

**COMUNICACIÓN INTERNA**

**Para:** Lina Margarita Amador Villaneda - Gerente General.  
Jorge Sneyder Jiménez Vallejo - Subgerente Jurídico

**De:** Janeth Villalba Mahecha - Jefe Oficina de Control Interno.

**Asunto:** Informe Visita Contenedores ubicados en San Victorino - Julio 11 de 2018.

La Oficina de Control Interno en cumplimiento al rol que le asiste de evaluación y seguimiento y en atención de las disposiciones legales vigentes sobre la materia, realizó visita en campo, al funcionamiento de los contenedores ubicados en el Sector de San Victorino; a fin de recolectar información que sirva como soporte para elaborar la respuesta a la Personería de Bogotá, D.C, relacionada con el Derecho de Petición presentado ante ese ente de control, el cual solicita corroborar lo enunciado en dicho documento, a fin de dar respuesta de fondo al peticionario, así:

**1. IDENTIFICACIÓN**

Radicado ERU	20184200056052 de junio 27 de 2018
Municipio	Bogotá
Ubicación	San Victorino
Proyecto	Centro Internacional de Proyecto Mayorista San Victorino - Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor de la Manzana 22 del sector de San Victorino"
Asunto	Denuncia anónima
Objetivo visita	Verificar el estado de ocupación y uso de los catres y contenedores emplazados en el Centro Internacional de Comercio Mayorista de San Victorino y de su movimiento comercial.
Equipo técnico	MIGUEL ÁNGEL PARDO MATEUS – Contratista – OCI - ERU JOHN RICARDO GONZALEZ COBOS – Contratista – OCI - ERU
Fecha Visita	11 de Julio de 2018. Hora: 4:30 a.m.

**2. ANTECEDENTES.**

Según lo consignado en el análisis documental se observa que:

Como parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario de la construcción de un centro comercial de escala metropolitana, se estructuró en el 2015 un proyecto temporal en armonía con el Plan Maestro de Espacio Público, que busca la revalorización de inmuebles privados.

El proyecto "San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista" se encuentra situado entre la Carrera 11 y la Carrera 14 (Avenida Caracas) y entre la calle 9 y calle 10. (centro comercial San Victorino plaza capital - Cra 11 No. 9-57).

*Handwritten:* J. Villalba Mahecha, 13-07-18, 04:47 PM

*Handwritten:* Chuchuma, 13.07.18



Este proyecto es de carácter temporal, se enmarca dentro de las estrategias de gestión económica del Plan Maestro de Espacio Público y su temporalidad se soporta en el periodo que se tomará el Desarrollador del Proyecto Inmobiliario Definitivo en contar con la aprobación de la licencia de construcción y el inicio de las obras de construcción del centro comercial. Con la puesta en operación del proyecto temporal se genera la reactivación económica y comercial de la manzana 22, a través de la participación de los comerciantes y fabricantes del sector tradicional de San Victorino, así como la generación de ingresos por concepto de explotación mediante contratos de arriendo o concesión de espacios comerciales de este mobiliario para el propietario del predio (ERU), a través de un operador inmobiliario (Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio).

El Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, administrado por Alianza Fiduciaria S.A. cuenta con los bienes fideicomitidos de la manzana 22 y demás inversiones para el desarrollo del proyecto inmobiliario de San Victorino.

Para el manejo de los recursos de la ERU en el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, se estableció en los términos de referencia del Operador Inmobiliario, que, para la administración de los recursos provenientes de la explotación económica del proyecto temporal, para la ERU, se constituye un Encargo Fiduciario, en el cual se consignan y contabilizan los ingresos de la ERU por concepto de arrendamientos y/o concesiones del proyecto temporal. Vale la pena aclarar que no existe un patrimonio subordinado para el manejo del proyecto temporal, ya que forma parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario definitivo.

Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, suscribió el Contrato 03 de 2016 de 2016, el cual tiene por objeto *"Prestación de servicios para la realización de la comercialización en arrendamiento, operación y administración de las unidades comerciales que componen el Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor de la Manzana 22 del sector de San Victorino"*, con una duración inicial de 18 meses, con fecha de inicio 4 de noviembre de 2016 y fecha de terminación 3 de mayo de 2018. A la fecha presenta un Otrosí No. 3 de abril 3 de 2018, el cual modifica mediante prorroga la fecha de terminación hasta el 31 de diciembre de 2018.

La supervisión del Contrato 03 de 2016 está a cargo de la Dirección Comercial; se evaluaron los informes presentados por los supervisores del 9 de enero y 5 de julio de 2018.

### 3. OBJETIVOS.

- Brindar parámetros de análisis que sirvan como soporte para elaborar la respuesta del Derecho de Petición presentado ante la Personería, radicado en la Empresa con Nro. 201842000506052 del 27 de junio de 2018.
- Verificar en el sitio donde se desarrolla el proyecto la situación actual del índice de ocupación y del uso de los contenedores y las plazoletas. Incluye:

- Uso actual de los contenedores
- Movimiento Comercial Presencia de vendedores ambulantes en los alrededores
- Verificación de los tipos de actividades comerciales
- Distribución espacial
- Otros aspectos

#### **4. NORMATIVIDAD.**

- Ley 1755 de 2015.
- Contrato 03 de 2016.
- Otrosí No. 3 - Contrato 03 de 2016

#### **5. ALCANCE**

Verificar la situación actual del Proyecto Mayorista San Victorino en cuanto a índice de ocupación, uso de los contenedores y plazoletas, situación de los espacios y actividades comerciales, el día 11 de julio de 2018, madrugón de 4:30 a 5:30 am.

#### **6. METODOLOGÍA.**

Para el desarrollo de la labor se utilizó el método de observación y la visita al sitio, tomando muestra fotográfica, la cual hace parte de este informe.

Una vez contextualizados del contenido de la denuncia, los profesionales agotaron la siguiente metodología:

- Definición de la información prioritaria a registrar.
- Realización de recorrido aleatorio independiente a toda la locación.
- Toma de registro fotográfico.
- Preparación de conclusiones de manera independiente y compilación posterior.

En el tema de antecedentes se revisó:

- Información disponible en los archivos de la Oficina de Control Interno - respuestas antes de control.
- Contrato 03 de 2016 y contenido del Otrosí 3 del Contrato.
- Informes presentados por los supervisores del Contrato 03 de 2016.

#### **7. RESULTADOS**

##### **7.1. DOCUMENTALES**

Una vez analizados los antecedentes y soportes del tema objeto de seguimiento en este informe y realizada la visita al sitio según lo descrito en el alcance, se observa lo siguiente:

- Mediante oficio 20171152721 del 24 de octubre de 2017, se dio respuesta a una solicitud de información de la Contraloría de Bogotá, relacionada con el proyecto que nos ocupa. Lo anterior, con base en radicado eru20174200081632 del 18 de octubre de 2017, mediante el

cual se solicitan aclaraciones del Proyecto San Victorino – Contenedores. En dicho documento se cita:

....."1. Informe de Gestión del Patrimonio Autónomo subordinado Manzana 22 a septiembre de 2017:

**Respuesta:** Es de vital importancia precisar que el Patrimonio Autónomo que cuenta con los bienes fideicomitidos de la manzana 22 y demás inversiones para el desarrollo del proyecto inmobiliario de San Victorino se denomina "Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista", administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

*Como parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario de la construcción de un centro comercial de escala metropolitana, se estructuró en el 2015 un proyecto temporal en armonía con el Plan Maestro de Espacio Público, que busca la revalorización de inmuebles privados (Art. 29 Decreto Distrital 215 de 2005), en donde el espacio análogo y el espacio conexo se convierten en piezas de contacto e imagen urbana de las áreas comerciales con la ciudad: son piezas de complemento, ensamble y articulación entre lo privado y lo público.*

*La finalidad del proyecto de mobiliario urbano tipo contenedor, que forma parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario, busca la revitalización de la manzana 22 y su incidencia en el contexto inmediato, generando las condiciones propicias para el desarrollo digno de las actividades de comercio del sector, sin que esta alternativa sustituya el desarrollo del Proyecto Inmobiliario aprobado por la norma que rige el proyecto (construcción de un centro comercial).*

*El proyecto de carácter temporal se enmarca dentro de las estrategias de gestión económica del Plan Maestro de Espacio Público, y su temporalidad se soporta en el periodo que se tomará el Desarrollador del Proyecto Inmobiliario Definitivo en contar con la aprobación de la licencia de construcción y el inicio de las obras de construcción del centro comercial. Con la puesta en operación del proyecto temporal se genera la reactivación económica y comercial de la manzana 22, a través de la participación de los comerciantes y fabricantes del sector tradicional de San Victorino, así como la generación de ingresos por concepto de explotación mediante contratos de arriendo o concesión de espacios comerciales de este mobiliario para el propietario del predio (ERU), a través de un operador inmobiliario (Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio).*

*Para el manejo de los recursos de la ERU en el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, se estableció en los términos de referencia del Operador Inmobiliario, que, para la administración de los recursos provenientes de la explotación económica del proyecto temporal, para la ERU, se constituye un Encargo Fiduciario, en el cual se consignan y contabilizan los ingresos de la ERU por concepto de arrendamientos y/o concesiones del proyecto temporal. Vale la pena aclarar que no existe un patrimonio subordinado para el manejo del proyecto temporal, ya que forma parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario definitivo.*

*Se anexa el informe de gestión de Alianza Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, con corte al mes de agosto de 2017 (ya que los informes de gestión de la fiduciaria son bimensuales y el último es del mes de agosto de 2017).*

**2. Relación de ingresos y descuentos por contratos de arrendamiento a septiembre de 2017**

**Respuesta:** De conformidad con lo establecido en los términos de referencia del proceso del Operador Inmobiliario, el operador Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, se encarga tanto de la comercialización de los espacios comerciales (privados y comunes del proyecto) y de la administración del complejo comercial. En este sentido se encarga de recaudar la totalidad de los ingresos, por concepto de cánones de arrendamiento o concesión y las cuotas de administración. Del valor mensual recaudado correspondiente al alquiler de los

contenedores (área privada del proyecto), realizan los descuentos de Ley y los estipulados en el proceso de selección y giran al Encargo Fiduciario el valor neto que le corresponde a la ERU.

