

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

10000-

Doctora
LILIANA PARDO GAONA
Directora General
Instituto de Desarrollo Urbano IDU
Calle 22 No. 6 -27
Ciudad

Ref: Pronunciamiento contratos de Concesión parqueaderos subterráneos construidos en el Subsuelo del Espacio Público del corredor de la carrera 15.

Respetada Doctora:

La Contraloría de Bogotá D.C., tiene como objetivo ejercer, en representación de la comunidad, la vigilancia de la gestión fiscal de la administración del Distrito Capital, y nos corresponde, por mandato constitucional, ejercer un control de gestión y resultados fundamentado en la eficiencia, la eficacia, la economía, y la equidad. En virtud de lo anterior esta Contraloría se permite *"pronunciarse"* sobre los efectos negativos observados en la estructuración técnica, legal, y financiera de los contratos de concesión Nos. 385, 386, 387 y 388, suscritos por el IDU en el año 1999, para el diseño, construcción, operación y mantenimiento de los parqueaderos de la calle 90, calle 70, calle 85 y calle 97, construidos en el subsuelo de la carrera 15; los cuales fueron adjudicados en condiciones desventajosas para el Distrito Capital.

Este pronunciamiento tiene como carácter esencial informar a la Administración del IDU sobre situaciones que de no corregirse de manera oportuna podrían constituirse en responsabilidades de carácter fiscal, con consecuente daño al patrimonio público.

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

Las situaciones más relevantes que sobre los cuatro (4) contratos de concesión "Parqueaderos corredor de la carrera 15, se han detectado, y que consideramos servirán de instrumento de reflexión y construcción de los correctivos que garanticen la salvaguarda del patrimonio publico.

PARQUEADEROS SUBTERRÁNEOS CONSTRUIDOS EN EL SUBSUELO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL "CORREDOR CARRERA 15"

Los siguientes son los efectos negativos observados en la ejecución de los contratos de concesión N°. 385, 386, 387 y 388 suscritos por el IDU en el año 1999, para el diseño, construcción, operación y mantenimiento de los parqueaderos de la calle 90, calle 77, calle 85 y calle 97; construidos en el subsuelo del corredor de la carrera 15, **los cuales fueron adjudicados en condiciones desventajosas para el Distrito Capital.**

1. ANTECEDENTES

Con fundamento en el Acuerdo 31 de 1992, por el cual se adoptó el Plan de Desarrollo del Distrito Capital para el periodo 1992-1994, se concibe el proyecto para la construcción de estacionamientos por el sistema de concesión en el subsuelo del espacio público.

El Decreto 295 de 1995, adoptó el Plan de Desarrollo para el periodo 1995-1997 y le dio continuidad al proyecto, se realizaron los procesos de selección para cuatro parqueaderos subterráneos en diferentes sitios de la ciudad (Plazoleta Santa Clara, Parque Lourdes, Parque Nacional y Plaza de Toros) los cuales terminaron con la adjudicación del Parqueadero Plazoleta Santa Clara.

En el año de 1996 y como parte del "Proyecto del Paseo Urbano de la Carrera 15", se adelantó el primer proceso de selección para la construcción mediante el Sistema de Concesión de los cuatro parqueaderos previstos en el proyecto, así:

- Parqueadero calle 77- Unilago
- Parqueadero calle 85- Carulla Country
- Parqueadero de la Calle 90
- Parqueadero parque de la Calle 97

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

Estos procesos selectivos fueron declarados desiertos, entre otras causas, por la falta de estudios de demanda de cupos de parqueo. **Tampoco existía estructuración financiera, legal y técnica que permitiera medir los riesgos para el Concesionario y Contratista (IDU).**

En el período 1998-2000, en el Plan de Desarrollo *"Por la Bogotá que Queremos"*, nuevamente se dio continuidad al proyecto de estacionamientos públicos subterráneos, como parte integral del programa de recuperación, mejoramiento y ampliación del espacio público y la prioridad ciudad a escala humana, el cual se desarrolló para atender el problema de la invasión vehicular del espacio público en la ciudad.

El Gobierno Distrital estimó que el sistema de parqueaderos sobre las vías públicas afectaba el flujo peatonal en deterioro de la movilidad urbana, la conservación de zonas verdes y el tráfico vehicular. Además limitaba el desarrollo de sectores caracterizados como áreas de actividad múltiple, afectando vitales núcleos de desarrollo económico dedicados a la actividad comercial e institucional.

