienes y productos, o cualquier otro intermediario idóneo.*

La contratación de los intermediarios idóneos se adelantará mediante la modalidad de Invitación Simplificada prevista en el numeral 2.7.4. del Capítulo II de la Parte I de este Manual. LA EMPRESA, o su intermediario idóneo, debe evaluar el bien objeto de enajenación. El avalúo puede estar a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o de la Unidad Administrativa Especial de Catastro de Bogotá o a cargo de una persona especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores que lleva la www.contraloriabogota.gov.co

*Superintendencia de Industria y Comercio. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año. **El precio mínimo de negociación de los predios se fijará a partir del avalúo comercial vigente.** (...)*” Subrayado y negrita fuera del texto.

Lo anterior concluye que se está ante un contrato que establece condiciones desproporcionadas que benefician a una de las partes, que para este caso corresponde al colaborador empresarial, quien bajo la modelación financiera tendrá una utilidad por el desarrollo y construcción del proyecto y perjudican a la otra, en este caso el patrimonio público, dado que se realiza la negociación y suscripción de un contrato, enajenando un bien público por un valor inferior, al señalado en el avalúo catastral, avalúo comercial y con la aplicación del método residual, que en nada favorece los intereses de la Empresa.

Por lo tanto, se produce un daño patrimonial al Estado, por valor de **\$2.381.038.777**, representado en la disminución del patrimonio público, producto de una gestión fiscal antieconómica, transgrediendo la Ley 610 de 2000, artículo 6 y con presunta incidencia disciplinaria vulnerando los deberes del servidor público consagrados en la Ley 1952 de 2019, artículo 38.

La causa de la observación fue la estructuración de la modelación financiera presentada por la empresa para calcular el valor mínimo del predio (método residual), la cual se realizó sin sustento normativo y técnico, afectando los intereses de la empresa y beneficiando al colaborador empresarial.

La Empresa con la suscripción del contrato de colaboración empresarial No. 376 de 2023, mediante el cual se determina el precio del inmueble denominado “EDUARDO UMAÑA”, conllevó a una pérdida de recursos y por consiguiente, se configura una observación administrativa con incidencia fiscal por valor de \$2.381.038.777, y presunta incidencia disciplinaria por la vulneración del principio de eficiencia fiscal dispuesto en el artículo 209 de la constitución pública.

Respuesta de la Entidad

Los argumentos dados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - Renobo, mediante oficio No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025, son entre otros los siguientes:

En primer lugar, la empresa en su escrito alude: “(...) *En ese sentido, se aclara que, el predio observado por el Ente de Control no fue vendido ni transferido a la Constructora TRIADA S.A.S bajo la figura de “enajenación de bienes fiscales”. En su lugar, fue aportado y transferido al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) Renacer Central, administrado por la Sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. En este esquema fiduciario, RenoBo participa en calidad de Fideicomitente Gestor y el Patrimonio Autónomo Matriz (PA Matriz), en calidad de Fideicomitente Constituyente, con el propósito de facilitar la ejecución del proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Social Prioritario; en ese sentido, la Empresa en su calidad de Fideicomitente Gestor, aportó el INMUEBLE y vela porque la FIDUCIARIA cumpla con el objeto del contrato de fiducia mercantil, así como de las obligaciones pactadas entre LAS PARTES en el respectivo Contrato.*

En ese sentido, la Empresa, siendo una entidad territorial, tuvo como propósito, en el marco del contrato de colaboración empresarial, asegurar y garantizar la sostenibilidad financiera del desarrollo del proyecto inmobiliario, garantizando su viabilidad sin comprometer su finalidad social, es decir, lograr una mayor focalización de la inversión pública dirigida a sectores desfavorecidos de la ciudad y obtener esa retribución en número de viviendas VIS y VIP.. (...)”

desarrollador, la cual consiste en el valor pactado en la propuesta.

Por otro lado, la Empresa dispone que: “Una vez consultada la información que reposa en la entidad, concerniente al proceso de selección ERU-CONV-AVISO-01-2023

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 218 de 365

cuyo objeto fue seleccionar desarrolladores para que por su cuenta y riesgo lleven a cabo proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP en algunos predios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C, nos permitimos informar que la Empresa dispone únicamente de la información contenida en el Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad de Septiembre de 2023. Es necesario anotar que la estimación se realizó con base en presupuestos elaborados por la entidad, por profesionales de la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos teniendo en cuenta el sistema constructivo previsto (convencional)”.

Por otro lado la Empresa dispone que: “Es decir, el estudio de mercado guarda relación con el análisis del sector, en el sentido que, el primero permite plasmar la cuantificación del proceso (valor y/o presupuesto) dada unas ciertas condiciones específicas del bien o servicio a contratar, mientras que el segundo (análisis del sector), permite analizar las condiciones del mercado (oferta y demanda) específica de ese bien o servicio, y observar las condiciones desde las perspectiva comercial, legal, financiera, organizacional, técnica y de riesgo.”.

Respecto con la cabida, la empresa señala que: “(..) Ahora bien, en relación con la cabida incluida en el DTS, se aclara que su definición obedece a la búsqueda de la mejor implantación del proyecto, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente y alineándose con la misión de la Empresa, en cuanto a la generación de viviendas vis y vip (...)”

Y concluye señalando que: “(..) Así las cosas, estas condiciones y normas volumétricas hacen que el Índice de Construcción resultante sea de 5.0, para un proyecto inmobiliario de 12 pisos de altura. Para este caso en particular, y en cumplimiento de la misionalidad de la Empresa de generar vivienda de interés social y prioritario (VIS y VIP) en un sector tan céntrico de la ciudad, se realizó un análisis con

resultado positivo para la cabida propuesta en el DTS, ya que el valor fijado en cuentas de orden del predio más los costos asociados suman \$ 787.469.796,00, mientras que el valor residual establecido en la cabida es de \$1.275.681.000, dando como resultado un valor positivo para esta cabida.

Por lo anterior, se solicita respetuosamente al Ente de Control eliminar la presente observación, dado que la Empresa cumple con su misionalidad aportando para la ciudad vivienda de interés social y prioritario. (...)”.

Pronunciamento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Analizada la respuesta presentada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - Renobo, mediante oficio No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025 y en consideración a los argumentos expuestos, se concluye que los mismos no desvirtúan la observación inicialmente formulada, por lo siguiente:

En primer lugar, la empresa en su escrito alude: “(...) *En ese sentido, se aclara que, el predio observado por el Ente de Control no fue vendido ni transferido a la Constructora TRIADA S.A.S bajo la figura de “enajenación de bienes fiscales”. En su lugar, fue aportado y transferido al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) Renacer Central, administrado por la Sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. En este esquema fiduciario, RenoBo participa en calidad de Fideicomitente Gestor y el Patrimonio Autónomo Matriz (PA Matriz), en calidad de Fideicomitente Constituyente, con el propósito de facilitar la ejecución del proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Social Prioritario; en ese sentido, la Empresa en su calidad de Fideicomitente Gestor, aportó el INMUEBLE y vela porque la FIDUCIARIA cumpla con el objeto del contrato de fiducia mercantil, así como de las obligaciones pactadas entre LAS PARTES en el respectivo Contrato.*

En ese sentido, la Empresa, siendo una entidad territorial, tuvo como propósito, en el marco del contrato de colaboración empresarial, asegurar y garantizar la sostenibilidad financiera del desarrollo del proyecto inmobiliario, garantizando su viabilidad sin comprometer su finalidad social, es decir, lograr una mayor focalización de la inversión pública dirigida a sectores desfavorecidos de la ciudad y obtener esa retribución en número de viviendas VIS y VIP.. (...)"

Al respecto este órgano de control conoce la figura jurídica bajo la cual se administraran los dineros y bienes producto del contrato de colaboración empresarial, sin embargo, aclara que el predio Eduardo Umaña al ser transferido a un Patrimonio autónomo constituido para la administración de los bienes y las sumas de dinero aportadas para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, no pierde la condición de bien fiscal y como tal deberá respetarse por parte del gestor fiscal los principios bajo los cuales se enmarca dicho bien.

En consecuencia, el inmueble de la presente observación fue objeto de enajenación, entendida como **la transferencia de dominio a título oneroso**, toda vez que se realiza la transferencia de propiedad al fiduciario quien administrará dicho inmueble hasta el cumplimiento de la finalidad acordada, transferencia que se realiza por la contraprestación del fideicomitente desarrollador, la cual consiste en el valor pactado en la propuesta.

Por otro lado, la Empresa dispone que: *“Una vez consultada la información que reposa en la entidad, concerniente al proceso de selección ERU-CONV-AVISO-01-2023 cuyo objeto fue seleccionar desarrolladores para que por su cuenta y riesgo lleven a cabo proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP en algunos predios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C, nos permitimos informar que la Empresa dispone únicamente de la información contenida en el Documento Técnico de Soporte de*

Prefactibilidad de Septiembre de 2023. Es necesario anotar que la estimación se realizó con base en presupuestos elaborados por la entidad, por profesionales de la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos teniendo en cuenta el sistema constructivo previsto (convencional)".

Argumento que no es de recibo, por cuanto como se ha señalado en varias oportunidades, la Empresa en los anexos 1 y 2 del proceso y posteriormente en el Documentos Técnico Soporte que fue remitido a este órgano de control, no señala cuál de las metodologías recomendadas por Colombia Compra fue utilizada para determinar los costos directos e indirectos que se utilizaron para establecer el valor residual de los predios, esto genera que los valores dispuestos carezcan de objetividad y sean cuestionables fiscalmente.

Por otro lado la Empresa dispone que: *“Es decir, el estudio de mercado guarda relación con el análisis del sector, en el sentido que, el primero permite plasmar la cuantificación del proceso (valor y/o presupuesto) dada unas ciertas condiciones específicas del bien o servicio a contratar, mientras que el segundo (análisis del sector), permite analizar las condiciones del mercado (oferta y demanda) específica de ese bien o servicio, y observar las condiciones desde las perspectiva comercial, legal, financiera, organizacional, técnica y de riesgo.”.*

Argumento que no se comparte, por cuanto en el proceso de selección se publicaron los siguientes documentos:

- Documento de planeación para la selección de colaboradores empresariales
 - Anexo 1 – Información jurídica, técnica y financiera
 - Anexo 2 – Análisis económico.

En el primero de ellos, *“Documento de planeación para la selección de colaboradores empresariales”* en el numeral 4 la administración señala cual es el valor

de los contratos, remitiendo a los anexos 1 donde se aprecia la modelación financiera efectuada por la empresa y al anexo 2 - análisis del sector económico, donde se concluye y analiza el sector socioeconómico, sin embargo, al analizar los anexos señalados por la administración, en estos no se visualiza la metodología y fuentes utilizadas para la determinación del presupuesto oficial o valor residual del predio, incumpliendo lo establecido en la Guía de elaboración de estudios del sector de Colombia Compra Eficiente, la cual dispone:

*“El estudio de mercado comprende la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación. Este comprende **la realización de un análisis de los diferentes precios de los bienes o servicios a contratar que se registran en el mercado, los cuales pueden consultarse a través de los mecanismos como la solicitud de cotizaciones, la consulta de bases de datos especializadas y el análisis de precios históricos.** También involucra el **análisis de las variables consideradas para calcular el presupuesto oficial o el precio del contrato**”*

Respecto con la cabida, la empresa señala que: *“(...) Ahora bien, en relación con la cabida incluida en el DTS, se aclara que su definición obedece a la búsqueda de la mejor implantación del proyecto, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente y alineándose con la misión de la Empresa, en cuanto a la generación de viviendas vis y vip (...)”*

Y concluye señalando que: *“(...) Así las cosas, estas condiciones y normas volumétricas hacen que el Índice de Construcción resultante sea de 5.0, para un proyecto inmobiliario de 12 pisos de altura. Para este caso en particular, y en cumplimiento de la misionalidad de la Empresa de generar vivienda de interés social y prioritario (VIS y VIP) en un sector tan céntrico de la ciudad, se realizó un análisis con resultado positivo para la cabida propuesta en el DTS, ya que el valor fijado en cuentas*

de orden del predio más los costos asociados suman \$ 787.469.796,00, mientras que el valor residual establecido en la cabida

Por lo anterior, se solicita respetuosamente al Ente de Control eliminar la presente observación, dado que la Empresa cumple con su misionalidad aportando para la ciudad vivienda de interés social y prioritario. (...)

No se aceptan los argumentos por cuanto, la manzana está conformada por varios lotes y se aplica lo dispuesto en el artículo 304 del decreto 555 de 2021, numeral 3, el cual señala que:

“Artículo 304. Reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo en el tratamiento urbanístico de renovación urbana. El índice de construcción efectivo que pueden concretar los proyectos en tratamiento urbanístico de renovación se determina así:

3. Los proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana podrán alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de siete (7.0). “.

Es decir que para esta manzana conformada por varios predios, se podía alcanzar un índice de construcción máximo de 7.0, y no de 5.0 como lo señala la empresa en su respuesta, así mismo es de recalcar, que el cálculo efectuado por el equipo auditor para determinar una cabida más rentable, tuvo en cuenta todas las variables señaladas por el empresa, (aislamientos, equipamiento comunal privado, circulaciones, estacionamientos bicicletas, puntos fijos, zonas comunes entre otras) así mismo, se realizó dicho análisis de conformidad con lo señalado en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, referente normativo que sirvió a la empresa para definir el valor del predio; bajo la metodología utilizada, la misma señala que deberá desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor

uso, si bien el uso de vivienda vis y vip no es el más rentable, si se puede aplicar el mayor uso, hecho que se desconoció en la metodología aplicada por la empresa.

Por consiguiente, no se aceptan los argumentos de la empresa, por cuanto, este órgano de control realizó una revisión integral del proyecto, sin desconocer la naturaleza y la finalidad social de la empresa que es la de proveer vivienda a sectores desfavorecidos de la ciudad, ejemplo de ello, es el análisis realizado donde se utiliza una mayor cabida para otorgar un mayor número de viviendas, dando como resultado un mayor valor al propuesto por la empresa en el proceso de selección, y mayor eficiencia posible con los recursos públicos del distrito.

Teniendo en cuenta el análisis a la respuesta, se ratifica la observación, y se configura como Hallazgo Administrativo con incidencia Fiscal por valor de \$2.381.038.777 y presunta incidencia disciplinaria por inconsistencias en elaboración de los estudios previos, que determinaron el valor mínimo del predio Eduardo Umaña de propiedad de Renobo, y el cual sirvió de base para la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, lo que generó una pérdida al patrimonio público, el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.2.10 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la entrega de dos predios que conforman el predio Eduardo Umaña, al PAS Renacer Central, sin adelantar el debido proceso y sin encontrarse incluidos en el Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, llevó a cabo la convocatoria No. ERU-CONV-AVISO-01-2023, primera etapa, cuyo objeto consistía en seleccionar entre uno (1) y seis (6) desarrolladores, para que por su cuenta y riesgo desarrollen seis (6) proyectos inmobiliarios con uso principal de vivienda de interés social e interés

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 225 de 365

social prioritario- VIS/VIP en igual número de predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, D.C. El desarrollador seleccionado debía suscribir un contrato de colaboración empresarial con la empresa y se vincularía en calidad de fideicomitente al patrimonio autónomo subordinado (PAS) correspondiente a cada predio que le haya sido asignado.

Del proceso señalado, (ERU-CONV-AVISO-01-2023), se determinó la Lista de los precalificados y se dio inicio a la segunda etapa, mediante proceso No. ERU-SOP-001-2023, el cual consistió en enviar las invitaciones a los precalificados para participar en el proceso y seleccionar los posibles desarrolladores por cada uno de los predios.

De la evaluación efectuada por la Empresa a los participantes, se decidió que la propuesta presentada por Triada S.A, era la más favorable para el predio Eduardo Umaña, y suscribió el Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, celebrado entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RENOBO y Triada S.A.

El Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, fue suscrito el 13 de octubre de 2023, cuyo objeto consiste en *“Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA – Renobo participaran en el proyecto inmobiliario Renacer Central (predio Eduardo Umaña), utilizando como vehículo fiduciario el PAS que se constituya por RENOBO para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatría”*; la fecha de inicio fue el 7 de noviembre de 2023, con un plazo de ejecución indeterminado pero determinable en virtud de la ejecución de las fases establecidas para el proyecto inmobiliario, según el anexo 4 y el contrato fiduciario que se suscriba.

El valor del contrato pactado fue de Mil Cuatrocientos veintiséis millones trescientos mil pesos (\$1.426.300.000) equivalentes al valor residual ofrecido por el colaborador por el predio Eduardo Umaña.

Según el alcance del objeto del Contrato de Colaboración empresarial, el predio que hace parte del Contrato, se identifica así:

Imagen 22. Alcance Objeto del Contrato – Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL.- El siguiente es el predio que hace parte del contrato.

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	
Nombre	EDUARDO UMAÑA
UPL	Teusaquillo
Dirección	KR 20A 25 58 / CL 27 19B 49 / CL 27 19B 41 / CL 26 19B 26 IN 1 / KR 20A 26 48
Matrícula	50C-1935335 / 50C-1935342 / 50C-1935332 / 50C-1935334 / 50C-1935329
CHIP	AAA0248APXS / AAA0248APYN / AAA0248ARAW / AAA0248ARBS / AAA0248ARCN
Área	1.803,90 m2
Localización	

RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

ANEXO DE CONDICIONES CONTRACTUALES CONTRATO 376-2023

Entorno inmediato	El terreno está constituido por cinco predios que ocupan la totalidad de la manzana delimitada por las calles 25 y 27, y las carreras 19B y 20A. Se trata de una manzana muy alargada con frente a una vía arteria de alto tráfico vehicular y troncal de Trasmilenio, al otro lado de la cual se localizan equipamientos urbanos como el Parque del Renacimiento, el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, y el Cementerio Central. Las manzanas adyacentes al predio contienen edificaciones de uno a cuatro pisos, con comercio, talleres e industria liviana en primer piso y vivienda en los pisos altos. La carrera 19B es una vía de tráfico medio, con separador y semáforo para cruzar la calle 26.
2. INFORMACIÓN TÉCNICA	
Norma aplicable	Decreto 555 de 2021 [Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.]
Tratamiento	RENOVACIÓN URBANA «(El tratamiento de Renovación Urbana) Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible». (Decreto Distrital 555 de 2021 artículo 301)
Área de actividad	AREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE – ZONA RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL «Área de Actividad Estructurante. Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social. (Decreto Distrital 555 de 2021 artículo 240)
Actuación Estratégica	No
Usos permitidos	Principal: No se define Complementarios: Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, Comercio y servicios Respecto a los usos del suelo, es pertinente aclarar que la implantación de cada uso está sujeta al área construida, al tipo de vía sobre la que se localiza, y a acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales. (Decreto Distrital 555 de 2021 artículo 243)
3. INFORMACIÓN FINANCIERA	
Valor residual ofrecido	\$1.426.300.000

Fuente: Contrato de Colaboración empresarial No. 376 de 2023

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 227 de 365

Según lo señalado en el alcance del objeto, el área del predio corresponde a 1803.90 M2, conformado por las siguientes matriculas inmobiliarias: 50C-1935335/ 50C-1935342/ 50C-1935332/ 50C-1935334/ 50C-1935329.

Posterior a la celebración del Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, y en cumplimiento de las cláusulas contractuales, se suscribió el Contrato de Fiducia mercantil irrevocable inmobiliaria de administración y pagos – Patrimonio Autónomo Subordinado – Renacer Central, celebrado entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, el patrimonio Autónomo Matriz y Fiducia Scotiabank Colpatria S.A, el 30 de enero de 2024. En dicho Contrato de Fiducia, en la Cláusula Cuarta -BIENES FIDEICOMITIDOS, se señala lo siguiente:

“CLAUSULA CUARTA, - BIENES FIDEICOMITIDOS: EL PATRIMONIO AUTONOMO estará conformado por los siguientes bienes:

1.Los INMUEBLES, serán transferidos por el FIDEICOMITENTE GESTOR previo estudio de títulos positivo realizado por la Dirección de Predios de la misma Entidad, en los términos previstos en el presente contrato a título de fiducia mercantil. Esta transferencia se hará por medio de escritura pública o acto administrativo, una vez suscrito el presente contrato.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Predio	Localidad	Dirección	Matrícula	CHIP	Área
Eduardo Umaña	Teusaquillo	KR 20A 25 58			
		CL 27 19B 49	50C-1935335		
		CL 27 19B 41	50C-1935342	AAA0248APXS	
		CL 26 19B 26 IN 1	50C-1935332	AAA0248APYN	
			50C-1935334	AAA0248ARAW	
		KR 20A 26 48	50C-1935329	AAA0248ARBS	
		KR 20A 26 68	50C-488870	AAA0248ARCN	
		CL 27 19B 49 IN 1	50C-1713051	AAA0083NAPP	
				AAA0083NARU	1.803,90 m2

Estos INMUEBLES deberán encontrarse saneados en cuanto a su titulación y deberán estar debidamente determinadas las áreas de terreno destinadas al PROYECTO, según lo informado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Serán igualmente parte de los bienes fideicomitidos todas las mejoras, edificaciones, obras de todo tipo e instalaciones que se realicen sobre los INMUEBLES, y se entenderán como aporte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR".

Soportes enviados mediante oficio No. S2025003970 del 6 de octubre de 2025.

Como se puede evidenciar, los predios a transferir no corresponden a los que figuran en la cláusula cuarta del contrato de colaboración empresarial No. 376 de 2023. En el contrato de fiducia se incluyen dos predios adicionales identificados con matrícula inmobiliaria No. 50c-48870 y 50C-1713051. Adicionalmente, se establece como área de todos los predios 1803,90 M2, área que no corresponde a la realidad, por cuanto el área real con los predios adicionales corresponde a 1840.30 M2.

Es decir que se transfieren al Patrimonio Autónomo Subordinado, Renacer, dos predios que no fueron incluido en el Contrato de Colaboración empresarial No. 376 de 2023, sin haberse adelantado ningún proceso para la entrega o venta de estos predios.

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 229 de 365

Construcción, para que el desarrollador adelantara el Proyecto de Vivienda Renacer Central.

Lo anterior concluye que se está ante un contrato que no refleja la realidad de los predios a urbanizar, beneficiando al desarrollador con la entrega de mayor área a la ofertada por el colaborador en su oferta.

Por lo tanto, se evidencia una presunta incidencia disciplinaria vulnerando los deberes del servidor público consagrados en la Ley 1952 de 2019, artículo 38.

La causa de la observación fue la deficiencia en la elaboración de los estudios previos que no incluyeron la totalidad de los predios a desarrollar. Y la suscripción de un contrato de fiducia que no corresponde a los predios señalados en el contrato de colaboración empresarial.

Respuesta de la Entidad

Los argumentos dados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - Renobo, mediante oficio No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025, son entre otros los siguientes:

En primer lugar, la empresa en su escrito señala que:” (...) *de cara al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., el cual, dentro del considerando se enuncia:*

DECIMA.-Que el FIDEICOMITENTE GESTOR es titular de los INMUEBLES identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1935335, 50C-1935342, 50C-1935332, 50C-1935334 y 50C-1935329 de la Oficina de Registro de Instrumentos

Publicos de Bogotá – Zona Centro, ubicados en la Localidad de Teusaquillo de la ciudad de Bogotá D.C (los INMUEBLES) los cuales serán transferidos al Patrimonio Autonomo que por el presente documento se constituye a más tardar treinta (30) días calendario después de suscrito el presente Contrato de Fiducia. De no lograrse dicha transferencia se resolvera del pleno derecho el presente Contrato.

Y, en el numeral nueve del Capítulo I Preliminares, se indica:

9. INMUEBLES: Son los identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1935335, 50C-1935342, 50C-1935332, 50C-1935334 y 50C-1935329 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, ubicados en la Localidad de Teusaquillo de la ciudad de Bogotá D.C sobre el cual se ejecutará el PROYECTO(...).”

Es decir con la respuesta dada por la empresa, se presenta una contradicción entre lo señalado en el numeral 9. INMUEBLES y numeral 14. PROYECTO, del Contrato de Fiducia.

En el análisis de respuesta del hallazgo fiscal de Eduardo Umaña incluir lo que dice la corte, después del párrafo:

*“El estudio de mercado comprende la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación. Este comprende **la realización de un análisis de los diferentes precios de los bienes o servicios a contratar que se registran en el mercado, los cuales pueden consultarse a través de los mecanismos como la solicitud de cotizaciones, la consulta de bases de datos especializadas y el análisis de precios históricos.** También involucra el **análisis de las variables** consideradas para calcular el presupuesto oficial o el precio del contrato”*

Igualmente, la Corte Constitucional ha señalado:

“(…) la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos”. Es decir, al estructurar el procedimiento de contratación se debe justificar la manera como definió el valor o presupuesto oficial, para lo cual debe señalar, por ejemplo, si el valor del proceso de contratación se obtuvo del análisis de precios históricos del bien o servicio a adquirir, cotizaciones, actualización de valores de contratos anteriores, estudio de mercado, precios unitarios o cualquier otro mecanismo. Así mismo, tratándose de precios unitarios, la entidad debe señalar la forma como los calculó y el soporte de la estimación de los mismos, en este caso la entidad debe publicar, si esta fue la metodología utilizada, los análisis de precios unitarios o las cotizaciones, de manera que los interesados en el procedimiento de contratación puedan conocer y entender cómo se obtuvo el presupuesto oficial. (...)”**[1]**

Así mismo afirma la empresa que: “(...) respecto de los predios identificados con los números 50C-488870 y 50C 1713051, es preciso destacar que estos no hicieron parte del Contrato No. 376 del 13 de octubre de 2023. Por tal razón, a la fecha no han sido objeto de transferencia y su titularidad permanece en cabeza de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., tal como se evidencia en los respectivos Certificados de Libertad y Tradición que se anexan, los cuales son la prueba idónea para demostrar el dominio o la titularidad del predio (...)”.

Finalmente, la empresa manifiesta que: “De lo anterior, se concluye que los cinco (5) predios, que en conjunto representan un área de 1.803,90 m², corresponden a la realidad jurídica del Contrato No. 376 del 13 de octubre de 2023. Es decir que los predios identificados con los números 50C-488870 y 50C 1713051 no se aportaron al Patrimonio Autónomo Subordinado, Renacer, al no haber sido incluido en el Contrato de Colaboración empresarial No. 376 de 2023 por lo que NO se beneficia al desarrollador con la entrega de mayor área a la ofertada por el colaborador en su oferta. Por lo anterior, se puede establecer claramente que NO existe detrimento

patrimonial al estar los predios en titularidad de RENOBO, por ello no existe algún tipo de afectación económica y en consecuencia se solicita al Ente de Control y al equipo auditor reconsiderar y reevaluar los argumentos que sustentan la observación y su connotación administrativa, fiscal y disciplinaria.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Analizada la respuesta presentada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - Renobo, mediante oficio No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025 y en consideración a los argumentos expuestos, se concluye que los mismos desvirtúan parcialmente la observación inicialmente formulada, por lo siguiente:

En primer lugar, la empresa en su escrito señala que en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, en el considerando se enuncia que el Fideicomitente Gestor es decir Renobo es titular de los cinco predios que hacen parte del Contrato de Colaboración Empresarial No.376 de 2023, y que en el numeral nueve del Capítulo I Preliminares, se indica que los inmuebles son cinco y que son los que hacen parte del Contrato, sin embargo también es cierto que el proyecto se compone por siete predios como queda señalado en el mismo capítulo de Preliminares, en el numeral 14 el cual señala que:

“14. PROYECTO Se trata de la construcción de un proyecto inmobiliario denominado RENACER CENTRAL , que se desarrollará sobre los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1935335, 50C-1935342, 50C-1935332, 50C 1935334, 50C-1935329, 50C-488870 y 50C-1713051 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, ubicado en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C., con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP y se encuentra conformado por ochenta y nueve (89) viviendas de interés prioritario y ochenta y ocho (88) viviendas de interés social; no obstante se

tendrá en cuenta lo que sea aprobado en la licencia de construcción, y sus modificaciones en caso de que existan”.

Además si el Objeto y Finalidad del Contrato de Fiducia, señalado en la Clausula Segunda es: “(...)El presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria, de Administración y Pagos, tiene como objeto y finalidad constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO en el que se permita el desarrollo del PROYECTO, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa, y técnica (...)”; No es de recibo que la empresa en su respuesta señale apartes de un contrato, cuando el objeto del mismo es claro en señalar que se constituye un patrimonio para el desarrollo del **PROYECTO** y como bien se señaló en el numeral 14 , el proyecto está conformado por siete predios, y no cinco como señala la empresa.

Es decir, con la respuesta dada por la empresa, se estaría ante un posible incumplimiento del objeto contractual por parte de la empresa por la no entrega de la totalidad de los predios que conforman el proyecto.

Así mismo afirma la empresa que: “(...) respecto de los predios identificados con los números 50C-488870 y 50C 1713051, es preciso destacar que estos no hicieron parte del Contrato No. 376 del 13 de octubre de 2023. Por tal razón, a la fecha no han sido objeto de transferencia y su titularidad permanece en cabeza de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., tal como se evidencia en los respectivos Certificados de Libertad y Tradición que se anexan, los cuales son la prueba idónea para demostrar el dominio o la titularidad del predio (...)”.

Revisados los certificados se evidencia que la titularidad de los predios señalados a la fecha permanece en cabeza de Renobo, por consiguiente, se retira la incidencia fiscal.

Sin embargo, es preciso aclarar que estos predios hacen parte del proyecto Renacer Central, aprobado mediante Licencia de Construcción No. 11001-3-25-1319 expedida el 6 de junio de 2025 y ejecutoriada el 28 de julio de 2025, en la cual se resuelve lo siguiente:

“Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA para el predio urbano localizado en la (s) direcciones KR 20 A 25 58 (actual)/ CL 27 19 B 49 (ACTUAL)/ CL 27 19 B 41 (actual)/ ac 26 19 B 26 IN 1 (ACTUAL)/ KR 20 A 26 48 (ACTUAL) KR 20 A 26 68 (ACTUAL) / CL 27 19 B 49 IN 1 (ACTUAL) con Chip (s) AAA0248APXS/ AAA0248APYN/ AAA0248ARAW/ AAA0248ARBS/ AAA0248ARCN/ AAA0083NAPP/ AAA0083NARU Matricula (s) Inmobiliaria (s) 50C1935335 /50C1935342 / 50C1935332/ 50C1935334 / 50C1935329 / 50C488870/ 50C1713051, Numero de Manzana Catastral 018 y lote (s) de manzana catastral 014, Manzana Urbanística, correspondiente a las Urbanización SAENZ (Localidad Teusaquillo)... PARA DOS (2) TORRES DE DOCE (12) PISOS DE ALTURA CON CUBIERTA EN PLACA CON ACCESO A LAS ZONAS COMUNALES, UN (1) SOTANO DESTINADO A TANQUE, PARA OCHENTA Y NUEVE (89) UNIDADES RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (VIP) Y OCHENTA Y OCHO (88) UBIDADES RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (VIS) CON TRES UNIDADES DE COMERCIOY SERVICIOS BASICOS TIPO 1, CUENTA CON CIENTO SETENTA Y NUEVE (179) CUPOS PARA BICICLETAS DESARROLLADO EN TRES (3) UNIDADES ESTRUCTURALES (...).”

Es decir que el proyecto renacer central está conformado por siete predios y a la fecha solo se han trasferido al Patrimonio cinco predios, impidiendo así cumplir con el desarrollo del proyecto objeto del Contrato de Colaboración Empresarial 376 de 2023.

