



**AUDITORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**

**DIRECCIÓN DE CONTROL FISCAL**

**INFORME DE AUDITORÍA ESPECIAL A LA ADQUISICION DE LAS SEDES DE  
CASANARE Y NORTE DE SANTANDER POR PARTE DE LA CONTRALORÍA  
GENERAL DE LA REPÚBLICA EN LA VIGENCIA 2013**

**Bogotá D.C., febrero de 2016**



**CARLOS FELIPE CÓRDOBA LARRARTE**  
Auditor General de la República

**ANGELA MARÍA MURCIA RAMOS**  
Auditora Auxiliar

**FABIÁN ELIAS PATERNINA MARTÍNEZ**  
Auditor Delegado para la Vigilancia de la Gestión Fiscal

**FABIÁN ELIAS PATERNINA MARTÍNEZ**  
Director de Control Fiscal (AF)

**LUZ AIDA LLANO GONZALEZ**  
Coordinador

**Luz Aida Llano González**  
Auditor

**TABLA DE CONTENIDO**

**PG**

<b>1. INTRODUCCIÓN.</b>	<b>4</b>
<b>2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.</b>	<b>5</b>
<b>2. PLAN DE MEJORAMIENTO.</b>	<b>16</b>

## **1. INTRODUCCIÓN.**

La Auditoría General de la República - AGR, en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 274 de la Constitución Política de Colombia, en el Decreto-Ley 272 de 2000 y en desarrollo del Plan General de Auditorías-PGA 2015, efectuó Auditoría Especial a la adquisición de sedes (Norte de Santander y Casanare) por parte de la Contraloría General de la República en la vigencia 2014

El mencionado ejercicio auditor se llevó a cabo siguiendo los lineamientos del Manual del Proceso Auditor de la Auditoría General de la República - MPA Versión 6.0, las políticas definidas en el Plan General de Auditorías - PGA 2015, los procedimientos, sistemas y principios establecidos en la Constitución y en las normas de auditoría de general aceptación y considerando la revisión de la cuenta fiscal de la CGR – 2014.

En este sentido, el proceso auditor se orientó a:

- Evaluar que en la adquisición de las sedes para el funcionamiento de las Gerencias Departamentales Colegiadas no se haya presentado sobrecostos y que se hayan respetado los principios de planeación, legalidad, responsabilidad, transparencia, eficiencia, eficacia y oportunidad. Así mismo, verificar la aplicación de controles al proceso

Los sistemas de control que se aplicaron fueron los de: legalidad, gestión y resultados; mediante el control de legalidad se evaluó que las actividades y procesos se hayan realizado conforme a la normatividad vigente aplicable a la CGR; a través del control de gestión y resultados se examinó, tanto la eficiencia y eficacia de la gestión para la adquisición de las mencionadas sedes.

## 1. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.

Luego de analizada la contradicción presentada por la Contraloría General de la República, se mantuvieron las siguientes observaciones respecto de la adquisición de las sedes donde funcionan las Gerencias Departamentales Colegiadas de Yopal – Casanare y Cúcuta – Norte de Santander arrojando como resultado 1 hallazgo administrativo de connotación disciplinaria y fiscal en cuantía de \$3.290.538.318.

### 1.1. Adquisición sede Yopal – Casanare

Tanto en el estudio de factibilidad como en los estudios previos se analizaron 7 alternativas presentadas por diferentes oferentes teniendo en cuenta aspectos tales como: tipo de inmueble, localización, infraestructura, espacios, parqueadero, accesibilidad, disponibilidad, desviación del mercado y observaciones adicionales lo que permitió realizar una selección de inmuebles que cumplieran o por lo menos se acercaran a las necesidades de la Contraloría General de la República para adquirir la mencionada sede.

En el numeral 5 de los estudios previos (justificación de los factores o criterios de selección) se seleccionó la oferta No. 1 la cual se describió así:

“(…)

- *El precio de venta del proyecto inmobiliario de la Alternativa 1 es favorable, ya que su valor unitario de construcción y terreno inherente (\$3.106.968,49) es menor al valor promedio del mercado (\$3.199.904), presenta un descuento equivalente a \$164.615.000 respecto al valor total de su avalúo comercial; y su entregable consiste en un edificio nuevo con vida útil de 100 años, independiente, dotado con inmuebles por adhesión nuevos y de buena calidad, con una infraestructura moderna diseñada acorde a las normas técnicas vigentes y adaptada conforme a las necesidades espaciales y funcionales de la entidad. Esto último redundará en ahorro por concepto de gastos de administración, menor inversión para adecuar el bien según las particularidades de la gerencia departamental y menor plazo para ejercer las actividades institucionales en una nueva sede.*
- *Las especificaciones técnicas de construcción, sistemas y equipos ofertados por la Alternativa 1 fueron revisados en detalle y cotejados con el manual de*

