



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ. D.C.

DIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD FISCAL Y JURISDICCIÓN COACTIVA

SUBDIRECCIÓN DEL PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL

Carrera 32 A No. 26 A 10, Piso 1°, Edificio Lotería de Bogotá, PBX. 3 35 88 88, Extensión 11101

AUTO POR EL CUAL SE DA TRASLADO A INFORMES TÉCNICOS

PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL No. 170100-0065-21

Bogotá D.C., 19 AGO 2025

Procede la Gerente Grado 039, Código 01 de la Subdirección del Proceso de Responsabilidad Fiscal de la Contraloría de Bogotá D.C., en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución Política de Colombia en su artículo 268 numeral 5° y artículo 272, de conformidad con las facultades otorgadas en el Acuerdo 658 de 2016, modificado por el Acuerdo 664 de 2017, en cumplimiento de lo regulado en la Ley 610 de 2000 y Ley 1474 de 2011, así como de las facultades asignadas por el señor Contralor de Bogotá D.C., mediante las Resoluciones Reglamentarias No.005 de 2020 y No. 003 de 2021, para asumir el conocimiento, trámite y decisión de los procesos de responsabilidad fiscal de la Contraloría de Bogotá D.C., con fundamento en los siguientes,

ANTECEDENTES

Que en la actualidad se adelanta ante este Despacho, el proceso de responsabilidad fiscal No. 170100-00065-21, el cual inició mediante el auto del 16 de febrero de 2021, por la presunta afectación de los recursos públicos de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO VIAL – UAERMV por las presuntas irregularidades en relación con: 1. Detrimento patrimonial por cancelar un canon de arrendamiento que combina bodegas y oficinas y tan sólo se entregaron bodegas, 2. Detrimento patrimonial por cancelar un canon de arrendamiento superior al promedio del mercado y 3. Detrimento porque se está cancelando por concepto de Circuito cerrado de Televisión – CCTV, un servicio que hubiese sido más económico si lo restaba el contrato de vigilancia, en cuantía de MIL CIENTO DOS MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$1.102.096.523). (Fol. 21-29)

Mediante auto del 15 de abril de 2025 (Fol. 197-203), el Despacho ordenó decretar una prueba de oficio consistente en un apoyo técnico, solicitando la designación de un profesional en Arquitectura y en Ingeniería Electrónica.

DIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD FISCAL Y JURISDICCIÓN COACTIVA
SUBDIRECCIÓN DEL PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL
Carrera 32 A No. 26 A 10, Piso 1°, Edificio Lotería de Bogotá, PBX. 3 35 88 88, Extensión 11101

**AUTO POR EL CUAL SE DA TRASLADO A INFORMES TÉCNICOS
PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL No. 170100-0065-21**

CONSIDERACIONES

Cumplido lo ordenado en el auto que antecede, habiéndose posesionado el profesional designado como apoyo técnico mediante acta de posesión del 26 de mayo de 2025, el Ingeniero Electrónico, ALFONSO ALEXANDER LÓPEZ OSTOS, Profesional Especializado 222-07, radica su informe, el cual, por mandato del artículo 117 de la Ley 1474 de 2011, debe dejarse a disposición de los vinculados en el proceso de la referencia.

Asimismo, mediante acta de posesión del 11 de julio de 2025, el Arquitecto DIEGO ALEJANDRO ARANGUREN LEON, radica su informe¹², el cual, por mandato del artículo 117 de la Ley 1474 de 2011, debe dejarse a disposición de los vinculados en el proceso de la referencia.

Por lo anteriormente expuesto y teniendo como base lo establecido en las Leyes 610 de 2000 y 1474 de 2011, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar a disposición de los vinculados el informe técnico presentado por DIEGO ALEJANDRO ARANGUREN LEON, en Calidad de Arquitecto, Profesional dentro del proceso de responsabilidad fiscal 170100-0065-21, por el término de cinco (05) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del presente auto, la cual se realizará por anotación en el estado de esta Subdirección.

ARTÍCULO SEGUNDO: El citado informe técnico se encuentra contenido en el documento radicado ante este Despacho el 14 de julio de 2025 mediante radicado No. 3-2025-18187 por el profesional DIEGO ALEJANDRO ARANGUREN LEON, en Calidad de Arquitecto, adscrito a la Dirección de Responsabilidad Fiscal y Jurisdicción Coactiva de la Contraloría de Bogotá.