Adicional a lo anterior, y con base en los Certificados de Tradición y Libertad, aportados por la Empresa en la respuesta a la carta de observaciones, se evidenció que la empresa tramitó una Licencia de Construcción, con predios que hasta el día 6

de junio de 2025, fecha de expedición de la Licencia, no habían sido transferidos a la Empresa de Renovación Urbana, como consta en el certificado de tradición que estos fueron transferidos por el IDU, el 12 de junio de 2025 mediante Resolución 1119 y con anotación en el certificado de tradición el día 20 de junio de 2025.

Así mismo, los predios que no hacen parte del Contrato de Colaboración Empresarial, si hacen parte del Proyecto aprobado en la Licencia, y se encuentran incluidos en los bienes fideicomitidos, señalados en la Cláusula Cuarta del Contrato de Fiducia Mercantil, PAS- Renacer Central.

Por consiguiente, no se aceptan los argumentos dados por la empresa, por cuanto se procedió a tramitar una licencia de construcción, sin haberse transferidos los predios al patrimonio para la realización del proyecto, y mucho menos sin ser titulares Renobo. El Fideicomitente Desarrollador, y la Fiduciaria, de los predios identificados con Matricula inmobiliaria No. 50C-488870 y 50C-1713051,

Finalmente, la empresa manifiesta que: *“De lo anterior, se concluye que los cinco (5) predios, que en conjunto representan un área de 1.803,90 m², corresponden a la realidad jurídica del Contrato No. 376 del 13 de octubre de 2023. Es decir que los predios identificados con los números 50C-488870 y 50C 1713051 no se aportaron al Patrimonio Autónomo Subordinado, Renacer, al no haber sido incluido en el Contrato de Colaboración empresarial No. 376 de 2023 por lo que NO se beneficia al desarrollador con la entrega de mayor área a la ofertada por el colaborador en su oferta. Por lo anterior, se puede establecer claramente que NO existe detrimento patrimonial al estar los predios en titularidad de RENOBO, por ello no existe algún tipo de afectación económica y en consecuencia se solicita al Ente de Control y al equipo auditor reconsiderar y reevaluar los argumentos que sustentan la observación y su connotación administrativa, fiscal y disciplinaria.*

Argumentos que se aceptan, porque los predios aún no han sido transferidos al Patrimonio, y todavía la titularidad está en cabeza de Renobo, sin embargo, es claro que si bien los predios objeto del hallazgo no hacen parte del Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, si hacen parte del Objeto y Finalidad del Patrimonio constituido para desarrollar el proyecto, lo cual demuestra una evidente falta de planeación en la etapa precontractual y contractual por parte de la empresa.

Teniendo en cuenta el análisis a la respuesta, se retira la incidencia fiscal y se ratifica como Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por la entrega de dos predios que conforman el predio Eduardo Umaña, al PAS Renacer Central, sin adelantar el debido proceso y sin encontrarse incluidos en el Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos

2.2.11 Hallazgo Administrativo por la no desvinculación de RenoBo del Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos, de conformidad con el Otro si integral 01, donde se establece que la Empresa hará parte de éste durante la ejecución de la etapa de construcción y entrega de las unidades de vivienda estimadas.

El Proyecto los Olivos tiene por Localización la Calle 63 No. 1 - 59 /69, barrio Chapinero Alto de la localidad de Chapinero, entre la avenida de Los Cerros y la carrera 1 A, contiguo a la Universidad Manuela Beltrán.

El proceso inició el 2 de julio de 2014, cuando la Alcaldía Mayor expidió el Decreto Distrital 274, por medio del cual se declaró “la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social”, para adelantar un proyecto de revitalización de la zona para el mejoramiento integral de las condiciones urbanas y la

densificación, con el propósito de promover el desarrollo de un mayor número de unidades de vivienda en el sector.

De acuerdo con la licencia de urbanismo en la modalidad de reurbanización y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, el proyecto inició obra a partir del año 2019, en dos lotes que se describen a continuación: Conjunto Residencial Nueva Vista: Conformada por 19 VIP (casas) y un bloque para un equipamiento comunal en 3 pisos.

Se encuentra 100% comercializado y sus viviendas ya fueron escrituradas, registradas y entregadas a los aportantes del proyecto.

Edificio View 63: Edificación de 34 pisos y 9 sótanos para 438 unidades de las cuales 397 son vivienda NO VIS y 41 VIP (apartamentos): 21 VIP corresponden a equivalencias y 20 VIP vendidos a la comunidad, se encuentra 100% comercializado y 37 viviendas ya fueron escrituradas, registradas y entregadas.

Patrimonio Autonomo los Olivos: (Contrato CDJ 53-2013) Fideicomitente Constructor: Cusezar S.A – Fideicomitente Gestor y Constituyente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (antes Metrovivienda).

Fideicomitentes aportantes posteriores: ROQUE TRIANA / DELSA ROSA RAMIREZ / WENDY JANE LUFF / MARIA FRANCISCA MARTIN DE PULIDO / CONCEPCIÓN OLARTE MARTINEZ / JOSE MERCADO CRUZ BUENA / HÉCTOR VICENTE MARTINEZ ZUZUNAGA / GUSTAVO ABELLA / PEDRO HUGO RODRIGUEZ/ ANA MARCELA ABELLA MONTAÑA / ALVARO MONTAÑA SILVA / MARTHA PATRICIO DE MELO MONTAÑA / CARLOS ARTURO RODRIGUEZ / JOSE ANGEL ABELLA / MARIA HILDA MONTAÑA DE ABELLA/ AMINTA ZÚÑIGA MAGNOLIA /QUINTERO CORREA ESTEFANIA y GUASCA BALLEEN.

Contrato de fiducia mercantil Inmobiliario de Urbanismo de Administración y pago, celebrado el día 19 de octubre entre CUSEZAR S.A., METROVIVIENDA (Hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá) en el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo SUBORDINADO LOS OLIVOS y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A, suscrito con el objeto de verificar y velar por la realización de todas las actividades inherentes a la contratación de los diseños arquitectónicos y estudios técnicos, si a ello hubiere lugar, los diseños y/o construcción de obras de urbanismo del proyecto.

El 23 de diciembre de 2015 Metrovivienda (hoy RENOBO) y Cusezar S.A., suscribieron un memorando de entendimiento donde se establecieron términos y condiciones con el fin de adelantar la construcción del proyecto inmobiliario, con una duración de sesenta (60) meses.

Mediante comunicación No. S2025003921 del 2025-10-01 manifiesta el ente vigilado que se llevó a cabo comité fiduciario (15/07/25), en donde se decidió la adjudicación y asignación de la última unidad VIS del edificio View 63.

De conformidad con la documentación aportada, en donde se evidencia la entrega y escrituración del total de las viviendas VIP correspondientes al proyecto, no se ha iniciado los trámites necesarios para la desvinculación de la entidad del Patrimonio Autónomo Subordinado – PAS, de acuerdo con lo establecido en el Otrosí integral 01 donde se plasma que la Empresa hará parte de éste durante la ejecución de la etapa de construcción y entrega de las unidades de vivienda estimadas.

Destaca el ente de control distrital el cambio social generado a interior del barrio Los Olivos, logrando un desarrollo y mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Respuesta de la Entidad

“(…) El pasado 15 de julio de 2025, se celebró un Comité Fiduciario con la participación las personas designadas por RenoBo, el representante Legal de Cusezar y la Fiduciaria en calidad de administradora y vocera del Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos, donde se somete a consideración de los miembros del Comité la asignación y aprobación de la unidad VIP # 20 a la señora Mónica Rodríguez en su condición de beneficiaria del proyecto y contar con los recursos disponibles para garantizar el cierre financiero y poder acceder a la compra de dicho inmueble, la cual fue aprobada por los miembros del Comité Fiduciario como consta en el Acta anexa al presente.

Teniendo en cuenta lo anterior y como quiera que RenoBo ya realizó la restitución de sus recursos aportados al Patrimonio Autónomo de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Octava según los numerales 28.1 y 28.2 del Otrosí Integral 1 del Patrimonio Autónomo suscrito el 19 de octubre de 2017 y que únicamente resta para extinguir los compromisos adquiridos por RenoBo en desarrollo de dicho proyecto mediante la escrituración y entrega de la unidad de vivienda Tipo VIP # 20 a la señora Mónica Rodríguez, se concretará la desvinculación de RenoBo del Patrimonio Autónomo, por tanto y por las razones expuestas y la gestión adelantada por la empresa, se solicita amablemente reconsiderar la incidencia administrativa en el informe final (...).”

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

De acuerdo con el análisis efectuado a la respuesta recibida mediante oficio con radicado No. S2025004654 del 2025-11-20, y remitida por RENOBO con radicado S2024004672 de la misma fecha; frente a la carta de observaciones, no se desvirtuó la observación, teniendo en cuenta la siguiente argumentación:

Una vez analizada la respuesta, es preciso indicar que a pesar de haber sido asignada y aprobada la unidad de vivienda No. 20 (15/07/25), por parte del comité fiduciario, esta no se ha materializado a pesar de cumplir con todos los requisitos

exigidos, es por ende que el ente de control debe tener certeza del cumplimiento de la misma, así como lo pactado en el Otrosí No. 01, por lo que será objeto de seguimiento para la verificación de lo pactado, por lo que se ratifica la observación, y se configura como hallazgo administrativo. Así mismo el hallazgo formulado deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

Patrimonio Autónomo Subordinado IDIPRON

2.2.12 Hallazgo Administrativo por la no liquidación del contrato Fiducia mercantil y del otrosí 01, materia de controversia en el proceso arbitral, una vez agotadas las instancias conciliatorias y judiciales.

El Proyecto Usme IDIPRON tiene por Localización: KR 1 G No. 98 – 21 y KR 2 No. 99 – 10 S, barrio la Esperanza de la localidad de Usme.

Mediante el Acuerdo Distrital 489 del 12 de junio de 2012, "*Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2012-2016 - Bogotá Humana*", se planteó producir 70.000 unidades de Vivienda de Interés Prioritario utilizando bienes fiscales del distrito.

El Instituto Distrital para la Protección de la Niñez y la Juventud "IDIPRON" y Metrovivienda (hoy *Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.*), celebraron el Convenio Interadministrativo 2593 del 31 de octubre de 2012, en el que se hizo transferencia del dominio por parte de IDIPRON en favor Metrovivienda de los predios con las matrículas inmobiliarias Nos. 50S-40409721 y 50S-837577, con el fin de destinarlos al desarrollo de vivienda VIS y/o VIP.

Para este proyecto se celebró el Convenio Interadministrativo 206 de 2014 con la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT, el cual contemplaba 576 subsidios, dado que no se ejecutó el proyecto, aunado al vencimiento del plazo (30 de noviembre de 2021), los recursos asignados por valor de \$9.649.785.600,00 retornaron a la Dirección Distrital de www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 242 de 365

Tesorería, así como los rendimientos financieros generados por valor de \$2.878.468.172.

Patrimonio Autonomo IDIPRON: El 16 de agosto de 2013, Metrovivienda, hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y Fiduciaria Colpatria S.A. hoy Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Urbanismo de Administración y Pagos No. **CDJ-50S-837577**, por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Subordinado IDIPRON, cuya finalidad consistió en la administración de los bienes y recursos que le fueran transferidos, para destinarlos a la construcción de las obras de urbanismo y posterior desarrollo, construcción y promoción de las unidades inmobiliarias.

El 15 de octubre de 2014, Metrovivienda, hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., Fiduciaria Colpatria S.A. hoy Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., y Gestión y Desarrollo, con el propósito de ejecutar el proyecto inmobiliario IDIPRON-USME 2, suscribieron el Otrosí Integral Uno (1) al Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Urbanismo de Administración y Pagos No. CDJ-50S-837577 del 16 de agosto 2013, con el fin de viabilizar la ejecución del proyecto inmobiliario denominado IDIPRON (USME2) a desarrollarse en los predios transferidos.

Fideicomitente Gestor y Constituyente: Empresa De Renovación y Desarrollo Urbano De Bogotá D.C. – Fideicomitente Constructor: Gestión y Desarrollo
Fideicomitente Aportante: Patrimonio Autónomo Matriz.

Es de especial interés para el ente de control establecer el real estado del proyecto, en especial con el inicio de la declaratoria del presunto incumplimiento de la Corporación Gestión y Desarrollo de las obligaciones dispuestas en Otrosí Integral No. 1 de 2014 del PAS IDIPRON, llevando a dar aplicación a la cláusula compromisoria del otrosí, para dar inicio a un tribunal de arbitramento.

El 20 de mayo de 2022, se presentó demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, solicitando se declare el incumplimiento de las obligaciones del contrato relacionado con el desarrollo inmobiliario y se declare la terminación y liquidación del mismo.

El Tribunal de Arbitramento designado, profiere laudo el día 2 de septiembre de 2024 poniendo fin al proceso decidiendo:

“(…) DECLARAR la prosperidad de las pretensiones segunda, tercera y cuarta declarativas de la demanda arbitral reformada por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo arbitral. En ese orden, al DECLARAR el incumplimiento de GESTIÓN Y DESARROLLO relacionado con “afianzar el cumplimiento del contrato mediante la constitución oportuna y a término de las condiciones de las garantías de cumplimiento y responsabilidad exigidas bajo el contrato”; se DECLARA la terminación del Otrosí Integral No. 1 del 15 de octubre de 2014 al Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Urbanismo y Administración y Pago No. CDJ-50S-837577 del 16 de agosto de 2013, y se ORDENA a la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., como administradora y vocera del Patrimonio Autónomo Subordinado IDIPRON, realice su consecuente liquidación conforme a los términos y alcance señalado en el presente Laudo arbitral.

En relación con la pretensión segunda de condena de la demanda arbitral reformada, CONDENAR a GESTIÓN Y DESARROLLO a pagar por concepto de COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO la suma de TRESCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$311'488.093,00) a favor de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ.

ORDENAR a GESTIÓN Y DESARROLLO el reintegro de la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 244 de 365

SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/CTE (\$257.670.67) a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, correspondiente al pago del 50% de los honorarios y gastos del Tribunal. Sobre esta suma se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el 3 de octubre de 2023 y hasta el momento del pago (...)”.

La entidad Gestión y Desarrollo interpone recurso extraordinario de anulación al laudo arbitral aduciendo que el fallo omitió la valoración de algunas pruebas.

El día 4 de abril de 2025 el Consejo de Estado anula el laudo arbitral, específicamente el numeral 9.2 que declara el incumplimiento por efectivamente no haber tenido en cuenta la valoración de las pruebas, manifestando lo siguiente:

(...) PRIMERO. DECLARAR FUNDADO el recurso extraordinario de anulación interpuesto por la parte convocada -Gestión y Desarrollo-, contra el laudo arbitral proferido el 2 de septiembre de 2024, por el tribunal arbitral constituido para resolver las diferencias surgidas entre esa entidad sin ánimo de lucro, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y Fiduciaria Colpatria S.A. (hoy Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ANULAR, por consiguiente, el numeral 9.2 del laudo arbitral proferido el 2 de septiembre de 2024, referido en esta sentencia (...)”

Posteriormente se solicita la aclaración del fallo, manifestando el Consejo de Estado:

“(...) ACLARAR la sentencia del 4 de abril de 2025, proferida por la Sección Tercera – Subsección A del Consejo de Estado, en los puntos solicitados por la Empresa de Desarrollo Urbano de Bogotá y la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., así: i) La anulación dispuesta en el ordinal segundo de la sentencia mencionada recae íntegramente en el numeral 9.2 del laudo arbitral proferido el 2 de septiembre de

2024, por el tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá. Ello, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. Naturalmente, los demás numerales del acápite resolutivo de dicho laudo permanecen incólumes. ii) Si bien la sentencia del 4 de abril de 2025 anula totalmente el numeral 9.2 del laudo mencionado - quedando en firme, se reitera, las restantes decisiones del tribunal de arbitramento-, ello obra sin perjuicio de la facultad y capacidad que les asiste a las partes, bajo el principio de la autonomía de la voluntad, de proceder por su cuenta a la liquidación del contrato y de los otrosíes que fueron materia de controversia en el proceso arbitral. iii) Asimismo, la Sala reitera lo señalado en la sentencia del 4 de abril de 2025, en cuanto a que, de conformidad con el artículo 43, inciso tercero, de la Ley 1563 de 2012, la anulación del laudo arbitral bajo la causal séptima otorga el derecho a la parte interesada para convocar un nuevo tribunal arbitral, “en el que conservarán validez las pruebas debidamente practicadas, y en lo posible, las actuaciones que no hubieren resultado afectadas por la anulación (...)”

(...) Si bien la sentencia del 4 de abril de 2025 anula totalmente el numeral 9.2 del laudo mencionado -quedando en firme, se reitera, las restantes decisiones del tribunal de arbitramento-, ello obra sin perjuicio de la facultad y capacidad que les asiste a las partes, bajo el principio de la autonomía de la voluntad, de proceder por su cuenta a la liquidación del contrato y de los otrosíes que fueron materia de controversia en el proceso arbitral (...). (el subrayado es nuestro).

Una vez terminadas las instancias conciliatorias y judiciales, no se evidencia la gestión que de por terminado el contrato y los otrosíes, la liquidación del patrimonio autónomo y la disposición de los predios fideicometidos, habida cuenta que en la fase previa descrita en el Otrosí No. 1 del CONTRATO FIDUCIARIO PAS IDIPRON, el fideicomitente constructor Gestión y Desarrollo ejecutó obras de mitigación con un avance del 99% y obras de urbanismo correspondientes a un 56%, las cuales fueron debidamente recibidas por la interventoría Construcciones Zuluaga.

Respuesta de la Entidad

“(...) Así las cosas, una vez terminadas las instancias arbitrales y judiciales disponibles, la Oficina Jurídica de la Empresa buscó acercamiento mediante correo electrónico y mensajes de WhatsApp con el fin de acordar una agenda con la representante legal de Gestión y Desarrollo, en la que tal como se evidencia en los anexos (correos electrónicos enviados por la Empresa el 26 de agosto y 22 de septiembre, así como las negativas de Gestión y Desarrollo), finalmente se logró agendar mesa de trabajo.

Dicha mesa de trabajo fue realizada el día 30 de septiembre de 2025 a las 9:00 a.m. en modalidad virtual, la cual contó con la participación de la Jefe de la Oficina Jurídica, la Representante Legal de Gestión y Desarrollo, los apoderados de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., y de la Fiduciaria Scotiank Colpatria como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Subordinado Idipron (PASIDIPRON).

La Jefe de la Oficina Jurídica determinó el objeto de la reunión, que no fue otro que buscar una aproximación para concertar los términos de la Liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, de Urbanismo, de Administración y Pago de fecha 16 de agosto de 2013, modificado mediante Otrosí Integral Uno (1) suscrito el día 15 de octubre de 2014 entre la Fiduciaria Scotiank Colpatria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Subordinado Idipron (PAS IDIPRON), la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y Gestión y Desarrollo; sin embargo, una vez escuchada la intervención, la postura de la Representante Legal de Gestión y Desarrollo, fue no acceder a la Liquidación y por el contrario su propuesta fue retomar y continuar con la ejecución del Contrato y el Otrosí integral No. 1. La Jefe de la Oficina Jurídica explica nuevamente que la intención no es reabrir discusiones que ya se surtieron en las instancias arbitrales y judiciales, y que tal como se mencionó en

el laudo arbitral, el objeto del CDJ50S-837577 es de imposible cumplimiento por parte de Gestión y Desarrollo.

Así las cosas, ante la negativa de Gestión y Desarrollo para buscar la terminación y liquidación del Contrato y el Otrosí No. 1, la Empresa se comprometió en adelantar la revisión de la totalidad de los documentos contentivos del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, de Urbanismo, de Administración y Pago, con el fin de presentarles una propuesta de minuta para la terminación y liquidación del Contrato ya mencionado. A la fecha para cumplir con este compromiso, las Subgerencias de Planeamiento y Estructuración y Ejecución de Proyectos están adelantando la revisión del expediente contractual con el seguimiento permanente de quien ostenta la supervisión del contrato fiduciario y la Oficina Jurídica.

Con relación a este punto, la Entidad informa que ha sido diligente en desplegar una serie de acciones que permitan lograr la terminación y liquidación del CDJ50S-837577 y en consecuencia la restitución de los predios a la Empresa, así como el cierre del Patrimonio Autónomo que fue construido para tal fin. Sin embargo, se advierte que lograr este objetivo depende de la voluntad de las partes del contrato, tal como indicó el Consejo de Estado dado que no existen en este contrato, facultades para adelantar una terminación unilateral.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Una vez analizada la respuesta, es preciso indicar que en ningún momento se ha observado incumplimiento y/o vulneración de normas legales, reglamentarias o contractuales; el ente de control no desconoce las gestiones llevadas a cabo por la administración, más, sin embargo, lo ordenado en fallo judicial a la fecha no se ha materializado, por lo que debe ser objeto de seguimiento, dada la importancia del proyecto y el mismo cumplimiento de la sentencia, por lo que se ratifica la observación y se configura como Hallazgo Administrativo por la no liquidación del contrato Fiducia

mercantil y del otrosí 01, materia de controversia en el proceso arbitral, una vez agotadas las instancias conciliatorias y judiciales, en lo relacionado a este punto en concreto. Así mismo el hallazgo formulado deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

Fideicomiso San Bernardo

2.2.13 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por la falta de planeación e inobservancia de los procesos y procedimientos que tiene establecido la empresa en el proceso de gestión predial y ejecución del proyecto de construcción de vivienda San Bernardo.

La presente observación es el resultado de las ineficiencias detectadas en el desarrollo del proyecto de Renovación Urbana “San Bernardo; por la no aplicación de los procesos y procedimientos, que han generado incumplimiento de los cronogramas; lentitud en la toma de decisiones; falta de efectividad, problemas operativos, controversias jurídicas; por las cuales la empresa tuvo que realizar dos (2) pagos que suman \$115.106.447

El primer pago por valor de \$58.462.478,06 M/CTE se generó a raíz de la controversia jurídica que freno el proceso de construcción del proyecto de vivienda por parte de Constructora Galias, lo cual generó el OTROSI N° 05 AL CONTRATO N° 006 DE 2016 DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS SUSCRITO ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO SAN BERNARDO

Entre las consideraciones del otrosí, en los numerales 8 y 9 se pudo establecer la siguiente situación:

“Punto8. Que el Patrimonio Autónomo San Bernardo se encuentra adelantando las actividades finales, correspondientes a la gestión y saneamiento predial del plan

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 249 de 365

parcial San Bernardo. De acuerdo con ello y para efectos de dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los contratos accesorios al referido proyecto de renovación urbana, así como para dar continuidad al saneamiento del plan parcial San Bernardo, se requiere prorrogar la duración del CONTRATO DE FIDUCIA por término de un (1) año, contados a partir del 21 de diciembre de 2024 y hasta el 19 de diciembre de 2025.

Punto 9. Que, debido a la prórroga indicada, se reconocerá a favor de la FIDUCIARIA, por concepto de la comisión fiduciaria una suma equivalente a Cincuenta y Ocho Millones Cuatrocientos Sesenta y dos mil Cuatrocientos Setenta y Ocho pesos con Seis centavos Moneda Corriente (\$58.462.478,06 M/CTE), los cuales están respaldados con los fondos del Fideicomiso según se reporta con la solicitud del supervisor y lo confirma Alianza Fiduciaria S.A.”

El segundo valor \$56.643.999 corresponde al pago que se efectuó por concepto de honorarios a la firma de Durán & Osorio Abogados Asociados, para atender la controversia Jurídica surgida con la firma constructora Galias, por no haber cumplido en su totalidad el proceso de gestión predial que tenía que realizar RENOBO.

Se pudo establecer que la falta de control de la Dirección de Predios corrobora esta situación; en un informe de supervisión del mes de marzo del año 2023, en el punto 7 7. SEGUIMIENTO A LOS RIESGOS PREVISTOS EN LA CONTRATACIÓN se pudo establecer que ya estaban presentando problemas con la gestión de los predios del Plan Parcial San Bernardo; este informe señala lo siguiente: *“Durante este último periodo en diferentes mesas de trabajo lideradas por la Dirección de Predios, la Dirección de Gestión Contractual, la Subgerencia Jurídica y ésta Supervisión, se vienen revisando los efectos de la materialización del riesgo de “No culminar en los términos previstos la adquisición del 100% de los predios, con ocasión de las situaciones jurídicas que pueda tener cada uno de ellos, o de los tiempos que se toman las entidades competentes en el perfeccionamiento del título de adquisición (Oficinas de*

Registro de Instrumentos Públicos, Notarias, entre otros)”, en el cual se presenta una diferencia entre las partes, dada la diferente interpretación entre si este 100% concluye con los bienes privados (ya cumplida) o si incluye la titulación de las vías -bienes públicos con vocación pública-.

Se estudia la posibilidad de que se realice una modificación contractual o en su defecto se defina mediante un tribunal de arbitramento. Lo anterior ha afectado la recepción del pago del mes 36 establecido el cronograma de aportes.”

En el año 2025 En el radicado No. 2-2025-11981 del 29 de mayo de 2025, se solicitó de manera específica el estado actual del proyecto; en él se pudo corroborar que la empresa seguía realizando acciones concernientes a la gestión predial, y entre otras cosas manifestó lo siguiente:

- Revisión conjunta de las actividades prediales, técnicas y de escrituración de cada manzana y de los predios públicos.
- Apoyó y revisión de la legalización de los predios por parte del DADEP. En este sentido se prestó a DADEP el apoyo necesario tanto jurídico como técnico que permitió obtener los folios de matrículas inmobiliarias de los predios públicos.
- Revisión conjunta de la totalidad de los predios que se encuentran en el ámbito del plan parcial, respecto del área jurídica y el área catastral. Para esta actividad se revisó las escrituras de tradición, folios de matrículas inmobiliarias contrastando esta información con la incorporación catastral de cada predio.
- Se ha brindado apoyo para que Constructora Las Galias, presente la ruta de actos jurídicos y técnicos que permitiera llevar a cabo las permutas y configuración del espacio público con la constitución de urbanismo, reunión que generó ajustes en los planos, los cuales se están surtiendo por parte de Constructora Las Galias.

- La Controversia surge por lo antes señalado, la Constructora Las Galias en su calidad de Fideicomitente ofertó por un valor de CIENTO SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TRES MILLONES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$ 165.403.475.637,50) que fueron aceptados y que debía haberse pagado mediante cinco (5) aportes.

A la fecha la Constructora ha pagado tres (3), pero el aporte del mes 36 que no se ha cancelado por las controversias jurídicas en desarrollo del proceso de gestión predial que ya fueron mencionadas anteriormente y que finalmente fueron subsanadas mediante el apoyo jurídico antes señalado y se tuvo que modificar este pago.

Este pago dio lugar a constituir el Otrosí integral N. 2 la suma de CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIUN MILLONES CERO CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVAINTA Y UN PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS (\$ 49.621.042.691,27 COP), el cual se cancela en dos cuotas:

1. La suma de TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES PESOS (\$39.696.834.153 COP), una vez cumplidos los siguientes requisitos:

- ✓ Haberse realizado la entrega física y ceder la custodia y tenencia de los lotes útiles.
- ✓ Contar con folios de matrícula inmobiliaria los LOTES ÚTILES, luego de haberse constituido la urbanización, es decir, que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. entregue al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y a la FIDUCIARIA los certificados de libertad de los citados LOTES ÚTILES a nombre del FIDEICOMISO.

2. La suma de NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS.

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 252 de 365

(\$9.924.208.538,27 COP) una vez los folios de matrícula inmobiliaria de los LOTES ÚTILES cuenten con un CHIP asignado, es decir, se entregue por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR. al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y a la FIDUCIARIA el certificado catastral de dichos predios.

Como se pudo observar las condiciones para el pago son claras, y dependen totalmente de la empresa; lo cierto es que han pasado tres (3) años de esta controversia y a la fecha de la presente auditoria la firma Constructora no ha pagado y no se sabe hasta cuando lo hará.

Finalmente en un informe de la oficina de Control Interno de la empresa, concretamente en el formato FT reporte de acciones de mejoramiento, elaborado en el mes de octubre de 2024, ratifica el no pago y manifiesta lo siguiente *“es importante destacar que la Empresa al no recibir el tercer (3) desembolso proyectado y pactado al inicio del negocio, ha dejado de percibir ingresos por concepto de rendimientos financieros que se podrían obtener de la inversión de este dinero, o por conceptos de inversión del mismo, asociados al desarrollo de un nuevo proyecto. Además, es importante tener en cuenta que, ha transcurrido un período desde la fecha pactada del pago y no se ha recibido el valor del monto proyectado inicialmente, el cual una vez efectuado se verá afectado por el valor del dinero en el tiempo (poder adquisitivo). La acción correctiva prevista para ser cumplida hasta el 10 de octubre de 2025, no se cumplió.*

De acuerdo con lo anterior es claro que el proceso de gestión predial no se ha concluido en su totalidad, esto ha generado que se dieran las controversias jurídicas que resultaron siendo onerosas para la empresa.

En virtud de los hechos detectados se ha podido establecer que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, no está dando cumplimiento la

normatividad establecida por la propia empresa, para el caso incumple las siguiente Resoluciones y procedimientos:

- ✓ Se incumple la Resolución 460 de 2019
- ✓ Se incumple la Resolución 142 del 4 agosto de año 2022, en su artículo 1
- ✓ Se incumple la Resolución 105 del 13 de marzo de 2024 en sus artículos 1,4,7.
- ✓ Se incumple el procedimiento Seguimiento a los proyectos urbanos Código PD-96
- ✓ Se incumple la Caracterización proceso Estructuración de Proyectos Código CP-03

La principal causa detectada es el incumplimiento de los procesos y procedimientos que tiene establecido la empresa, a pesar de ello se siguen presentando, un incumplimiento de los cronogramas del proyecto San Bernardo, falta de efectividad en la gestión predial, problemas operativos en su ejecución, que dieron origen a las controversias jurídicas y al pago de estos recursos.

Y es que los procedimientos no estén mal diseñados o no es porque no se comuniquen a las distintas instancias, todos saben que existen procesos y procedimientos para ejecutar sus tareas, pero a veces pasan inadvertidas

Un ejemplo es que en la Resolución No. 460 de 2019 “Por el cual se modifica el Manual Especifico de Funciones y competencias Laborales para los Empleados Públicos de la Empresa, establece como propósito principal las funciones esenciales del área funcional Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos dentro de la que se destaca: “(...) 5. Liderar el diseño y las estrategias e instrumentos que permitan realizar el seguimiento integral de los proyectos que ejecuta la empresa; al parecer este numeral contemplado en dicha resolución no se cumple para el proyecto San Bernardo, razón por la cual se han presentado problemas con la gestión predial.

Lo anterior indica que las deficiencias en la gestión predial, y la demora o incumplimiento en la ejecución del proyecto, trae consecuencias suspensiones de plazos, modificaciones, inactividad, bajos niveles de ejecución y en la medida que pasan los años un incumplimiento de los objetivos del proyecto que se han visto durante el tiempo de ejecución.

Así mismo ocurre con la Resolución 142 del año 2022, en ella se crea el Comité de Proyectos, en su artículo 1, el cual debe reportar los avances en la ejecución física y financiera de los proyectos y el artículo 4 de sus funciones en los numerales 1 y 2 señala que hay que hacer el seguimiento a la ejecución de las diferentes etapas y fases de los proyectos y realizar el monitoreo de los riesgos y situaciones críticas presentadas.

Estas funciones no se cumplieron, a pesar de las observaciones detectadas por la Supervisión del proyecto y que pudieron haberse superado, finalmente se llegó a la controversia con la firma constructora por el proceso de gestión predial, que obligo a la empresa a destinar recursos por el incumplimiento de los procesos establecidos en la gestión predial.

En síntesis, después de 11 años de ejecución de este proyecto, no se ha terminado la gestión predial y se llegó a la conclusión de que no es viable; lo anterior indica que el ciclo del proyecto no funciono, el seguimiento de los proyectos tampoco funciono y mucho menos Caracterización proceso Estructuración de Proyectos.