*inmuebles por adhesión y destinación para proyectos inmobiliarios elaborado por equipo técnico de la entidad.*

- *La Alternativa 1 es la opción inmobiliaria que ofrece mayor conveniencia para el proyecto de adquisición de planta física de la Gerencia Departamental Colegiada de Casanare; ya que cuenta con una infraestructura óptima para el desarrollo de las labores institucionales de la entidad (...)*”

De otra parte en el numeral 4 de los estudios previos la Entidad estableció el valor del contrato así:

*(...) Proyecto inmobiliario ofertado por valor de \$3.500.000.000 mediante documento de 01 de agosto de 2013 presentado por los hermanos Pérez Jiménez y avalado por Constructora Pradera 8 S.A.S., consistente en edificio de oficinas con un parqueadero.*

*El proyecto inmobiliario está localizado en la calle 8 No.21-10-14/carrera 21 No.8-29 de la ciudad de Yopal; cerca del parque Santander, Gobernación departamental, Secretaría de Salud de Casanare, Procuraduría departamental, guías del ejército, estación de bomberos voluntarios, la catedral, casa de la cultura, así como de varias notarias y entidades bancarias.*

*Se trata de una construcción en concreto reforzado de 1.676,50 m<sup>2</sup> conformada por dos cuerpos englobados denominados bloque A (Etapa 1 del proyecto) y bloque B (Etapa 2 del proyecto).*

*El bloque A tiene acceso por la carrera 21. Consta de 2 pisos, mezzanine y terraza para un área total de construcción de 550 m<sup>2</sup> sobre un lote de 253 m<sup>2</sup>. El primer piso tiene un área de 253 m<sup>2</sup>, el mezzanine tiene un área de 84 m<sup>2</sup>. El segundo piso tiene un área de 106,50 m<sup>2</sup> y la terraza tiene un área de 106,50 m<sup>2</sup>. Este bloque fue diseñado como un espacio amplio para eventos públicos, razón por la cual cuenta con una zona de servicios, facilidades para proyecciones y ajustes de sonido, y un área adicional de semisótano para el almacenamiento de equipos. Los espacios que la conforman son espacios abiertos en los cuales las únicas divisiones existentes corresponden a las zonas de servicios, de forma tal que es un espacio flexible que se puede adaptar a la demanda de cualquier uso que se requiera para reuniones de entre 100 y 200 personas. Actualmente se encuentra terminado (...)*”.

En conclusión, el valor estimado para la compra del bien (numeral 4 de los estudios previos) fue la suma de \$3.500.000.000 los cuales resultaron de multiplicar el valor unitario de venta de metro cuadrado (\$3.106.968,49) por el área total de construcción (1.676,50 m<sup>2</sup>).

En este aspecto vale la pena resaltar que si bien la Contraloría General de la República decidió que la opción más favorable para la entidad era la No. 1, al analizar las demás opciones en los documentos que reposan en la carpeta contractual se pueden evidenciar otras ofertas tales como la No. 2 (\$2.307.266.000m<sup>2</sup>), la No. 7 (\$2.275.000m<sup>2</sup>), cuyo valor es inferior al precio pagado por metro cuadrado por el inmueble adquirido por la CGR, situación que llevó a pensar en un presunto sobre costo y por tanto se decidió realizar una visita al inmueble adquirido y los inmuebles que la CGR utilizó para establecer el valor del inmueble en el estudio previo.

#### Observaciones sobre el estado de la edificación

Se efectuó visita al inmueble adquirido por la CGR, en la inspección física realizada y entrevistas con funcionarios, se detectaron las siguientes deficiencias:

