

Territorio" (...), por valor de \$1.429,04 millones que de acuerdo con la adiciones realizadas tiene a la fecha compromisos presupuestales por valor de \$7.620,47 millones, lo que significa que entre la compraventa de los inmuebles y este contrato, la Entidad ha comprometido para la satisfacción de esta necesidad más de \$16.000 millones.

Hallazgo No. 14. Administrativo con presunta incidencia disciplinaria. Decisiones adoptadas por el comité de conciliación, acuerdo de conciliación extrajudicial¹¹⁸ y pagos frente al contrato de promesa de compraventa 002 de 2013 y su otrosí No. 1:

En acta de Comité de Conciliación No. 17 del 15 de septiembre de 2014, se decidió asistir a la diligencia del 17 de septiembre de 2014 ante la Procuraduría 146 Judicial II para Asuntos Administrativos, con ánimo conciliatorio y la siguiente propuesta¹¹⁹:

“Se propone: 1. Conceder al Hotel Dann Colonial Ltda., prorrogar por el término de tres (3) meses, contados a partir de la suscripción del Acta, es decir hasta el 17 de septiembre de 2014, para que se suscriba la Escritura Pública de Compraventa de los inmuebles¹²⁰ prometidos en venta al Ministerio; 2. En el evento de que alguno de los inmuebles prometidos en venta sean saneados por el promitente vendedor antes del plazo señalado, el Ministerio respetará el plazo de seis meses previsto en la promesa de compraventa para que el promitente vendedor adelante el levantamiento de la hipoteca registrada en el inmueble; pues así fue pactado entre las partes al momento de realizar el negocio jurídico de promesa de venta; 3. En caso de incumplimiento del (vendedor), de la firma de la Escritura en el plazo convenido, el Ministerio acudirá a la vía judicial, para la recuperación de las sumas entregadas más la indemnización por daños y perjuicios, 4. El Ministerio pagará el saldo del 50% del precio convenido dentro del mes siguiente a la firma de la Escritura Pública y el saldo restante con la entrega material; 5. Establecer como plazo máximo para la entrega material con todas las adecuaciones, mejoras y

¹¹⁸ Una vez revisada la página de la Rama Judicial "Consulta de Procesos", la información allí contenida no da cuenta de que a la fecha el acuerdo conciliatorio se encuentre aprobado. Así mismo, verificados los documentos que el MVCT aportó al equipo auditor como soporte de las de las decisiones adoptadas en el Comité de Conciliación y de los tramites adelantados por la Oficina Asesora Jurídica, respecto al incumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa de compraventa, no se encuentra providencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca (Sección Tercera Oral) que decida sobre la aprobación del precitado acuerdo.

¹¹⁹ Decisión tomada en el ejercicio de sus funciones de conformidad con lo establecido en el Decreto 1716 de 2009 y demás normas concordantes.

¹²⁰ Al respecto es necesario precisar que se refiere a dos inmuebles: (i) el denominado Hotel Dann y (ii) el lote de terreno adjunto adquirido a través del otrosí del contrato de promesa de compraventa y que es objeto del hallazgo número 18 en e presente informe.

adaptación de espacios estipulados en la promesa de compraventa el día 30 de junio de 2015.”

Una vez verificado el documento de conciliación extrajudicial¹²¹ suscrito entre el MVCT y el contratista, se observa que el acuerdo frente al pago del saldo del 50% del valor de los inmuebles, difiere de la decisión adoptada por el Comité de Conciliación; en la medida en que se varió la condición de la entrega real y material de los predios, sujetando el pago al recibo de cualquiera de los dos inmuebles¹²².

Como consecuencia de lo anterior y en virtud a que el MVCT recibió materialmente el lote adjunto en julio de 2015, procedió a efectuar el pago del saldo de los 2 inmuebles el 22 de diciembre de 2015, correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del valor total; situación que se detalla a continuación:

Tabla No. 27 Pagos efectuados por la compra de inmuebles MVCT (\$millones)

Predio	Valor	Pagos realizados al 17-09-14	Pendiente a 17-09-14	FORMA DE PAGO CONCILIADA				PAGOS REALES		
				Pago 1	Condición	Pago 2	Condición	Pago 1	Pago 2	Pago 3
Hotel Principal AAA003 20FPP	\$6.900	\$2.500	\$4.400	\$900	Al mes siguiente a la firma y anotación en registro de los dos inmuebles	\$3.450	Con relación al inmueble que primero salga al saneamiento y una vez se haga entrega real y material de cualquiera de los dos inmuebles aquí descritos y que hacen parte del acuerdo,	\$2.500	\$950	\$3.450
Lote Anexo AAA003 20FOE	\$1.800	\$800	\$800	\$800		\$800		\$800	\$800	\$800
TOTAL	\$8.500	\$3.300	\$5.200	\$950		\$4.250		\$3.300	\$1.750	\$3.450

Fuente: Construida a partir de información del MVCT en expediente contractual y Sistema SIIF Nación.