En este orden de ideas, lo anterior indica que la empresa inicio el proyecto sin haber concluido el proceso de gestión predial, que ha llevado a omisiones e inconsistencias y pagos por conceptos que bien pudieron haberse evitado.

La principal consecuencia es que la empresa por el incumplimiento de los cronogramas de los proyectos, lentitud en la toma de decisiones que posterga a un más

el desarrollo del proyecto ha tenido que pagar recursos por valor de \$115.106.447 por los hechos antes señalados.

Es claro para este organismo de control que pueden haberse generado otros pagos que no se pudieron evidenciar, pero es claro que se han ejecutado una cantidad considerable de recursos para poner en marcha estos planes parciales y a la fecha no hay ninguno.

Respuesta de la Entidad

La respuesta de la entidad fue la siguiente: *Previo a esgrimir la explicación a los pagos realizados, es importante aclarar que, para la Empresa, estos pagos **son obligaciones contractuales válidamente adquiridas**, necesarias para la continuidad del proyecto, y que **no derivan de falta de planeación, negligencia o inobservancia de procedimientos**, sino del manejo diligente de un riesgo contractual propio de este tipo de proyectos complejos.*

Sobre el Pago 1: \$56.643.999 (Honorarios Duran & Osorio abogados S.AS. Contrato 001/2024)

Este pago corresponde a un gasto enfocado a una inversión para atender una controversia arbitral altamente especializada y de alto impacto para la empresa y resultó eficiente en el cumplimiento de los fines para los que fue contratada.

El Contrato N.º 001 de 2024 con la firma Durán & Osorio Abogados Asociados se suscribió con el fin de solventar un conflicto entre Constructora Las Galias y la Empresa RenoBo. En las "Consideraciones" del contrato se evidencia la necesidad de contratación que puede resumirse de la siguiente manera:

- ✓ *Existencia de un Litigio (Arbitramento): La Consideración 7 establece que se generaron "diferencias relacionadas con la gestión predial", las cuales escalaron*

a la "instalación de un Tribunal de Arbitramento por parte de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. hoy S.A.S."

- ✓ *Desarrollo del Proyecto: La Consideración 8 demuestra que Constructora Las Galias utilizó esta disputa como argumento para "no realizar el pago programado para el mes de diciembre de 2022".*
- ✓ *Propuestas de negociación desfavorables para la entidad: La Consideración 9 revela que Galias presentó propuestas de modificación que "plantean nuevas actividades y obligaciones a cargo de la Empresa", buscando trasladar el riesgo del negocio a RENOBO y desfavorables para la Empresa.*
- ✓ *Falta de personal Interno: La Consideración 10 es la justificación fáctica y legal de la necesidad del contrato: "Actualmente la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá no cuenta con un servicio en asesoría especializada que permita acompañar en aspectos jurídicos y técnicos a la Empresa en el trámite de modificación del Contrato de Fiducia (...)"*

Así las cosas, RENOBO enfrentaba simultáneamente un litigio arbitral activo (Proceso 141426) y una compleja renegociación de un contrato fiduciario derivado para la ejecución de un proyecto importante para la ciudad. En criterio de esta entidad, actuar con diligencia frente a esta situación exigía contratar expertos en la materia.

El gasto de \$56.6 millones fue eficiente, pues la contraprestación recibida fue la solución definitiva a la controversia y la viabilidad del proyecto. El objeto del contrato era "*brindar asesoría jurídica y acompañar en aspectos técnicos (...) en el trámite de modificación del Contrato de Fiducia*". El resultado directo de esta asesoría fue la estructuración y firma del Otrosí Integral N.º 2. Como se ha señalado previamente, este documento no es una simple modificación a un contrato inicial, sino que, a través de este, también se logró un acuerdo de transacción que logró lo siguiente:

Finalizar el Litigio: La Consideración 32 del Otrosí 2 declara que se suscribe para *"resolver y transar algunas de las diferencias surgidas(...) en tanto que estas conllevaron la iniciación de un proceso arbitral bajo el número 141426"*.

Proteger a la Entidad (Cosa Juzgada): La Consideración 35 blindo jurídicamente a RENOBO al establecer que el acuerdo tiene *"valor de transacción, con efectos de cosa juzgada, conforme a lo establecido en el artículo 2483 del Código Civil"*.

Renuncia a Acciones Futuras: La Consideración 36 complementa lo anterior, señalando que las partes *"renuncian expresamente a cualquier tipo de acción, ya sea judicial o extrajudicial"* sobre los hechos y pretensiones de dicho arbitramento.

En resumen, RENOBO a través de esta contratación: a) dio por terminado un litigio arbitral cuyo valor ascendía en honorarios de árbitros en más de \$2.800 millones, b) logró una transacción con efectos de cosa juzgada, blindando al patrimonio público de reclamaciones futuras sobre este asunto, y c) reactivó un proyecto de \$165.403 millones.

Sobre el Pago 2: \$58.462.478,06 (Prorroga Fideicomiso Matriz 006/2016)

El ente de control identifica este valor como la *"Comisión fiduciaria"* por la prórroga de un año del Fideicomiso PA San Bernardo - Otrosí N.º 05 al Contrato N.º 006 de 2016.

El Fideicomiso PA San Bernardo es el contrato fiduciario marco suscrito el 20 de diciembre de 2016, cuyo objeto se determinó así:

"Reciba y administre de LOS FIDEICOMITENTES INICIAL y los FIDEICOMITENTES POSTERIORES los BIENES FIDEICOMITIDOS que estos transfieran a título de fiducia mercantil y los define a la finalidad de este contrato."

Elabore, celebre y liquide en calidad de contratante los CONTRATOS DERIVADOS, conforme las instrucciones que en tal sentido importa la JUNTA DEL FIDEICOMISO siempre y cuando el FIDEICOMISO cuente con los recursos suficientes para la atención de los honorarios derivados de los mismos y se cumpla con los procesos de selección correspondientes de acuerdo al manual de contratación de los FIDEICOMITENTES INICIAL.

Apoye los procesos de selección que realice LOS FIDEICOMITENTES INIICIALES bajo los términos y condiciones que sean indicados expresamente por este que permita la contratación para la elaboración de estudios, diseños, licencias, la puesta en marcha de los procesos de adquisición predial y la elaboración de los insumos que este proceso requiera tales avalúos comerciales y de referencia, estudios de títulos, registro topográficos, peritajes económicos, así como las estructuraciones de proyectos integrales de renovación Urbana. En tal sentido Alianza Fiduciaria S.A en su calidad de vocera del FIDEICOMISO deberá revisar y publicar los documentos que forman parte de los procesos de selección y deberá designar a los delegados para que asistan a las audiencias programadas en el marco del desarrollo del proceso de selección; las cuales se programarán para ser realizadas en el espacio que la sociedad fiduciaria disponga en la ERU”

Este contrato marco, contempló la constitución de patrimonios derivados, razón por la cual el 13 de diciembre de 2019, se constituyó el FIDEICOMISO DERIVADO SB – PAD DESARROLLO SB y se vincula como Fideicomitente desarrollador a Constructora Las Galias, cuyo objeto se determinó así: “tiene por objeto la conformación del patrimonio denominado FIDEICOMISO DERIVADO DESARROLLO SB – PAD DESARROLLO SB, a través del cual se administre los activos aportados por los FIDEICOMITENTES y se permita implementar la planeación, estructuración, desarrollo, ejecución y entrega a las autoridades municipales de las obras que conforman las cargas urbanísticas del Plan Parcial de Renovación Urbana “San

Bernardo – Tercer Milenio” en los términos y condiciones establecidas en el presente contrato y los TERMINOS DE REFERENCIA”

En virtud del desarrollo de las actividades generadas en el patrimonio autónomo derivado el 9 de octubre de 2024, se suscribió el “Otrosí integral N. 2”, el cual surge en virtud del acuerdo entre RenoBo y Constructora Las Galias, ya mencionado, dando por terminada la demanda arbitral instaurada por la Constructora. Es de resaltar que el otrosí integral N. 2 estableció como duración 48 meses.

Este Otrosí integral N. 2, tuvo como fin realizar ajustes en algunos alcances y actividades del contrato fiduciario derivado, se redefinieron ciertos términos contractuales para garantizar la viabilidad del proyecto y su alineación con el licenciamiento urbanístico.

Es por lo anterior, que el contrato fiduciario marco PA San Bernardo tuvo que ampliar su plazo a través de la suscripción del otrosí integral N. 5, estableciendo un año más de su vigencia, es decir hasta el 19 de diciembre de 2025. Este Otrosí No. 5 se dio por la necesidad de garantizar la continuidad del proyecto y los activos entregados, esta prórroga estaba contractualmente permitida y contemplada como mecanismo para salvaguardar la integridad del patrimonio autónomo derivado.

Este costo fiduciario no constituye una gestión antieconómica sino obligación contractual derivada de una prórroga que era necesaria para evitar mayores afectaciones financieras, jurídicas y técnicas del proyecto y garantizó el tiempo necesario para que la entidad junto con la asesoría legal especializada que se contrató pudiera negociar, estructurar y continuar con la ejecución del proyecto.

Pronunciamento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Analizada la respuesta presentada por parte de RENOBO mediante oficio No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025 en respuesta a la carta de Observaciones

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 260 de 365

surgidas en desarrollo de la Actuación Especial de Fiscalización Código No. 59, se determina lo siguiente:

En primer lugar, es necesario dejar constancia que la observación surge por la falta de claridad en las respuestas dadas por la entidad respecto del tema en discusión y por esta causa no se puede establecer los alcances de las acciones tomadas por la empresa respecto a los pagos señalados, caso diferente hubiera sido la precisión en el momento en que se solicitó respuestas sobre la situación actual del proyecto y de manera específica sobre esta controversia jurídica que se presentó.

Se acepta que el gasto de \$56.6 millones se utilizó para la solución definitiva a la controversia y la viabilidad del proyecto. El objeto del contrato era "*brindar asesoría jurídica y acompañar en aspectos técnicos (...) en el trámite de modificación del Contrato de Fiducia*". El resultado directo de esta asesoría fue la estructuración y firma del Otrosí Integral N.º 2. Como se ha señalado previamente, este documento no es una simple modificación a un contrato inicial, sino que, a través de este, también se logró un acuerdo de transacción.

En relación el pago de \$58.4 millones, se acepta la respuesta en virtud a que la empresa tuvo que ampliar su plazo a través de la suscripción del otrosí integral N. 5, estableciendo un año más de su vigencia, es decir hasta el 19 de diciembre de 2025. Este Otrosí No. 5 se dio por la necesidad de garantizar la continuidad del proyecto y los activos entregados, esta prórroga estaba contractualmente permitida y contemplada como mecanismo para salvaguardar la integridad del patrimonio autónomo derivado.

Si bien se aceptan parcialmente la respuesta, este organismo de control considera que hay temas de fondo, la empresa relaciona en la respuesta que el proceso de adquisición predial de los predios ubicados en las manzanas catastrales fue culminado en su totalidad por parte de la entidad en el año 2023; es decir cuatro años (4) años después de haber recibido el primer pago por parte de la Constructora Galias

en el año 2019, se termina el proceso de gestión predial; lo cual ratifica lo dicho por este organismo de control en relación con el proceso de gestión predial.

Si bien el proyecto de Renovación Urbana “San Bernardo” es una actuación compleja que concurren múltiples actores, que puede generar retrasos y controversias que son factores externos, la empresa no puede ser parte de ello; desde el año 2019 cuando fue aprobado nuevamente el Plan Parcial “ San Bernardo” hasta el año 2025, han transcurrido 6 años, y no se ha construido ninguna vivienda de las planteadas y nuevamente la Empresa vuelve a desistir del Plan Parcial San Bernardo que se encontraba vigente del año 2019.

Conforme a lo expuesto, la respuesta se acepta parcialmente, en la cual se elimina la incidencia fiscal, pero se mantiene la administrativa y disciplinaria, para poder efectuar seguimientos a los compromisos que tiene las partes, y las modificaciones que nuevamente se presentan con el Plan Parcial “San Bernardo”. Así mismo el Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por la falta de planeación e inobservancia de los procesos y procedimientos que tiene establecido la empresa en el proceso de gestión predial y ejecución del proyecto de construcción de vivienda San Bernardo, será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.2.14 Hallazgo Administrativo, por no efectuar verificación detallada del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso SAN BERNARDO que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo San Bernardo a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos

Producto de comparación de las cuentas del Patrimonio presentado en el Estado de Situación Financiera con corte a diciembre 31 de 2024 del Fideicomiso y el

certificado del Valor Contable expedido en enero 7 de 2025 por parte de Alianza Fiduciaria se encontró la siguiente situación:

Tabla 23. Comparativo del Certificado del Valor Contable y del saldo de la cuenta 3 del Patrimonio Fiduciario presentado en los Estados Financieros del Fideicomiso SAN BERNARDO a diciembre 31 de 2024

Valores en Pesos \$

CONCEPTO	SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2024 SEGÚN CERTIFICADO VALOR CONTABLE	SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2024 SEGÚN ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			DIFERENCIAS
		CUENTA CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2024	
Aportes en Dinero	3.970.685.515,50	35050502001	APORTES EN DINERO	-3.970.685.515,50	0,00
Aportes en Especie	0,00	35051501001	APORTES EN ESPECIE	0	0,00
		3905	GANANCIAS ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES	-4.625.916.656,62	-4.625.916.656,62
		3910	PÉRDIDAS ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES	31.786.446,06	31.786.446,06
Resultados de Ejercicios anteriores	4.594.130.210,56	3905 + 3910	GANANCIAS ACUMULADAS NETA DE EJERCICIOS ANTERIORES	-4.594.130.210,56	0,00



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

CONCEPTO	SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2024 SEGÚN CERTIFICADO VALOR CONTABLE	SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2024 SEGÚN ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			DIFERENCIAS
		CUENTA CONTABLE	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO A DICIEMBRE 31 DE 2024	
Resultado del ejercicio	2.485.751.611,04	3915	GANANCIA DEL EJERCICIO	-2.485.751.611,04	0,00
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	11.050.567.337,10	3	PATRIMONIO	-11.050.567.337,10	0,00

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 y Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo a diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria

El valor total de los derechos fiduciarios contenidos en la Certificación del Valor Contable del Patrimonio Autónomo *SAN BERNARDO* a diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria en enero 7 de 2025, coincide con el presentado en la cuenta 3 Patrimonio del Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 en \$11.050.567.337,10.

Sin embargo, al verificar los reconocimientos de los costos del inventario y la conformación de los aportes en efectivo por parte del Fideicomitente se encontraron las inconsistencias que se citaran a continuación.

Esto se debe a la deficiente verificación por parte del Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso al momento de aprobar los Estados Financieros del Fideicomiso *SAN BERNARDO* a diciembre 31 de 2024 sin presentar observaciones sobre su contenido.

Así mismo, se observa que el Supervisor del Contrato Fiduciario encargado del seguimiento, supervisión y la vigilancia técnica, administrativa, financiera, contable y

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 264 de 365

jurídica del Contrato de Fiducia y por ende de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 y de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo, no presentó observaciones sobre el contenido de estos documentos.

Los anteriores hechos, denotan el incumplimiento a lo establecido en la segunda viñeta del numeral 3.1.1. Funciones generales del Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso y del numeral 3.5 Supervisor del Patrimonio y/o Contrato Fiduciario. del Manual Operativo Patrimonios Autónomos Matriz, Subordinados y Derivados actualizado el 27 de julio de 2023 por parte de Renobo.

A continuación, se presenta las inconsistencias detectadas en el reconocimiento de hechos económicos en los Estados Financieros del Fideicomiso *SAN BERNARDO* con corte a diciembre 31 de 2024:

Cuentas del Patrimonio

Inconsistencia No. 1:

Pese a que el único Fideicomitente del FIDEICOMISO No. 907972 - 366981 FIDEICOMISO SAN BERNARDO es la EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO, en la cuenta 3 Patrimonio de los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2024 presentaron los siguientes aportes en efectivo:

Tabla 24. Cuentas del Patrimonio según el Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 en las cuales se presentan los Saldos por aporte en efectivo de cada Fideicomitente del Patrimonio San Bernardo

Valores en Pesos \$

Valores en Pesos \$ CUENTA	NIT	TERCERO	APORTES FIDEICOMITENTE	DEVOLUCION DE APORTES FIDEICOMITENTE	SALDO APORTES DEL FIDEICOMITENTE
3505050 2001	366981	FIDEICOMIS O SAN BERNARDO	-3.840.745.258,00		-3.840.745.258,00
3505050 2001	830053 812	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMIS OS	19.510.714.200,00		19.510.714.200,00
3505050 2001	830144 890	EMPRESA DE RENOVACIO N Y DESARROL LO URBANO DE BOGOTA D.C.	- 82.773.269.192,00	63.132.614.734,50	-19.640.654.457,50
3505050 2001		APORTES FIDEICOMIT ENTE NETO	- 67.103.300.250,00	63.132.614.734,50	-3.970.685.515,50

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria

El Patrimonio presenta un aporte neto en efectivo por \$3.970.685.515,50, situación que corresponde a los registros contables, sin embargo, al observar su composición se encuentran las siguientes inexactitudes:

Se presenta como Fideicomitente al FIDEICOMISO SAN BERNARDO con un aporte de \$3.840.745.258, el cual no ha efectuado ningún aporte.

Se reconoce a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS como Fideicomitente con una devolución de aporte, de un aporte no realizado, por la suma de \$19.510.714.200.

Al Fideicomitente real, EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C, se le reconoce un aporte por \$19.640.654.457,50, el cual no corresponde a la realidad.

Las inconsistencias citadas, nos permiten concluir que los derechos en el FIDEICOMISO No. 907972 - 366981 FIDEICOMISO SAN BERNARDO, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A, no corresponden al valor certificado a diciembre 31 de 2024.

Respuesta de la Entidad

Mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025, Renobo da respuesta a la carta de observaciones para esta inconsistencia, así:

“De conformidad con el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 06 de 2015 suscrito entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano y Alianza Fiduciaria, establece que es el fideicomitente constituyente inicial y beneficiario final del Fideicomiso San Bernardo. Esta condición se encuentra plenamente corroborada por el Certificado de Derechos Fiduciarios, el cual demuestra que el 100% de los derechos fiduciarios están a nombre de RenoBo.

En consecuencia, los aportes registrados en el Estado de Situación Financiera corresponden a los aportes efectuados por RenoBo, sin que exista afectación alguna a la realidad económica del fideicomiso. Las denominaciones de terceros utilizadas por la fiduciaria tales como, Fideicomiso San Bernardo o Alianza Fiduciaria S.A. que, obedecen exclusivamente a nominaciones operativas internas y no implican que dichos terceros hayan efectuado aportes o tengan participación en la titularidad del derecho fiduciario.

La titularidad económica queda definida únicamente por el certificado fiduciario tal y como lo establece el parágrafo 3 del artículo 102 del ET, documento soporte reconocido por la Contaduría General de la Nación, para efectos de incorporación en los estados financieros de la empresa. Por ello, la afirmación según la cual “los derechos no corresponden al valor certificado” carece de fundamento técnico, pues tanto el saldo del derecho fiduciario como los aportes registrados coinciden plenamente con el certificado expedido por la Alianza Fiduciaria a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Por las razones expuestas se solicita respetuosamente al Ente de Control y al equipo auditor que con base las aclaraciones dadas, levantar la observación y su connotación disciplinaria y administrativa, dado que la información contable cumple con los principios de representación fiel, sustancia sobre la forma, verificabilidad y confiabilidad, y refleja de manera exacta la realidad del fideicomiso y vinculación contractual.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 268 de 365

La administración de Renobo informa, que: *“Las denominaciones de terceros utilizadas por la fiduciaria tales como, Fideicomiso San Bernardo o Alianza Fiduciaria S.A. que, obedecen exclusivamente a nominaciones operativas internas y no implican que dichos terceros hayan efectuado aportes o tengan participación en la titularidad del derecho fiduciario”.*

No es de recibo indicar que en la contabilidad se puede registrar el nombre de cualquier tercero o *“a nominaciones operativas internas”*, cuando a través de los Estados Financieros se está dando una información financiera en particular sobre un fideicomitente de un Patrimonio Autónomo en específico, y el hecho de que a través del certificado de derechos fiduciarios se precise el Fideicomitente, no exime que este debe ser coincidente con los reconocimientos realizados en los Estados Financieros que son el soporte del certificado.

Se ratifica la inconsistencia observada.

Por lo anterior, los argumentos expuestos por la entidad no desvirtúan los hechos, por lo tanto, se ratifica la observación a título de 2.2.14 Hallazgo Administrativo, por no efectuar verificación detallada del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso SAN BERNARDO que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo San Bernardo a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos, retirando la presunta incidencia Disciplinaria y deberá hacer parte del Plan de Mejoramiento.

Patrimonio Autónomo Derivado Danubio

2.2.15 Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal en valor de \$1.763.468.523,95 y presunta incidencia disciplinaria por la deficiente elaboración de los estudios previos, que sirvieron de base para determinar el valor mínimo del predio Danubio de propiedad de Renobo, y que sirvió de base para la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial No. 375 de 2023, lo que generó una pérdida al patrimonio público

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, llevó a cabo la convocatoria No. ERU-CONV-AVISO-01-2023, primera etapa, cuyo objeto consistía en seleccionar entre uno (1) y seis (6) desarrolladores, para que por su cuenta y riesgo desarrollen seis (6) proyectos inmobiliarios con uso principal de vivienda de interés social e interés social prioritario- VIS/VIP en igual número de predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, D.C. El desarrollador seleccionado debía suscribir un contrato de colaboración empresarial con la empresa y se vincularía en calidad de fideicomitente al patrimonio autónomo subordinado (PAS) correspondiente a cada predio que le haya sido asignado.

Del proceso señalado (ERU-CONV-AVISO-01-2023), se determinó la Lista de los precalificados y se dio inicio a la segunda etapa, mediante proceso No. ERU-SOP-001-2023, la modalidad de selección utilizada fue “*Conformación de listas cortas mediante aviso*”, mediante invitaciones a los precalificados para participar en el proceso y seleccionar los posibles desarrolladores por cada uno de los predios.

De la evaluación efectuada por la Empresa a los participantes, se decidió que la propuesta presentada por Triada S.A, era la más favorable para el predio Danubio, y suscribió el Contrato de Colaboración Empresarial No. 375 de 2023, celebrado entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RENOBO y Triada S.A.

El Contrato de Colaboración Empresarial No. 375 de 2023, fue suscrito el 13 de octubre de 2023, cuyo objeto consiste en *“Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ RenoBo participarán en el proyecto inmobiliario Las Atalayas (predio lago Danubio), utilizando como vehículo fiduciario el PAS que se constituya por RenoBo para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatría.”*; la fecha de inicio fue el 7 de noviembre de 2023, con un plazo de ejecución indeterminado pero determinable en virtud de la ejecución de las fases establecidas para el proyecto inmobiliario, según el anexo 4 y el contrato fiduciario que se suscribe.

Acorde a cronograma la fecha programada de inicio de obra para 05/2024 duración contrato 36 meses e inicio de la entrega de las unidades de vivienda para 03/2025. (Fechas de informe de supervisión del 15 de agosto de 2024).

El valor del contrato pactado fue de ochocientos veinte veinte millones doscientos mil pesos (\$820.200.000,00) equivalentes al valor residual ofrecido por el colaborador por el predio Danubio.

Según el alcance del objeto del Contrato de Colaboración empresarial, el predio que hace parte del Contrato se identifica así:

Predio: Lago Danubio

NUPL Bosa

Dirección KR 86A 56C 01 SUR

Matrícula 50S-40371678

CHIP AAA173BWTO

Área 3256,20 m2

Localización

Barrio el Danubio Azul, UPZ 84, Bosa Occidental, UPL 16 Edén

Imagen 24. Ubicación Proyecto



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano De Bogotá D.C. septiembre de 2023

Norma aplicable: Decreto 555 de 2021 Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.)

Tratamiento: DESARROLLO – RANGO 2

«(El tratamiento de Desarrollo) Establece las condiciones y normas de actuación que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana, en función de la conformación de nuevas piezas de ciudad con estándares óptimos respecto de la dotación de infraestructuras, equipamientos, la generación de espacio público y en general, de la transformación del paisaje urbano». (Decreto Distrital 555 de 2021 artículo 273)

Número mínimo de unidades de vivienda a exigir: 105 – como mínimo la mitad más uno deberá ser VIP, las restantes deberán ser VIS.

Revisada la etapa precontractual del proceso señalado, se evidenció que dentro del proceso de convocatoria (ERU-CONV-AVISO-01-2023), para la selección del Colaborador empresarial, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, publicó en el SECOP II, las reglas del proceso en el documento denominado: “*Documento de Planeación para la selección de colaboradores empresariales con la modalidad de conformación de listas cortas mediante Aviso*”,

En el numeral 4.2- *Valor estimado de los contratos*, se estableció el valor para cada predio así:

Imagen 25. Valor estimado de los contratos

4.2. Valor estimado de los contratos

El valor estimado de los Contratos de Colaboración Empresarial corresponde al valor residual de cada predio objeto del presente proceso, obtenido de las modelaciones financieras efectuadas por la Empresa que se detallan en el Anexo 1 – *Información jurídica, técnica y financiera de los predios*, que a su vez es el valor mínimo que los posibles socios podrán ofrecer a la Empresa por cada predio:

Predio	Valor Estimado del Contrato
Eduardo Umaña	\$ 1.275.681.000
Santa Cecilia	\$ 960.214.000
Danubio	\$ 809.533.000
Villa Javier	\$ 1.667.855.000
Sosiego	\$ 459.849.000
El Pulpo	\$ 317.547.000

El valor definitivo de cada Contrato de Colaboración Empresarial será aquel que el respectivo DESARROLLADOR haya ofrecido en su propuesta, y que deberá cancelar a la Empresa de la manera indicada a continuación.

Fuente: Documento De planeación – publicado en el SECOP II. Proceso No. ERU-CONV-AVISO-01-2023.

Los valores estimados, corresponden al valor residual de cada predio, obtenido de las modelaciones financieras efectuadas por la empresa. Para el predio Danubio, se determinó el valor de \$809.533.000. Vale la pena resaltar que en el documento técnico Soporte de prefactibilidad con fecha de 2023 aportado por RENOBO en la información jurídica y contable indican que el valor de la adquisición fue de \$ 1.755.000.000 Valor correspondiente al 70% del avalúo catastral 2022, mínima postura admisible en la segunda subasta pública.

Como parte del Documento de Planeación, se publicó en el SECOP II, un documento denominado “*ANEXO 1 INFORMACIÓN JURIDICA, TÉCNICA, Y FINANCIERA DE LOS PREDIOS*” de marzo de 2023, el cual contiene las modelaciones realizadas por la empresa para determinar la viabilidad jurídica, técnica y financiera de los proyectos inmobiliarios ofertados. En el numeral 4 información financiera, se especifica el valor mínimo a solicitar por el predio, como se evidencia en la siguiente imagen:

Imagen 26. Anexo 1- Información financiera-

4. INFORMACIÓN FINANCIERA	
Valor comercial	\$ 3.451.572.000 (2022)
Valor catastral	\$ 2.490.993.000 (2022)
Valor contable	(En documento interno de la ERU)
Supuestos para modelación	(En documento interno de la ERU)
Modelación financiera	<p>(En documento interno de la ERU)</p> <p><u>Nota-1:</u> cifras en miles de pesos colombianos</p> <p><u>Nota-2:</u> se asumió que las unidades VIP son iguales a las VIS, excepto por los acabados</p> <p><u>Nota-3:</u> los costos del urbanismo no se incluyen, al ser cancelados por el FCO</p> <p><u>Nota-4:</u> precio máximo de venta de cada unidad VIP: \$ 104.400.000; precio máximo de venta de cada unidad VIS: \$ 156.600.000</p> <p>Valor mínimo a solicitar por el predio: \$ 809.533.000</p> <p>(Equivalentes a 5,2% de las ventas estimadas en la cabida)</p>
Viabilidad financiera	El predio DANUBIO se considera financieramente VIABLE

Fuente: Anexo 1- Información Jurídica, técnica y Financiera de los predios.

Teniendo en cuenta la información contenida en el anexo 1, la Contraloría solicitó ampliar la información sobre las modelaciones financieras que determinaron el valor mínimo a solicita por el predio Danubio. Mediante oficio No. S2025000709 del 21 de febrero de 2025, RENOBO, remitió el documento denominado: “*Documento Técnico de soporte de prefactibilidad*” de fecha septiembre de 2023, que contiene la información con la que se estructuró el proceso de selección ERU-CONV-AVISO-01-2023. Es preciso acotar, que el documento remitido por la empresa tiene fecha posterior a la adjudicación del proceso (23 de septiembre de 2023).

En dicho documento se detallan las modelaciones de los proyectos inmobiliarios, realizadas por RENOBO para determinar el valor del predio. En el numeral 4.3. Predio Danubio, numeral 4.3.1. Cabida arquitectónica, se detalla el cuadro de áreas del predio así:

En el numeral 4.3.2 Modelación Financiera, se detalla el “estimado inicial de costos directos (segundo semestre 2022), así:

Imagen 28. Modelación Financiera

Estimado de costos directos (segundo semestre de 2022):

CABIDA	UNIDADES DE VIVIENDA	113,00	Solo VIP
	AREA TOTAL CONSTRUIDA	6.694,16	
	ALTURA EN PISOS	17,00	
COSTOS DIRECTOS - CD	EDIFICACIONES	\$ 10.665.376	Sistema convencional
	COSTO DIRECTO EDIFICACIÓN / M2	\$ 1.593,24	
	COMUNALES DESCUBIERTOS	\$ 159.693	
	CD ÁREAS PRIVADAS Y COMUNALES	\$ 10.825.069	
	PARQUE PÚBLICO	\$ 88.894	
	VÍAS LOCALES VEHICULARES	\$ 216.212	
	ÁREAS PEATONALES	\$ 117.029	Vía peatonal
	CD ÁREAS PÚBLICAS (CESIONES)	\$ 422.135	
	CD TOTAL para el DESARROLLADOR	\$ 11.247.204	

Fuente: Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad. RENOBO.

En la modelación, se detalla una cabida de 113 unidades de vivienda y un área total construida de 6.694,16 M2 y 17 pisos, presentándose una diferencia en el área total construida señalada en el cuadro de áreas. Así mismo en el estimado se determinó los costos directos e indirectos del proyecto.

Con base en las modelaciones financieras realizadas por la empresa se determinó que el proyecto era inviable económicamente al ser el saldo para utilidad y predio menor a 0%., por lo que cambio el sistema constructivo, previsto (convencional) para reducir los costos directos y se recalcularon los costos directos 2022 con un sistema constructivo industrializado así:



Imagen 29. Costos directos 2022

CABIDA	
UNIDADES DE VIVIENDA	113,00 Solo VIP
AREA TOTAL CONSTRUIDA	6.250,10 Ajuste a cabida
ALTURA EN PISOS	12,00 Ajuste a cabida
COSTOS DIRECTOS - CD	
EDIFICACIONES	\$ 8.772.669 Sistema industrializado
COSTO DIRECTO EDIFICACIÓN / M2	\$ 1.403,60
DEMOLICIONES	\$ 0
COMUNALES DESCUBIERTOS	\$ 159.693
CD ÁREAS PRIVADAS Y COMUNALES	\$ 8.932.362
PARQUE PÚBLICO	\$ 88.894
VÍAS LOCALES VEHICULARES	\$ 216.212
ÁREAS PEATONALES	\$ 117.029 Vía peatonal
CD ÁREAS PÚBLICAS (CESIONES)	\$ 0 A financiar por FCO
CD TOTAL para el DESARROLLADOR	\$ 8.932.362

Fuente: Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad. RENOBO.