Los valores recaudados por el Operador Inmobiliario por concepto de cuotas de administración, son manejados directamente por la UT Century 21 Tercer Milenio, para apalancar el funcionamiento del complejo comercial San Victorino Capital.

Es importante señalar, que dentro de la masa de cánones mensuales no sólo se contempla el de los locales tipo contenedor, sino también los del uso de las zonas comunes plazoletas 3 y 5, que se destinan para actividades tipo Madrugón y Feria Mayoristas, los días miércoles y sábados de cada mes.

Se anexa el consolidado de ingresos, reportado por Alianza Fiduciaria, denominado "Relación de Ingresos del Operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio en el encargo fiduciario"...."

**“...3. Relación de contratos a la fecha**

**Respuesta:** Considerando que los contratos se suscriben directamente por el Operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio, se anexa la relación de los contratos suscritos al 30 de septiembre de 2017.

**4. Relación de Stands arrendados y el valor pagado por cada uno de ellos**

**Respuesta:** De conformidad con lo establecido en los términos de referencia del Operador Inmobiliario, los estudios de mercado que forman parte del mismo, así como lo acordado en el Otrósi 1 del contrato de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio del 19 de julio de 2017, a continuación, se presenta la evolución de las plazoletas 3 y 5, el número de stands y su pago mensual:

Inicialmente las plazoletas 3 y 5 contaban cada una con 21 parasoles o módulos que permitían albergar a 2 puestos de venta, por lo tanto, el número de puestos por plazoleta era de 42 por un valor de \$400.000 mensual por cada puesto (espacios análogos). Dentro de las obligaciones en su rol de comercializador, el Operador Inmobiliario validaba el estudio de mercado de conformidad con las condiciones del momento y del proyecto, y determinaba si se encontraban o no acordes con la realidad del sector. En este sentido, se determinó que el valor mensual a cancelar es de \$300.000 por puesto, ya que las condiciones de exhibición, los módulos y el tipo de productos que se comercialización en las plazoletas es especializado (en confección de jeans).

A continuación, se presenta la tabla que refleja lo mencionado:

SITUACIÓN INICIAL PLAZOLETAS					
Plazoleta	Módulos iniciales Parasoles	Capacidad Espacios Análogos (EA)	Canon inicial (EA) Términos	Canon validado Century (EA) según Madrugones sector	Pago uso a ERU por Plazoleta desde Febrero 2017 + IVA
Plaza 3	21	42	400.000	300.000	12.600.000
Plaza 5	21	42	400.000	300.000	12.600.000
<b>Total</b>					<b>25.200.000</b>

De otra parte, teniendo en cuenta la evolución del proyecto de contenedores en cuanto a su posicionamiento en el sector, y las dinámicas asociadas a fechas importantes en el comercio, como el mes de la madre, del padre, entre otras, se amplió el número de puestos por plazoletas, a partir del mes de mayo de 2017:

**SITUACIÓN PLAZOLETAS PRESENTADA MAYO (Mes de la Madre)**

Plazoleta	Módulos Instalados	Capacidad Espacios Análogos (EA)	Canon inicial (EA) Términos	Canon validado Century (EA) según Madrugones sector	Pago uso a ERU por Plazoleta mayo 2017 + IVA
Plaza 3	35	70	400.000	300.000	21.000.000
Plaza 5	35	70	400.000	300.000	21.000.000
<b>Total</b>					<b>42.000.000</b>

**SITUACIÓN PLAZOLETAS PRESENTADA JUNIO Y JULIO 2017**

Plazoleta	Módulos Instalados	Capacidad Espacios Análogos (EA)	Canon inicial (EA) Términos	Canon validado Century (EA) según Madrugones sector	Pago uso a ERU por Plazoleta desde mayo 2017 + IVA
Plaza 3	30	60	400.000	300.000	18.000.000
Plaza 5	30	60	400.000	300.000	18.000.000
<b>Total</b>					<b>36.000.000</b>

Lo que conllevó a realizar modificación al contrato del Operador Inmobiliario, mediante Otrosí 1 del 19 julio de 2017, en el cual se autorizó la explotación en cada plazoleta de 60 puestos y el pago del retroactivo por los meses de mayo a julio, como se refleja a continuación:

Valor Reajuste	Diferencia en el mes de Mayo de 2017 + IVA	Diferencia en el mes de Junio de 2017 + IVA	Diferencia en el mes de Julio de 2017 + IVA	Total Retroactivo + IVA
Plaza 3	8.400.000	5.400.000	5.400.000	19.200.000
Plaza 5	8.400.000	5.400.000	5.400.000	19.200.000
<b>Total</b>				<b>38.400.000</b>

Se acordó en el Otrosí, que independiente que el total de los puestos en el mes sean efectivamente alquilados, el pago mensual que realizará el Operador Inmobiliario por cada plazoleta no deberá ser inferior a 60 puestos. Los ingresos en el encargo fiduciario percibidos mensualmente, incluyen los pagos por la explotación económica mensual de las plazoletas 3 y 5 desde el mes de febrero a septiembre de 2017, como se puede evidenciar en el anexo denominado "Relación de Ingresos por concepto de Plazoletas 3 y 5".

Es importante señalar, que por parte de la ERU se ejerce supervisión permanente con el fin de verificar el número de módulos y puestos instalados en cada una de las plazoletas mencionadas, verificando que

*no se supere el número de los puestos autorizados y que se cumpla con los lineamientos de las áreas de circulación en los días en que se realizan las actividades de los madrugones y ferias mayoristas (miércoles y sábado). Negrilla fuera de texto.*

**5. Relación de pagos por concepto de áreas comunes y privadas en los horarios de madrugón del complejo comercial**

**Respuesta:** Vale la pena aclarar que la explotación económica de las áreas comunes en donde se realizan las actividades económicas y comerciales de tipo madrugón y ferias mayoristas, se dividen en dos grupos: a) Plazoletas 3 y 5, de las cuales se presentó el detalle en la respuesta del punto anterior. b) Está conformado por la Plazoleta Central y el corredor principal, áreas comunes que, desde la concepción del proyecto y los términos de referencia, son de libre explotación en actividades temporales, por parte del Operador Inmobiliario, con el fin de solventar la sostenibilidad y funcionamiento del proyecto temporal.

Por lo anterior, los ingresos obtenidos por el Operador Inmobiliario por la explotación de las zonas comunes privadas, diferentes a las plazoletas 3 y 5, son del Operador y sobre dichos recursos la ERU no tiene participación en las mismas.

Sin embargo, por parte del Operador Inmobiliario se reporta un ingreso mensual de \$45.000.000, por la explotación mediante catres o estantes metálicos, de una cifra aproximada de 350 puestos, de características inferiores a los de las plazoletas 3 y 5; ingresos que son reinvertidos por el Operador Inmobiliario en el funcionamiento del proyecto."

- Mediante oficio 20174200056991 del 20 de noviembre de 2017, se dio respuesta a una petición relacionada con el proyecto que nos ocupa. Lo anterior, con base en radicado eru20174200084922 del 26 de octubre de 2017, mediante el cual la Contraloría de Bogotá dio traslado por competencia de un Derecho de Petición con el fin de que se procediera a emitir la respuesta respectiva. En dicho documento se cita:

*.." Sin embargo, resulta pertinente aclarar el contexto del Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor, en los siguientes términos:*

*Como parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario de la construcción de un centro comercial de escala metropolitana, se estructuró en el 2015 un proyecto temporal en armonía con el Plan Maestro de Espacio Público, que buscaba la revalorización de inmuebles privados (Art. 29 Decreto Distrital 215 de 2005), en donde el espacio análogo y el espacio conexo se convierten en piezas de contacto e imagen urbana de las áreas comerciales con la ciudad, son piezas de complemento, ensamble y articulación entre lo privado y lo público.*

*El proyecto de carácter temporal se enmarca dentro de las estrategias de gestión económica del Plan Maestro de Espacio Público, y su temporalidad se soporta en el periodo que se tomará el Desarrollador del Proyecto Inmobiliario Definitivo en contar con la aprobación de la licencia de construcción y el inicio de las obras de construcción del centro comercial. Con la puesta en operación del proyecto temporal se genera la reactivación económica y comercial de la manzana 22, a través de la participación de los comerciantes y fabricantes del sector tradicional de San Victorino, así como la generación de ingresos por concepto de explotación mediante contratos de arriendo o concesión de espacios comerciales de este mobiliario para el propietario del predio (ERU), a través de un operador inmobiliario, Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, quien resultó adjudicatario dentro de la Invitación Pública No. 01 de 2016.*

*Para el manejo de los recursos de la ERU en el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, se estableció en los términos de referencia de la mencionada invitación pública, que, para la administración de los recursos provenientes de la explotación económica del proyecto temporal, para la ERU, se constituye un Encargo Fiduciario, en el cual se consignan y contabilizan los ingresos por concepto de arrendamientos y/o concesiones del proyecto temporal. Vale la pena aclarar que no existe un patrimonio subordinado para el manejo del proyecto temporal, ya que forma parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario definitivo.*

*De conformidad con lo establecido en los mencionados términos de referencia, el operador inmobiliario, se encargaría tanto de la comercialización de los espacios comerciales (privados y comunes del proyecto) y de la administración del complejo comercial. En este sentido, la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, se encarga de recaudar la totalidad de los ingresos, por concepto de cánones de arrendamiento o concesión y las cuotas de administración. Del valor mensual recaudado correspondiente al alquiler de los contenedores (área privada del proyecto), se realizan los descuentos de Ley y los estipulados en el proceso de selección y se gira al Encargo Fiduciario el valor neto que le corresponde a la ERU.*

*Los valores recaudados por el Operador Inmobiliario por concepto de cuotas de administración, son manejados directamente por la UT Century 21 Tercer Milenio, para apalancar el funcionamiento del complejo comercial San Victorino Capital.*

.....