¹ Radicado 3-2025-12047 del 14/05/2025

² Radicado 3-2025-18187 del 14/07/2025



CONTRALORÍA

DE BOGOTÁ. D.C.

DIRECCIÓN DE RESPONSABILIDAD FISCAL Y JURISDICCIÓN COACTIVA
SUBDIRECCIÓN DEL PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL
Carrera 32 A No. 26 A 10, Piso 1º, Edificio Lotería de Bogotá, PBX. 3 35 88 88, Extensión 11101

AUTO POR EL CUAL SE DA TRASLADO A INFORMES TÉCNICOS
PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL No. 170100-0065-21

ARTÍCULO TERCERO: Dejar a disposición de los vinculados el informe técnico presentado por ALFONSO ALEXANDER LOPEZ OSTOS, en Calidad de Ingeniero Electrónico dentro del proceso de responsabilidad fiscal 170100-0065-21, por el término de tres (03) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del presente auto, la cual se realizará por anotación en el estado de esta Subdirección.

ARTÍCULO CUARTO: El citado informe técnico se encuentra contenido en el documento radicado ante este Despacho el 14 de mayo de 2025 mediante radicado No. 3-2025-12047 por el profesional ALFONSO ALEXANDER LOPEZ OSTOS, en Calidad de Ingeniero Electrónico, adscrito a la Dirección Sectorial de Servicios Públicos.

ARTICULO QUINTO: Se autoriza, por Secretaría Común, entregar copias del informe a los sujetos procesales que lo requieran a su costa.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar por anotación en el estado de esta Subdirección, el presente auto, conforme lo señalado en el artículo 106 de la ley 1474 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUCENITH MUÑOZ ARENAS

Gerente de la Subdirección del Proceso de Responsabilidad Fiscal

Proyectó: Valentina Pita González

Revisó: Lucenith Muñoz Arenas

Radicado 3-2025-12047 y 3-2025-18187

**CONCEPTO TÉCNICO PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL No.
170100-0065-21**

Mediante Memorando 3-2025-10879 del 30 de abril de 2025, el Director de Responsabilidad Fiscal comunicó la solicitud de apoyo técnico para la revisión en, en la calidad de profesional en el área técnica "(...)" para que con base en los documentos y los dos (2) CDs que reposan en el expediente, emita el respectivo Informe Técnico, "(...)" en relación con el Proceso de Responsabilidad Fiscal No. 170100-0065-21. Para dar cumplimiento a dicho apoyo técnico, se tomó Acta de Posesión con fecha de 11 de julio de 2025, ante la Gerente Lucenith Muñoz Arenas de la Subdirección del Proceso de Responsabilidad Fiscal y se puso a disposición el proceso No. 170100-0065-21.

La necesidad del Informe Técnico es dar claridad sobre el arrendamiento de un predio en Fontibón para la Unidad de Malla Vial.

**RESULTADO DE LA REVISIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN DEL
EXPEDIENTE DEL PROCESO**

Una vez revisada la documentación suministrada por la Gerente y con el expediente que reposa en la entidad, se procede a realizar un análisis en cuanto lo a la forma de contratación del predio y sus valores.

1. ANÁLISIS DE EXPEDIENTE

Se realiza un análisis a la documentación que reposa en la entidad bajo el proceso 170-100-0065-21 y se tiene en cuenta los siguientes documentos:

- Análisis de mercado inmobiliario para uso industrial en Bogotá.
- Contrato FAMOCDEPANEL con UMV, 526 del 30 nov de 2018.
- Formato visita predio.
- Documento técnico de soporte.
- Orden de magnitud.
- Estudio del Sector.
- Estudios previos.

2. CUESTIONARIO

Con relación al Numeral 1. "Cancelar un canon de arrendamiento que combina bodegas y oficinas y tan solo se entregaron bodegas, por valor de \$258.163.444. (...)".

A). Con base en qué formula el Auditor determinó el detrimento por valor de \$258.163.444, ¿y si la citada formula fue la correcta para determinar el detrimento patrimonial?