- Ausencia de torniquetes de seguridad normal y para discapacitados para acceso principal, incluidos en la propuesta del vendedor.
- Ausencia de pasamanos en uno de los costados de escaleras de evacuación.
- Inundaciones del foso del ascensor debido a gran filtración de aguas lluvias desde la terraza del edificio. Estas inundaciones afectan directamente el ascensor haciendo que se suspenda su servicio, luego de precipitaciones de alta intensidad, que para una ciudad como Yopal suelen ser comunes en distintas épocas del año, tal y como ha sucedido en varias ocasiones desde la puesta en funcionamiento de la sede.
- Los escalones de la escalera de evacuación presentan distinto número de escalones entre niveles lo que no se explica técnicamente para una edificación nueva.
- Las cortas dimensiones del ascensor no permite el transporte de camillas ubicadas en los pisos superiores, con el agravante que la enfermería se ubica en uno de estos (Nivel 5°).
- La iluminación del baño de mujeres de la primera planta no posee sensor de movimiento, por ende solo enciende cuando se utiliza el baño de hombres que si posee dicho sensor.
- La planta eléctrica se encuentra ubicada en el parqueadero al igual que los tacos de la luz, pero no hay espacio para entrar al lugar en el evento de un incidente, pues con el vehículo parqueado es difícil tener acceso a los mismos.

Respecto del avalúo realizado por el contratista Grupo Inmobiliario y Constructor Valor S.A "Valor S.A" se detectan las siguientes deficiencias:

- En el desarrollo del punto 6.1 MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO del avalúo comercial realizado por la empresa Valor S.A., en el punto **b. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE OFICINAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL**, para determinar el valor comercial por metro cuadrado (M2) del inmueble objeto de avalúo se hace un promedio de datos de transacciones realizadas en ese año de edificaciones adecuadas para oficinas donde estaban algunas entidades del estado y privadas y que por sus características se incluyeron en el estudio de mercado, sin embargo a dicho promedio se realiza un incremento de \$446.376 *“correspondiente a acabados del edificio y equipos necesarios para el buen funcionamiento, dada **la calidad de los mismos**, redondeado a \$3'500.000 el M2..”* (subraya y negrita fuera de texto). El aumento carece de cálculos o sustento técnico distinto a este texto citado, y dentro del cual no se detalla algún otro soporte para dicha afirmación. Es decir, al tratarse de una cifra exacta, es necesario un análisis específico, que no se evidencia dentro del documento del informe de avalúo.
- Así mismo, para el punto **d. ANALISIS DE INFORMACION** se realiza un desglose de valores por m2 y, realizado el detalle del cálculo del valor por piso de la edificación, existe un **NOTA 1**, en la cual se plasma un aumento de **\$15.000** por M2 por cambio de piso, cifra que no se detalla o especifica, ni se describe el cómo se llega a dicho monto. Todo ello continuando con el punto 6.1 MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.
- **6.3. COSTO DE REPOSICION DE LA CONSTRUCCION**  
  
“ (...) Para este caso en particular y teniendo en cuenta que se trata de una edificación nueva, moderna y con equipos de gama alta o de excelente tecnología para el buen funcionamiento de las oficinas, el valor por M2 del total de su construcción al 100% está fundamentado con base en el costo directo señalado en los índices de costos de la revista construdata edición N° 169 de diciembre de 2013 y febrero de 2014 para Bogotá equivalente al \$1.072.065,00, no obstante y teniendo en cuenta las especificaciones especiales constructivas bajo la norma vigente de sismo resistente NSR-10 y de los equipos técnicos con que contara la edificación, así como los acabados internos, materiales, AIU, gastos de transporte y mano de obra por su localización en el Municipio de Yopal hacen que se estime un incremento para el costo de construcción por M2 del 180% adicional al dato ya mencionado de la revista construdata, es decir que el valor por M2 del costo de reposición ajustado al 100% de este edificio es de \$3'000.000,00 y para la terraza es de \$1'740.000 (...)”

Durante el tiempo de la inspección física del edificio fue visitada la Lonja de Propiedad Raíz de Yopal, Casanare y la Orinoquía sobre estudios o documentos desarrollados por esta entidad para cotejar con lo entregado por la empresa Valor S.A a la Contraloría, dicha consulta fue contestada el 03 de Marzo de 2015 mediante documento escrito en los siguientes términos *“La Lonja de Propiedad Raíz de Yopal, Casanare y la Orinoquia, en respuesta del radicado y fecha del asunto informa a ustedes, que para la fecha año 2013 se encontraron en el sector mencionado en su comunicación muestras para **valores del terreno de dos millones (\$2.000.000)** de pesos y **para metro cuadrado de oficina nueva aproximadamente a dos millones ochocientos mil pesos (\$2.800.000)**, estos valores son generales ya que se requiere de un estudio más detallado para llegar a un valor más exacto del terreno y la construcción para el año en mención.*

*La Lonja de Propiedad Raíz de Yopal, Casanare y la Orinoquia, no cuenta en la actualidad con un estudio de zonas homogéneas de la ciudad y para ese año no se realizaron avalúos en ese sector. (Subraya y negrita fuera de texto).*

Lo anterior, si bien es un aproximado, es suministrado por una entidad idónea para estas cifras y denota un menor valor comparado con las cifras con las que finalmente fue negociado, tanto para el lote como para la construcción. Lo que sugiere una corroboración mediante la elaboración de un nuevo peritaje para la determinación del valor comercial del edificio en cuestión para el año 2013.