*.....No obstante el documento que contiene el estudio de mercado, también se encuentra publicado desde la convocatoria, se anexa el costeo realizado por la ERU, con el fin de estimar los valores mensuales de administración para el funcionamiento del proyecto inmobiliario".*

- Mediante oficio 20174200034301 del 27 de junio de 2018, se dio respuesta a una petición relacionada con el proyecto que nos ocupa. Lo anterior, con base en radicado eru20184200051422 del 14 de junio de 2018, mediante el cual la Veeduría solicita brindar información referente al proceso de venta de los derechos fiduciarios del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista. En dicho documento se cita:

*...."Mediante comunicación de fecha 26 de junio de 2018, los miembros de la Junta del Fideicomiso del patrimonio autónomo denominado San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., luego de realizar los análisis de mercado respectivos y revisado el modelo de negocio y del proceso, en cumplimiento del principio de transparencia y con el fin de lograr una mayor participación de interesados, decidieron terminar anticipadamente el proceso Invitación Pública 07 de 2017, cuyo objeto es "Seleccionar la mejor oferta para realizar la venta del 100% de los derechos fiduciarios y otras inversiones del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista - manzanas 10 y 22", iniciado en julio de 2017.*

*En línea de lo anterior, se precisa que, se consideró necesario replantear el esquema de negocio, teniendo en cuenta todos los aspectos correlativos al proyecto, y la modificación de aspectos sustanciales del mismo, tales como, forma de pago, requisitos habilitantes y de calificación, entre otros.*

*Aunado a lo anterior, dicha actuación está de conformidad con lo establecido en los Términos de Referencia del proceso, con relación a la terminación anticipada, en el numeral 19 "CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y*



ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN", se procedió a la publicación respectiva en el SECOP<sup>1</sup> y en la página web de Alianza Fiduciaria S.A.

Por último, informamos que actualmente se adelanta la estructuración del nuevo proceso para la venta del 100% de los derechos fiduciarios, en el cual, entre otros aspectos relevantes, se dará participación a los vendedores informales firmantes del Pacto Santa Fe. Este proceso cuenta con un cronograma preliminar de publicación de Términos de referencia para el mes de agosto, adjudicación para el mes de noviembre del 2018 y, el inicio de comercialización para el mes de junio del 2019". (subrayado fuera de texto).

- Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo SAN VICOTIRNO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, suscribió el Contrato 03 de 2016 de 2016, el cual tiene por objeto "Prestación de servicios para la realización de la comercialización en arrendamiento, operación y administración de las unidades comerciales que componen el Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor de la Manzana 22 del sector de San Victorino", con una duración inicial de 18 meses, con fecha de inicio 4 de noviembre de 2016 y fecha de terminación 3 de mayo de 2018. A la fecha presenta un Otrosí No. 3 de abril 3 de 2018, el cual modifica mediante prórroga la fecha de terminación hasta el 31 de diciembre de 2018. (ver informe presentado por el supervisor mediante oficio 20186100019433 del 5 de julio de 2018).
- Existe soporte documental de los informes presentados por el supervisor del contrato (Dirección Comercial), con corte a diciembre 31 de 2017 (radicado 20186100000403 del 9 de enero de 2018) y mayo 31 de 2018 (radicado 20186100019433 del 5 de julio de 2018), el cual presentan a la Subgerencia Jurídica de la Empresa y en el cual se consigna que se ejerce supervisión permanente con el fin de verificar el número de módulos y puestos instalados en cada una de las plazoletas mencionadas, verificando que no se supere el número de los puestos autorizados y que se cumpla con los lineamientos de las áreas de circulación en los días en que se realizan las actividades de los madrugones y ferias mayoristas (miércoles y sábado).
- En el informe presentado en el mes de enero de 2018, se observa cuadro que contiene cada una de las obligaciones el Contrato 03 de 2016 y su respectivo seguimiento, así:
  - ✓ los cánones de arrendamientos de los locales, realizar la validación de los mismos y establecer combinación de índices para cánones de arrendamiento definiendo primas de descuento o premio según la ubicación de cada espacio.
  - ✓ Realización de publicidad promoción y mercadeo
  - ✓ Estudios de análisis de riesgo con una aseguradora debidamente constituida y autorizada (costos asumidos por los clientes) – solvencia económica de clientes y codeudores – centrales de riesgos - contar con pólizas de respaldo (arrendamiento – administración - servicios e iva)
  - ✓ Certificación aplicación del manual del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT de los terceros con los cuales suscriba contratos
  - ✓ Informes de avance de la estrategia de promoción para la comercialización de los espacios
  - ✓ Suscripción de contratos de arrendamientos (167 contratos y 33 bodegas)
  - ✓ Ingresos de diciembre de 2017: \$311.952.062

<sup>1</sup> Link de publicación: <https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-4-6835347>

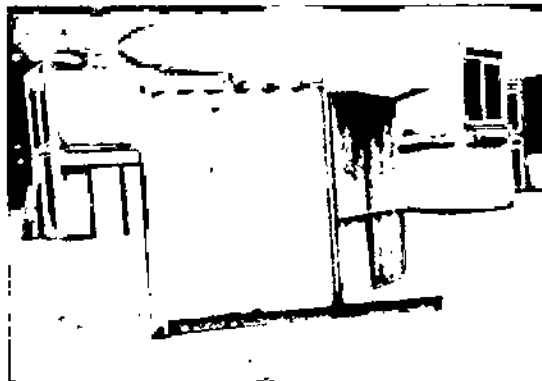
- En el informe presentado en el mes de julio de 2018, se indica que:
  - ✓ Cuenta con 109 contratos activos (no se especifican bodegas)
  - ✓ Ut Century 21 cumplió con la explotación de las plazoletas 3 y 5 (número máximo de puestos por plazoleta (60) -total 120) y se respetó el horario establecido.
  - ✓ No se realizó explotación de la Plazoleta 1, situación que de igual manera se presentó en el mes anterior.
  - ✓ Se recaudaron la totalidad de ingresos por canon de arrendamientos o concesión y las cuotas de administración.
  - ✓ Se efectuó el giro del dinero que corresponde al encargo fiduciario, una vez efectuados los descuentos de ley y los estipulados en el contrato.
  - ✓ Valor de ingreso reportado por UT Century 21 de mayo de 2018: \$ 163.585.862.
  - ✓ La Empresa ha recibido ingresos acumulados de \$ 2.833.034.117.
  - ✓ El operador vela por el pago oportuno de los servicios de energía, aseo y acueducto.
  - ✓ Se realizó actividad promocional por redes sociales, un animador y promoción de marcas que se encuentran en el centro comercial
  - ✓ En el informe se adjunta el informe de actividades desarrolladas presentado por UT Century 21 tercer Milenio

## 7.2. VISITA AL SITIO

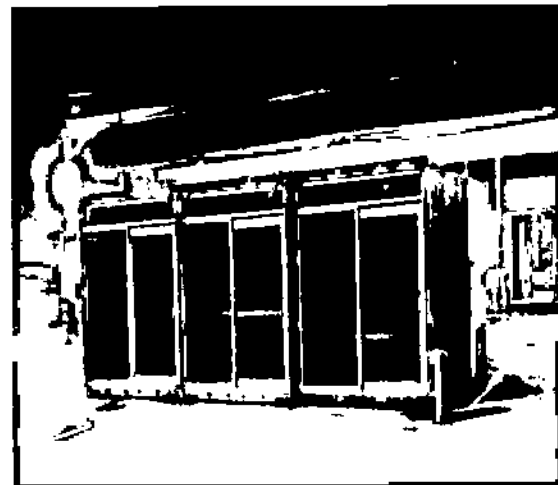
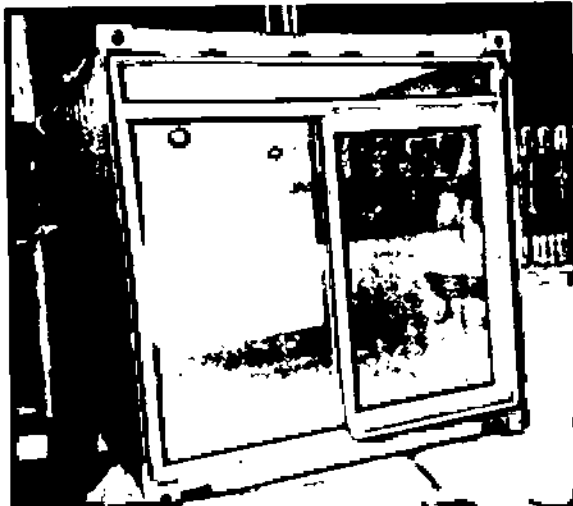
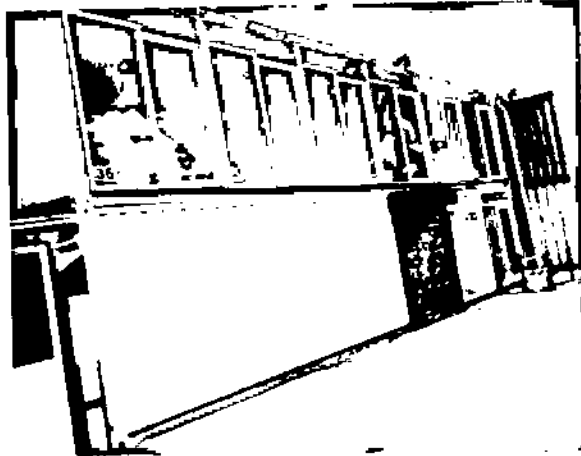
### • VISITA SAN VICTORINO CONTENEDORES – INFORME AUDITOR 1