Durante el periodo 1998-2001, se termina la construcción del parqueadero subterráneo de la Plazoleta Santa Clara (350 cupos), el cual se venía desarrollando mediante un contrato de concesión que terminó en caducidad administrativa, obligando al IDU a concluir su construcción con recursos propios.

Hacia el año 1998 y con el fin de corregir las deficiencias encontradas en los procesos de contratación adelantados en el año 1996, mediante los cuales se declararon desiertas las licitaciones para la concesión de los cuatro (4) parqueaderos del proyecto *"Paseo Urbano de la 15."*

El 4 de Noviembre de 1998, el IDU celebra el contrato de consultoría No.141 con la firma Selfinver Banca de Inversión, por valor de \$90.000.000, para la realización de la estructuración financiera, técnica, legal y puesta en marcha de los cuatro parqueaderos del corredor de la carrera 15¹, cuyos resultados permitieron

¹ Dentro del objeto del estudio el consultor asesoraría al Instituto De Desarrollo Urbano IDU, en aspectos críticos para la estructuración del Proyecto realizando las siguientes actividades.

- Diseño de la Estructura Financiera del Proyecto
- Elaboración de la Ingeniería Financiera del Proyecto
- Evaluación de la Estructura Financiera

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

consolidar los términos de referencia y llevar a cabo la adjudicación y suscripción de cuatro (4) contratos de concesión con una duración de veinte (20) años, así:

PARQUEADERO:	CONTRATO:	ADJUDICADO A:
Calle 90	385	Concesión Parqueadero Calle 90 S. A.
Calle 77-Unilago	386	Concesión Parqueadero Calle 77 S.A.
Calle 85 - Carulla Country	387	Concesión Parqueadero Calle 85 S.A.
Calle 97	388	Concesión Parqueadero Calle 97 S.A.

Con la entrada en vigencia en el año 2000 del Plan de Ordenamiento Territorial, **se limita la ocupación del espacio público por parte de los vehículos**, razón por la cual la Administración Distrital está en la obligación de garantizar la provisión del servicio de parqueo en la ciudad.

En Bogotá, la Secretaría de la Movilidad administra el uso de los **ESTACIONAMIENTOS EN LA VÍA**, y se podría decir en cierta forma que la provisión y administración de espacios de **PARQUEO O ESTACIONAMIENTO FUERA DE LA VÍA**, se ha venido desarrollando a través del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD).

2. CUATRO (4) DE LOS DIEZ (10) ESTACIONAMIENTOS QUE ADMINISTRA EL IDU, OCASIONAN SERIOS PROBLEMAS

El IDU administra actualmente 10 parqueaderos:

- **El de La Plazoleta Santa Clara (subterráneo).** La administración y operación de este parqueadero de propiedad del IDU se desarrolló mediante contrato de concesión otorgado por contrato 549 de 2001 que inició

-
- Evaluación de la Viabilidad Financiera del Proyecto
 - Evaluación de la Financiabilidad del Proyecto
 - Promoción del Proyecto
 - Estructuración Técnica del Proyecto
 - Validación y verificación de la calidad y confiabilidad de la información técnica existente estudio de demanda
 - Elaboración del Documento de especificaciones mínimas
 - Asesoría al Instituto en todas las actividades relacionadas con el proceso de estructuración del proyecto tales como celebración de convenios interadministrativos y todos aquellos indispensables para el éxito del proceso.
 - Estructuración Legal del Proyecto
 - Elaboración de los Pliegos de condiciones para la licitación y elaboración de la minuta del contrato de concesión.
 - Metodología para la Evaluación transparente y efectiva de los proponentes.

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

operaciones el 19 de enero de 2002 y terminó el 18 de enero de 2005, actualmente la operación y mantenimiento de este parqueadero se desarrolla en cumplimiento del contrato 82 de 2006, que inició operaciones en febrero de 2007, del cual el IDU percibió en el 2007 \$787.1 millones (componente fijo mensual \$61.8 millones por mes (+) componente mensual variable de \$9.6.

- **Cinco (5) parqueaderos en lotes a nivel, también de propiedad del IDU**, que actualmente operan por contrato de "Participación-Arrendamiento" (componente fijo mensual \$102.8 millones por mes (+) componente mensual variable de \$17.1 millones, número 85 de 2006, el cual inició operaciones el 2 de marzo de 2007 y sobre los cuales el IDU percibió en el 2007 \$1.199,4 millones.
- **CUATRO PARQUEADEROS CONSTRUIDOS EN EL SUBSUELO DEL CORREDOR DE LA CARRERA 15** adjudicados en cuatro (4) contratos de concesión por veinte años (20) que inician en julio 23 de 1999, para los parqueaderos de la calle 77, 85, 90 y 97, pero que por una suspensión y prórroga realmente inician en septiembre 28 de 1999, y que en aplicación de la cláusula de reversión estarían terminando para los parqueaderos de la calle 77, 85 y 97 en septiembre de 2019, y en junio 26 de 2020 para el parqueadero de la calle 90 que presenta una suspensión del contrato entre abril 28 de 2000 y enero 27 de 2001.