Teniendo en cuenta que los valores relacionados en la imagen anterior estaban con precios 2022, se recalculo el estimado de ingresos y egresos a 2023 y solo para el escenario de “mitad más una unidad de VIP y mitad una unidad de VIS; dando como resultado un saldo para utilidad + predio mayor al 10%, por lo que se consideró que el proyecto era viable financieramente, dando como resultado el siguiente análisis:

Imagen 30. Valor residual del Predio

		VIP 50%+1 / VIS 50%-1	
DATOS INICIALES	INCREMENTO SALARIO MÍNIMO	16,00%	
	INCREMENTO ICOCED (est. 2023)	14,50%	
	UNIDADES DE VIVIENDA	113,00	
	UNIDADES VIP (90 smmlv)	57,00	50,4%
	UNIDADES VIS (135 smmlv)	56,00	49,6%
	AREA VENDIBLE DE COMERCIO	224,92	
INGRESOS	PRECIO DE VENTA UNIDAD VIP	\$ 104.400	
	PRECIO DE VENTA UNIDAD VIS	\$ 156.600	
	PRECIO DE VENTA M2 COMERCIO	\$ 3.712	
	TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$ 15.555.303	100,0%
EGR	SUBTOTAL COSTO DIRECTO	\$ 10.689.219	68,7%
	SUBTOTAL OTROS COSTOS	\$ 2.812.127	18,1%
	SALDO para UTILIDAD + PREDIO	\$ 2.053.957	13,2%

4.3.3. Valor residual del predio

FT-132-V5
Fecha: 06/07/2023

Página 72 de 99



RENOBO

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Se calculó el valor residual del predio considerando una utilidad para el desarrollador del 8% sobre las ventas:

RESIDUAL	TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$ 15.555.303	
	SALDO para UTILIDAD + PREDIO	\$ 2.053.957	13,2%
	UTILIDAD DEL DESARROLLADOR	\$ 1.244.424	8,0%
	VALOR RESIDUAL DEL PREDIO	\$ 809.533	5,2%

El valor mínimo a exigir por el predio Danubio en el proceso de selección de desarrolladores es \$ 809.533.000.

Fuente: Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad- Predio Danubio. Página 72 y 73.

Como se evidenció, después de realizar la modelación financiera la Empresa determinó que el valor mínimo a exigir por el predio Danubio era de \$809.533.000 que corresponde al valor residual del predio.

De acuerdo con lo señalado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, en el “Informe ejercicio estimación valor del suelo” (valor residual) remitido mediante correo el día 6 de marzo de 2025. el valor de los predios se calculó mediante el método residual y corresponde al valor mínimo que exigió a los proponentes reconocer a la Empresa. Esta metodología consiste en restar de las ventas totales, los costos directos e indirectos y la utilidad del desarrollador así:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 279 de 365

Imagen 31. Información contenida en el Informe Ejercicio estimación valor del suelo

Donde:

- **Las ventas totales:** surgen de tomar el valor unitario de las VIS (135 SMMLV) y VIP (90 SMMLV) por el total del número de cabidas utilizado en la modelación financiera, más el área comercial vendible por su valor en mts². A continuación, el cálculo para los 3 proyectos adjudicados:

Proyecto	VIP	VIS	Cabidas DTS	Vr Unitario VIP 2023 (90 SMMLV)	Vr Unitario VIS 2023 (135 SMMLV)	Total VIP Venta = No. VIP x Vr Unit VIP (A)	Total VIS Venta = No. VIS x Vr Unit VIS (B)	Área Vendible de comercio = (M ² * Vr M ² DTS) (C)	Total Ventas Estimadas Cabidas = A+B+C
Renacer Central	96	94	190	\$ 104.400.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 10.022.400.000,00	\$ 14.720.400.000,00	\$ 890.954.240,00	\$ 25.633.754.240,00
Las Atalayas	57	56	113	\$ 104.400.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 5.950.800.000,00	\$ 8.769.600.000,00	\$ 834.903.040,00	\$ 15.555.303.040,00
Villa Javier	49	47	96	\$ 104.400.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 5.115.600.000,00	\$ 7.360.200.000,00	\$ 296.663.040,00	\$ 12.772.463.040,00

- **Costos directos:** Corresponden a aquellos relacionados directamente con la edificación; es decir, la ejecución de la obra. Ver DTS del Concurso de Predios.
- **Costos indirectos:** Fueron ilustrados en la respuesta dada a la Contraloría de Bogotá el 06 de marzo de 2025.
- **Utilidad:** Esta se estimó en un rango del 8% al 10%, según el tamaño del proyecto en número de unidades y altura en pisos. Estos valores son consecuentes con los utilizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital al realizar avalúos comerciales empleando el método (técnica) residual en predios destinados a vivienda VIS/VIP.

Como resultado de las variables señaladas, se obtuvo el valor del suelo (residual), así:

Rubros	Renacer Central	Atalayas	Villa Javier
TOTAL VENTAS *	\$ 25.633.754	\$ 15.555.303	\$ 12.772.463
TOTAL COSTOS *	\$ 22.307.373	\$ 13.501.346	\$ 9.827.362
- Costos Directos	\$ 17.501.724	\$ 10.689.219	\$ 7.348.094
- Otros costos	\$ 4.805.649	\$ 2.812.127	\$ 2.479.268
SALDO *	\$ 3.326.381	\$ 2.053.957	\$ 2.945.101
% de Total Ventas	13,0%	13,2%	23,1%
UTILIDAD *	\$ 2.050.700	\$ 1.244.424	\$ 1.277.246
% de Total Ventas	8,0%	8,0%	10,0%
VR DEL SUELO / RESIDUAL *	\$ 1.275.681	\$ 809.533	\$ 1.667.855
% de Total Ventas	5,0%	5,2%	13,1%
<ul style="list-style-type: none"> • Miles de pesos. • Datos al 2023 			

Fuente: Información remitida por Renobo, mediante correo institucional el día 6 de marzo de 2025.

Así mismo, la Empresa, en respuesta dada a la carta de observaciones de la Auditoría Financiera, de Gestión y Resultados, Código 48, PAD 2025, mediante oficio S2025001282 de 27 de marzo de 2025, manifestó respecto al método utilizado lo siguiente:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 280 de 365

“El desarrollador seleccionado debía suscribir un Contrato de Colaboración empresarial Renobo y se vincularía en calidad de Fideicomitente Desarrollador al Patrimonio Autónomo Subordinado (PAS) administrado por la Fiduciaria Colpatría correspondiente a cada predio que le haya sido asignado, previamente constituido por la Empresa.

*En desarrollo del objetivo general del proceso, se estableció que el valor de los predios objeto de la convocatoria se realizaría mediante el **método residual**, para asegurar y garantizar la sostenibilidad financiera del desarrollo del proyecto inmobiliario, garantizando su viabilidad sin comprometer su finalidad social, es decir lograr mayor focalización de la inversión pública dirigida a sectores desfavorecidos de la ciudad.*
(Negrita fuera del texto)

Es importante destacar que el, valor residual se determinó mediante la aplicación de la técnica residual, conforme lo establece la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC sobre avalúos comerciales de predios. Esta metodología permite establecer el valor del terreno, descontando el monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y utilidad esperada del proyecto constructivo, tal y como se evidencia en los documentos del proceso.

Asimismo, es importante tener en cuenta que el parágrafo del artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 hace claridad que: “(...) este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construir, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado”. Lo anterior indica que la metodología establecida en la

Resolución permite determinar el valor de incidencia máximo que estaría dispuesto a pagar un operador por el suelo, para generar vivienda de interés social y prioritario a la cual está llamada la Empresa como operador de la política de vivienda en la ciudad para sectores de menores recursos objeto de la intervención del estado”.

Con base en lo anterior, y teniendo en cuenta el argumento dado por la Empresa de la aplicación del método residual para establecer el valor de los predios, contenida en la Resolución 620 de 2088, se evidenció que la empresa determinó el valor del predio sin obtener la mayor rentabilidad del mismo, por cuanto no utilizó la mayor intensidad edificatoria, que corresponde al índice de construcción de 2.57, sino utilizó un índice por debajo del máximo permitido, (1.53), dando como resultado menores ingresos en venta y por consiguiente menor valor del predio. Así mismo este índice de construcción acorde a la licencia de “Urbanización en la modalidad para el desarrollo denominado Urbanización las atalayas...” Resolución 11001-1-25-0924 del 7 de julio de 2025 Curaduría Urbana 1. Indica que el índice de construcción del proyecto de 2.25

Si bien el propósito de la empresa era generar vivienda social de calidad, en cumplimiento de su misionalidad y funciones, relacionadas con la promoción de la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda, también debe ser cumplir con los principios de la gestión fiscal, en cuanto a eficiencia y eficacia.

Hecho que se evidenció en la realización de unos estudios previos, primero que no cuentan con estudios técnicos que determinen cada valor estimado como es el valor de costos directos e indirectos , honorarios, cargas urbanísticas, entre otros ítems, sino de un análisis realizado por la Empresa, que no cuenta con fundamento legal ni técnico (hecho que se demuestra en las comunicaciones enviadas por la empresa en donde contestan que fueron realizado por un contratista de la entidad e información que no cuenta con los soportes de respaldo en las cuales se pueda determinar criterios y

fuentes para la determinación de los mismos) y que con la utilización de la mayor cabida en cuanto a edificabilidad del predio se hubiese podido exigir un mayor valor a ofertar por el predio Danubio.

Da cuenta de lo anterior, que los oferentes, con las premisas dadas por la empresa, ofertaron valores por encima del valor mínimo a exigir establecido por Renobo, como se observa en la siguiente imagen:



Imagen 32. Resumen propuestas presentadas

PREDIO DANUBIO		AKILA SAS.	TRIADA SAS.
		EVALUACIÓN	EVALUACIÓN
1 ENTORNO URBANO			
1.1 Obligaciones en sitio (índice)		0,36	0,45
Total de obligaciones en espacio público aplicables al proyecto		72,00%	57,00%
Cesiones en espacio público a cumplir efectivamente en sitio		25,88%	25,82%
Notas			
1.2 Equipamientos con frente a espacio público (m2 * ml)		6,17	27,87
Área total de los servicios comunales en áreas construidas del proyecto		277,74	177,52
Longitud de fachada vidriada con frente al espacio público		44,99	6,37
Notas			Longitud fachada no coincide con prop.
1.3 Usos complementarios a la vivienda (porcentaje)		3,74%	2,08%
Área vendible con usos distintos a la vivienda ubicados en el primer piso		287,58	130,95
Área total vendible en el proyecto		7.683,78	6.308,15
Notas			
2 ZONAS COMUNES			
2.1 Área total del equipamiento comunal cubierto (m2)		277,74	316,52
Notas		Definición SCAOP en Dec. 603/2022 1.3	Definición SCAOP en Dec. 603/2022 1.3
2.2 Iluminación natural de las circulaciones (índice)		0,53	0,56
Área total de iluminación en la circulación común de un piso típico		42,20	50,46
Área neta de circulación común de un piso típico		80,37	90,82
Notas		Área Iluminación no coincide con prop.	
2.3 Altura libre del primer piso (ml)		2,80	2,60
Notas			
2.4 Posibilidad de generación de ingresos (índice)		0,99	0,56
Área de los servicios comunales cubiertos a los que se puede acceder desde el espacio público o sin circular por zonas comunes esenciales		275,04	177,52
Área total de los servicios comunales en áreas construidas del proyecto		277,74	316,52
Notas			
3 UNIDADES DE VIVIENDA			
3.1 Área construida de las unidades (m2)		46,23	50,63
Notas		Área total vivienda / # unidades de viv	Área total vivienda / # unidades de viv
3.2 Iluminación natural de las unidades (índice)		0,14	0,15
Área total de vanos de ventana del apartamento típico		6,64	7,14
Área vendible del apartamento típico		46,14	48,60
Notas		Medido en unidad VIP que es la mayoría	Medido en unidad VIP que es la mayoría
3.3 Altura libre de las unidades (ml)		2,30	2,30
Notas			
3.4 Flexibilidad de subdivisión (índice)		0,67	0,67
Número mínimo de espacios que tendría el apartamento típico una vez integrados los espacios que puedan serlo		2,00	2,00
Número máximo de espacios con que cuenta el apartamento típico		3,00	3,00
Notas			
3.5 Accesibilidad para personas en situación de discapacidad (índice)		0,01	0,11
Número de apartamentos a los que una PSD puede ingresar y hacer uso de todos sus espacios interiores, mobiliario fijo incluido		2,00	13,00
Número total de apartamentos en el proyecto		160,00	122,00
Notas		Tomado de cuadro de especificaciones	Tomado de cuadro de especificaciones
4 PAGO PROPUESTO POR EL PREDIO			
4.1 Valor a cancelar		\$ 3.191.076.000	\$ 820.200.000
Notas			

Fuente Renobo. Evaluación componente técnico

Como se evidencia, la firma AKILA SAS, ofertó por el predio \$3.191.076.000, es decir si era viable realizar mayor edificabilidad y darle una mayor rentabilidad al predio a ofertar.

De lo anterior, se puede concluir que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, determinó el valor de un bien fiscal con la utilización del método residual, que

en ningún aspecto favorece los intereses del patrimonio público, más aún cuando el predio el Danubio, fue adquirido por la empresa en el año 2022 por valor de \$1.755.000.000, y el valor ofertado y pagado por el predio fue de \$820.200.000; es decir la empresa en un año perdió recursos por valor de \$934.800.000, entregando el predio a un valor menor que el de adquisición.

Como se puede evidenciar en el siguiente cuadro, los valores del predio según los estudios realizados por la empresa son inferiores al avalúo catastral e inferiores al valor de compra del lote realizado en el año 2022 y al avalúo comercial del año 2023. Así:

Tabla 25. Valores establecidos por Renobo - predio DANUBIO

CONCEPTO	VALOR EN PESOS
Avalúo Comercial, (INGEACCI avalúos e ingeniería S.A.S)	\$ 3.451.572.000
VALOR COMPRA 2022	\$ 1.755.000.000 Valor correspondiente al 70% del avalúo catastral 2022
VALOR CATASTRAL (2022)	\$2.490.993.000
VALOR MINIMO ESTABLECIDO METODO RESIDUAL	\$809.533.000
VALOR OFERTADO – Contrato colaboración empresarial No. 375 de 2023.	\$820.200.000

Fuente: Documentos proceso de selección ERU-SOP-001-2023, Documento Técnico De Soporte De Prefactibilidad y Contrato de colaboración empresarial No. 376-2023.

Teniendo en cuenta lo anterior, este organismo de control, tomo como base el mayor potencial de edificabilidad, permitido en el predio, (I.C. 2.57) sin reducir el número de viviendas ni modificar el área de 42M2, y determinó como valor del predio \$1.763.468.523,95 cómo se describe en el siguiente cuadro:

Tabla 26. Valor residual – máxima cabida

CUADRO VALOR RESIDUAL PREDIO DANUBIO - MAXIMA CABIDA.				
	Valor residual RENOBO		Valor residual Contraloría	
	Cabida /costos	Valores ventas	Cabida/costos M2	Valores ventas
AREA CONSTRUIDA MAXIMA PERMITIDA	6.250,10		8.259,72	
Unidades de vivienda VIP	57,00		81,00	
Unidades de vivienda VIS	56,00		79,00	
Área vendible de comercio	224,92		224,92	
Costo Directo RENOBO * M2	\$ 1.710.247,67		\$ 1.710.247,67	
Precio de venta VIP	\$ 104.400.000,00	\$ 5.950.800.000,00	\$ 104.400.000,00	\$ 8.456.400.000,00
Precio de venta VIS	\$ 156.600.000,00	\$ 8.769.600.000,00	\$ 156.600.000,00	\$ 12.371.400.000,00
Precio de venta comercio	\$ 3.712.000,00	\$ 834.903.040,00	\$ 3.712.000,00	\$ 834.903.040,00
Total, ingresos por ventas		\$ 15.555.303.040,00		\$ 21.662.703.040,00
Subtotal costos directos (Costo	\$ 10.689.219.000,00		\$ 14.126.166.884,85	



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

CUADRO VALOR RESIDUAL PREDIO DANUBIO - MAXIMA CABIDA.				
	Valor residual RENOBO		Valor residual Contraloría	
	Cabida /costos	Valores ventas	Cabida/costos M2	Valores ventas
directo M2 * área total construida)				
Subtotal costos indirectos	\$ 2.812.127.000,00		\$ 3.220.051.388,00	
Saldo para utilidad + predio	\$ 2.053.957.040,00		\$ 4.316.484.767,15	
Utilidad del desarrollador 8%	\$ 1.244.424.243,20		\$ 1.733.016.243,20	
Valor residual predio	\$ 809.532.796,80		\$ 2.583.468.523,95	
Valor Ofertado - Contrato 376 de 2023	\$ 820.200.000,00		\$ 820.000.000,00	
Valor detrimento fiscal			\$ 1.763.468.523,95	

Fuente: Elaboración equipo auditor

La empresa además de aplicar el método residual, para determinar la utilidad del desarrollador y el valor del predio, determinó que los costos indirectos, se calculan sobre el valor de las ventas, así como los honorarios del proyecto, lo cual incrementa los costos totales del proyecto.

Así mismo es pertinente mencionar que el número de unidades a construir en el predio, serán pagadas al constructor al valor del mercado es decir a 90 SMMLV las viviendas VIP y a 135 SMMLV las viviendas VIS, es decir no existe perdida por parte

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 287 de 365

del desarrollador en las ventas de las unidades de vivienda. Según la metodología implementada por RENOBO el desarrollador obtiene una utilidad del 8% del valor de las ventas, y adicional a ello, el pago de Honorarios por el proyecto.

Igualmente, es de pleno conocimiento que también el constructor obtiene otra ganancia por la devolución del IVA, hechos que se corroboran en la respuesta dada por RENOBO mediante oficio No. Oficio S2025003744 del 18 de septiembre de 2025, anexo 13. Factibilidad Oficial Las atalayas. En la cual se estima una devolución del IVA, de \$772.539.000, que corresponde al 4% del valor de las ventas.

Imagen 33. Factibilidad oficial Las atalayas



RESULTADOS DE PROYECTO
Las Atalayas

FACTIBILIDAD DEL PROYECTO				
			Valor	% Ventas
Total Ventas			19,313,478	100.0%
Lote			830,200	4.3%
Terreno	820,200	98.8%		4.2%
Preliminares	-	0.0%		0.0%
Valorización e Intereses	-	0.0%		0.0%
Urbanismo	10,000	1.2%		0.1%
Cargas	-	0.0%		0.0%
Construcción Proyectada			13,565,324	70.2%
Presupuesto Inicial	12,396,719	0.0%		64.2%
Incrementos	1,168,605	0.0%		6.1%
Administración	-	0.0%		0.0%
Imprevistos	-	0.0%		0.0%
Postventas	-	0.0%		0.0%
Estudios, Diseños y Honorarios Profesionales			711,085	3.7%
Impuestos, Seguros y Garantías			471,604	2.4%
Conexión de Servicios Públicos			158,400	0.8%
Honorarios de Gerencia			579,404	3.0%
Honorarios de Construcción			1,356,532	7.0%
Honorarios de Ventas			579,404	3.0%
Costos Financieros			980,876	5.1%
Publicidad			289,702	1.5%
Gastos Operativos de Ventas			231,762	1.2%
Gastos Legales			96,567	0.5%
Gastos de Administración			96,567	0.5%
Total Costos			19,947,429	103.3%
Utilidad			- 633,951	-3.3%
Recuperación IVA			772,539	4.0%
Utilidad + Recuperación IVA			138,589	0.7%
Utilidad + Recuperación IVA + Honorarios			2,653,930	13.7%

Fuente: RENOBO mediante oficio No. Oficio S2025003744 del 18 de septiembre de 2025

Es decir que teniendo en cuenta el análisis efectuado por la Contraloría, se observa ganancias para ambas partes y se cumple con la finalidad de la Empresa que era gestionar suelo para proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

Por consiguiente, se considera que la Empresa perdió recursos públicos, por valor de \$1.763.468.523,95, que corresponde a la diferencia entre el valor ofertado por el predio Danubio y con el cual se suscribió el Contrato 375 de 2023 y el valor residual del predio con el mayor potencial de edificabilidad.

Frente a los hechos expuestos se estaría vulnerando lo señalado en el Manual Interno de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo urbano, adoptado mediante Resolución No. 004 de 10 de enero de 2017, numeral 1.3, en el cual señala que:

“1.3. REGIMEN DE EXCEPCIÓN. De conformidad con el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, la Empresa está sometida a las normas comerciales y civiles del derecho privado y al presente Manual Interno de Contratación cuando desarrolle actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirá por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales”.

El manual en su artículo 2.1.3 PRINCIPIOS DE LA GESTION FISCAL, SEÑALA QUE:

(...) EN VISTA DE LO ANTERIOR, la empresa cuando celebre contrato bajo el régimen de derecho privado debe velar por salvaguardar los principios de la gestión fiscal, eficiencia, economía y eficacia (...)

El principio de eficiencia lo define el manual como aquel que con la *“maximización de resultados, con los mismos recursos, en un periodo determinado.”*

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 289 de 365

Principio que claramente fue vulnerado por la empresa al no respetar el valor comercial del predio, teniendo la posibilidad de realizar una modelación financiera en la cual no utilizó la mayor intensidad edificatoria, que corresponde al índice de construcción de 7.0, sino utilizó un índice por debajo del máximo permitido (5.72).

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 674 del Código Civil, los bienes de dominio público se clasifican en bienes fiscales o patrimoniales y en bienes de uso público, distinción que permite establecer sus diferencias en punto a su destinación, utilización y la regulación jurídica que le es propia a cada uno, aun cuando gozan de similar naturaleza en tanto se encuentran en cabeza o a cargo del Estado.

El Consejo de Estado, al respecto, en sentencia 21699 del 30 de abril de 2012, con ponencia de la doctora Ruth Stella Correa, sección tercera dispuso:

*“Los bienes fiscales o patrimoniales, son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, de manera que el Estado **los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad.** (Negrita fuera del texto)*

Es decir, los bienes fiscales se caracterizan porque el Estado es titular del derecho de dominio similar al que se ostenta respecto de los bienes particulares, que implican su uso, goce y disposición.

Así mismo, el artículo 2° de la Ley 2044 de 2020, trajo unas definiciones sobre bienes fiscales pertinentes para la clarificación de conceptos, a saber: “(...) *Bien Fiscal:*

*Son los bienes de propiedad del Estado o de las Entidades Territoriales, sobre los cuales se tiene una **propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común.***”

Ahora bien, recordemos las funciones de la Empresa, las cuales están dispuestas en el acuerdo No. 643 de 2016, en relación con la enajenación de bienes señala:

“8. La posibilidad de recibir, habilitar y administrar, cuando hubiere lugar a ello, inmuebles fiscales del Distrito Capital.

11. Enajenar bienes muebles, en favor de entidades públicas o de personas naturales o jurídicas del sector privado. Adoptar, cuando sea el caso, mecanismos que garanticen la construcción de vivienda de interés social prioritario por parte de sus adquirientes.”

Dichas funciones se encuentran sometidas al cumplimiento imperante de los principios de la función administrativa y de la **gestión fiscal.**

Lo anterior concluye que se está ante un contrato que establece condiciones desproporcionadas que benefician a una de las partes, colaborador empresarial, quien bajo la modelación financiera tendrá una utilidad y perjudican a la otra, en este caso el patrimonio público, dado que se realiza la negociación y suscripción de un contrato, enajenando un bien público por debajo de lo dispuesto en la normativa.

Por lo tanto, se produce un daño patrimonial al Estado, representado en la disminución del patrimonio público, producto de una gestión fiscal antieconómica, transgrediendo la Ley 610 de 2000, artículo 6 y con presunta incidencia disciplinaria vulnerando los deberes del servidor público consagrados en la Ley 1952 de 2019, artículo 38.

La estructuración de la modelación financiera presentada por la empresa para calcular el valor mínimo del predio (método residual), la cual fue aplicada sin respetar los principios de la gestión fiscal y con un defectuoso sustento técnico afectando los intereses de la empresa y beneficiando al colaborador empresarial.

La Empresa con la suscripción del contrato de colaboración empresarial No. 376 de 2023, mediante el cual se determina el precio del inmueble denominado “Danubio”, conllevó a una pérdida de recursos por valor de \$1.763.468.523,95

Respuesta de la Entidad

Analizada la respuesta otorgada por la Empresa a través del radicado RenoBo No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025, en la cual se cita:

1. Con relación a que no es enajenación y el no uso de avalúo comercial

“RenoBo tiene dentro de su objeto, facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda, lo que incluye la posibilidad de constituir fideicomisos para desarrollar dichos proyectos. Esto se encuentra alineado con el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Distrital, lo que demuestra que la actuación de la Empresa responde a la ejecución de políticas públicas previamente establecidas y al cumplimiento de metas en materia de vivienda en el Distrito.”

“ La Empresa dirige su actividad contractual conforme al Manual de Contratación y Gestión de Negocios (Resolución 002 del 6 de enero de 2023), el cual permite la vinculación con socios estratégicos a través de diferentes modalidades, incluida la colaboración empresarial, modalidad que no corresponde a una enajenación de bienes.”

De acuerdo con lo consignado en el Manual versión 2 y la documentación que integra el proceso No. ERU-CONV-AVISO-01-2023 publicado en SECOP II, se advierte

que dicho proceso se adelantó conforme a los lineamientos establecidos en el Manual en su sección 2.1., respetando cada una de las etapas procesales indicadas, para lo cual, se contaba con el insumo del área gestora de la necesidad con la justificación sobre la conveniencia o la necesidad de desarrollar el modelo de negocio propuesto.

Fecha del manual, en relación con el proceso ERU-SOP-001- 2023, se informa que una vez revisada la documentación que integra del proceso, este se desarrolló acorde con el numeral 2.1. del Manual vigente para la época, el cual regula el procedimiento para la vinculación de terceros, propietarios, promotores, constructores e inversionistas y/o desarrolladores de los predios, es preciso mencionar que el documento de decisión de mejor oferta no cuenta con fecha de realización o de publicación en SECOP II y que fue nombrado con fecha 04 de septiembre 2023.

el Manual de Contratación establece que la negociación mediante subasta contempla no solo enajenaciones sino también transferencias y la Negociación mediante Subasta pública no exige o prevé la realización de un avalúo comercial,

*es importante precisar al ente de control que el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa establece que la negociación mediante subasta contempla no solo enajenaciones sino también transferencias como lo es el caso del predio Danubio de propiedad de RenoBo y que para el caso de la 4.3 Negociación mediante Subasta pública el Manual **no exige o prevé la realización de un avalúo comercial...***

para el caso y proceso particular, se realizó en el documento publicado en el enlace del proceso en el SECOP II denominado “DOCUMENTO DE PLANEACIÓN”, equivalente a los estudios previos, en el cual se contemplaron las variables para poder establecer el valor presupuestal del proceso contractual

“...acorde con el marco normativo y contractual aplicable a la Empresa, se

posibilita la constitución de patrimonios autónomos subordinados, a través de los cuales se aportan recursos y bienes para el desarrollo de proyectos, lo cual no implica una venta o transferencia definitiva de los predios, sino una estrategia de gestión orientada al cumplimiento de sus objetivos misionales, en este caso la gestión de proyectos urbanísticos, inmobiliarios y de vivienda de interés social y prioritario recibiendo una contraprestación o beneficio, en forma de valor residual a título de restitución bajo la figura jurídica denominada fiducia mercantil y la generación de las viviendas vis y vip ofertadas por el desarrollador.”

2. Sobre la Cabida

“la cabida incluida en el DTS, se aclara que su definición obedece a la búsqueda de la mejor implantación del proyecto, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente y alineándose con la misión de la Empresa, en cuanto a la generación de viviendas vis y vip”

Según el Artículo 281 del POT, que rige la edificabilidad y altura máxima en el tratamiento urbanístico de desarrollo, el Rango 2 cuenta con la edificabilidad máxima e índice de construcción sobre área neta urbanizable de 2.57 cuando la obligación VIS y VIP se da en sitio y su número máximo de pisos es resultante.

Adicionalmente, la aplicación de las normas volumétricas, las cuales determinan la edificabilidad potencial, está sujeta a las condiciones específicas definidas en el Anexo 5 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos del POT. Estas condiciones rigen aspectos fundamentales como los aislamientos laterales, posteriores y contra espacio público, el retroceso contra zonas verdes, patios, entre otros, tal como lo establece el numeral 1 del artículo 256 del POT. A su vez, el ejercicio de cabida debe contemplar las exigencias de Equipamiento Comunal Privados, áreas para estacionamientos, circulaciones, puntos fijos, entre otras zonas comunes, así como las obligaciones urbanísticas dispuestas para el tratamiento, las cuales se deben cumplir

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 294 de 365

como contraprestación por la edificabilidad a la que se quiere acceder para su construcción, de conformidad artículo 265 del POT, en este caso lo referente a cargas generales y locales. Dicho ejercicio dio como resultado la cabida que se observa a continuación:

“Para este caso las cesiones para espacio público exigidas en el tratamiento de desarrollo y los retiros obligatorios (proporcionales a la altura de la edificación propuesta) hacen que el proyecto consista en una sola edificación en el centro del predio, rodeada de espacio público. Donde se contemplan las siguientes obligaciones:

DEBLIGACIONES					
Cargas generales	1	15,00%	488,43	0,00%	0,00
Cargas locales para espacio público	2	50,00%	1.628,10	25,00%	814,05
Cargas locales para equipamiento	3	8,00%	260,50		\$ 203.186.880
Cargas locales para malla vial		NA	776,04	23,83%	776,04
Cargas locales para VIP (incluido en Ic)	4	20,00%	651,24	20,00%	651,24
Cargas locales para VIS (incluido en Ic)	4	0,00%	0,00	0,00%	0,00

En ese orden de ideas el desarrollo de este proyecto busca el equilibrio del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y el un producto inmobiliario acorde con las condiciones a las que debe estar destinado a un proyecto de Vivienda de Interés Social y Prioritario como son las competencias que tiene la Entidad. En ese orden de ideas, **es correcta la aplicación dentro de la ejecución del avalúo el de verificar esta condición para establecer el valor comercial conforme lo estipulado en el artículo 2 del Decreto 1420 de 1998**, pero no deja de ser menos cierto que dentro de las funciones esenciales de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C – RENOBO está:

“(…) 2. Realizar las acciones requeridas para **promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda, con énfasis en proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés**

Sin embargo, se reitera que el objeto del contrato en el que está incluido el predio no corresponde a la enajenación de bienes inmuebles propiamente dichos sino a la vinculación de manera directa a proyectos urbanísticos o inmobiliarios, en asocio con otras empresas públicas, con empresas privadas, nacionales o internacionales, con los propietarios originales de predios bajo cualquier forma de organización, a través de fiducias mercantiles o de cualquiera de las alternativas de colaboración empresarial contempladas en la legislación nacional o en las prácticas mercantiles colombianas o del país donde desarrolle las actividades o mediante la formalización de alianzas estratégicas a través de memorandos de entendimiento o cualquier otro tipo de documento, para definir la forma en que su participación sea remunerada a través de suelo urbanizado u objeto de renovación urbana, de viviendas u otro tipo de inmuebles construidos en los proyectos.