En consecuencia a lo anterior, y con la finalidad de obtener una mayor certeza probatoria y con el objeto de garantizar objetividad e independencia en las presuntas irregularidades objeto de análisis, se requirió al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, como entidad idónea para la valoración y consultoría del inmueble en materia de avalúos, quien de manera independiente y objetiva emitiría su pronunciamiento el cual permitiría esclarecer la transparencia de las relaciones contractuales del inmueble.

En la petición realizada al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC se solicitó su pronunciamiento oficial para que se emitiera concepto técnico con fecha del momento de la compra como garantía de análisis al tiempo de ocurrencia de los presuntos hechos irregulares.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC mediante oficio fechado del 19 de agosto de 2015 allega a la Auditoría General de la República el informe de avalúo comercial urbano del inmueble objeto de cuestión, donde a través de profesionales especialistas en el rubro inmobiliario adscritos a esa entidad realizan conformes a las normas y procedimientos el respectivo peritaje, las vistas al inmueble y análisis

profundo del conocimiento del mercado inmobiliario a través soportes técnicos, bases de información de mercado, análisis de la compra y destino del suelo, posicionamiento en el mercado y la comercialización, entre otras.

El anterior análisis realizado y aprobado en junta por el grupo interno de trabajo de avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC concluye que el valor comercial del inmueble al momento de su adquisición fue por la suma de \$2.196.077.033, por lo que se evidencia que la CGR incurre en un sobrecosto derivado del sobre avalúo realizado en el contrato objeto de análisis por valor de \$1.303.922.967 como presunto daño patrimonial.

**Tabla No. 1 Resumen análisis auditoria**

Valor avalúo comercial realizado por la CGR	\$ 3.664.615.000
Valor pagado por el inmueble por la CGR	\$ 3.500.000.000
Valor avalúo comercial realizado por IGAC	\$ 2.196.077.033
<b>Diferencia entre el valor pagado por la CGR y el avalúo realizado por el IGAC</b>	<b>\$ 1.303.922.967</b>

Finalmente, el siguiente cuadro contiene un comparativo entre el avalúo realizado por Valor S.A. y el IGAC en el que se evidencia que el porcentaje de costos indirectos (179,83%) referidos al total de los costos directos (\$1.172.080.945), presenta una diferencia significativa entre los dos avalúos, puesto que en el realizado por Valor S.A. se estima un incremento para el costo de construcción del 180% adicional al referenciado por metro cuadrado señalado en los índices de costos de la revista Construdata edición No. 169, es decir, \$1.072.065, el cual es superior en diez (10) veces al utilizado por el IGAC (18%).

<b>ANEXO No. 1 COMPARACION AVALUOS SEDE GERENCIA CASANARE</b>						<b>AVALUO VALOR SA</b>
<b>VALOR S.A. (Diciembre 27 de 2013)</b>						
		<b>M2</b>	<b>VR. UNIT.</b>	<b>VR. TOTAL</b>	<b>%</b>	<b>No. PAGINA</b>
<b>COSTOS DIRECTOS</b>		1.126,50	1.040.462,45	<b>1.172.080.944,64</b>		<b>31,51%</b>
	<b>OFICINAS</b>	1.047,50	1.072.065,00	1.122.988.087,50		30,19%
	<b>TERRAZA</b>	79,00	621.428,57	49.092.857,14		1,32%
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>179,83%</b>			<b>2.107.761.312,00</b>		<b>56,67%</b>
<b>LOTE</b>		169,00	2.600.000,00	<b>439.400.000,00</b>		<b>11,81%</b>
<b>TOTAL</b>				<b>3.719.242.256,64</b>		<b>100,00%</b>
<b>IGAC</b>						<b>AVALUO IGAC</b>
		<b>M2</b>	<b>VR. UNIT.</b>	<b>VR. TOTAL</b>	<b>%</b>	<b>No. PAGINA</b>
<b>COSTOS DIRECTOS</b>		1.126,50	1.342.556,44	<b>1.512.389.830,51</b>		<b>68,87%</b>
	<b>OFICINAS</b>	1.052,50	1.427.118,64	1.502.042.372,88		68,40%
	<b>TERRAZA</b>	74,00	139.830,51	10.347.457,63		0,47%
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>18%</b>			<b>272.230.169,49</b>		<b>12,40%</b>
<b>LOTE</b>		169,00	2.434.657,00	<b>411.457.033,00</b>		<b>18,74%</b>
<b>TOTAL</b>				<b>2.196.077.033,00</b>		<b>100,00%</b>