El hecho de haber suscrito el acuerdo conciliatorio en términos diferentes a los aprobados por el Comité de Conciliación, conllevó a que el MVCT hubiese

¹²¹ Con el aval del Procurador 146 Judicial II para asuntos administrativos. Es preciso indicar que el MVCT no aportó documento en el que se acredite la aprobación o improbación de la misma emitido por autoridad competente.

¹²² En este punto es preciso señalar que se identificaron diferencias entre lo consignado en el documento de acuerdo conciliatorio y lo manifestado por la Entidad en el oficio No. 2016EE0053960 del 20/06/2016 (páginas 3 y 4), en lo relacionado con las condiciones de pago y entrega real y material de los inmuebles.

desembolsado el valor total de los dos inmuebles¹²³; esto es, \$8.500 millones¹²⁴ a pesar de haber recibido tan solo uno de ellos¹²⁵; siendo necesario puntualizar que éste corresponde al más pequeño, cuya destinación o uso sea posiblemente la de parqueaderos y auditorio. Situación que no se compadece con las necesidades identificadas por el Ministerio, por cuanto no se ha logrado satisfacer: 1) contar con un espacio para todos los funcionarios y contratistas ubicados en la sede de la calle 18 con carrera 7ª; 2) reducir costos de arrendamiento mensual por dicha sede; y 3) facilitar el desplazamiento del personal que labora en la misma¹²⁶.

Finalmente, este Ente de Control precisa resaltar que las fechas y condiciones acordadas en distintos escenarios y/o documentos para la entrega real y material del predio denominado Hotel Dann no se han cumplido, y el MVCT no ha acudido a la vía judicial a fin de hacer exigibles los derechos que le correspondan.

Los hechos arriba mencionados tienen su origen en la falta de seguimiento al cumplimiento de las decisiones adoptadas por el Comité de Conciliación, frente al desenvolvimiento de los casos allí planteados¹²⁷. Adicionalmente, en la falta de gestión del supervisor frente a los incumplimientos del contratista (vendedor).

¹²³ Vase la pena precisar que los desembolsos realizados por el MVCT se efectuaron con base en el acta de conciliación que si bien surtió su trámite ante la procuraduría no existe certeza de su aprobación por el despacho judicial competente. Lo anterior implicaría que los mismos se hayan realizado sin el cumplimiento de los requisitos legales de índole presupuestal.

¹²⁴ De acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 4836 de 2011 que reza: "**Artículo 3º. Modifícase el artículo 1º del Decreto 1957 de 2007, el cual quedará así: 'Artículo 1º. Los compromisos presupuestales legalmente adquiridos, se cumplen o ejecutan, tratándose de contratos o convenios, con la recepción de los bienes y servicios' (...). Al respecto el MHCP mediante concepto 1-2009-000447 del 29/01/2009 ha señalado lo siguiente: (...)'en cada asunto particular debe verificarse que el gasto haya sido autorizado por la Ley, que en su oportunidad se hubieren cumplido los requisitos de orden contractual, presupuestal y demás requisitos legales a que hubiere lugar, y se hayan recibido los bienes y servicios que realicen el objeto del gasto en cada caso específico.'**"

¹²⁵ Es preciso indicar que el MVCT en oficio 2016EE0053980 del 20/06/2016 manifiesta que: "El pago del 50% del valor total del inmueble principal, esto es el valor de (\$3.450.000.000), tal como quedó establecido en el Acuerdo suscrito ante la Procuraduría, quedó supeditado a la entrega material de los mismos, lo cual ocurrió el día 12 de diciembre del 2015, previo recibo material del predio tal como consta en el Acta suscrita por las partes y en la escritura" (Subrayes fuera de texto) No obstante lo anterior, y a este mismo respecto la Entidad afirmó en oficio No. 2016EE0046844 del 31/05/2016 lo siguiente: "A la fecha no se ha construido el acta de entrega final y recibo a satisfacción habida cuenta como se expuso en líneas precedentes el proceso de reforzamiento estructural del edificio se encuentra en el día de hoy en un 92% de ejecución real" (...). Lo anterior significa que no ha sido entregado al MVCT en los términos y condiciones pactadas, hecho que fue verificado por la Comisión Auditora en visita efectuada el 03/06/2016 a la obra.