Según lo expuesto, la Empresa, tuvo como propósito, en el marco del contrato de colaboración empresarial, asegurar y garantizar la sostenibilidad financiera del desarrollo del proyecto inmobiliario, garantizando su viabilidad sin comprometer su finalidad social, es decir, lograr una mayor focalización de la inversión pública dirigida a sectores desfavorecidos de la ciudad y obtener esa retribución en número de viviendas VIS y VIP.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Estudiada la respuesta suministrada por RENOBO mediante el oficio Radicado S2025004654 del 20 de noviembre de 2025 y los soportes entregados, se da respuesta en los siguientes términos:

Con relación a que no es enajenación y el no uso de avalúo comercial. Al respecto este órgano de control conoce la figura jurídica bajo la cual se administraran los dineros y bienes producto del contrato de colaboración empresarial, sin embargo, aclara que el predio Danubio al ser transferido a un Patrimonio autónomo constituido

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 296 de 365

para la administración de los bienes y las sumas de dinero aportadas para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, no pierde la condición de bien fiscal y como tal deberá respetarse por parte del gestor fiscal los principios bajo los cuales se enmarca dicho bien.

En consecuencia, el inmueble de la presente observación es objeto de transferencia de dominio a título oneroso, toda vez que se realiza la transferencia de propiedad al fiduciario quien administrará dicho inmueble hasta el cumplimiento de la finalidad acordada, transferencia que se realiza por la contraprestación del fideicomitente desarrollador, la cual consiste en el valor pactado en la propuesta

así mismo frente la entidad manifiesta: *“frente a los criterios técnicos relacionados con el estudio de mercado y lo dispuesto en el Manual de Contratación, es importante indicar que, según el Manual de Contratación:*

Parágrafo: Los Estudios Previos o documentos equivalentes deberán sustentarse en los análisis del sector económico pertinente al bien, obra o servicio, el estudio de mercado y de los posibles oferentes, según los manuales, guías o protocolos que adopte LA EMPRESA o le sean aplicables.

Es decir que, el estudio de mercado y el análisis del sector de estos procesos, se realizó conforme a los criterios establecidos en el marco de la estructuración y las regulaciones vigentes en el manual, teniendo en cuenta las condiciones particulares del bien o servicio a contratar y teniendo como referencia las guías y protocolos existentes, entre ellas, las de Colombia Compra Eficiente.

De lo anterior se tiene que, acorde con el marco normativo y contractual aplicable a la Empresa, se posibilita la constitución de patrimonios autónomos subordinados, a través de los cuales se aportan recursos y bienes para el desarrollo de proyectos, lo cual no implica una venta o transferencia definitiva de los predios, sino una estrategia

de gestión orientada al cumplimiento de sus objetivos misionales, en este caso la gestión de proyectos urbanísticos, inmobiliarios y de vivienda de interés social y prioritario recibiendo una contraprestación o beneficio, en forma de valor residual a título de restitución bajo la figura jurídica denominada fiducia mercantil y la generación de las viviendas vis y vip ofertadas por el desarrollador.”

Como se ha señalado a lo largo de este informe, RENOBO en los anexos 1 y 2 del proceso y posteriormente en el Documentos Técnico Soporte que fue remitido a este órgano de control, no señala cuál de las metodologías recomendadas por Colombia Compra Eficiente fue utilizada para determinar los costos directos e indirectos que se utilizaron para establecer el valor residual de los predios, esto genera que los valores dispuestos carezcan de objetividad y sean cuestionables fiscalmente.

Aunado a lo anterior, con relación a la cabida este órgano de control realiza una revisión integral del proyecto, sin desconocer su naturaleza y la finalidad última que es la de proveer vivienda a los ciudadanos, análisis que da como resultado la mayor eficiencia posible con los recursos públicos del distrito, ejemplo de ello, es el análisis realizado donde se utiliza la mayor cabida -que corresponde al índice de construcción de 2.57, y no el de 1.53 utilizado por RENOBO) para otorgar un mayor número de viviendas en el predio en cuestión, otorgando a este un valor mayor al propuesto por la empresa en el proceso de selección, así mismo, se realiza dicho análisis de conformidad con lo señalado en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, referente normativo que sirvió a la empresa para definir el valor del predio; bajo la metodología utilizada, la misma señala que deberá dar el mayor y mejor uso, el cual deberá ser destinado al uso económicamente más rentable según las condiciones del mercado.

Teniendo en cuenta el análisis a la respuesta, se ratifica la observación, y se configura como Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal en valor de

\$1.763.468.523,95 y presunta incidencia disciplinaria por la deficiente elaboración de los estudios previos, que sirvieron de base para determinar el valor mínimo del predio Danubio de propiedad de Renobo, y que sirvió de base para la suscripción del Contrato de Colaboración Empresarial No. 375 de 2023, lo que generó una pérdida al patrimonio público, el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse

Patrimonio Autónomo Estación Central

2.2.16 Hallazgo Administrativo por el incumplimiento al procedimiento PD-96 'Seguimiento a los proyectos urbanos', en el Proyecto Estación Metro Calle 26

En desarrollo de la AEF Cod. 59, se realizó la Visita Administrativa No. 001-con fecha 15 de agosto de 2025 en la cual la pregunta 11 cita: ¿Para el desarrollo del Plan parcial se tiene especificado un cronograma?

Respuesta Renobo: *Conforme lo establecido en el artículo 49 del Decreto 644 de 2023, se determinó un escenario de desarrollo proyectado de 15 años para el Plan Parcial.*

Y la Pregunta 12 (CB): ¿Para el desarrollo de la AUA 4 se tiene especificado un cronograma?

Respuesta RenoBo: *Actualmente la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. adelanta las acciones necesarias para la estructuración del modelo de negocio que permita la vinculación de un desarrollador para la ejecución del proyecto inmobiliario. Se estima que dicha estructuración se adelante durante el 2026 de tal forma que la vinculación del desarrollador inmobiliario se realice en el 2027.*

De acuerdo con lo anterior, se solicita nuevamente información al respecto del cronograma y las actividades desarrolladas en las vigencias 2020 a 2024 en el marco del Plan parcial y del proyecto AUA 4, mediante radicado Contraloría de Bogotá número 2-2025-21438 y con radicado S2025004165 con fecha 17 de octubre de 2025 RenoBo informa:

Pregunta 4. Para la implementación del Plan Parcial Metro 26 informar las actividades planeadas ejecutadas e inversión en las vigencias 2020 al 2024, especificar por cada año, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Respuesta: *“Al respecto, es preciso señalar que la ejecución del desarrollo inmobiliario del Plan Parcial no ha iniciado, en tanto en el periodo comprendido entre el 2020 y el 2024 se ha avanzado con la definición de la norma urbanística y la elaboración de estudios que permitan definir la estructuración de dicho desarrollo.”*

Pregunta 5. De acuerdo con la gestión de la AUA4, especificar las actividades planeadas y ejecutadas en las vigencias 2020 al 2024, así como detallar la inversión y las fuentes de financiación, especificar por cada año, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Respuesta: *“Reiterando lo señalado en la respuesta a la pregunta anterior, en el periodo comprendido entre el 2020 y el 2024 se avanzó en la definición de la norma urbanística del Plan Parcial Estación Metro 26 y en la elaboración de estudios que permitan definir la estructuración de los desarrollos inmobiliarios, incluidos los de la Unidad de Actuación Urbanística 4 -UAU4-.”*

Con la adopción del Decreto 644 del 2023, se modificó la norma para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación Urbanística 4 -UAU4-. Como se señaló previamente, para dicha modificación RenoBo dispuso de su equipo de profesionales y contratistas, los cuales fueron pagados de su propio presupuesto. Así mismo, se

efectuaron contratos de consultoría en temas especializados específicos.”

Pregunta 10. De acuerdo con el otro sí 14, en el cual se realiza la prórroga del contrato 124 de 2011-Estación Central hasta el 31 de diciembre de 2026, se solicita se detallen las actividades establecidas y presupuesto de las mismas para este período de tiempo.

Respuesta: *“Por el potencial de desarrollo que ofrece el sector, teniendo en cuenta la expectativa urbana derivada de la construcción de la Estación Central de la primera Línea del Metro de Bogotá y los procesos de revitalización del centro de la ciudad, se adelanta la contratación para desarrollar el modelo de negocio, estructurar y adelantar un proceso de selección competitivo que permita seleccionar al desarrollador inmobiliario encargado de ejecutar el proyecto urbanístico en la Unidad de Actuación Urbanística 4 del Plan Parcial Estación Metro 26.”*

Conforme con el PD-96-‘Seguimiento a los proyectos urbanos’, en su Actividad 2 cita: *Definir la planeación integral del proyecto*, como responsable de esta actividad encontramos al *Subgerente Líder del proyecto* y el registro corresponde a: *Cronograma general y plan de trabajo de los proyectos que incluya las diferentes etapas y fases, Plan de Contratación para los proyectos urbanos (presupuesto, gastos, costos, entre otros)*, sin embargo estos registros no fueron entregados del Plan Parcial Estación Metro Calle 26, ni del Fideicomiso Estación Central, ya que este proyecto hace parte de los proyectos de renovación urbana que RenoBo implementa como operador urbano.

De acuerdo con lo anterior, se está incumpliendo el PD-96- ‘Seguimiento a los proyectos urbanos’, la Resolución No. 142 de 2022, *“Por la cual se crea el Comité de Proyectos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y se establece su funcionamiento”*, el artículo 2.2.22.3.2 del decreto 1083 de 2015 el cual cita *“El Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG es un marco de referencia para dirigir, planear, ejecutar, hacer seguimiento, evaluar y controlar la gestión de las*

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 301 de 365

entidades y organismos públicos, con el fin de generar resultados que atiendan los planes de desarrollo y resuelvan las necesidades y problemas de los ciudadanos, con integridad y calidad en el servicio...”, Ley 1437 de 2011, la Ley 87 de 1993, la Resolución Reglamentaria No. 037 de 2023 de la Contraloría de Bogotá, D.C., así como, un presunto incumplimiento de lo señalado en el artículo 38 de la Ley 1952 de 2019.

La causa es la carencia de instrumentos de planeación, ejecución y seguimiento en la implementación del Proyecto Plan Parcial Metro calle 26 y la AUA4, que minimice la materialización de riesgos a la gestión.

Al no tener claridad de las metas a cumplir, actividades, tiempos y presupuesto para el mismo, conlleva a realizar actividades dispersas o innecesarias en la implementación del proyecto, no se realiza seguimiento, no se identifican cuellos de botella o alertas tempranas y maximiza materialización de riesgos en el proceso de Direccionamiento Estratégico.

Respuesta de la Entidad

Analizada la respuesta otorgada por la Empresa a través del radicado RenoBo No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025, en la cual se cita:

*...” El procedimiento PD-96 'Seguimiento a los proyectos urbanos' (Versión 2) entró en vigencia el **2 de junio de 2022** y estuvo vigente hasta el 22 de noviembre de 2024. Por tanto, **la valoración del cumplimiento de este procedimiento debe circunscribirse al periodo posterior a junio de 2022, y no puede aplicarse retroactivamente a actuaciones desarrolladas en las vigencias 2020 y 2021.***

Y en el siguiente ítem se cita:

...”3. CUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO INSTITUCIONAL DE

SEGUIMIENTO

Registro del proyecto en el Instrumento de Seguimiento

*El Plan Parcial Estación Metro 26 **SI esta registrado en el Instrumento de Seguimiento** desde el **primer semestre de 2022**, inmediatamente después de la entrada en vigencia del PD-96.*

*Este Instrumento **ha sido actualizado periódicamente desde su entrada en vigencia**, reflejando el avance del proyecto en sus diferentes componentes técnicos, normativos, socio-ambientales, jurídicos y financieros, conforme a la fase de estructuración en la cual se encuentra...*

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

De acuerdo con lo anterior, la respuesta por parte de la empresa es contradictoria ya que inicialmente se precisa que no aplicaría el procedimiento PD-96, sin embargo, en el ítem 3 se informa que si se realiza seguimiento con el instrumento de seguimiento desde 2022.

Adicionalmente, se informa:

...”Es preciso señalar que, conforme a la naturaleza del proyecto, el seguimiento del Comité no se limita a sesiones formales, sino que se articula con el trabajo técnico permanente de Equipos Técnicos, quienes desarrollan la gestión operativa del proyecto, y se complementa con los reportes periódicos consignados en el Instrumento de Seguimiento...”

Es importante precisar que la empresa nunca entregó soportes del seguimiento realizado al Patrimonio Autónomo Estación Central o del Plan Parcial Metro Calle 26, como por ejemplo actas del comité de proyectos a pesar de las solicitudes del equipo de auditoría y como se evidencia en el cuerpo del hallazgo. De acuerdo con el

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 303 de 365

instrumento de seguimiento citado, este instrumento tampoco fue entregado, careciendo de documentos formales de verificación por parte de este ente de control para realizar la verificación de las actividades de seguimiento descritas en la respuesta de la empresa.

En este sentido, se aceptan parcialmente los argumentos entregados por RenoBo, la observación se mantiene, constituyéndose como hallazgo administrativo, retirando la incidencia disciplinaria, la cual deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.2.17 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento al PD-37 “supervisión e interventoría de contratos” y el manual operativo Fideicomiso Estación Central.

El 20 de diciembre de 2011, se suscribió el contrato No. 124 de 2011 de Fiducia mercantil irrevocable entre la Empresa de renovación urbana -ERU-y Alianza fiduciaria S.A cuyo objeto es: Realizar con cargo al patrimonio autónomo que se establezca para el efecto, todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación supervisión y control de los procesos relacionados con la administración de bienes y recursos afectos a la operación urbana estación central”, en su clausula Vigésima segunda.-La Junta del Fideicomiso. Cita:

“La Junta del Fideicomiso funcionará como un órgano decisorio respecto de los asuntos que taxativa y expresamente se señalen en este contrato de fiducia; como un órgano consultivo de la FIDUCIARIA y como mecanismo de permanente equilibrio en las relaciones entre EL FIDEICOMITENTE, LOS BENEFICIARIOS Y LA FIDUCIARIA; A. INTEGRACIÓN Y/O CONSTITUCIÓN FACULTADES E INTEGRACIÓN DE LA JUNTA DE FIDEICOMISO.-la JUNTA DEL FIDEICOMISO estará conformado por tres (3) miembros con sus respectivos suplentes así: 1.- El representante legal de la ERU 2.- Dos designados por la ERU. Parágrafo Primero: La Junta de Fideicomiso establecerá

su propio reglamento. La Junta del fideicomiso constituye el máximo órgano de dirección del patrimonio autónomo y sus actividades siempre deben estar encaminadas al adecuado cumplimiento del mismo. Parágrafo Segundo- MANDATO. Las partes en este contrato facultan de manera amplia a la Junta de Fideicomiso para dar instrucciones, recibir informes, rendiciones de cuentas, aprobar las reformas del contrato y aprobar la liquidación del contrato, así con las demás funciones y atribuciones que se fijan en este contrato para la Fiduciaria. Esta delegación de la facultad de dirección del fideicomiso es irrevocable y concedida en beneficio de las demás partes de este contrato. B - REGLAMENTO DE CONTRATACIÓN DE LA FIDUCIA. Los contratos que se celebren con cargo al FIDEICOMISO para el cumplimiento de la finalidad prevista en este acto constitutivo, se someterán a las normas previstas en el reglamento de contratación del patrimonio autónomo que para el efecto deberá analizar y adoptar la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Parágrafo; Durante toda la vigencia del contrato, la JUNTA DE FIDEICOMISO tendrá a facultad de impartir instrucciones como vocera de todos los FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS, con la finalidad de regular situaciones de hecho que no quedaron previstas, todo ello enmarcado dentro del objeto del contrato el cual no podrá modificar.

El 27 de julio de 2023 se realiza actualización del Manual operativo establecido para los diferentes procedimientos operativos en la ejecución del fideicomiso, en el cual se cita:

“ 3.1 Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso. Para todos los efectos se consideran sinónimos los términos “Comité Fiduciario” o “Junta del Fideicomiso”, el cual es el órgano supremo de administración de este y debe estar conformado según lo pactado contractualmente para cada Patrimonio Autónomo y/o Contrato Fiduciario y tendrá las funciones y alcance que cada contrato le asigne.

La conformación de Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso, en los Patrimonios

Matriz, Patrimonios Autónomos Subordinados o Derivados aplicará cuando exista pluralidad de Fideicomitentes diferentes a La Empresa – Fideicomitente Gestor, y en los casos donde un Patrimonio Autónomo Matriz, Subordinado o Derivado tenga la calidad de Fideicomitente y su composición igualmente contemple pluralidad de Fideicomitentes diferentes a La Empresa.

No obstante, de acuerdo con las necesidades de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en calidad de Fideicomitente Gestor y las particularidades propias de los Patrimonio Autónomo y/o Contrato Fiduciario que se llegaren a constituir, podrá conformarse Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones que sobre el particular imparta el Fideicomitente Gestor (excepcional).”

Según lo anterior, en desarrollo de la Visita administrativa No. 001, se solicitó información al respecto, en este sentido la empresa informa:

“Pregunta 16 (CB): Teniendo en cuenta que cambio del manual operativo del fideicomiso, especificar la estructura administrativa, procedimiento y operatividad establecida por RENOBO para suplir y/o cumplir las funciones del Comité fiduciario, informar detalladamente los cargos, funciones y soporte legal específico.

Respuesta: Para los fines pertinentes y en virtud de la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Fiducia Mercantil PA Estación Central y Otrosi Modificatorio 5, “.... la Junta del Fideicomiso es el órgano supremo y de dirección y administración del mismo y funciona como órgano decisorio respecto de los asuntos que taxativa y expresamente se señalan en el contrato de Fiducia; como órgano consultivo de la Fiduciaria y como mecanismo de permanente equilibrio en las relaciones ante el Fideicomitente inicial, los fideicomitentes posteriores y la Fiduciaria...”. con base en lo anterior, mediante los Oficios I2024001102 y I2025001685 anexos al presente, desde la Gerencia General de la Empresa se designan los miembros de la Junta de Fideicomiso”

Sin embargo, mediante la respuesta radicado S2025003974 con fecha 7 de octubre de 2025, RenoBo responde:

En la pregunta 6. Con radicado E2025005120 RenoBo realiza entrega de las actas de comité fiduciario de las vigencias 2020 y 2021, a través del Acta de visita administrativa 001 nuevamente se realiza la solicitud de la entrega de todas las actas de comité fiduciario y por parte de la empresa realiza la entrega de las actas de las vigencias 2020-2021-2022-y de la vigencia 2023 solo se entrega Acta 107 con fecha 3 de febrero de 2023. En este sentido realizando la verificación se encontró el Acta No. 117 de fecha 19 de julio de 2023, lo cual indique que posterior al acta 107 hay más actas de la vigencia 2023. Por lo anterior se requiere todas las actas de comité fiduciario de los años 2023 y 2024.

Respuesta: “Revisados los registros de RenoBo y la información solicitada a Alianza Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Estación Central, no se encontraron Actas de Comité Fiduciario celebrados en las vigencias 2023 y 2024, teniendo en cuenta que desde el octubre de 2023 se suspendieron las juntas de fideicomiso para los PA administrados por Alianza Fiduciaria.”

De acuerdo con el análisis de la información entregada por la empresa al respecto del Contrato 124 de 2011, se encontró que se han realizado 14 otro sí y en ninguno de ellos se realizaron modificaciones a la cláusula Vigésima segunda del Contrato No. 124 de 2011 de Fiducia mercantil irrevocable, por lo que está vigente.

Al respecto de la entrega de los radicados I2024001102 con fecha 20 de mayo de 2024 y I2025001685 con fecha de 8 de julio de 2025, en el cual se designaron los miembros del comité fiduciario, este comité no se ha reunido, de acuerdo con el radicado S2025003974 con fecha 7 de octubre de 2025, se informa por parte de la empresa que se suspendieron las juntas de fideicomiso desde octubre de 2023, pero al

mismo tiempo se encontró el Acta 117 de comité fiduciario extraordinario de fecha 19 de julio de 2023.

La causa de lo anterior, es la carencia de supervisión a la gestión y ejecución del Contrato 124 de 2011 y el incumplimiento del Manual operativo establecido para el Fideicomiso Estación central por parte del Fideicomitente gestor.

En este sentido se está incumpliendo el procedimiento PD-37- supervisión e interventoría de contratos” y el manual operativo Fideicomiso estación central, el artículo 2.2.22.3.2 del decreto 1083 de 2015, Ley 1437 de 2011, la Ley 87 de 1993, así como, un presunto incumplimiento de lo señalado en el artículo 38 de la Ley 1952 de 2019.

Como consecuencia, por ejemplo, se ha omitido la función del numeral 3.1.1. “Aprobar los estados financieros de los Patrimonios y/o Contrato Fiduciarios previa validación del área respectiva”, actividad que garantiza el seguimiento y la correcta ejecución de los recursos del patrimonio, en este sentido actualmente la empresa carece de control administrativo en la ejecución del contrato 124 de 2011, maximizando la materialización de Evaluación Financiera de Proyectos

Respuesta de la Entidad

Analizada la respuesta otorgada por la Empresa a través del radicado RenoBo No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025, en la cual se cita:

...”2. Sobre las Funciones de Comité o Junta de Fideicomiso

Las funciones del Comité Fiduciario o Junta del Fideicomiso se encuentran definidas en el Manual Operativo de Patrimonios Autónomos – Matriz, Subordinados y Derivados, actualizado el 27 de julio de 2023, el cual establece, entre otras, las siguientes funciones generales:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 308 de 365

- *Emitir instrucciones requeridas para el cumplimiento del objeto del Patrimonio y/o Contrato Fiduciario.*
 - *Aprobar los estados financieros del Patrimonio Autónomo previa validación del área competente.*
 - *Las demás previstas en el Contrato Fiduciario y en el mismo Manual Operativo.*
- Ahora bien, frente a estas funciones, es necesario aclarar lo siguiente:*

a. Sobre la emisión de instrucciones y la realización de comités

Durante los años 2023 y 2024, el patrimonio autónomo no registró movimientos contractuales, variaciones operativas, celebraciones de negocios ni situaciones que ameritan ser elevadas al Comité Fiduciario para la emisión de instrucciones o aprobación de decisiones.

En consecuencia, no se configuró la necesidad de convocar sesiones ordinarias del Comité, dada la ausencia de asuntos que exigieran deliberación o instrucción específica por parte de dicha instancia...”

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

En concordancia con lo anterior, es necesario puntualizar y como se informó en la descripción de la observación, que si se registraron movimientos contractuales como lo fue la firma del Contrato 001 de 2023- IDOM CONSULTING, ENGINEERING ARCHITECTURE S.A.U. y el Contrato de Arrendamiento 001 DE 2024, en este sentido se encontró el acta de comité fiduciario extraordinario No. 117 de fecha 19 de julio de 2023, como fue citado en el desarrollo del hallazgo.

Adicionalmente de acuerdo con la revisión documental, no se encontró ninguna modificación a la cláusula Vigésima segunda. La Junta del Fideicomiso del contrato, del

contrato No. 124 de 2011 de Fiducia mercantil irrevocable entre la Empresa de renovación urbana -ERU- y Alianza fiduciaria S.A, por lo cual está vigente y carece de coherencia con la modificación del Manual operativo actual.

Al respecto de la aprobación de los estados financieros, la empresa precisa:

...”b. Sobre la aprobación de estados financieros

Si bien dentro de las funciones del Comité se encuentra la aprobación de los estados financieros, es indispensable precisar el marco normativo aplicable:

El artículo 46 de la Ley 222 de 1995, establece que los estados financieros que deben someter a consideración de los miembros o personas correspondientes para aprobación, son los estados financieros de propósito general correspondientes al cierre de cada ejercicio fiscal, es decir, los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, que además deben ser auditados y dictaminados por la Revisoría Fiscal contratada para el efecto por la entidad administradora.

De acuerdo con ello, no procede ni es jurídicamente exigible la aprobación de estados financieros mensuales por parte del Comité Fiduciario. Por ende, la no realización de comités a partir de octubre de 2023 y hasta 2024 no constituye incumplimiento alguno...”

Sin embargo, en las funciones detalladas en el ítem 2 -funciones del Comité Fiduciario o Junta del Fideicomiso, de la respuesta entregada por la empresa, esta citada expresamente la función de “Aprobar los estados financieros del Patrimonio Autónomo previa validación del área competente.”, es decir esta función no se ha realizado, a partir de la no realización del comité fiduciario y tampoco se ha modificado del manual operativo del fideicomiso, adicionalmente, es importante señalar que se encontraron inconsistencias en los informes financieros del PA

Estación Central como parte del análisis integral que realiza este ente de control y las cuales se configuraron en hallazgo, que se describen en este mismo informe.

En consecuencia, no se aceptan los argumentos entregados por RenoBo, la observación se mantiene, constituyéndose como Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento al PD-37 “supervisión e interventoría de contratos” y el manual operativo Fideicomiso Estación Central, el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.2.18 Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por no efectuar verificación detallada del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso Estación Central que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo Estación Central a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos.

Si bien, la Certificación del Valor Contable del Patrimonio Autónomo Estación Central a diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria en enero 7 de 2025, coincide con saldo de la cuenta del Patrimonio del Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 con corte a diciembre 31 de 2024 presentado por \$39.201.886.635,07, este último presenta inconsistencias que nos permiten concluir que los derechos en Fideicomiso de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – Renobo, no corresponden al valor certificado a diciembre 31 de 2024.

Esto se debe a la falta de verificación por parte del Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso al momento de aprobar los Estados Financieros del Fideicomiso Estación Central a diciembre 31 de 2024 sin presentar observaciones sobre su contenido, tal como fue manifestado en el numeral 8.3.8 de la comunicación radicado: S2025003741 de septiembre 18 de 2025 por el Subgerente de Gestión Corporativa de Renobo.

Así mismo, el Supervisor del Contrato Fiduciario encargado del seguimiento, supervisión y la vigilancia técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica del Contrato de Fiducia y por ende de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024 y de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo, tampoco presentó observaciones sobre el contenido de estos documentos.

Los anteriores hechos, denotan el incumplimiento a lo establecido en la segunda viñeta del numeral 3.1.1. Funciones generales del Comité fiduciario o Junta del Fideicomiso y del numeral 3.5 Supervisor del Patrimonio y/o Contrato Fiduciario. del Manual Operativo Patrimonios Autónomos Matriz, Subordinados y Derivados actualizado el 27 de julio de 2023 por parte de Renobo.

Con base en lo anterior, se evidencia la transgresión a lo establecido en los artículos 26, 27 y 38 de la Ley 1952 de enero 28 de 2019, *“Por medio de la cual se expide el código general disciplinario se derogan la ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario.”*.

A continuación, se presentan las inconsistencias detectadas en el reconocimiento de hechos económicos en los Estados Financieros del Fideicomiso Estación Central con corte a diciembre 31 de 2024:

Inconsistencia No. 1:

Cuenta 15400501002 Inventarios - Productos Terminados - Locales, Oficinas, Consultorios, Parqueaderos y Otros:

Esta cuenta presenta un saldo a diciembre 31 de 2023 por \$26.338.600.053 y a diciembre 31 de 2024 por \$21.179.893.239,50, el cual estaba conformado por las siguientes cuentas saldos:

**Tabla 27. Saldos presentados en la cuenta 15400501002 Inventarios
Productos Terminados - Locales, Oficinas, Consultorios, Parqueaderos y Otros
con corte a diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2024**

Valores en Pesos \$

CUENTA	TERCERO	DESCRIP_CTA	SALDO FINAL 2023	SALDO FINAL 2024	VARIACIONES 2023 A 2024
15		INVENTARIOS	41.669.823.095	29.033.317.137,24	-12.636.505.957,57
1540		PRODUCTOS TERMINADOS	41.669.823.095	29.033.317.137,24	-12.636.505.957,57
154005		PRODUCTOS TERMINADOS	41.669.823.095	29.033.317.137,24	-12.636.505.957,57
15400501		PRODUCTOS TERMINADOS	41.669.823.095	29.033.317.137,24	-12.636.505.957,57
15400501002		LOCALES, OFICINAS, CONSULTORIOS, PARQUEADEROS Y OTROS	26.338.600.053	21.179.893.239,50	-5.158.706.813,00
15400501002	19437828	OJEDA BUENO Salomón ALONSO	322.092.260	322.092.260,00	0,00
15400501002	324746	FIDEICOMISO ESTACIÓN CENTRAL	25.856.204.335	19.812.722.322,26	-6.043.482.013,00
15400501002	52108256	GARZÓN BEJARANO MARILÚ	160.303.458	160.303.458,00	0,00
15400501002	830144890	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.	-0	884.775.199,52	884.775.200,00
15400501002	8485977	CASTRO SALGADO ERWIN	-0	-0,28	0,28

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria.

Mediante radicado S2025003741 de septiembre 18 de 2025 el Subgerente de Gestión Corporativa de RENOBO aportó el archivo "Anexo 3.1.2.", que contiene la

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 313 de 365

relación de los predios que conformaban la cuenta 15400501002 INVENTARIOS - PRODUCTOS TERMINADOS - LOCALES, OFICINAS, CONSULTORIOS, PARQUEADEROS Y OTROS, a diciembre 31 de 2023 por \$26.338.600.053 y a diciembre 31 de 2024 por \$21.179.893.239,50 y los predios vendidos a la Empresa Metro Bogotá. Así mismo con este mismo oficio, aportaron el archivo “*EP DE TRANSFERENCIA*” que contiene la Escritura Pública de Compraventa No. 3950 de octubre 23 de 2023, por medio de la cual Alianza Fiduciaria S.A vendió a la Empresa Metro de Bogotá por \$15.360.534.588, (16) predios en forma total y (4) en forma parcial.

A partir de los documentos anteriores se evidenció que el saldo de la cuenta 15400501002 Inventarios Productos Terminados - Locales, Oficinas, Consultorios, Parqueaderos y Otros a diciembre 31 de 2024 se encuentra subestimado en \$2.942.168.213,20 y sobrestimado en \$88.278.876,19.

La subestimación por \$2.942.168.213,20 corresponde a 2.540,18 metros cuadrados de área no vendida de 3 predios vendidos parcialmente a la Empresa Metro de Bogotá, los cuales fueron retirados del saldo de la cuenta de inventario a diciembre 31 de 2024 en su totalidad, cuando según la Escritura Pública de Compraventa No. 3950 de octubre 23 de 2023 se vendieron 866,06 m².

Tabla 28. Menor Valor Contabilizado en la Cuenta de Inventario a diciembre 31 de 2024

Valores en Pesos \$

Número Folio	De Dirección	Valor Bien	Del	Área Total	Área Vendida A Metro	Valor Área Vendida A Metro	Área No Vendida A Metro Retirada Del Saldo De Inventario	Valor Área No Vendida A Metro Retirada Del Saldo De Inventario
50C-106428	AK 14 24B 06	3.722.232.460		3.082,44	751,86	907.916.358	2.330,58	2.814.316.102
50C-137475	CALLE 24B 13A- 83	203.062.370		103,00	98,14	193.480.981	4,86	9.581.389
50C-354164	CL 24B 13A 77	127.547.989		220,80	16,06	9.277.268	204,74	118.270.721
TOTALES		4.052.842.819		3.406,24	866,06	1.110.674.606	2.540,18	2.942.168.213

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria y archivo "Anexo 3.1.2." aportado según radicado S2025003741 de septiembre 18 de 2025 por RENOBO.

Tabla 29. Mayor valor Contabilizado en la Cuenta de Inventario a diciembre 31 de 2024

Valores en Pesos \$

Número de folio	Dirección	Valor Bien	Del	Área Total	Área Vendida A Metro	Valor Vendida A Metro	Área A	Área No Vendida A	VALOR ÁREA NO VENDIDA A METRO
50C-326552	CL 24A 13A 82	187.071.100		225,09	106,22	88.278.876		118,87	98.792.224

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria y archivo "Anexo 3.1.2." aportado según radicado: S2025003741 de septiembre 18 de 2025 por RENOBO.