LOS PORCENTAJES DE 179,83 Y 18 EN LOS COSTOS INDIRECTOS SE CALCULAN CON BASE EN EL TOTAL DE LOS COSTOS DIRECTOS

Fuente: Avalúos realizados por Valor S.A. e IGAC

## 1.2. Adquisición sede Cúcuta – Norte de Santander

En el estudio de factibilidad como en los estudios previos se analizaron 6 alternativas presentadas por diferentes oferentes teniendo en cuenta aspectos tales como: tipo de inmueble, localización, infraestructura, espacios, parqueadero, accesibilidad, disponibilidad, desviación del mercado y observaciones adicionales lo que permitió realizar una selección de inmuebles que cumplieran o por lo menos se acercaran a las necesidades de la Contraloría General de la República para adquirir la mencionada sede.

En el numeral 5 de los estudios previos (justificación de los factores o criterios de selección) se seleccionó la oferta No. 1 la cual se describió así:

*“(...) Según las condiciones finales de la oferta correspondiente a la Alternativa 1, la constructora propietaria ofrece un proyecto de oficinas ajustado a las particularidades de la Gerencia Departamental Colegiada Norte de Santander, con unas especificaciones técnicas que se encuentran dentro de los parámetros establecidos por la CGR en su Manual de Inmuebles por Adhesión y Destinación para Proyectos Inmobiliarios y acorde con las recomendaciones realizadas por la ARL POSITIVA; por un valor total de \$4.770.000.000 a razón de \$3.611.939,85/m<sup>2</sup>.*

*Por solicitud de la Contraloría General de la República y acorde con el objeto del contrato 298 de 2013, la firma Grupo Inmobiliario y Constructor Valor S.A. realizó avalúo comercial del bien inmueble correspondiente a la Alternativa 1, determinando un valor total comercial igual a \$5.018.944.800, equivalente a la suma de los valores comerciales de \$1.004.260.000 por el lote y \$4.014.684.800 por la construcción. Cabe destacar que la firma valuadora estimó el precio comercial unitario de las oficinas correspondientes a la Alternativa 1 en \$4.620.000/m<sup>2</sup>; tal y como consta en informe de avalúo comercial de 28 de noviembre de 2013.*

*El precio de venta del proyecto inmobiliario de la Alternativa 1 es favorable, ya que además que el valor unitario de construcción y terreno inherente (\$3.611.939,851/m<sup>2</sup>) es menor al precio promedio del mercado de oficinas de la ciudad de San José de Cúcuta (\$3.982.011,48/m<sup>2</sup>) e inferior al precio comercial reportado por la firma Grupo y Valor S.A. en su informe de 28 de noviembre de 2013 (\$4.620.000/m<sup>2</sup>); presenta un descuento equivalente a \$248.944.800 respecto al valor total de su avalúo comercial; y su entregable consiste en un edificio nuevo con vida útil de 100 años, independiente, dotado con inmuebles por adhesión y destinación nuevos y de buena calidad, con una infraestructura moderna diseñada acorde a las normas técnicas vigentes y adaptada conforme a las necesidades espaciales y funcionales de la entidad. Esto último redundará en ahorro por concepto de gastos de administración, menor inversión para adecuar el bien según las particularidades de la gerencia departamental y menor plazo para ejercer las actividades institucionales en una nueva sede (...)*

De otra parte en el numeral 4 de los estudios previos la Entidad estableció el valor del contrato así:

*“(…) Proyecto inmobiliario ofertado por valor de \$4.770.000.000 mediante documento de 25 de noviembre de 2013 presentado por Constructora Quirúrgica Inteligente S.A.S., consistente en un edificio de oficinas y parqueadero.*