Durante la visita de campo realizada el día 11 de julio de 2018, al lugar del proyecto SAN VICTORINO - CONTENEDORES, se registró lo siguiente:

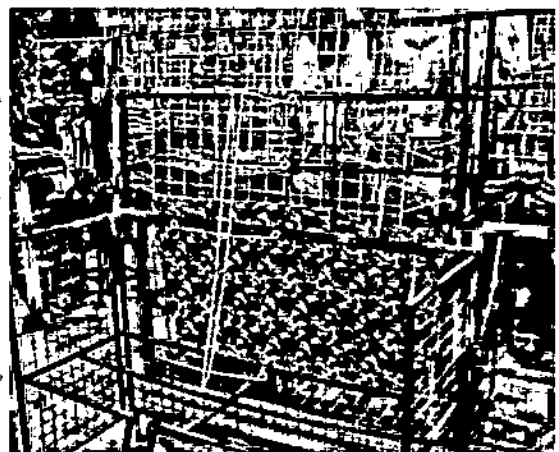
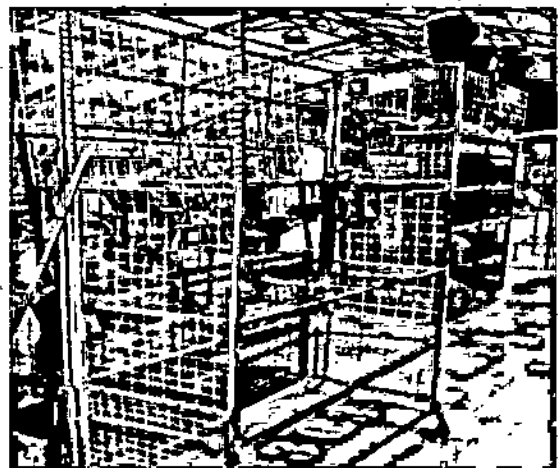
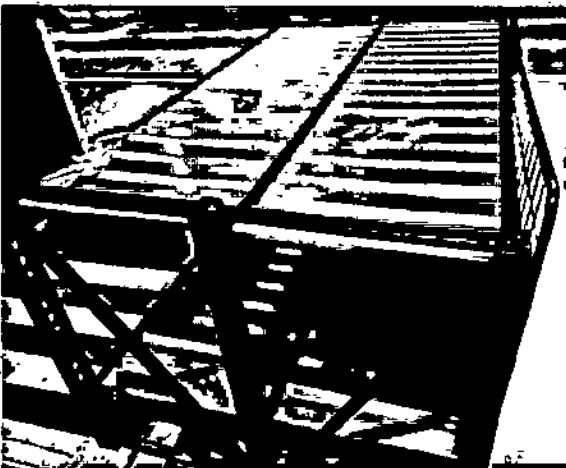
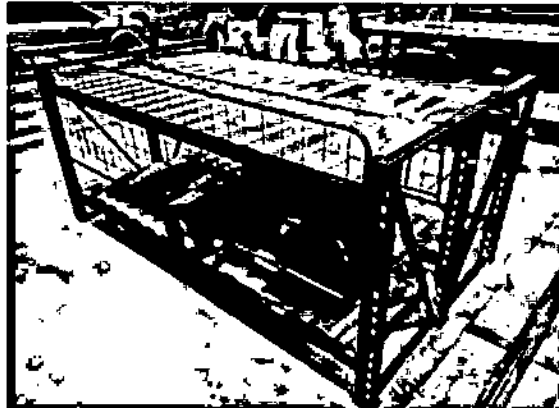
- 1) Se pudo constatar que, al momento de la visita, aproximadamente el 50% de los contenedores del proyecto, se encuentran desocupados sin ningún tipo de oferta comercial en su interior (principalmente los contenedores del ala sur occidental). Lo cual repercute en la generación de ingresos y la revitalización del sector. Ver registro fotográfico a continuación:



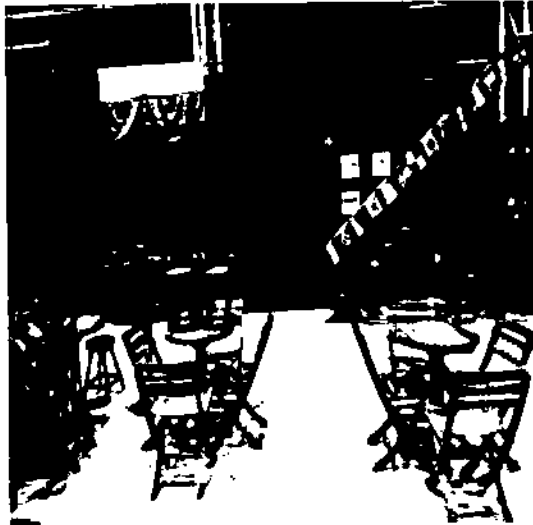




2) Se pudo constatar que, al momento de la visita, aproximadamente el 30% de los contenedores llamados "Catres", dispuestos para los comerciantes adscritos al proyecto, se encuentran desocupados sin ningún tipo de oferta comercial en su interior (principalmente los contenedores del ala sur occidental). Lo cual repercute en la generación de ingresos y la revitalización del sector. Ver registro fotográfico a continuación:

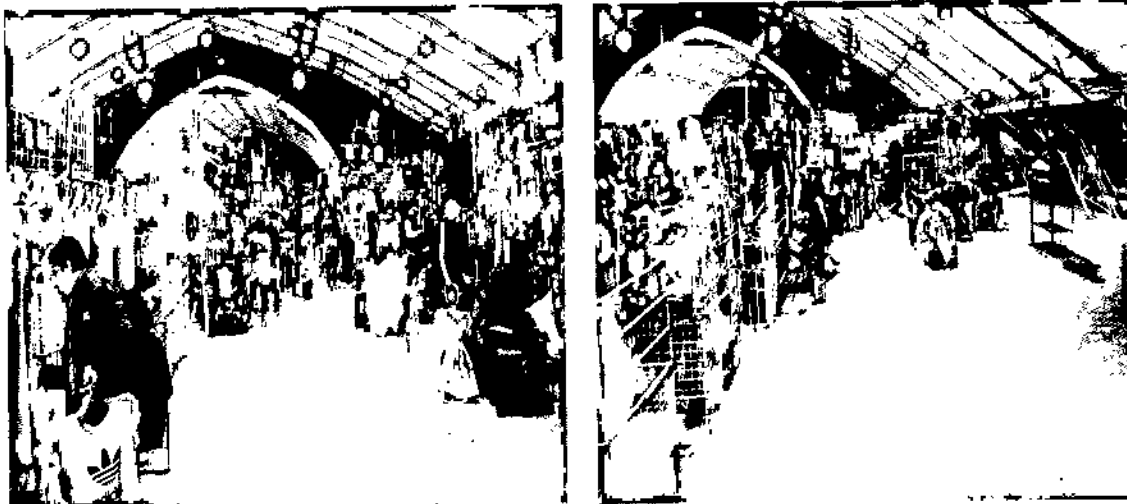


- 3) Varios de los contenedores o espacios alquilados para establecimientos de expendio de comidas, bebidas y licores, no registran las condiciones adecuadas de higiene (es necesario verificar que dichas condiciones se cumplan de acuerdo a las exigencias legales y de salubridad requeridas). Se identificó el funcionamiento de un espacio destinado a tipo "Bar". Ver registro fotográfico a continuación:



4) Las zonas peatonales habilitadas para la instalación de puestos de venta para comerciantes informales, registraban baja afluencia de público. Ver registro fotográfico a continuación:





• **VISITA SAN VICTORINO CONTENEDORES – INFORME AUDITOR 2**

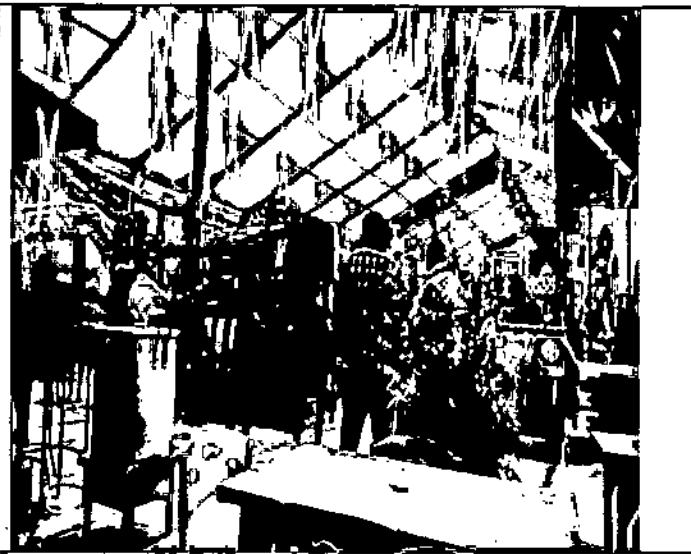
A continuación, se relacionan las principales observaciones encontradas durante el recorrido de acuerdo con el siguiente cuadro:

OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRÁFICO
<p>En el costado norte de la locación donde se ubican los contenedores, existe un cerramiento en malla de lona, de un espacio subutilizado y con evidentes signos de deterioro dentro de cual se arrojan residuos de todo tipo y, adicionalmente, es utilizado por habitantes de la calle para pernoctar o para el consumo de sustancias psicoactivas. Esta situación puede representar un riesgo de seguridad para los comerciantes, transeúntes y compradores en la zona.</p>	



**OBSERVACIONES** **REGISTRO FOTOGRAFICO**

En el emplazamiento ubicado en el costado norte es evidente una distribución óptima de los espacios, con mostradores, fachadas y mercancía exhibida de manera ordenada y con una marcada actividad de comercialización mayoritaria de ropa. No obstante, también se emplazan actividades menores de venta de alimentos, bebidas y restaurantes, entre otros.