Al verificar la relación de los predios que conformaban el saldo de la cuenta de inventarios a diciembre 31 de 2024 se encontró que el predio identificado con folio de matrícula 50C-326552 está presentando en \$187.071.100, cuando este se debió presentar en \$98.792.224, determinándose un mayor contabilizado de \$88.278.876.

Así mismo, para el tercero EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C, de la cuenta 15400501002 LOCALES, OFICINAS, CONSULTORIOS, PARQUEADEROS Y OTROS presentan a diciembre 31 de 2024 un saldo por \$884.775.200, en cual corresponde al registro realizado en la vigencia 2024 por concepto de la transferencia a título de aporte del fideicomitente EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C de 2 inmuebles al Patrimonio Autónomo PA Estación Central. Los registros corresponden a los siguientes inmuebles:

Tabla 30. Inmuebles Transferidos por RENOBO al Patrimonio Autónomo PA Estación Central en el año 2024

Valores en Pesos \$

Nombre	Número de folio	Dirección	VALOR DEL BIEN
LOTE KR 14 # 24A - 16 – CASA DE HABITACIÓN	50C-861519	KR 14 # 24 ^a - 16	532.854.400
LOCAL CALLE 24 13A 40 BOGOTÁ	50C-721720	CALLE 24 13A 40	351.920.800
TOTAL			884.775.200

Fuente: Oficio con radicado: S2025003741 de septiembre 18 de 2025 aportado por RENOBO.

Pese a lo anterior se encontró que el saldo de este tercero se encuentra sobrestimado en \$532.854.400 en virtud a que el predio con folio de matrícula 50C-861519 fue objeto de venta a la Empresa Metro de Bogotá en el año 2023.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia No. 1

“Referente a la observación administrativa con incidencia disciplinaria relacionada con las diferencias presentadas en los estados financieros de subestimación de la cuenta de inventarios en la suma de \$2942.168.213,2 y la sobreestimación de la misma en la suma de \$88.278.876,19, es importante tener en cuenta, que la venta que la escritura pública de compraventa de los 20 predios se suscribe el 23 de octubre de 2023, sin embargo, los registros contables de afectación de los estados financieros productos de la venta de dichos inmuebles, se ejecuta en momentos diferentes entre las vigencias 2023 y 2025, teniendo en cuenta la subsanación de observaciones en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - Zona Centro, la división de los predios comercializados parcialmente, el flujo de pagos realizado por la Empresa Metro de Bogotá y la normativa aplicable a la Fiduciaria para la afectación y registros de los inventarios del patrimonio autónomo una vez se cuenta con los folios de matrícula correspondientes, por tanto, en la presente vigencia finaliza

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 317 de 365

la operación de registro y afectación de los estados financieros del Patrimonio Autónomo Estación Central, como se detalla a continuación:

INGRESO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Se realiza ingresó el día 15 de diciembre de 2023 mediante turno No. 2023-104956 a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento del acto, acorde a lo señalado en el artículo 231 de la Ley 223 de 1995.

La escritura pública fue numerada con la firma exclusivamente de la Empresa Metro de Bogotá desde el día 23 de octubre de 2023, sin encontrarse ajustada a las observaciones realizadas por RenoBo, las cuales fueron enviadas desde el día 03 de octubre de 2023 y fueron reiteradas en diferentes ocasiones a través de correos electrónicos (31 de octubre de 2023, 10 de noviembre de 2023, 14 de noviembre de 2023, 17 de noviembre de 2023, 20 de noviembre de 2023, 21 de noviembre de 2023 y 22 de noviembre de 2023) y en las distintas mesas de trabajo virtuales (10 de noviembre de 2023 y 15 de noviembre de 2023) y presenciales realizadas (16 de noviembre de 2023). En este sentido, la Empresa propendió por agilizar el trámite de revisión y cierre de la escritura pública, la cual fue recibida con los correspondientes ajustes hasta el día 23 de noviembre de 2023.

Mediante correo electrónico del 15 de enero de 2024, la EMB notificó a RenoBo de una nota devolutiva de la ORIP del 27 de diciembre de 2023, con el fin de que se suscribiera documento para solicitar ante dicha oficina la restitución de turno, sin obtener respuesta favorable por parte de la ORIP.

Sin perjuicio de lo anterior, se realizaron gestiones conjuntas entre ambas entidades, logrando desvirtuar las causales de la nota devolutiva, en principio el hecho de la citación correcta de los modos de adquisición de los predios; en segundo lugar, efectuando correcciones correspondientes a área y linderos para los folios de matrícula

50C-784629, 50C-106428 y 50C-63374 y en tercer lugar, en relación con la vigencia de ofertas formales de compra inscritas en algunos predios, la EMB de oficio realizó las gestiones tendientes a su cancelación; todas acciones necesarias para subsanar dichas causales y poder dar continuidad del trámite de registro.

Posteriormente en 6 numerales citan las gestiones adelantadas (reuniones, revisiones, comunicaciones, etc) para atender y/o subsanar las causales de devolución de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.”.

Paso seguido citan, que:

“Como resultado de dicha gestión, se radicó por parte de RenoBo documento de intención de Registro Parcial dirigido a la ORIP, suscrito por todas las partes intervinientes del acto, es decir Fiduciaria, RenoBo y EMB, para reingreso de escritura pública de transferencia y declaración de parte restante el día 25 de junio de 2024 mediante turno 2024-46911, logrando el registro efectivo del acto en los 18 predios solicitados hasta el 22 de julio de 2024; sin embargo, con errores objeto de subsanación posteriormente como descripción de la especificación del acto y falta de inscripción de declaración de parte restante en predios para los cuales se realizó compraventa de áreas parciales.

Por lo que fue necesario, para su debida contabilización iniciar el trámite de saneamiento respectivo ante la ORIP a fin de que dichos actos fueran inscritos en debida forma en el certificado de tradición y libertad como compraventa de áreas parciales, lo cual fue notificado a la Fiduciaria mediante correo de fecha 25 de febrero de 2025 una vez fueron efectuadas las correcciones a que hubo lugar sobre los mismos, después de la radicación de diferentes oficios y visitas de atención al público con el coordinador jurídico y de correcciones de la ORIP.

Ahora bien, respecto del predio identificado con folio de matrícula 50C-326552, se logró en el mes de febrero de 2025 finalmente mediante radicado 2024-100044 del 06 de diciembre de 2024, después de subsanar causal de devolución, la inscripción del acto de compraventa de área parcial.

Por último y con el fin de subsanar la causal de devolución correspondiente al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-688322, fue necesario correr acto de aclaración mediante EP 3791 de 2024 otorgada en la Notaria 48 de Bogotá, en cuanto área correcta del inmueble, con el fin de que se registrará dicho acto y la transferencia efectivamente el día 12 de marzo de 2025 mediante turno 2024-106487 de fecha 06 de diciembre de 2025.

De acuerdo a lo expuesto, no era procedente hacer la incorporación de los predios resultantes de la venta parcial, dado que, fue hasta el 2025, que se logró regularizar desde el punto de vista de notariado y registro la división material y legal de dichos predios a partir de la expedición de los folios de matrícula correspondientes, documento indispensable para la incorporación en los estados financieros de la Patrimonio autónomo en cumplimiento al capítulo 9 del manual Operativo de Fiducias.

Por tanto, en la presente vigencia, se hace reconocimiento de las áreas remanentes de los cuatro (4) predios enajenados parcialmente a la EMB. para los fines pertinentes se anexa comunicación dirigida a la ORIP de zona centro del 18 de marzo del 2025.

Con base a lo anterior, y teniendo en cuenta la trazabilidad de las actuaciones adelantadas por la empresa para la venta de los Predios a la EMB, se solicita el retiro de la observación, ya que no da lugar a una subestimación del derecho fiduciario.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad
inconsistencia 1:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 320 de 365

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados por cada una de las inconsistencias citadas, así:

Plantea la administración, a que pese a que la Escritura Pública de venta fue suscrita el 23 de octubre de 2023, los registros contables de afectación de los estados financieros productos de la venta de dichos inmuebles, se ejecuta en momentos diferentes entre las vigencias 2023 y 2025, *“teniendo en cuenta la subsanación de observaciones en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - Zona Centro, la división de los predios comercializados parcialmente, el flujo de pagos realizado por la Empresa Metro de Bogotá y la normativa aplicable a la Fiduciaria para la afectación y registros de los inventarios del patrimonio autónomo una vez se cuenta con los folios de matrícula correspondientes, por tanto, en la presente vigencia finaliza la operación de registro y afectación de los estados financieros del Patrimonio Autónomo Estación Central, si bien la administración debe adelantar estas actividades para obtener de manera exacta el registro de la tradición de la transacción de transferencia de la titularidad de los predios efectuada a favor de la Empresa Metro de Bogotá, para los efectos de los registros contables esto es parcialmente válido para justificar la no contabilización de la venta de los 106.22 mts cuadrados por \$88.278.876 de los 225,09 mts² que componen el inmueble CL 24A 13A 82 con matrícula inmobiliaria 50C-326552 y el no retiro de la cuenta de inventarios de este valor, hasta tanto no se haya logrado esta subsanación, toda vez que la consideración de activo está fundamentada sobre el control que se tiene sobre el predio, es decir con la entrega y disposición sobre el mismo por parte de la Empresa Metro de Bogotá.*

Adicionalmente informan que esta subsanación se logró en febrero de 2025, sobre la cual no aportaron el certificado de tradición respectivo y como consecuencia de

ello, no puede considerarse que no se realizó esta venta o que esta es inexistente. Por lo anterior se ratifica un mayor contabilizado de \$88.278.876.

Frente a la subestimación del saldo por \$2.942.168.213 de la cuenta de inventarios por el reconocimiento de una venta no realizada, aportaron la comunicación con radicado S2025001149 de marzo 18 de 2025 mediante la cual la Directora Técnica de Gestión Predial de RENOBO solicita a la Registradora de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., la inclusión e inscripción de declaración de parte restante después de compraventa parcial y corrección de especificaciones de acto, conforme a la Escritura 3950 del 23 de octubre de 2023, en el entendido que una vez registrado, procederán al registro contable de reintegro de estos predios. En consecuencia, se reitera la subestimación por \$2.942.168.213,20 corresponde a 2.540,18 metros cuadrados de área no vendida.

Se ratifica la inconsistencia observada.

Inconsistencia No. 2:

En la cuenta 16329501002 OTROS ANTICIPOS - ANTICIPOS FIDEICOMITENTES se presenta un saldo a diciembre 31 de 2024 por \$104.218.787 el cual de conformidad con la factura P28153 de julio 31 de 2024 por valor de \$14.518.289.072 se encuentra sobrestimado en \$30.000.000, así:

Tabla 31. Determinación del Saldo por Amortizar del Anticipo recibido por la Empresa Metro de Bogotá

Valores en Pesos \$

CONCEPTO	SEGÚN ESTADOS FINANCIEROS	SEGÚN AUDITORÍA	DIFERENCIA
VALOR ANTICIPO RECIBIDO DE LA EMPRESA METRO	14.592.507.859	14.592.507.859	0
VALOR AMORTIZADO	-14.488.289.072	-14.518.289.072	30.000.000
SALDO DEL ANTICIPO POR AMORTIZAR	104.218.787	74.218.787	30.000.000

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024 expedido por Alianza Fiduciaria y factura P28153 de julio 31 de 2024.

Así mismo, por esta operación se presenta a diciembre 31 de 2024 en la cuenta 25070501001 PROMETIENTES COMPRADORES - BIENES INMUEBLES un pasivo inexistente con la Empresa Metro de Bogotá por \$74.218.787, toda vez que este es un saldo por amortizar, que si bien se consideró lo facturado a diciembre 31 de 2024, no hay que perder de vista que la escritura de compraventa se suscribió en el año 2023 por un valor total de \$15.360.534.588, con lo cual en práctica se generaría un saldo por cobrar de \$768.026.729.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia No. 2

“Frente a la observación relacionada con el saldo registrado en la cuenta 16329501002 – Otros Anticipos – Anticipos Fideicomitentes y la supuesta diferencia de \$30.000.000, es importante precisar que no existe diferencia ni sobrestimación, debido a que la operación debe analizarse de manera integral, teniendo en cuenta el proceso jurídico, contable y la temporalidad que acompañó la venta de los predios a la Empresa Metro de Bogotá.”

El valor identificado por la auditoría surge, de comparar únicamente la Factura P28153 del 31 de julio de 2024, frente al saldo contable del anticipo. Sin embargo, dicha comparación aislada no refleja la naturaleza completa de la operación, dado que en 2024 sólo se realizó una legalización parcial, pues aún no se habían subsanado los ajustes jurídicos requeridos para la formalización total, especialmente relacionados con áreas y perfeccionamiento registral. En ese momento, la instrucción de legalización se basó en una proyección de restitución de utilidades por \$114 millones y así quedó soportado según IF #S20240003101 del 2 de agosto del 2024, ya que no se había facturado el total de los predios debido a las condiciones jurídicas y de registro pendientes.

Una vez se completaron estos requisitos jurídicos en el primer trimestre de 2025, la operación fue plenamente regularizada. En marzo de 2025 se expidió la factura P277 por valor de \$842.245.516 y se instruyó el reconocimiento del costo de ventas por \$751.296.240,31. En ese mismo acto se solicitó la legalización del saldo del anticipo que quedó a 31 de diciembre por \$104 millones registrados previamente, motivo por el cual la diferencia de \$30 millones no existe. La operación contable se encuentra debidamente compensada y corresponde al proceso de legalización escalonada entre las vigencias 2024 y 2025.

Frente al señalamiento según el cual en la cuenta 25070501001 – Promitentes Compradores – Bienes Inmuebles existiría un pasivo por \$74.218.787, debe aclararse que dicho valor no corresponde a un pasivo inexistente, sino a un pasivo real derivado del anticipo recibido por parte de la Empresa Metro de Bogotá. Este saldo surge, de las condiciones de la comercialización que establece un primer pago del 95% del valor total del contrato, pagado por Metro como anticipo en la vigencia 2021, del cual, a diciembre de 2024, quedaba pendiente de legalizar la parte asociada a los dos predios que aún no habían sido facturados.

Dado que la Fiduciaria únicamente pudo legalizar y facturar 18 predios mediante la Factura P28153 del 2024, el monto correspondiente a los dos predios faltantes debía permanecer registrado como un pasivo a favor de Metro, toda vez que el anticipo entregado no había sido totalmente cruzado con su respectiva factura. El pasivo no podía ser depurado en 2024 porque no se contaba con la totalidad de los soportes requeridos por la contabilidad y exigidos en el Manual Operativo de Fiducias, particularmente en el Capítulo 9 – Matriz de Documentos por Proceso, dentro de los cuales se encuentra el Certificado de Libertad y Tradición, documento indispensable para materializar la transferencia jurídica y económica del bien conforme al marco técnico normativo.

Dicho certificado aún se encontraba en proceso de subsanación al cierre de 2024, razón por la cual no era posible emitir la factura correspondiente ni proceder con la depuración contable del anticipo. Una vez se completaron los requisitos jurídicos en 2025, se emitió la factura respectiva, permitiendo la legalización total del valor pendiente.

<i>Anticipo entregado por Metro 2021- (Se constituyó Pasivo)</i>	<i>14.592.507.859</i>
<i>Amortización por facturas P28454 Junio 2024 (18 Predios)</i>	<i>- 14.518.289.072</i>
<i>Pasivo pendiente por legalizar al Ingreso a través de Factura</i>	<i>74.218.787</i>

Una vez se subsanaron los requisitos jurídicos y se expidió en 2025 la factura P277 correspondiente a los dos predios restantes, el pasivo se legalizó en su totalidad, cerrando la operación. Por lo tanto, el valor registrado a diciembre de 2024 no constituye un error ni un pasivo inexistente, sino el tratamiento contable adecuado de un anticipo pendiente de legalización, coherente con el estado real de avance del proceso de enajenación.

Ver anexos.

Es fundamental incluir el componente normativo contable aplicable: conforme al marco técnico NIIF, especialmente a las reglas de reconocimiento de ingresos, estos solo pueden reconocerse cuando se ha transferido el control y los riesgos significativos del activo al comprador. Dado que la transferencia total del control jurídico de los predios se consolidó únicamente en 2025, la contabilización parcial en 2024 y la regularización total en 2025 es la correcta, tanto desde el punto de vista jurídico como contable.

Según el marco técnico NIIF 15 aplicable a fiduciarias:

El ingreso se reconoce cuando se transfiere el control y los riesgos significativos del activo al comprador, y cuando se satisface la obligación de desempeño.

Dado que la transferencia total de control de los predios se completó únicamente en 2025, era indebido reconocer la totalidad del ingreso en 2023–2024.

Por lo tanto, la contabilización parcial en 2024 es correcta, y la regularización total en 2025 está conforme a la norma contable.

En consecuencia, no existe inexactitud, diferencia contable ni desnaturalización de la operación. Los saldos reflejan las etapas de legalización del negocio y se ajustaron adecuadamente una vez se cumplieron los requisitos jurídicos y registrales.

Por lo anterior, se solicita el levantamiento de la observación, dado que la operación se encuentra debidamente soportada, corresponde al proceso real de perfeccionamiento del negocio jurídico y cumple con los criterios establecidos por el marco técnico contable NIIF y las dinámicas propias del contrato fiduciario.”

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Inconsistencia No. 2.

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 326 de 365

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

Sobre lo manifestado por la administración se encuentra que independiente de la legalización parcial de predios ante la Oficina de Instrumentos y Registros Públicos, Renobo mismo, expidió en julio 31 de 2024 la factura de venta No. P28153 por \$14.518.289.072, valor por el cual se debería amortizaría tanto la cuenta la 16329501002 OTROS ANTICIPOS - ANTICIPOS FIDEICOMITENTES como la cuenta 25070501001 PROMETIENTES COMPRADORES - BIENES INMUEBLES, hecho económico que de manera inexacta solo se realizó por \$14.488.289.072, es decir por \$30.000.000 del valor que correspondía, el cual no está asociado en específico a un predio por legalizar.

En consecuencia, se ratifica la inconsistencia, retirando de la misma la anotación referente al pasivo inexistente por \$74.218.787 de la cuenta 25070501001 PROMETIENTES COMPRADORES - BIENES INMUEBLES

Inconsistencia No. 3:

Tabla 32. Registros contables de la Venta, Costo de Venta y Utilidad de la operación de Venta de los Predios a la Empresa Metro de Bogotá según Estados Financieros de Alianza Fiduciaria a diciembre 31 de 2024 y documentos posteriores del año 2025

Valores en Pesos \$

CONCEPTO	FACTURA P28153 JULIO 31 DE 2024	FACTURA P28477 ABRIL 4 DE 2025	TOTAL
CANTIDAD DE PREDIOS VENDIDOS	18	2	20
VALOR DE LA VENTA	14.518.289.072	842.245.516	15.360.534.588
COSTO DEL SUELO	6.043.482.013	234.531.100	6.278.013.113
COSTOS	8.330.252.651	516.765.140	8.847.017.791
COSTO DE VENTA	14.373.734.663,57	751.296.240	15.125.030.904
UTILIDAD EN VENTA	144.554.408	90.949.276	235.503.684

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de expedido por Alianza Fiduciaria, archivo “Anexo 3.1.2.” aportado según radicado S2025003741 de septiembre 18 de 2025 y facturación de la venta aportada por RENOBO.

De conformidad con la variación del saldo de diciembre 31 de 2023 a diciembre 31 de 2024 del tercero FIDEICOMISO ESTACIÓN CENTRAL de la cuenta 15400501002 LOCALES, OFICINAS, CONSULTORIOS, PARQUEADEROS Y OTROS – PRODUCTOS TERMINADOS y el archivo “Anexo 3.1.2.” aportado según radicado: S2025003741 de septiembre 18 de 2025 por RENOBO, Alianza Fiduciaria determino un costo del suelo vendido por valor de \$6.043.482.013 y un costo de adquisición por \$8.330.252.651 para un costo de venta a diciembre 31 de 2024 por \$14.373.734.663,57.

Adicionalmente, frente a la individualización de los costos de venta de los predios aportaron el archivo “COSTO DE VENTAS METRO”, el cual si bien presenta los costos a diciembre 31 de 2024 por \$14.373.734.663,57 al cruzarlo con los costos del suelo y

con los costos de adquisición por terceros y por subcuentas, no se encontró coincidencia contable entre los mismos.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia No. 3

“Frente a la observación relacionada con la variación de \$351.920.800 en la cuenta 15400501004 – Costos de Adquisición – Productos Terminados, es preciso aclarar que no existe diferencia contable real, pues dicho valor no corresponde a un costo de venta ni a un predio transferido a la Empresa Metro de Bogotá, sino a una reclasificación contable derivada del tratamiento del predio con folio 50C-721720.

El predio con folio de matrícula 50C-721720, fue adquirido con recursos del Patrimonio Autónomo y, como es debido bajo el marco técnico contable para negocios fiduciarios, fue reconocido inicialmente como inventario (activo); sin embargo, en abril de 2024 fue nuevamente incorporado por instrucción del fideicomitente, generando un doble registro transitorio. Al verificarse esta situación, se procedió a revertir dicha incorporación, lo que explica el movimiento observado entre 2023 y 2024. Este ajuste no tiene relación con la venta a Metro, pues dicho predio, no hizo parte de la factura P-28153, no fue dado de baja del inventario y no se incluyó dentro del costo de venta de \$14.373.734.663,57.

Por lo anterior, al comparar los inventarios de 2023 y 2024, es indispensable considerar el efecto de este ajuste, el cual explica plenamente la variación observada, sin generar diferencia real en el costo de venta ni afectar la operación realizada con la Empresa Metro de Bogotá. A continuación, se presenta el detalle de dicha variación:

Concepto	2024	2023	Variacion*
PRODUCTOS TERMINADOS	29,033,317,137.24	41,669,823,094.81	- 12,636,505,957.57
LOCALES, OFICINAS, CONSULTORIOS, PARQUEADEROS	21,179,893,239.50	26,338,600,052.50	- 5,158,706,813.00
COSTOS DE ADQUISICION	7,853,423,897.74	15,331,223,042.31	- 7,477,799,144.57

Detalle de variación

Saldo inicial -01-01-2024		41,669,823,094.81
(+)Reconocimiento de nuevos costos en la vig 2024		2,089,149,506.00
1. Estudios y Diseñor -IDOM	1,187,070,106.00	
2. Gastos de registro- Dpto de Cundina marca	793,500.00	
3. Incorporacion predio- 50C-861519	532,854,400.00	
4. Gastos de Notariales- Supernotariado	16,309,500.00	
5. Gastos Legales	201,200.00	
6. Incorporacion predio- 50C-721720	351,920,800.00	
(-) Costo de ventas- Venta Metro		- 14,373,734,663.57
1. Predios	- 6,043,482,013.00	
2. Costos asociados	- 8,330,252,650.57	
(-) Reclasificacion 50C-721720		- 351,920,800.00
Saldo final Inventarios 31-12-2024		29,033,317,137.24

Frente al señalado cruce entre el archivo “COSTO DE VENTAS METRO” y los costos del suelo y de adquisición por terceros y subcuentas, es importante precisar que el Patrimonio Autónomo aplica el catálogo de cuentas propio del negocio fiduciario, el cual no clasifica las incorporaciones por concepto de costo individualizado, sino conforme a la estructura operativa definida para la administración del inventario. Esto implica que la trazabilidad no se realiza por cada subcuenta, sino por el conjunto de registros que soportan la incorporación de cada predio.

No obstante, lo anterior, todas las transacciones cuentan con sus respectivos soportes, y la Fiduciaria conserva el detalle que compone el total registrado bajo el tercero genérico, el cual se utiliza exclusivamente para facilitar la operatividad de los volúmenes de información propios del Patrimonio Autónomo, sin que ello afecte la integridad ni la exactitud del registro contable.

El costo de venta aplicado para la operación con la Empresa Metro de Bogotá, fue determinado con base en la información existente en la contabilidad del Patrimonio

Autónomo y corresponde al valor efectivamente descargado de acuerdo con los registros históricos del inventario. En tal sentido, los estados financieros reflejan adecuadamente la realidad económica del patrimonio y coinciden con la información disponible en los soportes contables del Fideicomiso

En conclusión, los valores señalados no corresponden a diferencias contables, sobreestimaciones del costo de venta ni a errores en los estados financieros. El movimiento identificado obedece a la corrección legítima de un registro duplicado, realizada conforme al marco técnico normativo y necesaria para garantizar la integridad del inventario del Patrimonio Autónomo. Asimismo, la estructura contable utilizada por la Fiduciaria se ajusta al catálogo de cuentas propio del negocio fiduciario, en el cual todas las transacciones cuentan con su debido soporte y reflejan fielmente la realidad económica del patrimonio. La variación registrada es coherente con los hechos económicos y no afecta la información financiera asociada a la operación con la Empresa Metro de Bogotá.

En tal sentido, respetuosamente solicitamos el retiro de la observación formulada.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad Inconsistencia No. 3

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

Se acepta la respuesta frente al valor superior no soportado en la suma de \$351.920.800, el cual corresponde al costo de transferencia del suelo identificado con

folio de matrícula 50C-721720, el cual fue objeto de la reversión citada por la administración.

Se ratifica la inconsistencia en cuanto a la no individualización de los tipos de costos de venta de los predios aportados con el archivo “*COSTO DE VENTAS METRO*”, el cual si bien presenta los costos a diciembre 31 de 2024 por \$14.373.734.663,57 al cruzarlo con los costos del suelo y con los costos de adquisición por terceros y por subcuentas, no se encontró coincidencia contable entre los mismos.

En consecuencia, se ratifica la inconsistencia, retirando de la misma el valor superior no soportado en la suma de \$351.920.800, el cual corresponde al costo de transferencia del suelo identificado con folio de matrícula 50C-721720.

Inconsistencia No. 4:

De conformidad con la Escritura Pública de Compraventa No. 3950 de octubre 23 de 2023 y el Costo de Venta presentado en el Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de 2024, se determinó una utilidad en venta por \$144.554.408, pese a lo anterior esta utilidad pagada a Renobo fue presentada en el Estado de Resultados en \$114.554.408,43, es decir por un menor valor de \$30.000.000, hecho que no corresponde a la realidad de las operaciones.

Tabla 33. Determinación del Costo de Venta de la Venta y la Utilidad de los predios vendidos a la Empresa Metro de Bogotá Según Auditoría

Valores en Pesos \$

CONCEPTO	FACTURA P28153 JULIO 31 DE 2024	FACTURA P28477 ABRIL 4 DE 2025	TOTAL
CANTIDAD DE PREDIOS VENDIDOS	18	2	20
VALOR DE LA VENTA	14.518.289.072	842.245.516	15.360.534.588
COSTO DEL SUELO	3.101.313.800	135.738.876	3.237.052.676
COSTOS	8.330.252.651	516.765.140	8.847.017.791
COSTO DE VENTA	11.431.566.450,37	652.504.017	12.084.070.467
UTILIDAD EN VENTA	3.086.722.622	189.741.499	3.276.464.121

Fuente: Estado de Situación Financiera a diciembre 31 de expedido por Alianza Fiduciaria, archivo "Anexo 3.1.2." aportado según radicado: S2025003741 de septiembre 18 de 2025 por RENOBO y facturación de la venta aportada por RENOBO.

De conformidad con el cuadro anterior y en concordancia con lo expuesto para la cuenta la cuenta 15400501002 INVENTARIOS - PRODUCTOS TERMINADOS - LOCALES, OFICINAS, CONSULTORIOS, PARQUEADEROS Y OTROS, la cuenta 550545 COSTO DE VENTAS DE BIENES - BIENES COMERCIALIZADOS, se encuentra sobrestimada en \$2.942.168.213 y subestimada en \$98.792.224 por haber incorporado dentro de la misma el costo de suelos no enajenados y por registrar cuantías inexactas.

Como consecuencia de lo anterior, la utilidad determinada y contabilizada a diciembre 31 de 2024 por esta venta y los derechos fiduciarios a diciembre 31 de 2024 se encuentra subestimados por \$2.942.168.213 y sobrestimada en \$98.792.224.

Respuesta de la Entidad Inconsistencia No. 4

“El registro contable ejecutado a diciembre de 2024 se encuentra plenamente ajustado al marco técnico normativo y operativo aplicable al Patrimonio Autónomo. La baja registrada en la cuenta de inventarios respondió estrictamente a la información jurídica disponible a esa fecha, en la cual el predio objeto de operación se encontraba amparado bajo una única matrícula inmobiliaria según el Certificado de la Ventanilla Única de Registro (VUR) vigente.

En consecuencia, el reconocimiento del costo de venta se efectuó con fundamento en la información oficial existente y conforme a los criterios de transferencia de control exigidos por el marco contable público.

La operación de venta a la Empresa Metro de Bogotá se desarrolló en tres vigencias, dado que los predios resultantes del desenglobe no contaban en 2024 con los requisitos jurídicos necesarios para su incorporación o baja, conforme lo exige el Capítulo Matriz de Documentos por Proceso del Manual Operativo de Fideicomisos. Dichos requisitos incluyen el Certificado de Tradición y Libertad (Folio de Matrícula), que es donde ostenta el registro a favor del Fideicomiso individualizado con áreas definitiva y plenamente actualizados solo fueron emitidos por la Oficina de Registro en la vigencia actual, luego de las gestiones técnicas de alcance solicitadas por la entidad.
VER SOPORTE

La Fiduciaria no estaba habilitada en 2024 para reconocer contablemente los predios desenglobados ni para ajustar el costo de venta, pues hacerlo sin el soporte jurídico exigido, habría constituido una infracción directa al manual operativo y al marco de reconocimiento contable. En virtud de ello, los ajustes correspondientes deben ejecutarse exclusivamente en la vigencia 2025, que es cuando se perfeccionó la información jurídica indispensable y se obtuvo el soporte idóneo establecido por el Manual operativo de Fiducias, para proceder a registrar las transacciones económicas.

Conviene recordar que la contabilidad debe reflejar únicamente transacciones debidamente soportadas.

Por lo anterior, la variación observada por la Contraloría no configura sobrestimación, subestimación ni error contable, sino el resultado de un proceso de reconocimiento escalonado, propio de las operaciones cuya formalización jurídica se consolida en periodos diferentes. La contabilidad del Patrimonio Autónomo refleja de manera razonable y fiel los hechos económicos perfeccionados a diciembre de 2024, sin afectar la integridad de la información financiera asociada a la operación con la Empresa Metro de Bogotá, soportados con los documentos que se encontraban en ese momento de reconocimiento contable.

Con fundamento en lo expuesto, se solicita de manera respetuosa el retiro de la observación, por cuanto la contabilidad se ajusta al marco normativo y al Manual operativo vigente y no presenta inconsistencias técnicas.”.

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad Inconsistencia No. 4

Según el análisis efectuado a la respuesta a la carta de observaciones remitida por RENOBO mediante oficio con radicado No. S2025004654 de noviembre 20 de 2025 y a los soportes anexos, se presenta la valoración realizada a los argumentos presentados para esta inconsistencia, así:

La administración de RENOBO no informó la razón y justificación por la cual, si la utilidad en venta a diciembre 31 de 2024 fue de \$144.554.408, esta se presentó en el Estado de Resultados en \$114.554.408,43, es decir por un menor valor de \$30.000.000.

Así mismo, expone las gestiones prediales realizadas y su afectación en función a los momentos de la legalización de la transferencia de los predios, sin embargo, con los

argumentos esbozados, no desestimo la sobrestimación en \$2.942.168.213 y subestimada en \$98.792.224 del Costo de Venta y la utilidad en venta.

Por lo anterior se ratifica esta inconsistencia.