*El proyecto inmobiliario tiene uso institucional y está ubicado en la esquina de la avenida 11E con calle 8A del barrio Colsag de la ciudad de San José de Cúcuta, cerca de la Clínica Santa Ana. El proyecto cuenta con licencia de construcción No.CU2-182/12 de 13 de junio de 2012, emitida por la curaduría No.2 de San José de Cúcuta. Sus diseños contemplan la norma sismo resistente colombiana NSR-10 y las normas técnicas vigentes para redes, así como la disponibilidad de todos los servicios públicos. Cuenta con 5 pisos de oficinas y semisótano con 8 unidades de estacionamiento, punto fijo de escaleras, ascensor para 10 personas, baños hombres-mujeres y discapacitados, fachada enchapada en porcelanatos importados y persianas translúcidas hunter Douglas, patio, terraza, rampas para discapacitados, red contraincendios, equipos de dotación como transformador y bombas, tanque subterráneo para reserva de agua. Los acabados previstos son: pisos en porcelanato importado, puertas principales de acceso para cada piso en vidrio templado, enchape de baños en cerámica nacional, pasamanos escaleras en acero inoxidable, piso sótano en concreto cepillado, jardineras exteriores en tableta de gres, plantas ornamentales en jardineras exteriores, portón eléctrico para acceso semisótano (garaje), pisos de terraza en piedra natural, gradas de escalera en porcelanato formato grande, piso de patio en gres, culatas en vinilo sobre estuco plástico, cubierta impermeabilizada con sika fill, barandas de corredores en tubo metálico. Actualmente las instalaciones del edificio se encuentran en obra gris en un estado de avance del 80%.*

*Se trata de una construcción en concreto reforzado de 1.320,62 m<sup>2</sup> sobre un lote de 337 m<sup>2</sup>, distribuidos así: semisótano con 234,77 m<sup>2</sup>; primer piso con 206,21 m<sup>2</sup>; segundo, tercer y cuarto piso con 253,68 m<sup>2</sup> cada uno y el quinto piso con 118,60 m<sup>2</sup>. Este proyecto fue presentado inicialmente por la inmobiliaria Bello Hogar mediante documento No.2013CR004252 de 06 de junio de 2013, por un valor total de venta de \$5.678.666.000 a razón de \$4.300.000/m<sup>2</sup> y un plazo de entrega de 5 meses.*

*Más adelante, mediante documento No.2013ER0066060 de 02 de julio de 2013, la inmobiliaria Bello Hogar junto con la Constructora Quirúrgica Inteligente S.A.S, actualizó las condiciones de su oferta de 06 de junio de 2013, en el sentido de incluir algunos inmuebles por adhesión y destinación adicionales al inmueble por naturaleza, tales como sistema de cableado estructurado, divisiones internas en drywall, aires acondicionados, equipos de seguridad y mobiliario acorde a las necesidades particulares de la entidad que le fueron reportadas por la Gerencia Departamental Colegiada Norte de Santander, por un valor total de venta de \$4.827.163.000 y un plazo de entrega de 4 meses.*

*Posteriormente, la Constructora Quirúrgica Inteligente S.A.S. presentó directamente la propuesta de venta del inmueble por un valor total de \$4.208.347.500 y un plazo de entrega de 3 meses, sin las adiciones presentadas en oferta de 02 de julio de 2013. En documento No.2013ER0075916 de 22 de julio de 2013, la Constructora Quirúrgica Inteligente S.A.S. manifestó también el interés de recibir la casa-sede de la CGR en la ciudad de San José de Cúcuta por valor de \$912.000.000 como parte de pago dentro de una posible negociación entre las partes.*

*Finalmente, el 25 de noviembre de 2013, la Constructora Quirúrgica Inteligente S.A.S. actualizó su oferta por un valor de \$4.770.000.000 y un plazo de entrega de 3 mese& En esta última propuesta, la constructora optimizó la distribución de las áreas acorde a las necesidades espaciales y funcionales de la gerencia departamental Norte de Santander (oficinas y 4 unidades de estacionamientos), adicionó especificaciones al sistema contra incendio, adicionó inmuebles por adhesión y destinación tales como: paneles de control solar, señalización de emergencia y corporativa, sensores de movimiento para iluminación, sistema de cableado estructurado, sistema de aire acondicionado, sistema de seguridad y emergencias (CCTV, cintas deslizantes escaleras, planta de emergencias), divisiones en drywall-vidrio, divisiones con frescaza para insonorización, mobiliario baños y estantería en madera (...)"*

En conclusión, el valor estimado para la compra del bien (numeral 4 de los estudios previos) fue la suma de \$4.770.000.000 los cuales resultaron de multiplicar el valor unitario de venta de metro cuadrado (\$3.611.939,85) por el área total de construcción (1.320,62m<sup>2</sup>).