En los cuatro contratos, los concesionarios asumieron totalmente el costo de: estudios, diseños, construcción y mecanización en la cuantía de \$22.446 millones de pesos, y por los cuales el IDU ha pagado por "Cobertura de Ingresos Mínimos Garantizados" la suma de \$35.295 millones durante el periodo 2001-2007, y que en septiembre de 2009 (para los parqueaderos calle 77, calle 85 y calle 97 y junio de 2010, el valor acumulado contractualmente pactado, ascenderá a cerca de \$57.065 millones.

Sobre estos parqueaderos la Contraloría de Bogotá D.C., en dos ocasiones ha advertido al IDU sobre los efectos lesivos que sobre el patrimonio público se ocasionaron por el otorgamiento de contratos de concesión soportados en una estructuración técnica, legal y financiera equivocadas : la primera con ocasión de la auditoría a la cuenta presentada por el IDU para el 2003 y la segunda en la auditoría a la cuenta presentada para el 2004, SIN QUE HASTA EL MOMENTO SE HAYA EVIDENCIADO NINGÚN TIPO DE GESTIÓN

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

ADMINISTRATIVA POR PARTE DEL IDU ENCAMINADA A CORREGIR LAS DEFICIENCIAS ADVERTIDAS POR ESTE ENTE DE CONTROL, ENTRE LAS QUE SE ENCUENTRAN:

- El desacierto financiero ocasionado por la obligación contratada por el IDU de asumir la "Cobertura de Ingresos mínimos" soportada en estados financieros proyectados con pérdidas para los primeros cuatro años que a la final resultaron ser utilidades reales,
- En los contratos de concesión, **la obligación del IDU de pagar a los cuatro (4) concesionarios la garantía de "Ingresos Mínimos", finaliza una vez se cumplan los primeros 10 años de operación, sin embargo por lo pactado en la numeral B de la Cláusula Décima, esta obligación contractual SE PROLONGARÍA POR LOS 10 AÑOS FINALES DE LA CONCESIÓN, si llega a ocurrir cualquiera de los siguientes 2 eventos.**
 - a) Que el CONCESIONARIO se vea obligado a rebajar las tarifas que esté cobrando al público, en razón a la modificación del régimen de libertad de precios vigilada contenida en el Decreto 423 de agosto 3 de 1.995.
 - b) Que las autoridades Distritales permitan el parqueo en las calles, andenes, o en los espacios de uso público de la zona de influencia del parqueadero y pueda comprobarse **que durante UN PERIODO DE UN MES existió una ocupación promedio de vehículos estacionados en la zona de influencia del parqueadero mayor a un número estipulado de vehículos**, que para cada parqueadero es el siguiente:

Parqueadero Calle 77	53 vehículos
Parqueadero Calle 85	64 vehículos
Parqueadero Calle 90	55 vehículos
Parqueadero Calle 97	114 vehículos

Para la Contraloría de Bogotá D.C., desde cualquier punto de vista **resulta incomprensible y porque no decirlo "Inadmisible"** que el IDU haya adjudicado los contratos de concesión, poniendo en riesgo el patrimonio público, situación esta que **a dos (2) años escasos de culminar el periodo pactado de la "cobertura de ingresos mínimos"**, de no logarse corregir por esta vía o por cualquier otra que se intente, los Bogotanos estaríamos

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

avocados a pagar CERCA DE \$60 MIL MILLONES de Ingresos Mínimos no pactados.

3. ¿CUAL FUE LA INVERSIÓN TOTAL DE CADA CONCESIONARIO EN LA CONSTRUCCIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LOS PARQUEADEROS DE LAS CALLES 90, 77, 85, Y 97?

El siguiente cuadro resume la inversión que de acuerdo a lo informado por los concesionarios de los parqueaderos del corredor de la 15 se invirtieron en diseños, construcción y mecanización.