Las inconsistencias citadas, nos permiten concluir que los derechos en el Fideicomiso Estación Central de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – Renobo, no corresponden al valor certificado a diciembre 31 de 2024.

Por lo anterior, con los argumentos expuestos por RENOBO no desvirtúan la observación, configurándose en Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por no efectuar verificación detallada del contenido de los Estados Financieros del Fideicomiso Estación Central que sirvieron de base para la expedición de la Certificación del valor Contable del Patrimonio Autónomo Estación Central a diciembre 31 de 2024 que permitiera establecer las inconsistencias presentadas en los mismos. El cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.2.19 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento del procedimiento PD-55 “Relación con entes externos de control” y la entrega de información incompleta en desarrollo de AEF No. 59 PDVCF-2025

En desarrollo de la actuación especial de fiscalización No. 59 PDVCF-2025, se realizaron solicitudes de información a RenoBo y las respuestas entregadas a este ente de control carecen de integridad, coherencia y oportunidad, a continuación, los casos evidenciados:

CASO 1 -Patrimonio Autónomo Estación Central-PA Estación Central

De acuerdo con la respuesta E2025005120 con fecha 29 de mayo de 2025 por parte de RenoBo realizó entrega de los documentos del Patrimonio Autónomo Estación Central, entre los cuales las Actas de comité fiduciario de las vigencias 2020 y 2021, aunque se habían solicitado las vigencias 2020 a 2024; en desarrollo de la Visita Administrativa nuevamente se solicita las Actas de comité Fiduciario de acuerdo con las vigencias auditadas, se entregaron por parte de la empresa como anexo a esta acta las vigencias, 2020-2021-2022 y 2023, siendo la última Acta la número 107 con fecha 3 de febrero de 2023, sin embargo, de acuerdo con la revisión contractual se encontró el Acta de comité No. 117 de fecha 19 de julio de 2023, la cual no fue entregada, por lo cual nuevamente se realiza el requerimiento y por parte de la empresa con radicado S2025003974 con fecha 7-octubre de 2025 informa:

“Revisados los registros de RenoBo y la información solicitada a Alianza Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Estación Central, no se encontraron Actas de Comité Fiduciario celebrados en las vigencias 2023 y 2024, teniendo en cuenta que desde el octubre de 2023 se suspendieron las juntas de fideicomiso para los PA administrados por Alianza Fiduciaria.”

En este mismo sentido se solicitó los informes de gestión del PA estación central, según radicado E2025005120 con fecha 29 de mayo de 2025, se realizó la entrega de algunos documentos como lo son: junio 2020, septiembre 2020, diciembre de 2020, septiembre de 2021, junio 2022, septiembre 2022, diciembre 2022, septiembre de 2023, diciembre de 2023, marzo de 2024, septiembre de 2024 y diciembre de 2024, en desarrollo de la Visita Administrativa nuevamente se solicita los informes de gestión de acuerdo con las vigencias auditadas, por parte de RenoBo como anexos al Acta realizo la entrega de informe de los informes de gestión de diciembre de 2020, septiembre de 2021, diciembre de 2022, diciembre de 2023 y diciembre de 2024. Teniendo en cuenta que estos documentos no son acumulados, ya que la fiduciaria realiza la entrega con corte mensual, nuevamente se solicitó a la empresa y fueron entregados con radicado

S2025003974 con fecha 7-octubre de 2025, todos los informes. Evidenciando que fue necesario tres veces en diferentes momentos la misma información.

Caso 2- Fideicomiso San Bernardo

Durante la ejecución de la auditoría No.59, se realizaron varias solicitudes de información del contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos No. 6 FIDEICOMISO SAN BERNARDO; en las cuales se solito información sobre la situación actual del proyecto; se presumía en las respuestas, que la empresa iba a incluir todas las acciones que ha ejecutado por parte de la empresa para el desarrollo del proyecto.

Sin embargo, una de las acciones que ha frenado el desarrollo del proyecto, ha sido las diferencias contractuales con la Constructora Galias, la cual a la fecha no se ha podido cumplir con el aporte del pago que tiene que hacerse en el mes 36. En el radicado No. 2-2025-11981 del 29 de mayo de 2025, se solicitó de manera específica el estado actual del proyecto; sin embargo, este tema no fue incluido a pesar de la importancia del mismo.

En el radicado No. 2-2025-17125, tampoco se menciona nada en la gestión de los predios sobre la situación presentada con este tema, finalmente por solicitud expresa mediante radicado 2-2025-22425 del 20 de octubre de 2025, se solicitó, dar respuestas precisas sobre este tema que no fue incluido en las anteriores solicitudes.

Caso 3 - Proceso de selección No. ERU-SOP-001-2023

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, llevó a cabo la convocatoria No. ERU-CONV-AVISO-01-2023, primera etapa, cuyo objeto consistía en seleccionar entre uno (1) y seis (6) desarrolladores, para que por su cuenta y riesgo desarrollen seis (6) proyectos inmobiliarios con uso principal de vivienda de interés social e interés social prioritario- VIS/VIP en igual número de predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, D.C. El desarrollador seleccionado debía suscribir un

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 338 de 365

contrato de colaboración empresarial con la empresa y se vincularía en calidad de fideicomitente al patrimonio autónomo subordinado (PAS) correspondiente a cada predio que le haya sido asignado.

Del proceso señalado (ERU-CONV-AVISO-01-2023), se determinó la Lista de los precalificados y se dio inicio a la segunda etapa, mediante proceso No. ERU-SOP-001-2023, el cual consistió en enviar las invitaciones a los precalificados para participar en el proceso y seleccionar los posibles desarrolladores por cada uno de los predios.

Del proceso de selección, se generaron tres (3) contratos de colaboración empresarial, los cuales tienen por objeto *“Establecer los términos y condiciones en que el COLABORADOR y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – RenoBo participarán en el proyecto inmobiliario utilizando como vehículo fiduciario el PAS constituido por RenoBo para tal efecto, administrado por la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatría.”*

Para el presente proceso la Empresa a través del SECOP II realizó la publicación de los documentos precontractuales en los cuales se encontraba, el documento de planeación, la invitación para presentar ofertas, información jurídica, técnica y financiera de los predios, matriz de riesgos, esquema fiduciario definitivo, entre otros.

Bajo los documentos publicados este órgano de control realizó la respectiva revisión, sin embargo, no encontró la justificación del valor de los contratos motivo por cual a través del oficio No. 2-2025-02996 de 14 de febrero de 2025- en la Auditoría Financiera, de Gestión y Resultados- Código 48, PAD 2025, se solicitó: *“1. Documento que contiene criterios de implantación para la cabida. 2. Documento que contiene Cabida para modelación financiera. 3. Avalúo comercial 2022. 4. Anexar Valor contable. 5. Documento que contiene modelación financiera. 6. Sírvase informar cómo se calculó el Valor mínimo a solicitar por el predio.”*

En relación al numeral 5 y 6 la Empresa dio la siguiente respuesta: *“Se adjunta Documento Técnico Soporte – DTS- numeral 4.4.2 “Modelación Financiera”. Los cuales pueden ser consultados en la carpeta del contrato 374 de 2023 del documento DTS, en el numeral 4.4.2, disponible en el enlace proporcionado.”*

Dado lo anterior, el grupo auditor realiza el estudio del documento técnico soporte suministrado por la empresa, encontrando que el documento carece de profundidad y no detalla la metodología y fuentes utilizadas con las cuales se determinó cada uno de los valores propuestos, razón por la cual se solicita visita administrativa con el fin de aclarar lo requerido.

La visita administrativa se realiza el día 3 de marzo de 2025, en la misma se solicitó dar más detalle, en relación con la modelación financiera de los proyectos, indicando como se determinaron los costos directos e indirectos de los mismos, así mismo, se solicitó indicar la metodología que se utilizó para determinar dichos valores, discriminado los ítems que se tuvieron en cuenta en los costos indirectos, igualmente se requirió indicar como se determina el porcentaje de utilidad.

En la respuesta otorgada por la Entidad se envía la información que se encuentra contenida en el Documento Técnico Soporte, sin encontrar respuesta a los interrogantes del grupo auditor.

Dado que los proyectos que se realizan en los predios Eduardo Umaña, Villa Javier y Danubio, fueron insumos para la revisión en la Actuación Especial de Fiscalización, código 59, el grupo auditor, realiza un nuevo requerimiento con mayor profundidad y detalle, con el fin de determinar la metodología utilizada y la fuente de cada uno de los valores determinados en la modelación financiera, para cada uno de los proyectos, para tal fin se solicitó:

“2. En el documento técnico de soporte de prefactibilidad de septiembre de 2023, se relacionó en el numeral 4.1.2, la modelación financiera del proyecto Eduardo Umaña, respecto a lo anterior, indique:

2.1 La metodología que se utilizó para determinar el valor del costo directo por metro cuadrado para las áreas privadas y comunales de la Vivienda de Interés Prioritario, para tal efecto, señale todas las variables, fuentes e ítems utilizados.

2.2 Señale como se determinó el valor del costo adicional de la Unidad de Vivienda de interés social, indicando la fuente y metodología para determinarlo.

2.3 Indique como se determinó en el ítem de egresos, las compensaciones de cargas, costos indirectos, honorarios, impuestos, comercialización y financieros, para tal efecto, señale todas las variables, fuentes e ítems utilizados.

3. En el documento técnico de soporte de prefactibilidad de septiembre de 2023, se relacionó en el numeral 4.3.2, la modelación financiera del proyecto Danubio, respecto a lo anterior, indique:

3.1 La metodología que se utilizó para determinar el valor del costo directo por metro cuadrado para las áreas privadas y comunales de la Vivienda de Interés Prioritario, para tal efecto, señale todas las variables, fuentes e ítems utilizados.

3.2 Señale como se determinó el valor del costo adicional de la Unidad de Vivienda de interés social, indicando la fuente y metodología para determinarlo.

3.3 Indique como se determinó en el ítem de egresos, las compensaciones de cargas, costos indirectos, honorarios, impuestos, comercialización y financieros, para tal efecto, señale todas las variables, fuentes e ítems utilizados.”

La respuesta otorgada por RENOBO a través del radicado S2025002988 de fecha 29 de julio de 2025, fue nuevamente un copie y pegue de los datos contenidos en www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 341 de 365

el Documento Técnico Soporte, escrito que no contiene las metodologías del cómo se determinaron los valores de costos directos, indirectos, honorarios, compensación de cargas, entre otros.

Dada la omisión en la entrega de la información el día 09 de septiembre de 2025 se realiza visita administrativa en la cual se expone al grupo directivo de RENOBOL las situaciones presentadas, con el fin de conocer las razones por las cuales no se realiza la entrega de la información solicitada por la Contraloría, frente lo cual la Empresa a través de su Representante Legal y la jefe de Control Interno, manifiestan no tener dicha información y que la misma ha sido requerida en varias oportunidades a los directivos salientes, sin embargo, se comprometen a indagar en el expediente contractual y en la documentación oficial si existe información relacionada con lo solicitado por esta Contraloría.

No obstante, antes los diferentes requerimientos realizados por la Contraloría, a través de oficios y visitas administrativas, no fue posible la entrega de la información solicitada, por lo tanto, para este ente de control no existen soportes oficiales que justifiquen los valores de los contratos de colaboración empresarial Nos. 374, 375 y 376 de 2023.

La anterior situación fáctica vulnera lo dispuesto en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios, adoptado a través de la Resolución 002 del 06 de enero de 2023, numeral 2.3. DE LOS ESTUDIOS PREVIOS O DOCUMENTOS EQUIVALENTES, el cual dispone: *“En forma previa al inicio de cualquier proceso de selección o celebración de cualquier contrato o convenio en el caso de la modalidad de Contratación Directa, salvo disposición legal o que este Manual disponga regla diferente, el Área Estructuradora deberá elaborar los Estudios Previos o documentos equivalentes en los que se contemple y analice, como mínimo, lo siguiente:*

(...)

7. El valor o precio estimado del contrato, la forma de pago, el plazo y lugar de ejecución; 8. El presupuesto estimado del contrato, **señalando de manera razonable la cuantía del mismo, conforme a los lineamientos emitidos sobre estudios de mercado;**

Parágrafo: Los Estudios Previos o documentos equivalentes deberán sustentarse en los análisis del sector económico pertinente al bien, obra o servicio, el estudio de mercado y de los posibles oferentes, según los manuales, guías o protocolos que adopte LA EMPRESA o le sean aplicables. En materia de riesgos, se contará con el apoyo de la Oficina de Control Interno de LA EMPRESA.

Igualmente vulnera, lo dispuesto en el Guía para las entidades estatales con régimen especial de contratación, emitida por Colombia Compra Eficiente, la cual señala: “4.4. Análisis del sector. Al igual que las Entidades Estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, las Entidades Estatales con régimen especial de contratación, deben realizar el análisis del sector con el fin de conocer el campo relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, **así como dejar constancia de este en los Documentos del Proceso.**” Subrayado y negrita fuera del texto.

Adicional a ello, la Ley 594 de 2000, en su artículo 4 dispone: “Principios generales. Los principios generales que rigen la función archivística son los siguientes: c) Institucionalidad e instrumentalidad. Los documentos institucionalizan las decisiones administrativas y los archivos constituyen una herramienta indispensable para la gestión administrativa, económica, política y cultural del Estado y la administración de justicia; son testimonio de los hechos y de las obras; documentan las personas, los derechos y las instituciones. Como centros de información institucional contribuyen a la eficacia, eficiencia y secuencia de las entidades y agencias del Estado en el servicio al

ciudadano; d) Responsabilidad. Los servidores públicos son responsables de la organización, conservación, uso y manejo de los documentos.”

Como complemento de la Ley 594 de 2000, la Ley 1712 de 2014, dispone que todas las entidades públicas deben asegurar el acceso libre, veraz y oportuno a los documentos públicos, dado que según lo señalado en la norma la *“Información pública. Es toda información que un sujeto obligado genere, obtenga, adquiera, o controle en su calidad de tal”* por lo tanto la Empresa como sujeto que elabora y estructura modelos de negocios, esquemas financieros y estudios de mercado genera información a partir de fuentes que son públicas y deben ser conservadas en documentos que sustenten las decisiones de la administración, lo cual conlleva a que dichos valores no se establezcan de manera arbitraria y fuera de los parámetros legales.

Adicionalmente y de conformidad con los casos presentados, se está incumpliendo el procedimiento PD-55- *“Relación con entes externos de control”*, artículo 3 de la ley 1712 de 2014, Ley 1437 de 2011, la Ley 87 de 1993, la Resolución Reglamentaria No. 037 de 2023 de la Contraloría de Bogotá, D.C., así como, un presunto incumplimiento de lo señalado en el artículo 38 de la Ley 1952 de 2019. Por último, dicha actuación se enmarca en una de las causales de conductas sancionables descritas en el artículo 81 del Decreto 402 de 2020, literal “h) **Omitir o no suministrar oportunamente las informaciones solicitadas por los órganos de control** incluyendo aquellas requeridas en el procedimiento de cobro coactivo.”

Lo anterior, se debe a que la empresa incumple el objetivo, los principios y puntos de control establecidos en el procedimiento PD 55, especialmente en la entrega de la información de forma clara, precisa completa y oportuna.

La omisión en la presentación de la información se genera por omitir el deber legal de entregar los soportes de las acciones que la empresa realiza, no cumplir con las normas de archivo respectivas que ayuden a una buena organización de

expedientes contractuales, dado que no se entregaron soportes de manera oportuna de la información requerida de los proyectos en mención, lo cual genera incertidumbre en la veracidad de las cifras y obstaculiza el ejercicio de vigilancia y control fiscal, dado que para el cumplimiento de nuestra función es indispensable el conocimiento de los documentos, metodologías y fuentes de información, para el ejercicio auditor.

Esta observación corresponde a las acciones 2 y 3 del Hallazgo 7.1.2.1 AEF cod. 64 PDVCF-2024, evaluadas en el plan de mejoramiento en la presente auditoría y las cuales fueron calificadas como cumplidas inefectivas al presentarse la misma causa del hallazgo, evidenciando la omisión en la entrega de la información completa, clara y oportuna.

Respuesta de la entidad

Analizada la respuesta otorgada por la Empresa a través del radicado RenoBo No. S2025004654 del 20 de noviembre de 2025, en la cual se cita:

...”Es necesario citar que, la Empresa atendió y respondió dentro del desarrollo de la Actuación Especial de Fiscalización No. 59 PDVCF-2025, 43 solicitudes de información, así como atendió tres (3) tres visitas en terreno, de las cuales se dispone de las actas respectivas. Dichos documentos contienen el detalle posible basado en la documentación que reposa en los diferentes archivos de la entidad, dado que muchos de los hechos objeto de evaluación se presentaron en vigencias anteriores y fueron tomados de la información oficial almacenada en los sistemas de información de la Empresa...”

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

De acuerdo con lo anterior este ente de control reitera que, en concordancia con el detalle del presente hallazgo, es importante precisar que la información entregada

por la empresa careció de los aspectos establecidos en el principio de calidad de la información detallados en el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, el cual cita:

...” Principio de la calidad de la información. Toda la información de interés público que sea producida, gestionada y difundida por el sujeto obligado, deberá ser oportuna, objetiva, veraz, completa, reutilizable, procesable y estar disponible en formatos accesibles para los solicitantes e interesados en ella, teniendo en cuenta los procedimientos de gestión documental de la respectiva entidad...”

En consecuencia, no se aceptan los argumentos entregados por RenoBo, la observación se mantiene, constituyéndose como Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento del procedimiento PD-55 “Relación con entes externos de control” y la entrega de información incompleta en desarrollo de AEF No. 59 PDVCF-2025, el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.2.20 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento al principio de publicidad SECOP.

En el marco de la actuación especial de fiscalización, encontramos que la Empresa no realiza la publicación de los documentos relacionados con la actividad contractual, esta situación se presentó en los siguientes casos:

1. Contratos de colaboración empresarial Nos. 374, 375 y 376 de 2023

En la información de la selección, se encuentra el link para ver los contratos, cuando se ingresa se observa los siguientes documentos de la ejecución de estos:

Imagen 34. Documentos de la ejecución del contrato de colaboración empresarial No. 374 de 2023

Documentos de ejecución del contrato

Descripción	Nombre del documento	Cargado por		
38_FT-238_Inf Supersesion_C374-2023_TrabAVI.pdf	38_FT-238_Inf Supersesion_C374-2023_TrabAVI.pdf	Estado Estado	Descargar	Detalle
Acta de inicio 374-2023.pdf	Acta de inicio 374-2023.pdf	Estado Estado	Descargar	Detalle
COMUNICACIÓN AL SUPERVISOR 374-2023 - SDR.pdf	COMUNICACIÓN AL SUPERVISOR 374-2023 - SDR.pdf	Estado Estado	Descargar	Detalle
FT-238_Inf Supersesion CTO 374-2023_TrabAVI_SEP 2025.pdf	FT-238_Inf Supersesion CTO 374-2023_TrabAVI_SEP 2025.pdf	Estado Estado	Descargar	Detalle

Fuente:

SECOPI

II

<https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currencyLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE>

Imagen 35. Documentos de la ejecución del contrato de colaboración empresarial No. 375 de 2023.

Ejecución del Contrato

Ejecución del Contrato

Porcentaje: Recepción de artículos

Facturas del contrato

Nº de pago	Número de factura	Código de autorización	Fecha de expedición	Fecha de recepción	Valor total de la factura
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados.					

Documentos de ejecución del contrato

Descripción	Nombre del documento	Cargado por	
37_FT-238_Inf Supersesion_C375-2023_TrabGLA.pdf	37_FT-238_Inf Supersesion_C375-2023_TrabGLA.pdf	Estado Estado	Descargar
ACTA 375-2023- signed.pdf	ACTA 375-2023- signed.pdf	Estado Estado	Descargar
COMUNICACIÓN AL SUPERVISOR 375-2023 - SDR.pdf	COMUNICACIÓN AL SUPERVISOR 375-2023 - SDR.pdf	Estado Estado	Descargar
FT-238_Inf Supersesion CTO 375-2023_TrabGLA_SEP2025.pdf	FT-238_Inf Supersesion CTO 375-2023_TrabGLA_SEP2025.pdf	Estado Estado	Descargar

Fuente: SECOP II –

<https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currencyLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE>

Imagen 36. Documentos de la ejecución del contrato de colaboración empresarial No. 376 de 2023.

Ejecución del Contrato Volver al inicio

Ejecución del Contrato

Facturas del contrato

Id de pago	Número de factura	Código de autorización	Fecha de expedición	Fecha de recepción	Valor total de la factura	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados						

Documentos de ejecución del contrato

Descripción	Nombre del documento	Cargado por
06_FT-230_Inf Supervisor_C 376-2023_TradefIC.pdf	06_FT-230_Inf Supervisor_C 376-2023_TradefIC.pdf	Existel Existel
ACTA 376-2023-egrad.pdf	ACTA 376-2023-egrad.pdf	Existel Existel
COMUNICACION AL SUPERVISOR 376-2023 - SDF.pdf	COMUNICACION AL SUPERVISOR 376-2023 - SDF.pdf	Existel Existel

Fuente: SECOP II
<https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE>

Frente al anterior contrato el grupo auditor, se vio en la obligación de solicitar la información relacionada con la ejecución del mismo a través del oficio No. 2-2025-20417 del 24 de septiembre de 2025, donde se solicitó indicar el estado de los proyectos, las modificaciones existentes, los informes suscritos por el supervisor, entre otros, dado que la plataforma dispuesta para la publicación de dicha documentación no tenía cargada la información correspondiente.

2. Proyecto Estación Metro Calle 26

De acuerdo con la revisión del contrato de arrendamiento 001 de 2024, establecido con el consorcio contrato Transmilenio PLMB, en la plataforma SECOP II, se evidenció que no se encuentran publicados los pagos realizados, ni los informes del supervisor, este ente de control solicitó la entrega a la empresa, la cual con el radicado RENOBO-S2025003974 con fecha 7 de octubre de 2025 entregó los documentos de pagos y el informe del supervisor.

Con la anterior situación la Empresa vulnera lo contenido en la Ley 2195 de 2022, en su artículo 53, el cual dispone:

“Artículo 53. Adiciónese los siguientes incisos al Artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, el cual quedara así:

Artículo 13. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD CONTRACTUAL PARA ENTIDADES NO SOMETIDAS AL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACION DE LA ADMINISTRACION PÚBLICA. Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicaran en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los Artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

*En desarrollo de los anteriores principios, **deberán publicar los documentos relacionados con su actividad contractual en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública -SECOP II- o la plataforma transaccional que haga sus veces.** Para los efectos de este Artículo, se entiende por actividad contractual los documentos, contratos, actos e información generada por oferentes, contratista, contratante, supervisor o interventor, tanto en la etapa precontractual, como en la **contractual y la postcontractual.***

(...)”

Igualmente, lo dispuesto en la guía generada por Colombia Compra, para las entidades estatales con régimen especial de contratación, la cual señala:

“4.11.1 Obligatoriedad de publicación de las actividades contractuales en el SECOP II. Las Entidades Estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual especial de contratación, tienen la obligación de publicar los documentos relacionados con su actividad contractual en el SECOP II, o la plataforma que haga sus veces, de acuerdo con lo previsto en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022, en concordancia con lo dispuesto en la Circular Externa No. 02 de 2024 expedida por esta agencia. Lo anterior, bajo los siguientes términos: • Publicar toda aquella información relacionada con el respectivo contrato, sin distinción de su objeto.

Publicar todos los documentos expedidos durante todas las etapas del Proceso de Contratación, dentro de los tres (3) días posteriores a su emisión. • Publicar únicamente la contratación realizada con cargo a recursos públicos. • No publicar aquella información que, conforme a las disposiciones legales, tengan el carácter de sensible y se encuentren sujetas a reserva legal. Dado que la obligación para este tipo de entidades es usar la plataforma de manera publicitaria, como buena práctica contractual se recomienda optar por hacer uso de la plataforma de manera transaccional, (firmando el contrato electrónicamente) aun cuando esta opción es de carácter discrecional para este tipo de entidades, se recomienda utilizar el módulo de “Contratación Régimen Especial”, y en el estructurar el proceso de contratación, generar el contrato electrónico y realizar la gestión contractual en línea a través de la plataforma, esto, en aras de cumplir con los principios de la contratación estatal, principalmente el de transparencia. (...)

Por último, transgrede el procedimiento interno PD-94 - Publicación de informes y pagos a contratistas a través de plataforma SECOP II o su equivalente, el cual tiene como objetivo *“Establecer las actividades y controles necesarios para realizar la publicación de informes de actividades durante la ejecución de contratos y convenios a*

través de la plataforma SECOP II o su equivalente y sus correspondientes soportes de pago cuando haya lugar a ello.”

El incumplimiento del principio de transparencia se origina por falencias en el monitoreo al cumplimiento de las publicaciones obligatorias de los documentos del proceso contractual y la inobservancia de las normas que rigen la materia, conllevando a evidenciar deficiencias en la implementación de controles de cada una de las etapas que se deben cumplir en el proceso de contratación por parte de la entidad.

Las anteriores circunstancias evidencian la inadecuada aplicación del principio de transparencia y publicidad, lo que conlleva a la limitación del conocimiento oportuno y verificación que les asiste a los partícipes de la contratación pública, los organismos de control y la ciudadanía en general.

El incumplimiento a este precepto legal genera incumplimiento al principio de publicidad y transparencia que le permiten a la ciudadanía conocer cada una de las actuaciones de la administración pública en el desarrollo de los procesos de contratación estatal y que les permite la participación en aquellas decisiones que los afectan, garantizándose en mayor grado la transparencia y el acceso a la información y documentación pública.

Así mismo, el incumplimiento de esta obligación legal limita el ejercicio de control fiscal, pues genera retrasos en el conocimiento de la información, toda vez que obliga al ente de control a realizar reiteradas solicitudes de información, que generan retrasos en el estudio y análisis de la información.

Esta observación corresponde a la acción 1 del Hallazgo 7.2.2.7 AEF Cod. 64 PDVCF-2024, evaluada en el plan de mejoramiento de la presente auditoria y la cual fue calificada como cumplida inefectiva al presentarse la misma causa del hallazgo,

evidenciando la omisión de la publicación en la plataforma SECOP de los documentos contractuales en los casos descritos

Conforme a lo expuesto, se da traslado de una observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria, producto de la falta de control de la administración en el desempeño de sus funciones

Respuesta de la Entidad

La Empresa en su respuesta afirma lo siguiente: *“Con fundamento en los análisis y disposiciones previas, es importante aclarar que a pesar de que la Empresa cuenta con un régimen exceptuado y no está obligado a publicar su actividad contractual cuya fuente de financiación no provenga exclusivamente de recursos públicos, cuando el proceso se adelanta con dineros de un patrimonio autónomo y por ende con participación de una fiduciaria, la fase precontractual la realiza de forma transaccional en la plataforma SECOP II, pero a partir de la fase contractual la publicación en SECOP II bajo aplicación de buenas prácticas y principios de transparencia promueve el cargue de informes y demás información relevante únicamente con fines publicitarios.” (...)*

Igualmente señala: *“Es importante mencionar que, aunque el contrato no exigía expresamente la elaboración de informes periódicos de ejecución contractual por parte de la Supervisión, se ha implementado como buena práctica administrativa la publicación en la plataforma SECOP de los Informes de Supervisión de cierre de gestión, elaborados por la Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos de RenoBo, dependencia a cargo de la supervisión.” (...)*

Por último, RENOBO establece *“Además de la publicación de los documentos de ejecución contractual, RenoBo ha cumplido con el deber de realizar seguimiento permanente a los Contratos de Colaboración Empresarial Nos. 374, 375 y 376 de 2023, conforme a las funciones de la Supervisión establecidas en los respectivos documentos*

contractuales y en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa. Dicho seguimiento se ha realizado mediante reuniones técnicas, comunicaciones formales, verificaciones documentales y control continuo de los hitos contractuales, dejando evidencia trazable en los expedientes contractuales. (...)

De igual manera, en la plataforma SECOP se publicaron el Informe de Supervisión de la Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos del mes de septiembre de 2025 del Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, así como los Informes de Supervisión del mes de octubre de 2025 de los Contratos de Colaboración Empresarial Nos. 374, 375 y 376 de 2023, con documentos adicionales de la ejecución contractual.”

Pronunciamiento de la contraloría sobre la respuesta de la Entidad

Estudiada la respuesta suministrada por RENOBOS mediante el oficio Radicado S2025004654 del 20 de noviembre de 2025 y los soportes entregados, se da respuesta en los siguientes términos.

La Empresa en su respuesta afirma lo siguiente: *“Con fundamento en los análisis y disposiciones previas, es importante aclarar que a pesar de que la Empresa cuenta con un régimen exceptuado y **no está obligado a publicar su actividad contractual cuya fuente de financiación no provenga exclusivamente de recursos públicos**, cuando el proceso se adelanta con dineros de un patrimonio autónomo y por ende con participación de una fiduciaria, la fase precontractual la realiza de forma transaccional en la plataforma SECOP II, pero a partir de la fase contractual la publicación en SECOP II bajo aplicación de buenas prácticas y principios de transparencia promueve el cargue de informes y demás información relevante únicamente con fines publicitarios.”* (Negrita fuera del texto)

Al respecto, se insta a RENOBO y recuerda que los recursos públicos no pierden su naturaleza pública cuando pasan a un patrimonio autónomo, pues estos conservan su carácter público y la obligación de vigilancia fiscal. La transferencia a un patrimonio autónomo solo es una figura para la administración y el cumplimiento de fines específicos, no una transferencia de propiedad total que altere la naturaleza pública, por lo tanto, las actuaciones contractuales que se desarrollen en virtud de la ejecución de los mismos, así estos pasen a ser administrados a través de un contrato de fiducia, deberán ser publicados en el SECOP II de conformidad con la normativa vigente y guías de Colombia Compra Eficiente.

Igualmente señala la Empresa: *“Es importante mencionar que, aunque el contrato no exigía expresamente la elaboración de informes periódicos de ejecución contractual por parte de la Supervisión, se ha implementado como buena práctica administrativa la publicación en la plataforma SECOP de los Informes de Supervisión de cierre de gestión, elaborados por la Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos de RenoBo, dependencia a cargo de la supervisión.”*

Al respecto, es importante destacar las obligaciones generales del Fideicomitente Desarrollador que se encuentran estipuladas en el Esquema Fiduciario, en el cual dispone:

“(...) 8. Elaborar y presentar todos los informes y/o documentos solicitados por la Supervisión. (...)

10. En la etapa operativa presentar al comité fiduciario de manera mensual un avance de obra del proyecto (...)

13. Presentar al FIDEICOMITENTE GESTOR Y APORTANTE un cronograma de la construcción, escrituración y entrega de cada proyecto inmobiliario, a más tardar tres (3) meses antes de la fecha prevista para dar inicio a las obras. (...)

Y la obligación del Fideicomitente Gestor y aportante, en este caso RENOBO, el cual deberá:

“(…) 5. Realizar, a través de la Supervisión del contrato fiduciario, el seguimiento y verificación del cumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (…)”

Por lo expuesto, es contrario a lo acordado en los documentos precontractuales y contractuales señalar que no existe obligación en la elaboración de informes periódicos y que estos no deben ser revisados por el supervisor designado por la Empresa, por cuanto los anexos del proceso precontractual hacen parte integral del contrato.