Rta: Según lo observado en el expediente que reposa en la entidad, ellos se basan en el "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" en el cual arroja que su valor a cancelar por M2 es de \$17.413 sin valores máximos ni mínimos, lo cual lo multiplican por área que supuestamente se entregó en la primera etapa 10.907,7 M2, por los meses de diciembre 2018 y enero 2019 y su resultado es de \$258.163.444, no obstante es de aclarar que en la propuesta económica por FAMOCDEPANEL en su etapa uno (1) señala desde un inicio que es de dos meses y se entrega un área de 9.974,22 M2 lo cual se multiplica por su valor acordado de M2, es decir por \$29.247 y arroja un resultado de \$291.716.012.

El grupo auditor inicia una formula fuera de lo que se pactó desde un inicio y sus valores lo toman de el "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" olvidando los valores adicionales y especificaciones para la entrega que generan un incremento en su valor por M2.

B) ¿De dónde surge el valor de \$17.413 por metro cuadrado que refiere Auditor, y si ese era el valor correcto a aplicar para determinar el detrimento?

Rta: El valor surge del documento de "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" el cual es un valor relativo y es el valor medio zonal, faltan los aspectos de máximo valor y mínimo valor para el arriendo de bodegas es decir que ese valor hace parte de la fórmula para determinar su valor final mas no es el final.

C) ¿Determinar si efectivamente el Arrendador entregó o no áreas de oficinas?

Rta: En la visita que se realizó el día viernes 30 de mayo, se evidencio las oficinas puestas en funcionamiento con su respectivo mobiliario en muy óptimas condiciones como se observa en el acta con su respectivo registro fotográfico, ya para la fecha del contrato, según respuesta de la persona que atendió la visita, se entregaron desde el primer día de traslado de la instalaciones.

D). En caso que no se hayan entregado las áreas de oficinas, determinar el área por M2 que el Arrendador debió entregar como oficinas, y técnicamente determinar el detrimento.

Rta: las Áreas no se pueden determinar, es un contrato global y se firmó como cuerpo cierto, en la actualidad las oficinas se encuentran en actividad y se evidencia el funcionamiento de todas sus áreas por la que fue arrendado el predio.

A) ¿Cómo y de dónde surge el valor del detrimento por \$815.774.808 que determinó el Auditor?

Rta: El valor que el grupo auditor señala es la diferencia de pagos según lo que ellos manifiestan con lo pactado, como se puede observar en la siguiente tabla:

	ETAPA 1 (2 meses)	ETAPA 2 (4 meses)	ETAPA 3 (6 meses)	TOTAL sumado etapa 2 y 3
Metros entregados	9.974,22	14.641,45	20.479,50	20.479,50
Valor grupo A	189.935.780	1.559.734.634	2.829.106.344	4.388.840.978
Valor pagado	319.017.502	1.817.867.173	3.297.317.015	5.115.184.188
Orden de magnitud	291.716.012	428.218.488	598.963.937	
IPC+2 2019	Grupo Auditor			540.379.598
IPC+2 2019	Pagado			629.811.194
1 Grupo Auditor	4.388.840.978	540.379.598		4.929.220.576
2 Pagado	5.115.184.188	629.811.194		5.744.995.382
Diferencia 1 y 2	5.744.995.382	-4.929.220.576		815.774.806

Fuente: elaboración apoyo RF con datos de informe grupo auditor

Es de aclarar que el grupo auditor para la elaboración de su tabla, se mantiene que el metro cuadrado pagado sería de \$25.095 y no de \$29.247 como fue contratado, la diferencia es el detrimento que ellos señalan, omitiendo en su totalidad las fórmulas de valores del documento de "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ"

B) ¿La fórmula utilizada por el Auditor, para determinar el detrimento en cita, fue la correcta?

Rta: La fórmula que realiza el grupo auditor es la sumatoria de meses pagados con lo contratado, cambia es el valor de metro cuadrado en donde no tienen en

cuenta la fórmula en su totalidad, es decir, que su rango de acción estaría entre los \$25.094 de la tabla 9 y los \$31.195 de la tabla 10 como se evidencia en el de "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ".

C) ¿De dónde surge el valor de \$25.094 por metro cuadrado que refiere el Auditor como Valor Real a Cancelar, y si ese era el valor correcto a aplicar para poder determinar el detrimento?, explicar.

Rta: El valor surge de "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" de la página 29 donde se saca un promedio entre oficinas y bodegas según la tabla 9, es un comparativo entre mayores y menores valores aplicables para un proyecto de 61.513 M2 para el año 2018, donde su promedio arroja un valor de \$25.094.