Cuadro No.1
COSTOS DE DISEÑOS, CONSTRUCCION Y MECANIZACION DE LOS 4 PARQUEADEROS
(Millones de pesos de 1999)

Valor Estudios, Diseños	Calle 77 Contrato 386/99	Calle 85 Contrato 387/99	Calle 90 Contrato 385/99	Calle 97 Contrato 388/99	TOTAL
Construccion y Mecanizacion					COSTOS
1.SEGUN ESTRUCTURADOR (Inversión)	5.300	6.700	5.300	5.200	22.500
2.PROPUUESTA CONCESIONARIOS (Inversión)	4.770	4.020	4.770	3.120	16.680
2.1.El 20% con recursos propios	1.000	1.200	1.000	10.000	13.200
2.2.El 80% con Crédito o mecanismos de financiación	3.770	2.820	3.770	2.120	12.480
3.V/R FINAL SEGÚN CONCESIONARIOS (Inversión)	4.976	5.610	6.829	4.237	21.652
3.1.Diseño y Construcción	4.976	5.610	6.829	4.237	21.652
4. EL IDU PAGA: TAPA SUPERFICIE PARQUEDERO	85	88	483	138	794

Fuente: IDU Subdirección de Planeación

Elaboro: Subdirección Análisis Sectorial, Dirección Infraestructura y Transportes, Contraloría de Bogotá

La concesión Parqueadero Calle 77 S.A en desarrollo del contrato 386 de 1999, construye durante el periodo abril de 2000-febrero de 2001, el parqueadero de la calle 77, con capacidad para 300 estacionamientos y **con un costo para el concesionario, de \$ 4,976 millones.**

La concesión Parqueadero calle 85 S.A., en desarrollo del contrato 387 de 1999, construye durante el periodo abril de 2000 - febrero de 2001, el parqueadero de la calle 85 (Carulla), con capacidad para 380 estacionamientos y **con un costo para el concesionario, de \$ 5,610 millones.**

La concesión Parqueadero calle 90 S.A., en desarrollo del contrato 385 de 1999, construye durante el periodo enero-noviembre de 2001, el parqueadero de la calle 90, con capacidad para 300 estacionamientos y **con un costo para el concesionario, de \$6,829 millones.**

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

La concesión Parquadero calle 97 S.A., en desarrollo del contrato 388 de 1999, construye durante el periodo abril de 2000 - febrero de 2001, el parqueadero de la calle 97, con capacidad para 300 estacionamientos y **con un costo para el concesionario, de \$ 4.237 millones.**

4. LA VIGENCIA DE LOS 4 CONTRATOS DE CONCESION

Teniendo en cuenta que en la cláusula cuarta de los contratos de concesión se estipula como plazo para la ejecución de los contratos de veinte años y que la etapa de construcción tendrá un plazo de 10 meses contados a partir del acta de iniciación de la construcción la **"Etapas de operación contractual" quedaría así:**

- Para los parqueaderos de las calles 77, 85 y 97 sería de dieciocho años y siete meses, es decir, iniciando en marzo 1 de 2001 hasta septiembre 30 de 2019.
- Para el parqueadero de la calle 90, es de dieciocho años y siete meses, la etapa de operación que inició en diciembre 1 de 2001 se extendería hasta junio 30 de 2020.

4. ESTOS SON LOS EFECTOS POR LAS DEFICIENCIAS EN LA ESTRUCTURACIÓN: TÉCNICA, FINANCIERA, Y LEGAL; QUE DEBERÁ SER ASUMIDA CON RECURSOS DEL PATRIMONIO PÚBLICO

4.1. POR ERRORES EN LA ESTRUCTURACIÓN TÉCNICA, SE CONSTRUYERON LOS 4 PARQUEADEROS CON UNA CAPACIDAD QUE EXCEDE EN CERCA DEL 40% LA DEMANDA POTENCIAL DE PARQUEOS.