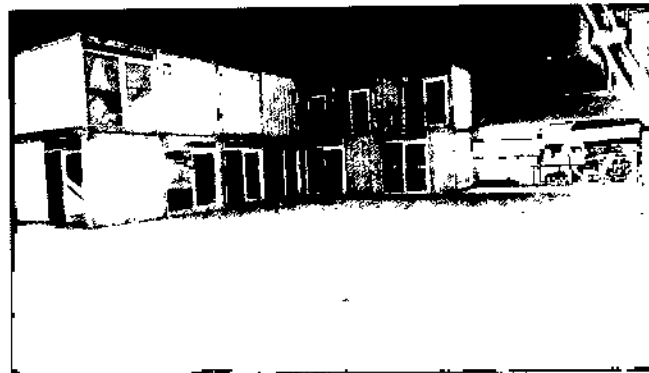
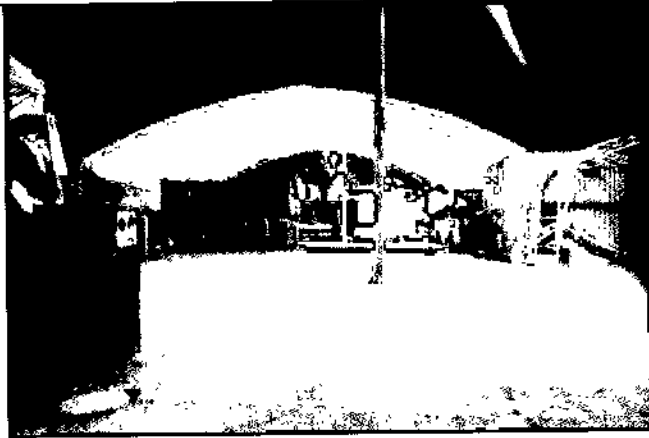


Existe una sección hacia el costado occidental donde se registra comercio de ropa, prendas de vestir menores y otros accesorios, evidenciándose menores condiciones de orden y distribución de espacios y menor afluencia de visitantes y compradores.



OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRÁFICO
---------------	----------------------

El Centro Internacional de Comercio Mayorista de San Victorino se compone de tres grandes emplazamientos cubiertos con carpa. La estructura ubicada al costado sur de la calle 10° no se encuentra operando para el comercio, encontrándose que algunos pocos contenedores son utilizados para el almacenamiento de mercancía. Se calcula una desocupación cercana al 50%, incluyendo locales en contenedores por aviso de arrendamiento.



En los alrededores de la estructura del proyecto San Victorino se encuentra una importante presencia de vendedores ambulantes itinerantes que comercializan toda clase de elementos.



OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRAFICO
Dentro del espacio ubicado en el emplazamiento comercial se encontró un local que funciona como bar, pero que al momento de la visita se encontraba sin operar, aunque se evidenciaron mesas y sillas a su alrededor.	Ver registro fotográfico Auditor 1.
De acuerdo con lo observado al momento de la visita, no se registró una afluencia masiva de visitantes y compradores.	Ver registro fotográfico Auditor 1.
No existe presencia suficiente de policía, aunque pudo notarse que la locación cuenta con vigilancia privada.  Afectaciones en la movilidad por mal estado de las vías y presencia de vehículos obre las vías de acceso. Actualmente no hay servicios de parqueaderos.	No se dispone de registro fotográfico

#### 8. HALLAZGOS CONTRALORIA DE BOGOTA D.C.

Cabe anotar que la Contraloría ha efectuado los siguientes hallazgos relacionados con el tema que nos ocupa en este informe:

1. 2.2.1.1.6 - Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por incumplimiento a lo señalado en el contrato No. 003 de 2016 y los términos de referencia de la invitación pública No 001 de 2016, por el aprovechamiento económico de las plazoletas Tercer Milenio y plazoletas. Causa: Ejecución de la actividad por parte del contratista en un tiempo diferente al estipulado y excediendo la capacidad establecida. Acción: Informe mensual de supervisión. Fechas de: inicio:11/08/2017 y finalización: 25/07/2018.
2. 2.2.1.1.7 - Hallazgo administrativo por inadecuada planeación en el desarrollo del proyecto temporal Contenedores San Victorino. Acción: Elaborar y disponer de un formato de informe que contenga la evaluación de viabilidad técnica, jurídica, financiera y social de los proyectos debidamente avalados por los responsables de cada aspecto, según ciclo de estructuración de proyectos en las etapas de: Identificación y evaluación de las áreas de oportunidad y concepto previo. La Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, realizó el acompañamiento a la Subgerencia de Gestión Urbana para la revisión, ajuste, aprobación y publicación del formato "FT-FP-FP-02 Informe de Viabilidad Técnica, Financiera, jurídica y social", el cual fue publicado en la intranet el 22 de diciembre de 2017. Por lo anterior, se evidenció el cumplimiento a la acción. Evidencia: Documento publicado en la Intranet – Estado actual: Cerrada.
3. 3.4.1 Hallazgo de carácter administrativo y fiscal con presunta incidencia disciplinaria por detrimento al erario distrital en cuantía de \$879.567.836, por los gastos incurridos por la

entidad durante los años 2013 a julio 2017 en el Proyecto San Victorino - Centro Comercial de Cielos Abiertos y Centro de Servicios Logísticos el cual no se va a construir. Acción: No existe detrimento patrimonial por cuanto la realización del proyecto inmobiliario si se va a desarrollar y el valor de las inversiones y erogaciones se van a recuperar - Efectuar el análisis económico y financiero que permita determinar el valor del proyecto y adelantar las gestiones para la venta de los derechos fiduciarios. – Producto: Análisis efectuado para adelantar la venta de los derechos fiduciarios del proyecto San Victorino. Fechas de: inicio:3/11/2017 y finalización: 23/10/2018 – Estado: EN EJECUCIÓN. Nota: La Contraloría de Bogotá informó que el Hallazgo con INCIDENCIA FISCAL fue Cerrado.

## 9. RESULTADOS

- En una sección de la locación se encuentra una distribución espacial óptima de los locales, fachadas y orden en la exhibición que componen un ambiente agradable para los visitantes y compradores.
- El Centro Internacional de Proyecto Mayorista San Victorino aún no ha logrado su función social de impulsar la totalidad de la actividad comercial debido a la subutilización del emplazamiento y a la desocupación, tal como se establece en los resultados tanto documentales como de visita al sitio, en el cual se observa disminución de los contratos de enero (167 contratos) a mayo de 2018 (109 contratos) del 34%. Así mismo, en la visita al sitio estima un índice de desocupación del 50%.
- Se observa una disminución en los ingresos con corte a diciembre 31 de 2017 y mayo de 2018, de \$311.952.062 a \$ 163.585.862. es decir \$148.366.200, para una disminución porcentual del 47%.
- Las campañas de comercialización están orientadas a acciones individuales que no responden a una estrategia integrada por lo tanto no generan resultados de alto cubrimiento y por ende sus resultados son poco efectivos.
- En algunos sectores se encontraron almacenados elementos inservibles, cilindros de gas sin las condiciones de seguridad requeridas, pequeñas zonas con presencia de residuos sólidos que no cuentan con un sistema temporal de almacenamiento, desorden y limpieza insuficiente.
- En el informe del mes de diciembre se evidencia que fue necesario implementar una acción de mejora producto de una visita de la Secretaria de Salud; sin embargo, esta no ha sido efectiva.
- La Empresa actualmente adelanta la estructuración del nuevo proceso para la venta del 100% de los derechos fiduciarios, en el cual, entre otros aspectos relevantes, se dará participación a los vendedores informales firmantes del Pacto Santa Fe. Este proceso cuenta con un cronograma preliminar de publicación de Términos de referencia para el mes de agosto, adjudicación para el mes de noviembre del 2018 y, el inicio de comercialización para el mes de junio del 2019.