En el mismo ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" en la misma página 29 en la tabla 10 descontando vías, áreas libres y parqueaderos se observa que baja el porcentaje de bodegas y aumenta el de oficinas y se realiza la misma operación entre máximo y mínimos valores y su valor promedio es de \$31.195, es decir, que su rango de acción estaría entre los \$25.094 de la tabla 9 y los \$31.195 de la tabla 10,

D) El valor de \$29.247 por metro, cuadrado, ¿era el valor del precio del mercado para la época de los hechos?

Rta: Según el documento "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" su rango estaría entre los \$25.094 de la tabla 9 y los \$31.195 de la tabla 10, en la propuesta por FAMOCDEPANEL el valor que ellos proponen es de \$29.247 es decir, la propuesta se encuentra en los rangos establecidos por la entidad de mayor y menor valor, lo cual, se realiza un acuerdo mutuo entre las dos partes y pactan el precio para la época.

E) El valor de \$4.800 por metro cuadrado, a que hace referencia el Auditor en el hallazgo, ¿de dónde se origina dicho valor? ¿Se tuvo en cuenta para determinar el detrimento? ¿y si ese valor correspondía al valor del precio del mercado para la época de los hechos?

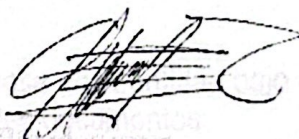
Rta: El valor se origina desde el formato denominado "FORMATO VISITA PREDIOS" realizada por la Unidad de Mantenimiento Vial (UMV) en donde se observa una descripción del predio, señalando localización, propietario, detalles y valor.

En el formato se evidencia el metraje del predio señalando que es de 25.000M2 y su valor es de \$120.000.000 de pesos, el valor de los \$4.800 de pesos es la división entre los metros con el valor, es de aclarar, que al momento de la verificación de la información, el predio en escritura pública aparece de 27.306,09 M2 en el certificado catastral es de 28.666,12 M2 y en la UPZ es 28.140,97 M2, por consiguiente no se tiene claridad ni confiabilidad del formato realizado por UMV, por consiguiente su valor no se puede tener en cuenta para ninguna fórmula matemática en un presente ni en un futuro.

3. CONCLUSIONES

El proceso de arrendamiento del inmueble se basó en el "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" en él se encuentran las fórmulas para sacar los márgenes de valor con precios en su momento, los valores del grupo auditor son malinterpretados al momento de realizar las formulas y determinar valores sin tener en cuenta en su totalidad de lo que señala el documento principal, se revisó la orden de magnitud y cuenta con los parámetros establecidos por la entidad, con respecto al punto de arriendo de bodegas y no oficinas, por el paso de tiempo y ejecución no se puede determinar si para los dos primeros meses contaban con esas áreas a disposición, en su momento resalta que entregaron más áreas de las que se tenían contempladas, siendo así, que el contrato es integral y no se discrimina por áreas, las cuales fue arrendado en CUERPO CIERTO.

ANÁLISIS DE EXPEDIENTE



Diego Alejandro Aranguren León
Arquitecto
C. C.: 1'053.585.337
Profesional Universitario 219-03

- Análisis de mercado inmobiliario para
- Contrato FAMOCOPANEL con UMV
- Formato visita predio
- Datos para formato de soporte
- Orden de magnitud
- Estado del Sector
- Estudios previos

12. CUESTIONARIO

**CONCEPTO TÉCNICO PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL No.
170100-0065-21**

Ante Memorando 3-2025-10879 del 30 de abril de 2025, el Director de Responsabilidad Fiscal comunicó la solicitud de apoyo técnico para la revisión en calidad de profesional en el área técnica "(...)" para que con base en los hechos y los dos (2) CDs que reposan en el expediente, emita el respectivo Informe Técnico, "(...)" en relación con el Proceso de Responsabilidad Fiscal No. 170100-0065-21. Para dar cumplimiento a dicho apoyo técnico, se tomó Acta de Sesión con fecha de 11 de julio de 2025, ante la Gerente Lucenith Muñoz Arenas Subdirección del Proceso de Responsabilidad Fiscal y se puso a disposición el Proceso No. 170100-0065-21.

La necesidad del Informe Técnico es dar claridad sobre el arrendamiento de un predio en Fontibón para la Unidad de Malla Vial.