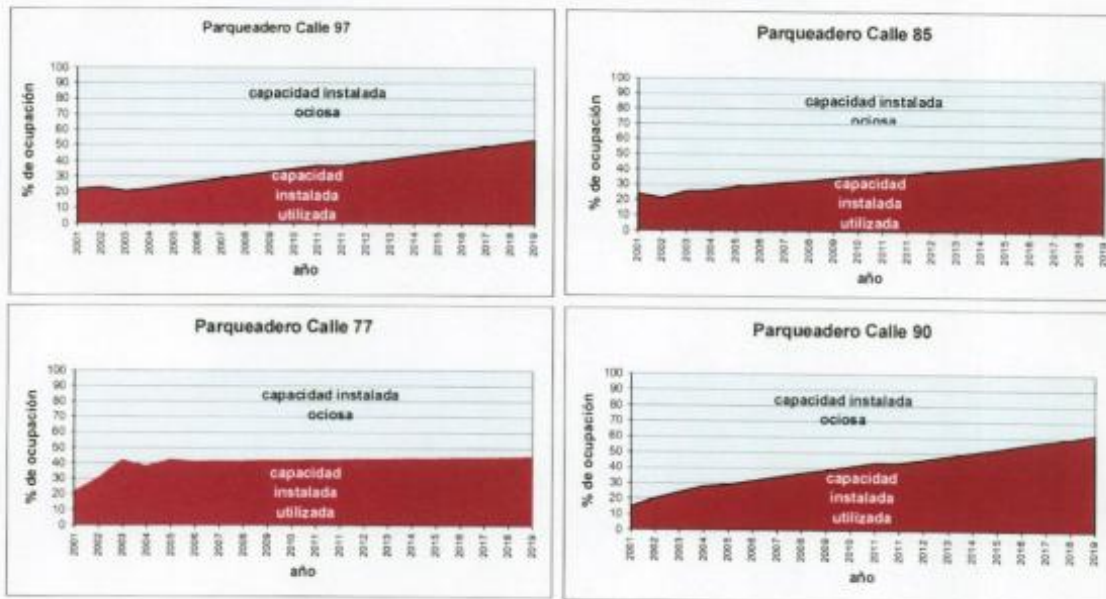
Los niveles de ocupación: existe una tendencia de ocupación alta durante las 4 y 7 de la noche por efectos del "Pico y Placa", siendo muy baja en el resto de horas.

En el siguiente grafico, se observa el nivel de ocupación promedio al finalizar la vigencia fiscal del 2007, así:

“Al rescate de la moral y la ética públicas”

- Calle 97 capacidad promedio utilizada del 30.7%;
- Calle 85 del 30.7%
- Calle 77 del 51.4% siendo este el de mayor ocupación registrada
- Calle 77 del 28.4%

Grafico No.1
 PARQUEADEROS SUBTERRÁNEOS CARRERA 15
 CAPACIDAD INSTALADA UTILIZADA Y OCIOSA
 (EJECUTADA Y PROYECTADA 2001-20020)



Elaboro: Subdirección Análisis sectorial, Dirección Infraestructura y Transporte, Contraloría de Bogotá

El “Índice de Ocupación” mensual proyectado para los próximos 13 años de vigencia del contrato con base en el comportamiento real registrado hasta diciembre de 2007, en cada una de las cuatro (4) concesiones, nos muestra que:

- Al culminar el décimo año de operación (2009) del parqueadero de la calle 97, el índice de ocupación sería del 32.4% y al finalizar el año 2019 de la concesión, el nivel de ocupación estimado solo alcanzará el 54% del total de la capacidad construida por el concesionario.

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

- Para el **parqueadero de la calle 85**, el nivel de ocupación al finalizar el décimo año de operación (2009) alcanzará el 35.1% y al finalizar el contrato de concesión (2019), la demanda de cupos sólo se utilizará en un 52% de la capacidad instalada.
- El **parqueadero de la calle 77** terminará el año 10 de operación (2009) con una ocupación esperada del 46.4% y se incrementará al 57% al finalizar en el año 2019 en contrato de la concesión.
- En el **parqueadero de la calle 90** se observa que la demanda de cupos al finalizar el año 10 (en el 2010) sólo requerirá del 42% de la capacidad instalada, al finalizar el año 2020, la demanda de cupos solo requerirá del 66% del total de cupos construidos.

Es pues claro para la Contraloría de Bogotá D.C., que la compañía de consultoría contratada por el IDU para estructurar la demanda de uso de este servicio, se equivocó en las estimaciones, con base en las cuales se diseñaron y construyeron estos parqueaderos sobredimensionando su capacidad instalada en aproximadamente un 40%, con consecuencias lesivas al patrimonio del Distrito Capital.

4.2. ESTA ES LA "COBERTURA DE INGRESOS MINIMOS": LA PAGADA POR EL IDU HASTA EL 2007 Y LA QUE SEGUIRÁ ASUMIENDO, POR EL EFECTO COMBINADO DE UNA ESTRUCTURACION TECNICA, FINANCIERA Y LEGAL EQUIVOCADAS

4.2.1. LO PAGADO HASTA DICIEMBRE DEL 2007:

En el cuadro siguiente se relacionan para el periodo 2001-2007, los ingresos recibidos directamente por los concesionarios por la utilización real de los parqueaderos y los que ha pagado el IDU para cubrir los ingresos mínimos pactados.