¹²⁶ Necesidad que se pretende satisfacer con la contratación, de conformidad con los estudios previos de fecha 06/12/2013.

¹²⁷ Al respecto debe tenerse en cuenta que el artículo 20 del Decreto 1710 de 2009, señala como función del Secretario Técnico del Comité de Conciliación, entre otras, "Verificar el cumplimiento de las decisiones adoptadas por el comité", debiéndose precisar que para este caso quien fungió como Secretario Técnico del Comité del 15/09/2014, igualmente representó judicialmente al MVCT en la diligencia conciliatoria, y que por lo tanto era plenamente conocedor de las decisiones institucionales adoptadas y en cumplimiento de su función legal debió preponer y acordar en los mismos términos aprobados por el Comité.

Hallazgo No. 15. Administrativo con presunta incidencia disciplinaria y fiscal. Pago de Licencia de Construcción e Impuesto de Delineación Urbana del Predio denominado HOTEL DANN.

El MVCT adquirió un inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 050C-284354, para lo cual suscribió contrato de promesa de compraventa No. 002 de 2013, en la cual pactó como obligación del vendedor en su calidad de propietario para la fecha de la firma, el trámite de los permisos necesarios para llevar a cabo el reforzamiento estructural y las mejoras y reparaciones necesarias a fin de hacer la entrega en las condiciones requeridas por el MVCT¹²⁸.

Como consecuencia de lo anterior, es claro, que era obligación del vendedor tramitar y asumir las erogaciones inherentes a los costos por concepto de expedición de licencia de construcción e impuesto de delineación urbana, en el contexto de que para la fecha acordada¹²⁹ para la entrega del inmueble, ésta debía hacerse con el reforzamiento estructural terminado y las mejoras y adecuaciones que el MVCT requirió¹³⁰.

Verificada la documentación aportada por el MVCT, encuentra este Ente de Control que los pagos por los conceptos mencionados anteriormente, fueron sufragados por el vendedor; quien posteriormente solicitó al MVCT el reembolso en cuantía de \$28,51 millones por la licencia de construcción y \$8,46 millones por concepto de pago del impuesto de delineación urbana.

Es preciso señalar que el MVCT incurrió en el pago de estos conceptos, ya que suscribió la escritura de compraventa No. 2387 del 17-oct-14 la cual quedó

¹²⁸ Entiéndase que el MVCT adquirió un inmueble completamente terminado y reforzado y, en consecuencia, el vendedor estaba obligado a entregarlo en dichas condiciones asumiendo la totalidad de los costos que conllevara el acondicionamiento para poder entregarlo en las condiciones exigidas en el Contrato de Promesa de Compraventa, que dicho sea de paso fueron aceptadas tanto por el comprador como por el vendedor.

¹²⁹ Inicialmente el 30/06/2014 según contrato de promesa de compraventa, la cual fue modificada mediante acuerdo conciliatorio para el 30/06/2015. Se resalta que esta última fecha pactada fue ratificada en la Escritura de Compraventa No. 2387 del 17/10/2014; que de paso sea dicho, no se ha cumplido a la fecha.

¹³⁰ De acuerdo a lo manifestado por la Entidad en oficio 2016EE0053921 del 17/06/2016, (...) la razón que llevó al Ministerio a asumir el pago de la "licencia de construcción y contribución de delineación", no fue el incumplimiento de la entrega material del inmueble en los plazos señalados, puesto que el trámite de la licencia fue superior al previsto por las partes en la promesa de compraventa (la Licencia quedó ejecutoriada en septiembre de 2015), sino al hecho que los costos de dicho trámite no fueron previstos por las partes al momento de la negociación inicial, lo que conllevó a que el Ministerio además de reconocer el precio de la venta asumiera los costos asociados a la Licencia (...) la intención (sic) de las partes al momento del negocio, fue que el Vendedor iniciara las actuaciones urbanísticas y que en todo caso, las costas asociadas a dicho trámite no serían sufragados por los vendedores." Afirmaciones que denotan contradicción en el sentido de la determinación de los costos y el responsable de su pago desde la misma fase de planeación de la compraventa. Siendo necesario reiterar y recalcar el hecho de que el compromiso del vendedor es entregar al 30/06/2015 (como fecha máxima) el inmueble reforzado y para ello era requisito sine qua non haber tramitado y obtenido la licencia de construcción y el consecuente pago por concepto de impuesto de delineación urbana, antes de transferir el derecho de dominio, queriendo significar con ello que estos costos estaban en su cabeza.

debidamente registrada el 24/10/2014, fecha para la cual el vendedor no había tramitado la licencia de construcción; razón por la cual, el MVCT adquirió todas las responsabilidades legales derivadas de la transferencia del dominio.