Respecto del avalúo realizado por la firma contratada por la Contraloría General de la República se observaron las siguientes inconsistencias:

- En el desarrollo del punto 6.1 MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO del avalúo comercial realizado por la empresa Valor S.A., en el punto **a. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE PREDIOS ANTIGUOS**, para determinar el valor comercial del lote por metro cuadrado (M<sup>2</sup>) del inmueble objeto de avalúo se hace un promedio de las propiedades del estudio de mercado, sin embargo a dicho promedio se realiza un incremento del **50%** *“por la ubicación especial que cuenta el inmueble dentro del sector ya que se localiza sobre la Avenida 11 E vía principal con bastante comercio y **para la actividad de servicios institucionales**, arrojando un valor por M<sup>2</sup> de \$2.980.000.”* (subraya y negrita fuera de texto). El aumento del 50% carece un cálculo o sustento técnico distinto a este texto citado, y dentro del cual se describe que se trata de una zona destinada a la actividad de servicios institucionales, sin embargo, tal como se expresa en otro punto de la presente carta de observaciones, en la zona solo existe un edificio de institucional y/o de servicios como lo es la

Clínica Santa Ana, por lo que no existe una mínima cantidad de edificaciones de esta característica ni la norma urbanística que soporte dicha afirmación.

Así mismo, para el punto **b. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE OFICINAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL** se realiza un promedio de los valores por m2 recolectados de ofertas de oficinas ubicadas en la zona y de datos de transacciones realizadas en ese año, sin embargo, dicho promedio es aumentado por *“un valor de \$345.871 por M2 correspondiente a acabados del edificio y equipos necesarios para el buen funcionamiento, dada la calidad de los mismos, redondeado a \$4'620.000 el M2.”* Cifra que no se encuentra soportada o detallada por cálculo alguno, y que al tratarse de una cifra exacta tendría que corresponder a un análisis específico que no se evidencia dentro del documento del informe de avalúo.

Continuando con el punto **6.1 MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO**, en el aparte **d. ANALISIS DE INFORMACIÓN**, realizado el detalle del cálculo del valor por piso de la edificación, existe un NOTA 1, en la cual se plasma un aumento de **\$50.000** por M2 por cambio de piso, cifra que no se detalla o específica, ni se describe el cómo se llega a dicho monto.

En el punto **6.3 COSTO DE REPOSICION DE LA CONSTRUCCION** se **evidencia** un incremento para el costo de construcción por M2 del **189%**, adicional al dato ya mencionado de la revista Construdata, es decir que el valor por M2 del costo de reposición ajustado al 100% de este edificio es de \$3'040.000,00. En el informe se describe que *“dicho aumento se debe teniendo en cuenta las especificaciones especiales constructivas bajo la norma vigente de sismo resistente NSR-10 y de los equipos técnicos con que contara la edificación, así como los acabados internos, materiales, AIU, gastos de transporte y mano de obra por su localización en el Municipio de Cúcuta”*, sin embargo, este texto carece de rigurosidad técnica pues no se refleja ni se plasma calculo alguno que sustente dicho incremento.

En consecuencia a lo anterior, y con la finalidad de obtener una mayor certeza probatoria y con el objeto de garantizar objetividad e independencia en las presuntas irregularidades objeto de análisis, se requirió al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, como entidad idónea para la valoración y consultoría del inmueble en materia de avalúos, quien de manera independiente y objetiva emitiría su pronunciamiento el cual permitiría esclarecer la transparencia de las relaciones contractuales del inmueble.

En la petición realizada al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC se solicitó su pronunciamiento oficial para que se emitiera concepto técnico con fecha del momento de la compra como garantía de análisis al tiempo de ocurrencia de los presuntos hechos irregulares.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC mediante oficio fechado del 19 de agosto de 2015 allega a la Auditoria General de la Republica el informe de avalúo comercial urbano del inmueble objeto de cuestión, donde a través de profesionales especialistas en el rubro inmobiliario adscritos a esa entidad realizan conformes a las normas y procedimientos el respectivo peritaje, las vistas al inmueble y análisis profundo del conocimiento del mercado inmobiliario a través soportes técnicos, bases de información de mercado, análisis de la compra y destino del suelo, posicionamiento en el mercado y la comercialización, entre otras.

El anterior análisis realizado y aprobado en junta por el grupo interno de trabajo de avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC concluye que el valor comercial del inmueble al momento de su adquisición fue por la suma de \$2.789.384.649, por lo que se evidencia que la CGR incurre en un sobre costo derivado del sobre avalúo realizado en el contrato objeto de análisis por valor de \$1.980.615.351 como presunto daño patrimonial.