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

Cuadro No. 2
INGRESOS POR OCUPACION REAL Y PAGOS EFECTUADOS POR EL IDU
PARA CUBRIR EL DEFICIT POR DEMANDA

CONCESIÓN	PAGOS HECHOS AL CONCESIONARIO POR EL IDU PARA CUBRIR PARA CUBRIRLOS INGRESOS MÍNIMOS GARANTIZADOS A LOS CONCESIONARIOS								INGRESOS RECIBIDOS DIRECTAMENTE POR EL CONCECIONARIO POR LA OCUPACION REAL REAL DE LOS PARQUEADEROS								TOTAL INGRESOS CONCESION
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL	
1.CALLE 77	1.301,3	1.432,6	1.445,0	1.472,2	1.550,7	1.536,1	1.517,4	10.255,3	132,4	394,4	493,7	579,0	601,3	697,4	842,5	3.740,7	13.996,0
2.CALLE 85	1.060,8	872,7	912,7	964,2	946,9	814,9	548,3	6.120,5	465,8	972,3	1.108,9	1.179,0	1.299,2	1.516,6	1.891,2	8.433,0	14.553,5
3.CALLE 90	70,2	1.451,4	1.471,0	1.501,0	1.593,9	1.567,0	1.604,8	9.259,3	13,6	299,2	399,1	478,2	482,9	586,7	675,4	2.935,1	12.194,4
4.CALLE 97	1.205,9	1.402,6	1.366,6	1.376,8	1.457,6	1.413,4	1.436,5	9.659,4	72,8	235,7	369,5	458,1	467,0	582,4	673,6	2.859,1	12.518,5
TOTALES	3.838,2	5.159,3	5.195,3	5.314,2	5.549,1	5.331,4	5.107,0	36.294,5	684,6	1.901,6	2.371,2	2.694,3	2.850,4	3.383,1	4.082,7	17.967,9	53.262,4
TOTAL %																	

fuentes: IDU Subdirección de Planeación
Elaboración: Subdirección Análisis Sectorial, Dirección Infraestructura y Transportes, Contraloría de Bogotá

Tal como se observa en el cuadro anterior, durante los primeros 7 años de operación de los 4 parqueaderos subterráneos, el concesionario ha recibido \$53.262 millones, de los cuales:

- El 66.3% que corresponden a **\$35.295 millones han sido pagados por el IDU bajo la figura de "Cobertura de Ingresos Mínimos"** de acuerdo con lo contractualmente pactado en la cláusula 10.2 de los cuatro contratos de concesión, con lo cual se ha cubierto EL DEFICIT DE DEMANDA.
- Y tan solo el **33.7% (17.968 millones)** del total recibido por el concesionario, corresponde al recaudo efectivamente recibido directamente por los concesionarios por la utilización real de los parqueaderos.

Aquí es importante recordar como ya se dijo, que además del efecto que representa el hecho de haberse construido los parqueaderos con una capacidad de cupos que excede a la demanda real, en la fijación del ingreso mínimo garantizado, de alguna forma incidió el hecho de que este se estableció sobre la construcción por parte del estructurador de unos estados financieros que para los primeros cuatro años de vida del proyecto presentaban pérdidas, pero que cotejados los firmados hasta el 2006 por el representante legal, el contador y el revisor fiscal, estos registran utilidades.

Con una "Cobertura de Ingresos Mínimos Garantizados" no solo se ha minimizado el riesgo de los concesionarios, trasladándose en su totalidad al contratista (IDU); sino que además, la baja utilización de los parqueaderos durante los siete (7) años de operación, han beneficiado a los concesionarios,

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

pues esto les ha significado MENOR ESFUERZO Y POR CONSIGUIENTE MENORES COSTOS.

4.2.2. LO QUE PAGARIA EL IDU, DESPUES EL DECIMO AÑO DE OPERACIÓN, SI EL IDU NO NEGOCIA EL NUMERAL B DE LA CLAUSULA DECIMA DE LOS 4 CONTRATOS DE CONCESION

Si bien es cierto que en los cuatro contratos de concesión, en el numeral 10.2 de la cláusula décima que el IDU sólo garantizará al concesionario el pago de la Cobertura de Ingresos Mínimos durante los diez primeros años de operación, la Contraloría de Bogotá observa: **que de acuerdo con lo pactado en el numeral B de la cláusula décima (ver numeral siguiente), el IDU estaría garantizando la cobertura de ingresos mínimos NO HASTA EL AÑO DÉCIMO DE LA ETAPA DE OPERACIÓN como inicialmente se había pactado, SINO HASTA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO**, por las deficiencias en la estructuración legal, se estaría prolongando la cobertura de los ingresos mínimos hasta la terminación de los 20 años de la concesión (hasta el año 2029 para los parqueaderos calles 77, 85 y 97 y hasta el año 2020 para el de la calle 90).