**RESULTADO DE LA REVISIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN DEL
EXPEDIENTE DEL PROCESO**

Una vez revisada la documentación suministrada por la Gerente y con el expediente reposa en la entidad, se procede a realizar un análisis en cuanto lo a la forma de contratación del predio y sus valores.

1. ANÁLISIS DE EXPEDIENTE

Se realiza un análisis a la documentación que reposa en la entidad bajo el proceso 170100-0065-21 y se tiene en cuenta los siguientes documentos:

- Análisis de mercado Inmobiliario para uso Industrial en Bogotá.
- Contrato FAMOCDEPANEL con UMV, 526 del 30 nov de 2018.
- Formato visita predio.
- Documento técnico de soporte.
- Orden de magnitud.
- Estudio del Sector.
- Estudios previos.

2. CUESTIONARIO

En relación al Numeral 1. "Cancelar un canon de arrendamiento que combina bodegas y oficinas y tan solo se entregaron bodegas, por valor de \$258,163,444,

A). Con base en qué formula el Auditor determinó el detrimento por valor de \$258.163.444, ¿y si la citada formula fue la correcta para determinar el detrimento patrimonial?

Rta: Según lo observado en el expediente que reposa en la entidad, ellos se basan en el "ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" en el cual arroja que su valor a cancelar por M2 es de \$17.413 sin valores máximos ni mínimos, lo cual lo multiplican por área que supuestamente se entregó en la primera etapa 10.907,7 M2, por los meses de diciembre 2018 y enero 2019 y su resultado es de \$258.163.444, no obstante es de aclarar que en la propuesta económica por FAMOCDEPANEL en su etapa uno (1) señala desde un inicio que es de dos meses y se entrega un área de 9.974,22 M2 lo cual se multiplica por su valor acordado de M2, es decir por \$29.247 y arroja un resultado de \$291.716.012.

El grupo auditor inicia una formula fuera de lo que se pactó desde un inicio y sus valores lo toman de el "ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" olvidando los valores adicionales y especificaciones para la entrega que generan un incremento en su valor por M2.

B) ¿De dónde surge el valor de \$17.413 por metro cuadrado que refiere Auditor, y si ese era el valor correcto a aplicar para determinar el detrimento?

Rta: El valor surge del documento de "ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" el cual es un valor relativo y es el valor medio zonal, faltan los aspectos de máximo valor y mínimo valor para el arriendo de bodegas es decir que ese valor hace parte de la fórmula para determinar su valor final mas no es el final.

C) ¿Determinar si efectivamente el Arrendador entregó o no áreas de oficinas?

Rta: En la visita que se realizó el día viernes 30 de mayo, se evidencio las oficinas puestas en funcionamiento con su respectivo mobiliario en muy óptimas condiciones como se observa en el acta con su respectivo registro fotográfico, ya para la fecha del contrato, según respuesta de la persona que atendió la visita, se entregaron desde el primer día de traslado de la instalaciones.

D). En caso que no se hayan entregado las áreas de oficinas, determinar el área por M2 que el Arrendador debió entregar como oficinas, y técnicamente determinar el detrimento.

Rta: las Áreas no se pueden determinar, es un contrato global y se firmó como cuerpo cierto, en la actualidad las oficinas se encuentran en actividad y se evidencia el funcionamiento de todas sus áreas por la que fue arrendado el predio.

A) ¿Cómo y de dónde surge el valor del detrimento por \$815.774.808 que determinó el Auditor?

Rta: El valor que el grupo auditor señala es la diferencia de pagos según lo que ellos manifiestan con lo pactado, como se puede observar en la siguiente tabla:

	ETAPA 1 (2 meses)	ETAPA 2 (4 meses)	ETAPA 3 (6 meses)	TOTAL sumado etapa 2 y 3
Metros entregados	9.974,22	14.641,45	20.479,50	20.479,50
Valor grupo A	189.935.780	1.559.734.634	2.829.106.344	4.388.840.978
Valor pagado	319.017.502	1.817.867.173	3.297.317.015	5.115.184.188
Orden de magnitud	291.716.012	428.218.488	598.963.937	
IPC+2 2019	Grupo Auditor			540.379.598
IPC+2 2019	Pagado			629.811.194
1 Grupo Auditor	4.388.840.978	540.379.598		4.929.220.576
2 Pagado	5.115.184.188	629.811.194		5.744.995.382
Diferencia 1 y 2	5.744.995.382	-4.929.220.576		815.774.806

Fuente: elaboración apoyo RF con datos de informe grupo auditor

Es de aclarar que el grupo auditor para la elaboración de su tabla, se mantiene que el metro cuadrado pagado sería de \$25.095 y no de \$29.247 como fue contratado, la diferencia es el detrimento que ellos señalan, omitiendo en su totalidad las fórmulas de valores del documento de "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ"

B) ¿La fórmula utilizada por el Auditor, para determinar el detrimento en cita, fue la correcta?