**Tabla No. 1 Resumen análisis auditoria**

Valor avalúo comercial realizado por la CGR	\$5.018,944.800
Valor pagado por el inmueble por la CGR	\$ 4.770.000.000
Valor avalúo comercial realizado por IGAC	\$ 2.789.384.649
<b>Diferencia entre el valor pagado por la CGR y el avalúo realizado por el IGAC</b>	<b>\$1.980.615.351</b>

Finalmente, el siguiente cuadro (Anexo No. 2) contiene un comparativo entre el avalúo realizado por Valor S.A. y el IGAC en el que se evidencia que el porcentaje de costos indirectos (189%) referidos al total de los costos directos (\$1.388.123.110), presenta una diferencia significativa entre los dos avalúos, puesto que en el realizado por Valor S.A. se estima un incremento para el costo de construcción del 189% adicional al referenciado por metro cuadrado señalado en los índices de costos de la revista Construdata edición No. 168, es decir, \$1.051.145, el cual es superior en más de diez (10) veces al utilizado por el IGAC (18%).

<b>ANEXO No. 2 COMPARACION AVALUOS GERENCIA NORTE DE SANTANDER</b>						AVALUO
<b>VALOR S.A. (Noviembre 28 de 2013)</b>						VALOR SA
		M2	VR. UNIT.	VR. TOTAL	%	No. PAGINA
COSTOS DIRECTOS		1.320,62	1.051.145,00	<b>1.388.163.109,90</b>	<b>27,66%</b>	34
COSTOS INDIRECTOS	189,20%			<b>2.626.413.813,84</b>	<b>52,33%</b>	
LOTE		337,00	2.980.000,00	<b>1.004.260.000,00</b>	<b>20,01%</b>	38
<b>TOTAL</b>				<b>5.018.836.923,74</b>	<b>100,00%</b>	38
<b>IGAC</b>						AVALUO
		M2	VR. UNIT.	VR. TOTAL	%	No. PAGINA
COSTOS DIRECTOS		1.320,62	1.435.241,02	<b>1.895.407.990,22</b>	<b>67,96%</b>	ANEXO
COSTOS INDIRECTOS	18%			<b>341.173.438,24</b>	<b>12,23%</b>	ANEXO
LOTE		337,00	1.638.737,00	<b>552.254.369,00</b>	<b>19,80%</b>	17
<b>TOTAL</b>				<b>2.788.835.797,46</b>	<b>100,00%</b>	17

LOS PORCENTAJES DE 189,20 Y 18 EN LOS COSTOS INDIRECTOS SE CALCULAN CON BASE EN EL TOTAL DE LOS COSTOS DIRECTOS

Fuente: Avalúos efectuados por Valor S.A. e IGAC

Una vez valorados y consolidados cada uno de los elementos probatorios que obran en el proceso auditor, se confirman las presuntas irregularidades que cobijan la adquisición de los inmuebles adquiridos para el funcionamiento de las sedes Departamentales Colegiadas de Casanare y Norte de Santander, toda vez que el avalúo presentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC desestima y controvierte de manera evidente desde el punto de vista técnico los avalúos presentados por la firma contratada por la CGR para estimar valor de la adquisición del inmueble.

Por lo anterior, el equipo auditor concluye la existencia de un sobre avalúo fijado por la Firma Valor S.A para la estimación del valor de adquisición del inmueble, el cual consecuentemente generó un sobre costo al momento de la realización de la compra de bien inmueble por un valor de \$3.290.538.318, tal y como se mencionó, lo cual se traduce en un presunto daño al patrimonio del estado por la gestión fiscal deficiente, contraria a las disposiciones normativas instituidas conforme lo establecido en los artículos 3 y 6 Ley 610 de 2000.

De igual forma los servidores públicos y/o particulares que transitoriamente ejercieron funciones públicas incumplieron el principio de planeación, economía y responsabilidad vulnerando el numeral 1 del artículo 34 de la Ley 734 de 2002.

De otra parte, con las mencionadas conductas los actores que participaron en la situación irregular ya planteada, presuntamente vulneraron los delitos del Título XV (Delitos Contra la Administración Pública) del Código Penal Colombiano.

## **2. PLAN DE MEJORAMIENTO**

Como consecuencia del presente ejercicio auditor, la Contraloría General de la República, en el término de diez días hábiles (10) contados a partir del día siguiente a la comunicación de este informe, debe presentar un plan de mejoramiento de acuerdo a como se ha señalado en el informe.