Por este error que solo es subsanable por acuerdo entre las partes, el IDU durante los últimos 10 años de la concesión (2009-2010), tendría que pagar **ADICIONAL A LO PAGADO HASTA EL 2009, CERCA DE \$60 MIL MILLONES DE INGRESOS MINIMOS NO PACTADOS** por haberse pactado el numeral B de la cláusula décima de los cuatro contratos de concesión, con el error que se explica en el siguiente numeral.

5 ¿Y CUAL FUE EL ERROR EN LA ESTRUCTURACIÓN LEGAL, QUE AUMENTARIA EN 10 AÑOS EL PAGO DE LA COBERTURA DE "INGRESOS MINIMOS" NO PACTADA EN LOS CUATRO CONTRATOS?

En el numeral b) de la cláusula décima del contrato se pactó

"(...)b) finalizados los primeros diez (10) años de periodo de operación de la concesión, no habrá esta garantía de ingresos mínimos, a menos que ocurra uno cualquiera de los siguientes eventos:

- 1. Que se haya modificado el régimen de libertad vigilada de precios contenida en el Decreto 423 de agosto 3 de 1995, y que como consecuencia de dicha modificación*

“Al rescate de la moral y la ética públicas”

el CONCESIONARIO se viere obligado a rebajar las tarifas que esté cobrando al público.

2. Que las autoridades Distritales permitan el parqueo en las calles, andenes, o en los espacios de uso público de la Zona de influencia del parqueo delimitado así.²

De manera que de comprobarse que durante un periodo de un mes existió una ocupación promedio de vehículos mayor a..... estacionados en la Zona de influencia definida. (Subrayado fuera de texto).

- Para la concesión calle 77 el promedio de vehículos no puede ser superior a 53 vehículos mes
- Para la concesión calle 85 el promedio de vehículos no puede ser superior a 64 vehículos mes
- Para la concesión calle 90 el promedio de vehículos no puede ser superior a 55 vehículos mes
- Para la concesión calle 97 el promedio de vehículos no puede ser superior a 114 vehículos mes

.....(....)”

Del análisis a las condiciones PACTADAS EN LOS CUATRO CONTRATOS, la Contraloría de Bogotá D.C, observa lo siguiente:

Con respecto a lo pactado por el IDU, en el numeral 1, se observa:

Que este se relaciona directamente con el Control Político que a nivel del Concejo de Bogotá se ejerza alrededor del tema de regulación de precios, de tal forma que con la firma de estos cuatro (4) contratos de concesión, se esta predeterminando el norte que en el Concejo de Bogotá se tendría que debatir hasta el año 2021 en el tema de tarifas para estacionamientos³.

² para cada contrato aparecen delimitados los costados Norte, Sur Oriente y Occidente del sector donde se ubica el parqueadero

³ En lo relacionado con las tarifas del Decreto 115 de marzo 31 de 2006, su expedición no genera la extensión de la garantía de ingresos mínimos, dado que en el Parágrafo Primero del Artículo Primero se estableció que: “Lo relativo a las modalidades de cobro de los aparcaderos entregados a terceros por el Gobierno Distrital o las entidades vinculadas al mismo, mediante contrato celebrado antes de la entrada en vigencia del Acuerdo Distrital 139 de 2004, no se regulará por lo previsto en este Decreto, sino por lo que establezca al respecto el correspondiente contrato”.

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

Con respecto a lo pactado por el IDU en el numeral 2, se observa:

Que el promedio de vehículos por mes, que no deben parquear en las zonas de influencia predeterminadas para cada uno de los cuatro (4) parqueaderos, y que:

- Para el parqueadero de "Unilago" es de 53 vehículos,
- para el parqueadero calle 85 "Plazoleta Carulla" es de 64 vehículos;
- para la calle 90 es de 55
- y para el parqueadero de la Calle 97 "Plazoleta Carulla" es de 114.

Tal como se consideró resulta de imposible cumplimiento, máxime si se tiene en cuenta que en la cláusula contractual no se define, si este conteo puede suceder:

- Durante cualquier mes de los primeros 10 años en los que se pactó la cobertura de "Ingresos Mínimos".
- O durante los últimos 10 años en los que ya no existe la obligación de pagar la cobertura de "Ingresos Mínimos".