Así mismo, en los soportes documentales aportados por el MVCT no se evidencian acciones por parte del mismo tendientes a garantizar el cumplimiento de esta obligación por parte del vendedor; toda vez que, entre la firma de la promesa y el inicio del trámite para la expedición de la Licencia, esto es, entre el 12-dic-13 y el 26-nov-14; el vendedor concentró sus esfuerzos en el saneamiento jurídico del inmueble y la transferencia del título de propiedad al Ministerio; dejando de lado los tramites de curaduría que debieron haberse hecho simultáneamente cuando el bien aún se encontraba bajo su titularidad.

La situación descrita y las falencias de supervisión conllevaron a que se iniciara tardíamente el trámite de la solicitud de la Licencia, por lo que el MVCT resultó pagando un valor que debió haber sido asumido por el vendedor, como parte de sus obligaciones contractuales. Lo anterior, evidencia un presunto detrimento patrimonial en cuantía de \$36,97 millones.

De otra parte, también se evidenció la inobservancia de la Resolución 0834 del 26-dic-2013 mediante la cual el MVCT adoptó su Manual de Contratación; específicamente lo establecido en el artículo 74 que dispuso: "EL SUPERVISOR. El supervisor es el servidor público o contratista de la Entidad que ha sido designado por el ordenador del gasto para el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato" (...).

Hallazgo No. 16. Administrativo con presunta incidencia disciplinaria y fiscal. Pago Impuesto Predial vigencia 2015 Inmueble denominado Hotel Dann.

Verificado el boletín catastral del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 050C-00284354 de propiedad del MVCT a partir del 24-oct-14; se observa que a mayo de 2016 registra un destino o uso comercial para efectos tributarios.

Revisado el Sistema SIIF Nación, se estableció que el Ministerio pagó por concepto de impuesto predial para la vigencia 2015 la suma de \$41,83 millones correspondiente a este predio, liquidado con una tarifa de 9.5 x mil sobre el autoavalúo del inmueble.

Una vez consultada la tabla de tarifas vigentes para el Distrito Capital, se constató que la tarifa plena aplicable para el uso dotacional público¹³¹ es del 5 x mil sobre cualquier avalúo. Lo anterior representa un mayor valor pagado por el Ministerio¹³² en cuantía de \$22.07 millones, tal como se muestra a continuación:

Tabla No. 28 Pago impuesto predial vigencia 2015 – Hotel Dann (\$ millones)

Vigencia	Autoavalúo	Tarifa Pagada	Impuesto Predial liquidado	Ajuste	Impuesto Predial Pagado	Tarifa aplicable uso dotacional público	Impuesto Predial que debió liquidarse	Ajuste	Impuesto predial que debió pagarse	Mayor valor pagado por impuesto predial
2.015	4.904,67	9,5 X MIL	46,59	0,113	46,48	5 X MIL	24,52	0,113	24,41	22,07

Fuente: Construida a partir de información del MVCT en expediente contractual y órdenes de pago.

Dicha situación se encuentra originada en el hecho de que el MVCT no ha desplegado las acciones necesarias¹³³, tendientes a lograr el cumplimiento de la obligación contractual consistente en la entrega real y material del inmueble adquirido, frente al cual debe asumir sus deberes tributarios legales¹³⁴ desde el 24/10/2014.

Consecuencia de lo anterior, el MVCT incurrió en un presunto daño patrimonial al pagar un mayor valor por concepto de impuesto predial unificado para la vigencia 2015, en cuantía de \$22,07 millones; derivado de una gestión fiscal

¹³¹ Acuerdo 105 de 2003: 6. **Predios dotacionales.** Se incluyen los predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial hayan sido definidos como equipamientos colectivos de tipo educativo, cultural, salud, bienestar social y culto; equipamientos deportivos y recreativos como estadios, coliseos, plaza de toros, clubes campestres, polideportivos, canchas múltiples y dotaciones deportivas al aire libre, parques de propiedad y uso público; equipamientos urbanos básicos tipo seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos como mataderos, frigoríficos, centrales de abastos y plazas de mercado, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios, servicios de administración pública, servicios públicos y de transporte.

¹³² En la actualidad el inmueble se encuentra clasificado en uso comercial y de acuerdo a la destinación que se le dará una vez recibido real y materialmente, el MVCT deberá adelantar el cambio de uso al que corresponda, lo que se reflejará en el cambio de tarifa.