## 10. RECOMENDACIONES:

1. Considerando que la puesta en operación del proyecto temporal *está orientado a la reactivación económica y comercial de la manzana 22, a través de la participación de los comerciantes y fabricantes del sector tradicional de San Victorino, así como la generación de ingresos por concepto de explotación mediante contratos de arriendo o concesión de espacios comerciales de este mobiliario para el propietario del predio (ERU), a través de un operador inmobiliario (Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio)*, es necesario diseñar e implementar estrategias de comercialización permanentes y efectivas de promoción, con el fin de garantizar el libre desarrollo de su actividad económica, y cumplir con el objetivo del proyecto, para incentivar el aumento de la ocupación y uso de los mismos en aras de cumplir con el objetivo del proyecto, dado el alto grado de desocupación evidenciado de los contenedores y los llamados "catres".
2. Teniendo en cuenta que el objeto del Contrato 03 de 2016 de 2016, "Prestación de servicios para la realización de la comercialización en arrendamiento, operación y administración de las unidades comerciales que componen el Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor de la Manzana 22 del sector de San Victorino", es necesario intensificar las labores de supervisión por parte de la Empresa, a fin de que se incentive la actividad económica y comercial en el sector, generando ingresos económicos tanto para comerciantes formales como informales, cumpliendo así con el espíritu del proyecto de renovación del sector. Esta labor incluye el realizar un seguimiento permanente y en el sitio al estado de operación del Proyecto Mayorista San Victorino y su actividad comercial para determinar las acciones que deben surtirse con el administrador del mismo.
3. Realizar las acciones necesarias que permitan arrendamiento y uso de los contenedores, catres y plazoleas, para aumentar la actividad comercial, entre tanto se realiza el proceso de la venta de los derechos fiduciarios. Lo anterior dado que es imperativo lograr una utilización y ocupación entre aceptable a óptima (entre el 80 % y el 100%) de los contenedores, catres y uso de los espacios de tal manera que pueda demostrarse la función social del proyecto y el impacto en el ordenamiento de las ventas ambulantes.
4. Se sugiere cursar una comunicación a la Secretaria de Gobierno para que por su intermedio solicite una mayor presencia de la policía nacional en la zona, en tanto se percibe en los alrededores un ambiente de inseguridad.
5. Es necesario verificar los contenedores o espacios alquilados para establecimientos de expendio de comidas, bebidas y licores cumplan las condiciones de higiene y salubridad requeridas de acuerdo con las exigencias legales vigentes.
6. Diseñar e implementar acciones para disminuir las afectaciones del proyecto en la movilidad.
7. Adelantar el proceso de venta de derechos fiduciarios, replanteando el esquema de negocio, teniendo en cuenta todos los aspectos correlativos al proyecto, y la modificación de aspectos sustanciales del mismo, tales como, forma de pago, requisitos habilitantes y de calificación, entre otros, dentro de los términos programados, conforme a lo expresado en la respuesta remitida a la Veeduría, y cuyo cronograma preliminar presenta la publicación de Términos de referencia para el mes de agosto, adjudicación para el mes de noviembre del 2018 y, el inicio de comercialización para el mes de junio del 2019". Lo anterior teniendo en cuenta los beneficios del mismo para la Empresa y la implementación de las acciones incluidas en el plan de mejoramiento de la empresa frente a los hallazgos efectuados por los entes de control.

8. El proceso de venta de derechos fiduciarios debe ser socializado a la comunidad del sector, y que esta pueda participar efectuando sus observaciones, dando así cumplimiento al principio de publicidad y transparencia de estos procesos, toda vez que, ante el alto grado de las expectativas del negocio futuro y la potencialidad del proyecto para fines comerciales, los interesados pueden ser objeto de engaño.
9. El proceso de venta de derechos fiduciarios debe contener condiciones que permitan gestionar riesgos que se puedan generar por la no aplicación del manual del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT y la no disposición de las pólizas necesarias y con la cobertura requerida en concordancia con los riesgos previsibles de este tipo negocio. De igual manera implementar controles de índole financiero, ante el riesgo de ingreso de dineros y capitales ilegales a la economía del sector.
10. Adelantar las acciones consignadas en el Plan de Mejoramiento presentado a la Contraloría, conforme a lo especificado y dentro de los términos establecidos, garantizando así su cumplimiento, pero más importante aún su efectividad.
11. En cuanto al contenido del Derecho de Petición es pertinente indicar en la respuesta las competencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y las del operador inmobiliario, las condiciones en las que fue establecido el negocio del proyecto temporal, así como indicar aquellas situaciones ajenas externas que no son de la gobernabilidad de la Empresa; analizar desde el punto de vista jurídico las posibles acciones a adelantar dadas las denuncias allí efectuadas.
12. Evaluar desde el punto de vista jurídico la petición de "Solicitamos por favor tomar nota de los nombres de los arrendatarios de catres y locales que estarnos aquí aun creyendo que el proyecto está enfocado en que los microempresarios surjan y que nos tengan en cuenta inicialmente como posibles inversionistas para un local quizás o catres, agradecemos tenerlo en cuenta como una cláusula para los grandes inversores en la licitación que se lleve a cabo", así como de "Solicitamos dar respuesta de esta petición de manera pública".

Cordialmente,



Janeth Villalba Mahecha  
 Jefe de Oficina Control Interno.

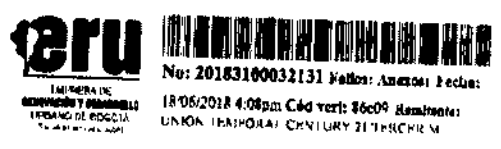
	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Ricardo González Miguel Pardo Mateus Janeth Villalba Mahecha	Contratista Contratista Jefe	Oficina Control Interno. Oficina Control Interno. Oficina Control Interno.	<i>PKG</i> <i>M</i> <i>JVM</i> <i>JVM</i>
Revisó:	Janeth Villalba Mahecha	Jefe	Oficina Control Interno	<i>JVM</i>
Aprobó:	NA			

Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.

**eru** EMPRESA DE  
**RENOVACIÓN Y DESARROLLO**  
 URBANO DE BOGOTÁ  
 Transformamos ciudad

Bogotá D.C.

Señora  
**Ruth Eleonora Martínez Bello**  
 Representante Legal  
 UT Century 21 Tercer Milenio  
 Calle 98 No 22-64  
 Bogotá Av 19 # 103-91 of 103



Asunto: Remisión Otrosí No. 03 al contrato No. 03 de 2016

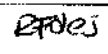
Respetada Señora Martínez:

Adjunto a la presente, estamos enviando el original del otrosí No. 3 al contrato No. 003 de 2016, suscrito con Alianza Fiduciaria, como vocera y administradora del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, debidamente suscrito por la fiduciaria.

Atentamente,

  
**Andrea Pedroza Molina**  
 Directora de Gestión Contractual

Anexo: 10 folios

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró	Rosario Fernández de Soto	Abogada	Dirección de Gestión Contractual	
Revisó				
Aprobó				

Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.



OTROSÍ NO. 3 AL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA  
COMERCIALIZACIÓN EN ARRENDAMIENTO, OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN  
DEL PROYECTO TEMPORAL DE MOBILIARIO URBANO TIPO CONTENEDOR EN  
LA MANZANA 22 DEL SECTOR DE SAN VICTORINO

CONTRATO NÚM. 03 DE 2016

(i) **Contratante:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

(ii) **Contratista:** UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO, integrada por SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S, sociedad identificada con el NIT. 900.076.385-1, BIENES RACINES S.A.S. sociedad identificada con NIT. 900.818.418-1, HOLDINGRIP S.A.S identificada con el NIT. 900.521.065-9 y la INMOBILIARIA No. 1 CASA GRANDE LTDA., identificada con el NIT. 900.085.789-1.

(iii) **Objeto:** Prestación de servicios para la realización de la comercialización en arrendamiento, operación y administración de las unidades comerciales que componen el Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino.

(iv) **Valor:** El valor del presente Contrato corresponde a: (i) la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DIEZ PESOS M/CTE (\$252.000.010), incluido IVA, por concepto de honorarios por la Administración del Complejo Comercial; (ii) el SIETE POR CIENTO (7%) más IVA mensual sobre el total de los cánones de arrendamiento por concepto de honorarios por Comercialización y el 2.5 % (incluido IVA) que corresponde al porcentaje mensual de póliza de seguro de arrendamiento que contempla el canon de arrendamiento, el IVA del canon de arrendamiento y la cuota de administración de los contratos vigentes en el mes. La remuneración por honorarios de comercialización y de administración, no serán asumidos con cargo a los recursos del fideicomiso sino serán descontados de los valores recaudados por el Operador Inmobiliario (UT Century 21 Tercer Milenio) por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración.