Rta: La fórmula que realiza el grupo auditor es la sumatoria de meses pagados con lo contratado, cambia es el valor de metro cuadrado en donde no tienen en

cuenta la fórmula en su totalidad, es decir, que su rango de acción estaría entre los \$25.094 de la tabla 9 y los \$31.195 de la tabla 10 como se evidencia en el de "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ".

C) ¿De dónde surge el valor de \$25.094 por metro cuadrado que refiere el Auditor como Valor Real a Cancelar, y si ese era el valor correcto a aplicar para poder determinar el detrimento?, explicar.

Rta: El valor surge de "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" de la página 29 donde se saca un promedio entre oficinas y bodegas según la tabla 9, es un comparativo entre mayores y menores valores aplicables para un proyecto de 61.513 M2 para el año 2018, donde su promedio arroja un valor de \$25.094.

En el mismo ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ en la misma página 29 en la tabla 10 descontando vías, áreas libres y parqueaderos se observa que baja el porcentaje de bodegas y aumenta el de oficinas y se realiza la misma operación entre máximo y mínimos valores y su valor promedio es de \$31.195, es decir, que su rango de acción estaría entre los \$25.094 de la tabla 9 y los \$31.195 de la tabla 10,

D) El valor de \$29.247 por metro, cuadrado, ¿era el valor del precio del mercado para la época de los hechos?

Rta: Según el documento "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" su rango estaría entre los \$25.094 de la tabla 9 y los \$31.195 de la tabla 10, en la propuesta por FAMOCDEPANEL el valor que ellos proponen es de \$29.247 es decir, la propuesta se encuentra en los rangos establecidos por la entidad de mayor y menor valor, lo cual, se realiza un acuerdo mutuo entre las dos partes y pactan el precio para la época.

E) El valor de \$4.800 por metro cuadrado, a que hace referencia el Auditor en el hallazgo, ¿de dónde se origina dicho valor? ¿Se tuvo en cuenta para determinar el detrimento? ¿y si ese valor correspondía al valor del precio del mercado para la época de los hechos?

Rta: El valor se origina desde el formato denominado "FORMATO VISITA PREDIOS" realizada por la Unidad de Mantenimiento Vial (UMV) en donde se observa una descripción del predio, señalando localización, propietario, detalles y valor.

En el formato se evidencia el metraje del predio señalando que es de 25.000M2 y su valor es de \$120.000.000 de pesos, el valor de los \$4.800 de pesos es la división entre los metros con el valor, es de aclarar, que al momento de la verificación de la información, el predio en escritura pública aparece de 27.306,09 M2 en el certificado catastral es de 28.666,12 M2 y en la UPZ es 28.140,97 M2, por consiguiente no se tiene claridad ni confiabilidad del formato realizado por UMV, por consiguiente su valor no se puede tener en cuenta para ninguna fórmula matemática en un presente ni en un futuro.

3. CONCLUSIONES

El proceso de arrendamiento del inmueble se basó en el "ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO PARA USO INDUSTRIAL EN BOGOTÁ" en él se encuentran las fórmulas para sacar los márgenes de valor con precios en su momento, los valores del grupo auditor son malinterpretados al momento de realizar las formulas y determinar valores sin tener en cuenta en su totalidad de lo que señala el documento principal, se revisó la orden de magnitud y cuenta con los parámetros establecidos por la entidad, con respecto al punto de arriendo de bodegas y no oficinas, por el paso de tiempo y ejecución no se puede determinar si para los dos primeros meses contaban con esas áreas a disposición, en su momento resalta que entregaron más áreas de las que se tenían contempladas, siendo así, que el contrato es integral y no se discrimina por áreas, las cuales fue arrendado en CUERPO CIERTO.



Diego Alejandro Aranguren León
Arquitecto
C. C.: 1'053.585.337
Profesional Universitario 219-03