¹³³ Teniendo en cuenta que a la fecha se encuentra incumplido el acuerdo conciliatorio del 17/09/2014, según el cual la entrega real y material debió haberse efectuado el 30/06/2015 como plazo máximo con todas las adecuaciones, mejoras y adaptaciones de espacios requeridas por el MVCT.

¹³⁴ Es de anotar que el hecho generador y la causación de este impuesto se encuentran regulados en los artículos 14 y 15 del DECRETO 352 DE 2002 que reza: "**Artículo 14. Hecho generador.** El impuesto predial unificado, es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces ubicados en el Distrito Capital de Bogotá y se genera por la existencia del predio. **Artículo 15. Causación.** El impuesto predial unificado se causa el 1° de enero del respectivo año gravable."

Por su parte el artículo 8 del ACUERDO 469 DE 2011 establece el sujeto pasivo de este impuesto en los siguientes términos: "Es sujeto pasivo del impuesto predial unificado, el propietario o poseedor de predios ubicados en la jurisdicción de Bogotá Distrito Capital. Responderán solidariamente por el pago del impuesto, el propietario y el poseedor del predio."

antieconómica, ineficiente e ineficaz; pudiéndose repetir esta situación hasta tanto no realicen los ajustes correspondientes¹³⁵.

Es preciso resaltar que al 10-jun-16, el Ministerio no ha cancelado el Impuesto Predial de la vigencia 2016 por el inmueble Hotel Dann ni por el lote anexo; en la medida en que no cuenta con apropiación presupuestal para sufragar este concepto; razón por la cual se encuentra adelantando un traslado presupuestal para la consecución de los recursos necesarios.

Hallazgo No. 17. Administrativo con presunta incidencia disciplinaria y fiscal. Contrato de arrendamiento Sede Calle 18 entre el 01-agt-14 y el 30-jun-15.

De conformidad con los estudios previos que soportaron la compra del bien inmueble denominado Hotel Dann, uno de los argumentos que justificó dicha adquisición fue la reducción de costos por concepto de arrendamiento¹³⁶.

Teniendo en cuenta que la fecha pactada para la entrega material del inmueble en condiciones de utilización era el 30-jun-14 y que el contrato de arrendamiento de la Sede Calle 18¹³⁷ tenía plazo de ejecución hasta el 31-jul-14; este Ente de Control, procedió a verificar en el Sistema SIIF Nación los pagos realizados por concepto de arrendamiento¹³⁸ desde el 01-agt-14 y hasta el 30-jun-15, fecha para la cual el MVCT suscribió contrato de comodato sobre el inmueble sede calle 18.

Resultado de la verificación, se logró establecer que en el periodo mencionado el Ministerio realizó los siguientes pagos:

¹³⁵ De acuerdo con la respuesta dada por el MVCT en oficio 2016EE0053924, (...) "el hecho que la tarifa vigente sea la que aplica para uso comercial, no es un hecho imputable a la Entidad sino que corresponde a la realizada (sic) catastral del predio, al cual se encuentra en un proceso de reforzamiento que sin su continuación no se podría actualizar catastralmente para modificar su uso y por consiguiente la falta"; afirmación que comparte este Ente de Control en la medida en que lo atribuible al Ministerio es no haber adelantado las gestiones pertinentes para haber recibido real y materialmente el inmueble en los plazos pactados; toda vez que ya ha transcurrido un año desde que se venció el plazo máximo acordado para este fin en la escritura de compraventa. Es de resaltar que el MVCT está obligado a continuar pagando una mayor tarifa por impuesto predial, hasta tanto no se realice el respectivo cambio de uso.

¹³⁶ Estudios Previos contrato de promesa de compraventa 002 de 2013 folio 3: "De otro lado es importante manifestar que con la adquisición de esta sede, el Ministerio puede albergar el resto de funcionarios y contratistas ubicados en la sede de la calle 18, disminuyendo de esta manera como ya se dijo los costos por arrendamiento, ubicando en un solo sector todas las sedes propias en puntos muy cercanos lo cual facilita la gestión de la entidad, el clima organizacional y minimizando los tiempos de desplazamiento entre las sedes actuales, entre otros aspectos"

¹³⁷ Ocupada actualmente por el MVCT

¹³⁸ Otrosí 1 del Convenio Interadministrativo No. 155 de 2013 (Para los meses de agosto a octubre de 2014) y Convenio Interadministrativo 008 de 2014 (Para el periodo entre 01/11/2014 al 30/06/2015), ambos suscritos con el Fondo Nacional del Ahorro,