(v) **Plazo de ejecución:** Dieciocho (18) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

---

Entre los suscritos a saber, (A) Por una parte: **GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad







de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de 1.986. otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali. calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia. sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**. sociedad que obra única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA**. identificado con NIT. P.A. 830.053.812-2. quien para efectos de este documento se denominará el “Contratante”; y (B) Por la otra parte: **UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO**. identificada con NIT. 901017409-1. representada legalmente por **RUTH ELEONORA MARTÍNEZ BELLO**. identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.741.162 de Bogotá. integrada por **SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.Á.S.** identificada con el NIT. 900.076.385-1. sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 0000635 del 16 de marzo de 2006 de la Notaría 35 de Bogotá. inscrita el 23 de marzo de 2006 bajo el número 01045437 del libro IX. representada legalmente por **DIANA MORENO RODRÍGUEZ**. identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.696.387, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal del 26 de septiembre de 2006 de la Cámara de Comercio de Bogotá. **BIENES RACINES S.A.S.** identificada con NIT. 900.818.418-1. legalmente constituida por documento privado del 03 de febrero de 2015. inscrita el 09 de febrero de 2015 bajo el Número 1732 del Libro IX. representada legalmente por **DAVID RACINES FRANCO**. identificado con la cédula de ciudadanía No 1.144.034.880. tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal del 26 de septiembre de 2016 de la Cámara de Comercio de Cali. **HOLDINGRIP S.A.S.** identificada con el NIT. 900.521.065-9. sociedad legalmente constituida mediante documento privado de la Asamblea de accionistas del 14 de abril de 2012. inscrita el 30 de abril de 2012 bajo el número 01629732 del libro IX. y representada legalmente por **PEDRO PABLO CAMPUZANO RAMÍREZ**. identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.177.943 tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación legal del 09 de septiembre de 2016 de la Cámara de Comercio de Bogotá y la **INMOBILIARIA No. 1 CASA GRANDE LTDA.** identificada con el NIT. 900.085.789-1. sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública No. 0002982 de la Notaría 37 de Bogotá del 22 de mayo de 2006. inscrita el 23 de mayo de 2006 bajo el número 01056915 del Libro IX y representada legalmente por **RUTH ELEONORA MARTINEZ BELLO**. identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.741.162. tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación legal del 27 de septiembre de 2016 de la Cámara de Comercio de Bogotá. quien en adelante se denominará el “Contratista” o el “Operador Inmobiliario”. quien declara bajo la gravedad del juramento no estar incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad. ya sea de carácter constitucional o legal. juramento que se entiende prestado con la firma de éste documento; quienes individualmente denominarán una “Parte”. hemos acordado suscribir el presente Contrato (en adelante el





"Contrato"), previos los siguientes antecedentes y consideraciones que: (i) constituyen la causa jurídica de la celebración de este Contrato; (ii) revelan de manera expresa los motivos determinantes que han inducido a las Partes a su suscripción; y (iii) operan como criterio aceptado por éstas para la interpretación y delimitación del alcance del objeto del Contrato, de los derechos y obligaciones derivados del mismo, y demás disposiciones que lo integran, así como para la solución de eventuales diferencias que llegaren a surgir entre las Partes:

#### ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

1. Que el dos (2) de noviembre de 2016, Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio suscribieron el contrato de prestación de servicios para la comercialización en arrendamiento, operación y administración del Proyecto Temporal Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino.

2. Que el contrato del Operador Inmobiliario cuenta con Acta de Inicio del 4 de noviembre de 2016.

3. Que, en acta del 19 de julio de 2017, la Junta del Fideicomiso aprobó la modificación del contrato suscrito con el operador inmobiliario, previo el estudio de las consideraciones expuestas por la Supervisora del contrato.

4. Que el 19 de julio de 2017, se suscribió el otrosi No. 1, en el que se modificó el alcance del contrato, en cuanto a la posibilidad de suscribir contratos de arrendamiento y/o concesión; se determinaron los cupos de arrendamiento y/o concesión de las plazoletas 3 y 5; **la instalación de carpas temporales desmontables** para realizar las actividades de las ferias mayoristas y madrugones en las zonas comunes del espacio privado del proyecto, plazoletas, corredores y plaza principal, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de las áreas de circulación en dichos espacios y que las estructuras que se instalen para tal fin, cumplan con el carácter de estructuras temporales y desmontables y ii) que previo al momento de la terminación del contrato del Operador Inmobiliario éste debe proceder al retiro de las carpas o estructuras temporales instaladas para las actividades de Ferias Mayoristas y Madrugones y que se encargará de la realización de las labores de adecuación y mantenimiento del urbanismo que se vea afectado por tal actividad.

5. Que el 24 de noviembre de 2017, la Junta del Fideicomiso mediante acta 112, de fecha 24 de noviembre de 2017, aprobó la modificación del contrato, previo el estudio de las consideraciones expuestas en el informe de supervisión presentado y se suscribió el otrosi No. 2 al contrato, en el cual se autorizó el desarrollo comercial de las plazoletas 2, 4 y 6, el cambio de horario a partir del primero (1º) de diciembre y hasta el 31 de diciembre de 2017 para la realización de la feria navideñas y e instalación de carpa en las plazoletas 2 y 4.





6. Según lo señalado en la cláusula décima segunda del contrato No. 03 de 2016 suscrito con la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, el mismo tiene un plazo de 18 meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, lo cual ocurrió el 4 de noviembre de 2016.

7. El valor del contrato No. 03 de 2016, según lo establecido en la cláusula sexta del mismo, es el siguiente: **CLÁUSULA SEXTA.- VALOR DEL CONTRATO:** *El valor del presente Contrato corresponde a: (i) la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DIEZ PESOS M/CTE (\$252.000.010), incluido IVA por concepto de honorarios por la Administración del Complejo Comercial; (ii) el SIETE POR CIENTO (7%) más IVA mensual sobre el valor de los cánones de arrendamiento por concepto de honorarios por Comercialización y el 2.5% que corresponde al porcentaje mensual de la póliza de seguro de arrendamiento, que contempla el canon de arrendamiento, el IVA y la cuota de administración de los contratos vigentes en el mes. La remuneración por honorarios de comercialización y de administración, no serán asumidos con cargo a los recursos del fideicomiso sino serán descómados de los valores recaudados por el Operador Inmobiliario (UT Century 21 Tercer Milenio) por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración."*

8. Según la cláusula séptima del contrato, denominada "AUSENCIA DE REAJUSTE": *El valor del Contrato no se reajustará en ningún caso, por lo cual el valor indicado en la cláusula sexta, corresponde a la contraprestación total y única que será pagada por el Contratante a favor del Contratista, en tanto corresponde al valor de su propuesta económica, presentada en el marco de la Invitación pública Núm. 01 de 2016. Por lo tanto, el contratista manifiesta expresamente que con la suscripción de este contrato no se generan mayores valores económicos a los inicialmente ofertados."*

9. Según lo señalado en el numeral 5 del numeral 3.4, modificado mediante el Otrosí no. 1, denominado "CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y/O CONCESIÓN DE ESPACIO COMERCIAL", el "Plazo de duración del contrato, que para este caso es de un (1) año a partir de la fecha de la firma del contrato, sin renovación automática. (...) El valor del nuevo contrato se deberá firmar teniendo en cuenta que el valor del espacio se incrementará de acuerdo al IPC de la vigencia anterior (...)"

10. Mediante oficio con radicado 20186100001723 del 19 de enero de 2018, la supervisora del contrato, Martha Inés Guiza, en su calidad de Directora Comercial, remitió a la Junta del Fideicomiso la solicitud realizada por la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, mediante comunicaciones 201742000101342, 20184200000942 y 20184200003722 de fechas 29 de diciembre de 2017, 5 de enero y 18 de enero de 2018 respectivamente, a través de las cuales el contratista solicitaba lo siguiente: *"Comendidamente nos permitimos informar a la Alianza Fiduciaria en relación al contrato de número (sic) No. 003 -2016 con Unión Temporal CENTURY 21 Tercer Milenio, nuestro interés de solicitar una prórroga en dicho contrato por los motivos que adelanten se relacionan.*





*Es relevante mantener en funcionamiento los espacios del centro comercial, ya que comercialmente se sigue acreditando para la toma en locales del próximo centro mayorista de Colombia...”*

11. En comunicación del 5 de enero de 2018, dio alcance al radicado anterior, en los siguientes términos: *“...Dando alcance al radicado de la referencia nos permitimos solicitar a la junta fiduciaria se estudie la posibilidad de extender la finalización del contrato No. 003-2016 firmado con la UNION TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO, dado que la fecha de inauguración no pudo ser realizada en el mes de noviembre del 2016 sino en el mes de Febrero de 2017. Por esta razón se solicita la extensión por un periodo de tres meses o hasta que el proyecto sea adjudicado al constructor elegido...”*

12. Adicional a lo anterior, la supervisora mediante oficio 20186100005353 del 1 de marzo de 2018, remitió el estudio de mercado realizado durante los días 21 y 27 de febrero de 2018, en el cual se presentó un análisis de los valores de mercado de los cánones de arrendamiento y/o concesión de los locales comerciales del sector San Victorino, comparados con el valor actual de los locales comerciales del proyecto temporal San Victorino Capital, y recomendó realizar la prórroga del contrato teniendo en cuenta lo siguiente *“ (...) ...Ahora bien respecto a la solicitud de prórroga de 3 meses (dados los tiempos reales de entrada en operación del proyecto temporal) solicitada por el Operador Inmobiliario y considerando el estado actual de avance en el proceso de selección del Desarrollador del proyecto inmobiliario del Centro Comercial de escala metropolitana, el cual se encuentra en estructuración por parte de la ERU; en consecuencia, con el fin de continuar con la generación de ingresos para la ERU por la explotación económica del proyecto temporal, así como evitar los costos de custodia y mantenimiento del mobiliario tipo contenedor, se recomienda realizar una prórroga al contrato del Operador Inmobiliario por un periodo más amplio, hasta diciembre de 2018, ajustándolo a las condiciones contractuales pactadas en el contrato No. 03 de 2016, suscrito entre el Operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio y Alianza Fiduciaria como vocera del PA San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista (incremento de cánones al IPC vigencia anterior). Con la ampliación de la vigencia del contrato del Operador Inmobiliario, se permite la colocación de locales comerciales de una manera más ágil, por cuanto las expectativas de los comerciantes de recuperación de sus inversiones asociadas a adecuaciones de los locales y de recuperación de costos directos e indirectos por la operación de los locales se puede dar en un periodo de tiempo más amplio, que incluye la temporada de fin de año...”*

11. Dicho análisis fue actualizado mediante documento del 16 de marzo de la presente vigencia, en el que se indicó lo siguiente:





"(...) Elaboración de estudio de mercado a la fecha con fuentes primarias para verificar el valor por M2 en arriendo para locales comerciales en centros comerciales en el entorno inmediato al proyecto San Victorino Capital, con el fin de comparar el valor de pago por m2 que realiza Century 21 como operador inmobiliario a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá de acuerdo a las dinámicas comerciales actuales del sector.