Por último, RENOBO establece *“Además de la publicación de los documentos de ejecución contractual, RenoBo ha cumplido con el deber de realizar seguimiento permanente a los Contratos de Colaboración Empresarial Nos. 374, 375 y 376 de 2023, conforme a las funciones de la Supervisión establecidas en los respectivos documentos contractuales y en el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa. Dicho seguimiento se ha realizado mediante reuniones técnicas, comunicaciones formales, verificaciones documentales y control continuo de los hitos contractuales, dejando evidencia trazable en los expedientes contractuales.*

De igual manera, en la plataforma SECOP se publicaron el Informe de Supervisión de la Dirección Técnica de Asesoría y Diseños Técnicos del mes de septiembre de 2025 del Contrato de Colaboración Empresarial No. 376 de 2023, así como los Informes de Supervisión del mes de octubre de 2025 de los Contratos de Colaboración Empresarial Nos. 374, 375 y 376 de 2023, con documentos adicionales de la ejecución contractual.”

Al respecto, este órgano de control realizó la verificación nuevamente en la plataforma SECOP II, evidenciando que los informes publicados se realizaron el 19 de

noviembre de 2025, posterior a la observación enviada por este órgano de control, adicional a ello se observa solo los informes del mes de septiembre y octubre de 2025, incumpliendo con el principio de transparencia y publicidad y con la normativa señalada en el hallazgo.

Teniendo en cuenta el análisis a la respuesta, se ratifica la observación, y se configura como hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria el cual será trasladado a la Personería de Bogotá, para lo de su competencia. Así mismo el hallazgo formulado, deberá hacer parte del plan de mejoramiento a suscribirse.

2.3 CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS

Tipo de hallazgo	Cantidad	Valor	Referenciación ⁶
1. Administrativos	20		Patrimonios 2.2.1 PA Villa Javier 2.2.2 2.2.3 Fideicomiso San Victorino 2.2.4 2.2.5 2.2.6 2.2.7 2.2.8 PA Eduardo Umaña 2.2.9 2.2.10 PAS los Olivos 2.2.11 PAS IDIPRON 2.2.12 Fideicomiso San Bernardo

⁶ Se deben detallar los numerales donde se encuentren cada uno de los hallazgos registrados en el informe.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

Tipo de hallazgo	Cantidad	Valor	Referenciación ⁶
			2.2.13 2.2.14 PAD Danubio 2.2.15 PA Estación Central 2.2.16 2.2.17 2.2.18 Efectividad de los Controles 2.1.19 2.1.20
2. Disciplinarios	16		Patrimonios 2.2.1 PA Villa Javier 2.2.2 2.2.3 Fideicomiso San Victorino 2.2.4 2.2.5 2.2.6 2.2.7 2.2.8 PA Eduardo Umaña 2.2.9 2.2.10 Fideicomiso San Bernardo 2.2.13 PAD Danubio 2.2.15 PA Estación Central 2.2.17 2.2.18 Efectividad de los Controles 2.1.19 2.1.20
3. Penales	0		
4. Fiscales	6	\$1.430.533.925,86 \$6.155.530.970 \$449.074.667	PA Villa Javier 2.2.2 Fideicomiso San Victorino 2.2.5 2.2.6

Tipo de hallazgo	Cantidad	Valor	Referenciación ⁶
		\$69.481.567	2.2.8
		\$2.381.038.777	PA Eduardo Umaña
		\$1.763.468.523,95	2.2.9 PAD Danubio
			2.2.15
	TOTAL	\$ 12.249.128.430,81	

2.4 BENEFICIOS DE CONTROL FISCAL

Beneficio de control fiscal cualitativo por el mejoramiento en los procesos de medición y control de actividades.

De acuerdo con el seguimiento al Plan de mejoramiento establecido por RENOBO, se revisaron las siguientes acciones

Acción 1: “Actualizar y socializar el formato del sistema integrado de gestión FT-23 lista de chequeo procesos de selección, incluyendo la exigencia de disponibilidad predial y licencia de construcción para los contratos de obra.” para el Hallazgo 3.2.4.2-AFGR, COD.48- PDVCF 2025, se identificó que para el proceso de gestión contractual el formato FT-23 fue actualizado, socializado y publicado en el SIG.

En el Formato FT-23-*Lista de chequeo requisitos básicos de contratación- Contratación por Proceso de Selección Competitivo - Inicio del proceso* se incluyó los siguientes ítem:

9- Disponibilidad predial (aplica para los procesos en los que se haga una inversión pública o cuando son predios de RENOBO o con convenios con otras entidades públicas y de esta manera demostrar o evidenciar la administración del predio)

10- Licencia de construcción para los contratos de obra (aplica para los procesos de selección construcción de obra)

Para la Acción 1:” *Elaborar y formalizar en el SIG un anexo técnico tipo que, entre otras, incluya la instrucción que asegure que los perfiles del personal requerido coincidan con los del personal establecido en el estudio de mercado*”, para el Hallazgo 3.4.2.1- AFGR, COD.65- PDVCF 2024, la empresa actualizó el anexo técnico tipo utilizado en los procesos contractuales de *ESTUDIOS Y DISEÑOS, INTERVENTORÍA DE ESTUDIOS Y DISEÑOS, OBRA e INTERVENTORÍA DE OBRA*, incorporando en el ítem *EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO REQUERIDO* el número de personas que se requieren por cada uno de los cargos.

Este anexo técnico tipo fue implementado para los procesos de Construcción y puesta en funcionamiento de la institución educativa distrital ALTOS DE EGIPTO, ubicada en la localidad la candelaria, de la ciudad de Bogotá D.C., y Obras de intervención integral del módulo creativo dos (mc 2) del proyecto “Bronx Distrito Creativo” (bdc), ubicado en la localidad los mártires.

La implementación de los anteriores puntos de control, apoyan la gestión institucional con el fin de minimizar los riesgos en la implementación de Proyectos que carezcan de los requisitos mínimos, así como la identificación precisa de las necesidades de los profesionales del equipo de trabajo mínimo requerido.

Beneficio de control fiscal cualitativo por mejoramiento en los procesos de planeación y control de actividades

De acuerdo con la verificación de los soportes entregados por la empresa en seguimiento al Plan de mejoramiento establecido especialmente en la acción:

Acción 1: “*Actualizar y socializar el procedimiento de ejecución de obra, incluyendo los lineamientos relacionados con la naturaleza de los contratos de primeros auxilios para los bienes de interés cultural.*” para el Hallazgo 7.2.2.2- AEF, COD.64- PDVCF 2024, se identificó que por parte de la empresa se elaboró e institucionalizo la

GI-62-GUÍA DE EJECUCIÓN DE OBRAS, la cual tiene por objetivo: “*Establecer los lineamientos, criterios y procedimientos para la ejecución de obras contratadas o gerenciadas por RenoBo, asegurando el cumplimiento de los requisitos técnicos, administrativos, financieros, ambientales, sociales, legales y contractuales establecidos, con base en las mejores prácticas de gestión de proyectos, los estándares del Sistema Integrado de Gestión (SIG) y la normatividad vigente aplicable.*”

Y la GI-63-LINEAMIENTOS PARA CONTRATOS DE PRIMEROS AUXILIOS EN BIENES DE INTERÉS CULTURAL O INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, que tiene por objeto: “*Establecer los lineamientos técnicos, contractuales y administrativos que deben ser considerados para la planeación, ejecución, seguimiento y articulación de los contratos de primeros auxilios en Bienes de Interés Cultural (BIC) o inmuebles con valor patrimonial, dentro del marco de proyectos gestionados por RenoBo.*”

Estos instrumentos permiten a la entidad identificar puntos de control y alertas tempranas que minimizan la materialización de los riesgos a la gestión institucional; para la gestión fiscal, la creación de estos instrumentos aporta en los procedimientos de vigilancia y control establecidos, identificando las incorrecciones en cada una de las etapas de la ejecución de los proyectos de acuerdo con sus especificidades.

2.5 OTRAS ACTUACIONES

Se dio respuesta a los siguientes derechos de petición, los cuales fueron tenidos como insumo de auditoría: DPCs-089, 349, 719, 878, 1133, 2026 y el AZ 89 y 94 de 2025.

DPC-089 de 2025

Mediante radicado No. 1-2025-00830 del 25-01-17, recibido en el Centro de Atención al Ciudadano, la peticionaria manifiesta de presuntas irregularidades en la ejecución del proyecto “Bronx Distrito Creativo”.

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 360 de 365

Mediante radicado No. 2-2025-02351 del 25-02.07, se da respuesta parcial a la peticionaria informando del resultado de las auditorías llevadas a cabo relacionadas con el negocio fiduciario, además de informar que se tendrá como insumo en posteriores auditorías.

Mediante radicado No. 2-2025-17931 del 25-08-21, se da respuesta definitiva a la petición, con el resumen de todas las observaciones detectadas al proyecto.

DPC-349 de 2025

Mediante radicado No. 1-2025-03626 del 25-02-16, recibido en el Centro de Atención al Ciudadano, manifiesta el peticionario anónimo de presuntas irregularidades en la estructuración y ejecución del convenio interadministrativo celebrado entre la Caja de Vivienda Popular y la REnoBO, adelantado mediante el contrato No. 463 de 2024 con la firma AKILA S.A.S

Mediante radicado No. 2-2025-03285 del 25-02-18, se da traslado por competencia a la Personería de Bogotá D.C.

Mediante radicado No. 2-2025-041952 se da respuesta parcial al peticionario, indicando que esta será tenida en cuenta como insumo de auditoría en la AEF actuación especial de fiscalización Código No. 59.

Con radicado No. 2-2025-19087 del 25-09-05, se da respuesta definitiva al peticionario, informando que al final de la auditoría el resultado será publicado en la página web del ente de control.

El equipo auditor pudo establecer, que, entre el contratista y el ente vigilado, se firmó acta de terminación anticipada y liquidación de mutuo acuerdo del contrato de colaboración empresarial No. 463 de 2024, en las consideraciones del acta, Punto i. se pactó:

(...) Posteriormente, y en respuesta a la comunicación de LA EMPRESA, EL COLABORADOR mediante comunicación con radicado E2025008416 de 4 de septiembre de 2025, manifestó lo siguiente: “Estamos de acuerdo con que se proceda con la elaboración del documento de terminación y liquidación del contrato. De igual manera, aceptamos los argumentos expuestos por RenoBo en relación con el reconocimiento económico por la suma de trescientos setenta y cinco millones sesenta mil ochocientos treinta y cuatro pesos moneda corriente (\$375.060.834), razón por la cual renunciamos a presentar cualquier reclamación o solicitud adicional sobre este asunto (...).

Con lo anterior, se pudo determinar que no hubo daño al patrimonio con la terminación y liquidación del acuerdo de voluntades.

DPC-719 de 2025

Mediante radicado No. 1-2025-03626 del 25-02-16, recibido en el Centro de Atención al Ciudadano, manifiesta el peticionario anónimo:

“(...) ERU, tienen especial interés \$ en este contrato RENOBO-IP-06-2024 por eso solcito a la Contraloría y la Personería se investigue y hagan control a como se ha dado este proceso de contratación que tiene un valor de 354.285.723.767 COP y tiene por objeto: Realizar cesión onerosa del 100% de derechos fiduciarios y de beneficio de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. que se derivan en calidad de fideicomitente gestor y beneficiario, en el patrimonio autónomo fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista constituido mediante contrato de fiducia mercantil irrevocable no. 005 del 06 febrero 2007, a través de la vinculación de un Fideicomitente Privado al esquema fiduciario para que realice planificación. Quedo atento a la investigación y sus resultados (...).”

Mediante radicado No. 2-2025-09425 del 2025-04-25, se da respuesta parcial, indicando lo siguiente:

“(...) Nos permitimos informarle, que este organismo de Control Fiscal ha realizado una labor de seguimientos a los distintos procesos que se han puesto en marcha para el proyecto “San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayoristas” como parte de sus funciones y tiene previsto realizar un seguimiento a las actividades que se realicen con posterioridad a los hechos que se vayan cumpliendo en relación con el proceso de selección RENOBO–IP–06–2024, que forma parte del Contrato No. 005 del 6 de febrero de 2007–FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE ENTRE LA EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE BOGOTA Y LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

No obstante, teniendo en cuenta que la entidad en mención es Sujeto de Vigilancia y Control de la Dirección Sector Hábitat y Ambiente, en relación con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. - RENOBO, su solicitud será de insumo dentro de Plan Distrital de Vigilancia y Control Fiscal PDVCF 2025, en la actuación Especial de Fiscalización, código No. 59 que tiene como objetivos evaluar los negocios fiduciarios con sus respectivos contratos principales y derivados en las años 2020 al 2024, e incluirá el seguimiento a la Invitación Pública en mención (...).”

Mediante radicado No. 2-2025-22706 del 2025-10-22, se da respuesta definitiva en los siguientes términos:

“(...) Que, dentro de los términos legales establecidos por la Ley, la Contraloría de Bogotá D.C. por intermedio de la Dirección Sector Hábitat y Ambiente le comunica que una vez finalizada la Actuación Especial de Fiscalización – AEF código No. 59, le remitirá el informe final al correo electrónico norma360820@tutamail.com. Además, el resultado de la Auditoría será publicado en la página web de la Contraloría de Bogotá, en el link: <https://portal1.contraloriabogota.gov.co/informes-de-auditor> al cual puede

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 363 de 365

ingresar por la siguiente ruta: Informes de Auditoría – seleccione la Sectorial “Dirección Sector Hábitat y Ambiente” – Modalidad – Sujeto Auditado – PDVCF – Código de Auditoría 59, y descargar el informe respectivo (...).”

DPC-878 de 2025

Mediante radicado No. 1-2025-10672 del 25-04-25, recibido en el Centro de Atención al Ciudadano, mediante traslado del Concejo de Bogotá por competencia, donde manifiestan los peticionarios presuntas irregularidades al proceso de adjudicación de la licitación pública RENOBO-IP-06-2024.

Mediante radicado No. 2-2025-11094 del 2025-05-19, se da respuesta parcial, indicando lo siguiente:

“(...) Respecto a su petición donde indica: “(...), en virtud del cual solicita iniciar proceso fiscal, con ocasión de los hechos que relaciona en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RENOBO, relacionados con la solicitud de declaratoria de desierta la Licitación IP-06 de 2024. (...).

No obstante, teniendo en cuenta que la entidad en mención es Sujeto de Vigilancia y Control de la Dirección Sector Hábitat y Ambiente, se tiene programada una auditoría en el Plan Distrital de Vigilancia y Control Fiscal – PDVCF en la vigencia 2025, segundo semestre a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo, con el fin de evaluar los negocios fiduciarios: 1.- Patrimonio Autónomo Estación Central. 2.- Patrimonio Autónomo Subordinado las Cruces. 3.- Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos. 4- Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier. De otra parte, a través de la Subdirección de Fiscalización de Control Urbano, se revisará su petición y se tendrá como insumo para la Actuación Especial de Fiscalización PDVCF 2025, código 59. Igualmente, el resultado de la Auditoría se remitirá a su correo electrónico

albaresabogados@gmail.com;alvaresabogados@gmail.com, y será republicado en la página web de la Contraloría de Bogotá, en el link: <https://portal1.contraloriabogota.gov.co/informes-de-auditor> al cual puede ingresar por la siguiente ruta: Informes de Auditoría – seleccione la Sectorial “Dirección Sector Hábitat y Ambiente” – Modalidad – Sujeto Auditado – PAD – Código de Auditoría, y descargar el informe respectivo (...).”

Mediante radicado No. 2-2025-25241 del 2025-12-01, se da respuesta definitiva en los siguientes términos:

“(...) Por lo anterior, una vez surtida la etapa final de la Actuación Especial de Fiscalización AEF No. 59, nos permitimos informar los resultados obtenidos por el organismo de control, así: •“(...)Hallazgo administrativo No. 2.2.4, con presunta incidencia disciplinaria por la no exigencia de licencia de construcción en las manzanas 10 y 22 del predio denominado “San Victorino” dentro del contrato de arrendamiento No. 001 de 2023. • Hallazgo Administrativo No. 2.2.5, con incidencia fiscal por valor de \$6.155.530.970 y presunta incidencia disciplinaria, por inconsistencias en la elaboración de los estudios previos – estudio de mercado, que determinaron el canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 de los predios ubicados en San Victorino y el cual sirvió como base para la suscripción del Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2023 y el Otrosí No. 1. • Hallazgo Administrativo No. 2.2.6, con incidencia fiscal por valor de \$449.074.667 y presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento en la ejecución del contrato de arrendamiento 001.-2023, respecto a la cláusula Sexta, y la cláusula Decimosexta debido al no cobro de las multas por el incumplimiento del pago en los 5 primeros días hábiles pactados en el contrato (...).” Con relación al proceso licitatorio No. LP-06-2024, es preciso informar que al momento del cierre de la actuación especial de fiscalización AEF No. 59, esto es, presentación del informe final a la administración, se evidencia la expedición de la adenda No. 19 del 28 de noviembre de 2025, en donde se fija fecha para la respuesta a las observaciones y publicación del

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 365 de 365

informe de verificación y evaluación de las propuestas para el día 5 de diciembre del año en curso, por lo que el ente de control se pronunciara en su momento, dentro del marco de la Contraloría de Bogotá. D.C (...)

DPC-1133 de 2025

Mediante radicado No. 1-2025-13631 del 25-06-28, recibido en el Centro de Atención al Ciudadano, el peticionario pone en conocimiento presuntas irregularidades al proceso de adjudicación de la licitación pública RENOBO-IP-06-2024.

Mediante radicado No. 2-2025-13506 del 2025-06-19, se da respuesta parcial, indicando lo siguiente:

“(...) Respecto a su petición donde indica: “(...), en virtud del cual pone en conocimiento presuntas irregularidades en el Proceso de contratación de RenoBO Licitación IP-06-2024, solicita declararla desierta, iniciar investigación disciplinaria y se absuelvan varios interrogantes. (...)”. De manera atenta, le informamos que atendiendo la petición le adjuntamos copia de los memorandos Nos. 2-2025-12058 y 2-2025-12057 del 29 de mayo de 2025, donde se trasladó su petición a la Personería de Bogotá D.C., y al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, para lo de su competencia. No obstante, teniendo en cuenta que la entidad en mención es Sujeto de Vigilancia y Control de la Dirección Sector Hábitat y Ambiente, se tiene programada una auditoría en el Plan Distrital de Vigilancia y Control Fiscal – PDVCF en la vigencia 2025, segundo semestre a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo, con el fin de evaluar los negocios fiduciarios: 1.- Patrimonio Autónomo Estación Central. 2.- Patrimonio Autónomo Subordinado las Cruces. 3.- Patrimonio Autónomo Subordinado Los Olivos. 4- Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier

De otra parte, a través de la Subdirección de Fiscalización de Control Urbano, se revisará su petición y se tendrá como insumo para la Actuación Especial de Fiscalización PDVCF 2025, código 59 (...).

Mediante radicado No. 2-2025-25243 del 2025-12-01, se da respuesta definitiva en los siguientes términos:

“(...) Por lo anterior, una vez surtida la etapa final de la Actuación Especial de Fiscalización AEF No. 59, nos permitimos informar los resultados obtenidos por el organismo de control, así: •“(...)Hallazgo administrativo No. 2.2.4, con presunta incidencia disciplinaria por la no exigencia de licencia de construcción en las manzanas 10 y 22 del predio denominado “San Victorino” dentro del contrato de arrendamiento No. 001 de 2023. • Hallazgo Administrativo No. 2.2.5, con incidencia fiscal por valor de \$6.155.530.970 y presunta incidencia disciplinaria, por inconsistencias en la elaboración de los estudios previos – estudio de mercado, que determinaron el canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 de los predios ubicados en San Victorino y el cual sirvió como base para la suscripción del Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2023 y el Otrosí No. 1. • Hallazgo Administrativo No. 2.2.6, con incidencia fiscal por valor de \$449.074.667 y presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento en la ejecución del contrato de arrendamiento 001.-2023, respecto a la cláusula Sexta, y la cláusula Decimosexta debido al no cobro de las multas por el incumplimiento del pago en los 5 primeros días hábiles pactados en el contrato (...). Con relación al proceso licitatorio No. LP-06-2024, es preciso informar que al momento del cierre de la actuación especial de fiscalización AEF No. 59, esto es, presentación del informe final a la administración, se evidencia la expedición de la adenda No. 19 del 28 de noviembre de 2025, en donde se fija fecha para la respuesta a las observaciones y publicación del informe de verificación y evaluación de las propuestas para el día 5 de diciembre del año en curso, por lo que el ente de control se pronunciara en su momento, dentro del marco de la Contraloría de Bogotá. D.C (...)”

DPC-2026 de 2025

Mediante radicado No. 1-2025-20807 del 25-09-17, recibido verbalmente dentro del desarrollo de la plenaria del día 11 de septiembre de 2025, donde solicita las respectivas investigaciones al órgano de control fiscal distrital, relacionadas con el proceso de selección de un contratista para la cesión del 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso de San Victorino Centro Internacional Mayorista.

Mediante radicado No. 2-2025-02351 del 25-09-29, se da respuesta parcial al peticionario, informando que dada la relevancia de la solicitud la Dirección de Hábitat y Ambiente incluirá como insumo en el Plan Distrital de Vigilancia y Control Fiscal (PDVCF) – 2025, en la Actuación Especial de Fiscalización AEF No. 59 que se está llevando a cabo en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C., -RENOBO-, indicando que una vez finalizada la misma se informaran los resultados oportunamente.

Una vez terminada la actuación especial de fiscalización AEF No. 59, se pudo establecer lo siguiente:

“(...) Por lo anterior, una vez surtida la etapa final de la Actuación Especial de Fiscalización AEF No. 59, nos permitimos informar los resultados obtenidos por el organismo de control, así: •“(...)Hallazgo administrativo No. 2.2.4, con presunta incidencia disciplinaria por la no exigencia de licencia de construcción en las manzanas 10 y 22 del predio denominado “San Victorino” dentro del contrato de arrendamiento No. 001 de 2023. • Hallazgo Administrativo No. 2.2.5, con incidencia fiscal por valor de \$6.155.530.970 y presunta incidencia disciplinaria, por inconsistencias en la elaboración de los estudios previos – estudio de mercado, que determinaron el canon de arrendamiento de las manzanas 10 y 22 de los predios ubicados en San Victorino y el cual sirvió como base para la suscripción del Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2023 y el Otrosí No. 1. • Hallazgo Administrativo No. 2.2.6, con incidencia fiscal por valor de \$449.074.667 y presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento en la www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 368 de 365

ejecución del contrato de arrendamiento 001.-2023, respecto a la cláusula Sexta, y la cláusula Decimosexta debido al no cobro de las multas por el incumplimiento del pago en los 5 primeros días hábiles pactados en el contrato (...). Con relación al proceso licitatorio No. LP-06-2024, es preciso informar que al momento del cierre de la actuación especial de fiscalización AEF No. 59, esto es, presentación del informe final a la administración, se evidencia la expedición de la adenda No. 19 del 28 de noviembre de 2025, en donde se fija fecha para la respuesta a las observaciones y publicación del informe de verificación y evaluación de las propuestas para el día 5 de diciembre del año en curso, por lo que el ente de control se pronunciara en su momento, dentro del marco de la Contraloría de Bogotá. D.C (...)

AZ-094 de 2025

Mediante radicado No. 1-2025-14208 del 25-06-04, recibido en el Centro de Atención al Ciudadano, manifiesta el peticionario se de cumplimiento a lo pactado en el contrato de interventoría No. 021 de 2022, relacionado con el pago de facturas correspondientes al avance de obra.

Mediante radicado No. 2-2025-21458 del 25-10-06, se da respuesta definitiva informando al peticionario lo siguiente:

“(...) La Contraloría de Bogotá. D.C. por intermedio de la Dirección Sectorial Hábitat y Ambiente, en desarrollo de la Auditoría Financiera y de Gestión Código N° 48, cuyo objeto fue “Evaluar la Gestión Fiscal Vigencia 2024”, a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo, procedió a revisar el contrato No. 021 de 2022 de Interventoría, cuyo objeto fue: “Realizar la interventoría la interventoría integral al contrato de obra por el sistema de administración delegada cuyo objeto es "realizar la ejecución de las obras mediante el sistema de administración delegada, la ejecución de las obras de acuerdo con los estudios y diseños elaborados para el proyecto bronx distrito creativo ubicado en el área de manejo diferenciado 1 (amd 1) del

plan parcial de renovación urbana voto nacional - la estanzuela, en la localidad de los mártires, barrio voto nacional en la ciudad de Bogotá d.c de acuerdo con los estudios y diseños elaborados para tal fin". Por otra parte, se indica que el valor del contrato enunciado fue por valor de \$9.690.000.000 y que dentro del proceso auditor código N° 48, cuyo objeto fue "Evaluar la Gestión Fiscal Vigencia 2024", a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo, se identificó el siguiente hallazgo: → "3.2.4.4. Hallazgo Administrativo con incidencia fiscal en cuantía de \$2.419.734.398 y presunta incidencia disciplinaria por incumplimiento en la ejecución del contrato de interventoría 021 de 2022, respecto a la cantidad de personal de interventoría que debía poner a disposición durante la ejecución del contrato".

Además, la Contraloría de Bogotá. D.C. sigue evaluando el negocio Fideicomiso PAD Bronx Distrito Creativo, por lo que de evidenciar algún tipo de irregularidad se tomaran las acciones legales pertinentes y podrá consultar los informes anteriormente detallados en la página de la Contraloría de Bogotá D.C. mediante el link <https://www.contraloriabogota.gov.co/informes-la-ciudadania>, indicando el código de auditoría, PAD o Sujeto Auditado (...)"

2.5.1 OBRAS ICONCLUSAS

Durante la actuación especial se realizó seguimiento si existían obras inconclusas en alguno de los patrimonios o fideicomisos analizados y se evidencio que a la fecha de diciembre 3 de 2025 no había obras inconclusas en estos.

2.6 EVALUACIÓN PLAN DE MEJORAMIENTO

Del seguimiento a la verificación de la eficacia y efectividad del nivel de mitigación de la causa raíz que originó los hallazgos de las acciones adelantadas por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, RENOBO y se presenta el siguiente resultado:

www.contraloriabogota.gov.co

Carrera 32 A N° 26 A - 10 - Código Postal 111321

PBX: 3358888

Página 370 de 365

Tabla 34 . Evaluación Plan de Mejoramiento a las acciones vencidas con corte a 30 de junio de 2025

No.	VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PDVCF ⁷ DE LA VIGENCIA	No. HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA (Se Califica 0% A 100%)	EFFECTIVIDAD (Se Califica 0% A 100%)	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR.
1	2025	48	3.1.1.1.1	2	De acuerdo con el certificado de retransmisión consecutivo: 102625015712024-10-31 se realizó la retransmisión de los formatos CB-0008 y CB-0115.	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA
2	2025	48	3.2.4.2	1	Se entregó el formato FT23-actualizado y socializado, se da por cumplida la acción	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA

⁷ Para la vigencia 2021 corresponde al PDVCF de las vigencias anteriores



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

No.	VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PDVCF 7 DE LA VIGENCIA	No. HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA (Se Califica 0% A 100%)	EFFECTIVIDAD (Se Califica 0% A 100%)	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR.
3	2024	65	3.4.2.1	1	Se formalizo en el sistema integrado de gestión de la empresa el anexo técnico tipo para procesos contractuales como son ESTUDIOS Y DISEÑOS, INTERVENTORÍA DE ESTUDIO Y DISEÑOS, OBRA e INTERVENTORÍA DE OBRA. se da por cumplida la acción	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA
4	2024	65	3.4.2.1	2	Una vez evaluado los soportes entregados por la entidad, se determina que las actividades realizadas por la entidad permiten cerrar esta acción	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

No.	VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PDVCF 7 DE LA VIGENCIA	No. HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA (Se Califica 0% A 100%)	EFFECTIVIDAD (Se Califica 0% A 100%)	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR.
5	2024	64	7.1.2.1	2	se realizaron las actividades especificadas en el plan de mejoramiento sin embargo en el desarrollo del AEF-cod59 PDVCF 2025, se evidenciaron casos de entrega de información incompleta, se genera la Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento del procedimiento PD-55 "Relación con entes externos de control" y la entrega de información incompleta en desarrollo de AEF No. 59 PDVCF-2025.	100	10	CUMPLIDA INEFECTIVA



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

No.	VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PDVCF 7 DE LA VIGENCIA	No. HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA (Se Califica 0% A 100%)	EFFECTIVIDAD (Se Califica 0% A 100%)	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR.
6	2024	64	7.1.2.1	3	se realizaron las actividades especificadas en el plan de mejoramiento sin embargo en el desarrollo del AEF-cod59 PDVCF 2025, se evidenciaron casos de entrega de información incompleta, se genera la Hallazgo Administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento del procedimiento PD-55 "Relación con entes externos de control" y la entrega de información incompleta en desarrollo de AEF No. 59 PDVCF-2025.	100	10	CUMPLIDA INEFECTIVA
7	2024	64	7.2.2.1	1	Se verifico que las actividades propuestas se realizaron de acuerdo con la documentación entregada y se da por cumplida la acción	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

No.	VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PDVCF 7 DE LA VIGENCIA	No. HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA (Se Califica 0% A 100%)	EFFECTIVIDAD (Se Califica 0% A 100%)	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR.
8	2024	64	7.2.2.1	3	se realizaron las actividades propuestas mediante radicado CIR2025000005 y se da por cumplida la acción	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA
9	2024	64	7.2.2.2	1	se implementaron los siguientes documentos: GI-62-Guia de ejecución de obras y GI-63-Lineamientos para Contratos de Primeros Auxilios en Bienes de Interés Cultural o Inmuebles con Valor Patrimonial y se da por cumplida la acción	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA
10	2024	64	7.2.2.4	1	Una vez evaluado los soportes entregados por la entidad, se determina que las actividades realizadas por la entidad permiten cerrar esta acción.	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

No.	VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PDVCF 7 DE LA VIGENCIA	No. HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA (Se Califica 0% A 100%)	EFFECTIVIDAD (Se Califica 0% A 100%)	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR.
11	2024	64	7.2.2.7	1	Una vez evaluado los soportes entregados por la entidad, se determina que las actividades realizadas por la entidad se realizaron sin embargo en la AEF cod. 59 se identificó casos causa del hallazgo. Se genera la Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por el incumplimiento al principio de publicidad SECOP	100	10	CUMPLIDA EFECTIVA
12	2024	64	7.2.2.8	1	Una vez evaluado los soportes entregados por la entidad, se determina que las actividades realizadas por la entidad permiten cerrar esta acción.	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

No.	VIGENCIA DE LA AUDITORÍA O VISITA	CÓDIGO AUDITORÍA SEGÚN PDVCF 7 DE LA VIGENCIA	No. HALLAZGO	CÓDIGO ACCIÓN	ANÁLISIS EVALUACIÓN AUDITOR	EFICACIA (Se Califica 0% A 100%)	EFFECTIVIDAD (Se Califica 0% A 100%)	ESTADO Y EVALUACIÓN AUDITOR.
13	2024	64	7.2.2.9	1	Una vez evaluado los soportes entregados por la entidad, se determina que las actividades realizadas por la entidad permiten cerrar esta acción.	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA
14	2024	64	7.2.3.1	1	Una vez evaluado los soportes entregados por la entidad, se determina que la actividades realizadas por la entidad permite cerrar esta acción.	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA
15	2024	64	7.2.3.2	1	Una vez evaluado los soportes entregados por la entidad, se determina que la actividades realizadas por la entidad permite cerrar esta acción.	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA
16	2024	64	7.2.5.1	1	Una vez evaluado los soportes entregados por la entidad, se determina que las actividades realizadas por la entidad permite cerrar esta acción.	100	100	CUMPLIDA EFECTIVA



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

De lo anterior, se establecieron trece (13) acciones cumplidas efectivas, tres (3) acciones cumplidas-inefectivas para las cuales se formularon nuevos hallazgos en los procesos correspondientes y cero (0) acciones incumplidas