Vale la pena señalar que actualmente los concesionarios están llevando a cabo mediciones comprobadas en registros fotográficos, informando a la interventoría de los contratos que los límites máximos de parqueo permitido no se están cumpliendo y que las autoridades de tránsito no están efectuando el suficiente control.

El hecho de que los concesionarios estén realizando dichas mediciones anticipadamente con tanta rigurosidad y continuidad, puede ser el anuncio de los posibles problemas que debe enfrentar la administración del IDU, por los desaciertos pactados.

6 ¿Y ENTONCES QUÉ HACER?

Además de la conveniencia de que el IDU asuma el control directo de la promoción de los parqueaderos tendiente a mejorar los niveles de ocupación (que siempre ha estado en cabeza de los concesionarios), se deberán iniciar todas las acciones necesarias encaminadas a no PERMITIR QUE LA COBERTURA DE LOS INGRESOS MINIMOS SE PROLONGUE POR 10 AÑOS MAS, para lo cual examinamos lo que podría ocurrir en los siguientes dos (2) escenarios posibles de negociación.

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

Veamos que le sucedería patrimonialmente al IDU en caso de darse los dos siguientes posibles escenarios.

Escenario 1: Que el IDU de manera racional y juiciosa lograra negociar con los concesionarios la eliminación o modificación del numeral B de la cláusula décima y que los cuatro contratos de concesión se desarrollen en cumplimiento del resto de lo contractualmente previsto.

En este escenario el IDU habrá desembolsado hasta el año diez de operación y en cumplimiento de la "cobertura de Ingresos Mínimos", la suma de \$57.019 millones, **pero habrá evitado el pago de \$59.216 millones adicionales POR COBERTURA DE INGRESOS MINIMOS NO PACTADOS.**

Escenario 2: Que lo contractualmente pactado no se modifique y la ejecución de los contratos se desarrolle hasta el año veinte de la duración del proyecto.

En este escenario supuesto: Para garantizar la "Cobertura de Ingresos mínimos" pactada, al IDU, le correspondería pagar con cargo al patrimonio publico la suma de \$116.280.7 millones (precios corrientes), de los cuales:

- \$57.065 millones corresponden a "Cobertura de Ingresos Mínimos" CONTRACTUALMENTE PACTADA y que deberá ser pagada por el IDU hasta el 2009 para los parqueaderos de las calles 97, 85 y 77, y hasta el 2010 para el parqueadero de la calle 90, por efectos de sobredimensionamiento en la capacidad construida y la fijación de unos "Ingresos Mínimos" soportada en estados financieros proyectados con perdida durante los primeros cuatro años, que a la final resultaron con utilidades reales.
- \$59.216 millones corresponderían a "Cobertura de Ingresos Mínimos", que a pesar de NO HABER SIDO PACTADOS, el IDU tendría que pagar a los concesionarios durante los últimos 10 años (de total de 20 de la concesión), por efectos de la posible aplicación que del numeral B de la Cláusula Décima de los cuatro contratos, hagan los concesionarios, como producto de deficiencias en la estructuración legal de los cuatro contratos de concesión.

"Al rescate de la moral y la ética públicas"

Esta decisión administrativa de otorgar estos cuatro contratos de concesión para la realización de los estudios previos, los diseños, la construcción, la operación y mantenimiento de los cuatro parqueaderos subterráneos de la carrera 15, soportada en una estructuración financiera técnica y legal equivocadas y en condiciones altamente desventajosas para el patrimonio de la ciudad, que de no corregirse le significarán al Distrito Capital el pago de \$59.216 millones no pactados.

Con fundamento en las anteriores alertas este organismo de control le solicita se informe sobre las acciones que el IDU ha venido ejecutando y/o tiene previstas adelantar para corregir la situación observada, señalando el tiempo requerido para implementar los correctivos necesarios, sin perjuicio de las acciones que puedan derivarse del ejercicio de nuestra acción fiscalizadora, conforme a lo establecido en el artículo 5º, numeral 8 del Acuerdo 24 de 2001. De no estar de acuerdo con las observaciones, indicar las razones, mencionando las evidencias y demás pruebas en las que se apoye.

Sírvase informar a este despacho las medidas de orden administrativo que sean adoptadas por esa Entidad.

Cordialmente,



MIGUEL ÁNGEL MORALESRUSSI RUSSI
Contralor de Bogotá D.C.

Elaboró y Proyectó: Alberto Martínez Morales, Dirección Infraestructura y Transporte.