Análisis de pagos actuales de los contenedores por parte del operador inmobiliario Century 21, respecto a los precios del mercado actual:

**Estudio de mercado locales comerciales sector San Victorino**

No.	Centro Comercial	M2	Valor
1	Centro Comercial El Gran San	11	\$ 6.490.000,00
2	Centro Comercial El Gran San	4,5	\$ 5.020.000,00
3	Centro Comercial El Gran San	7,5	\$ 4.190.000,00
4	Centro Comercial El Gran San	18	\$ 4.100.000,00
5	Centro Comercial El Gran San	6,6	\$ 6.192.000,00
6	Pasaje Volga	3,75	\$ 2.000.000,00
7	Centro Comercial Inversan	6,75	\$ 3.600.000,00
8	Madrugón la Gran Esquina	4	\$ 1.900.000,00
9	Centro Comercial Victoria	24,75	\$ 4.425.000,00
10	Centro Comercial La Chiva	12,7	\$ 3.000.000,00
11	Centro comercial Portal San Victorino	7	\$ 1.253.000,00
12	Centro Comercial a la fija	9	\$ 2.000.000,00
13	Madrugon Grupofun	4	\$ 850.000,00
14	Centro Comercial El Trébol	20	\$ 3.100.000,00
15	Centro Comercial Torre Central San Victorino	4	\$ 1.600.000,00
16	Centro comercial 10 Avenida	10	\$ 2.000.000,00
17	Centro Comercial Pasaje San Antonio	6	\$ 1.200.000,00
18	Centro Comercial Rosita	10	\$ 1.500.000,00
19	Centro Comercial El Proveedor	12,5	\$ 2.500.000,00
20	Centro Comercial Centrolandia I	6,25	\$ 1.500.000,00
21	Centro Comercial Nuevo Ponce	5	\$ 1.700.000,00
<b>Promedio</b>		<b>9,20</b>	<b>\$ 2.862.857</b>
		<b>Valor M2</b>	<b>\$ 311.019</b>





VALOR DE PAGO POR M2 DE CONTENEDORES	
VALOR ESTUDIO DE MERCADO POR M2 FUENTES PRIMARIAS	\$ 311.019
Diferencia Pago actual y Estudio de Mercado	\$ 17.808
Porcentaje Diferencia Pago actual y Estudio de Mercado	6,0%

Según el estudio de mercado realizado con referentes de locales comerciales en centros comerciales ubicados en el entorno inmediato al proyecto San Victorino Capital tipo contenedores, arroja un resultado de valor promedio por m2 de \$ 311.019, la recomendación es aumentar el porcentaje diferencial entre el pago que viene realizando el Opedor Inmobiliario Century 21 y el valor resultante del estudio de mercado el cual es de un 6.0%.

Total valor por m2 con aumento del 6.0% = \$ 310.803”

12. Con base en los resultados del estudio realizado se evidenció una diferencia de 6% entre el valor por M2 cobrado actualmente por Century 21 y el valor del M2 del promedio de las fuentes primarias analizadas.

13. El Comité de Contratación en sesión realizada el 16 de marzo de 2018, luego de considerar los aspectos de dinámica inmobiliaria del sector, decidió autorizar la prórroga del contrato hasta el 31 de diciembre de 2018 y realizar el incremento al valor de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento y/o concesión de los locales comerciales, a partir de la fecha de vencimiento del plazo de ejecución, con la posibilidad de terminarlos anticipadamente en el evento que se dé inicio al proyecto definitivo, por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

14. Teniendo en cuenta lo anterior, mediante memorando 20186100007523, la supervisora del contrato dio un alcance a su memorando 20186100005353, indicando lo siguiente:

*“(...) Considerando la actualización realizada, en el mes de marzo de 2018, al estudio de mercado de cánones de arrendamiento de locales comerciales del Sector de San Victorino, presentado por la Dirección Comercial en el mes de febrero de 2018, mediante el radicado del asunto, y considerando los aspectos de dinámica inmobiliaria del sector, que fueron analizados por los miembros del Comité de Contratación realizado el 16 de marzo de 2018. Se solicita comedidamente se realice el Orosí al contrato No. 03 de 2016, suscrito entre Alianza Fiduciaria y la U/T Century 21 Tercer Milenio (Operador Inmobiliario del Proyecto Temporal de Contenedores), teniendo en cuenta lo aprobado por el Comité de Contratación celebrado el 16 de marzo de 2018. (...) autorizó (...) realizar el incremento a los cánones de los locales comerciales en un 6%, a partir de la fecha de vencimiento de cada uno de ellos (...).”*





15. Mediante alcance a la comunicación de 2018610005353 la Supervisora del contrato, aclaró que "(...) en cuanto a la prórroga del contrato No. 03 de 2016 suscrito entre Alianza Fiduciaria S.A. y UT Century 21 Tercer Milenio, dicha prórroga va hasta el 31 de diciembre de 2018(...)".

De acuerdo con las anteriores consideraciones el presente otrosi se registrá por las siguientes.

**CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMERA.** - Se modifica la cláusula Décimo Segunda "Vigencia" la cual quedará de la siguiente manera:

**"CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA. VIGENCIA.** El término de duración del presente contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2018."

**CLÁUSULA SEGUNDA.-.** Se modifican los numerales 3.2, y el subnumeral 5 del numeral 3.4. de la Cláusula Tercera, los cuales quedarán así:

**"... 3. 2. VALOR DEL DERECHO DE USO DE ESPACIO COMERCIAL.**

(...)  
 Los contratos de arrendamiento y/o concesión se suscribirán por un (1) año, sin posibilidad de renovación automática. En el evento que se decida prorrogar el contrato suscrito entre la Fiduciaria y el operador inmobiliario, los nuevos contratos de arrendamiento y/o concesión que se suscriban no podrán superar la vigencia del presente contrato, estos contratos deberán ser informados a la Junta del Fideicomiso para llevar control sobre los ingresos esperados.

El valor de los cánones de los contratos de arrendamiento y/o concesión deberá ser el correspondiente al último valor de los cánones de los contratos aprobado por la ERU para los locales tipo, según lo establecido en la cláusula 10.2.1 del presente contrato, incrementado en un 6%, sin excepción.

**"3.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y/O CONCESIÓN DE ESPACIO COMERCIAL.**

Los contratos de arrendamiento y/o concesión de espacio comercial que se celebren entre el contratista y el particular, deberán contener los lineamientos de Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Fideicomiso, incluyendo los derechos de uso y disfrute durante el periodo determinado para dicha operación, y dentro de los cuales debe determinar:



(...)

5. El término de cada contrato de arrendamiento y/o concesión no podrá superar la vigencia del contrato del Operador Inmobiliario, debe tener una fecha de terminación única y cierta y que no sobrepase el término del contrato principal.

En el evento que se decida prorrogar el contrato suscrito entre la Fiduciaria y el operador inmobiliario, en consecuencia, los nuevos contratos de arrendamiento y/o concesión que se suscriban no podrán superar la vigencia del presente contrato, estos contratos deberán ser informados a la Junta del Fideicomiso para llevar control sobre los ingresos esperados.

El valor de los cánones de los contratos de arrendamiento y/o concesión deberá ser el correspondiente al último valor de los cánones de los contratos aprobado por la ERU para los locales tipo, según lo establecido en la cláusula 10.2.1 del presente contrato, incrementado en un 6%, sin excepción (...)"

**CLÁUSULA TERCERA.** - Se modifica el numeral 10.3.14 del numeral 10.3. "Obligaciones específicas del Contratista para la operación y administración del complejo comercial" de la cláusula Décima del contrato, en lo relacionado con el incremento del canon de arrendamiento y/o concesión, el cual quedará de la siguiente manera:

**"...10.3 Obligaciones específicas del Contratista para la operación y administración del complejo comercial**

(...)

10.3.14. Realizar reportes antes de cumplir el año de arrendamiento y/o concesión del espacio comercial, calificando el comportamiento de pagos de los clientes, que permitan determinar si se suscribe nuevo contrato con el cliente. El valor de los cánones de los contratos de arrendamiento y/o concesión deberá ser el correspondiente al último valor de los cánones de los contratos aprobado por la ERU para los locales tipo, según lo establecido en la cláusula 10.2.1 del presente contrato, incrementado en un 6%, sin excepción.

**CLÁUSULA CUARTA.** - Se adiciona el numeral 21.7 a la Cláusula Vigésimo Primera "Terminación del Contrato", el cual quedará de la siguiente manera:

**"CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente Contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos:







(...)

21.7. De manera anticipada, por decisión unilateral del Contratante, en el caso que los inmuebles sean requeridos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá para dar inicio al proyecto definitivo, esta causal deberá ser incluida en todos los contratos de arrendamiento y/o concesión que se suscriban.”

**CLÁUSULA QUINTA.** - Las partes manifiestan que se encuentran de acuerdo con lo pactado en este documento, ajustes que no generaron retrasos, ni mayores costos en la ejecución del contrato, ni incumplimientos y, por lo tanto, no dará lugar a reclamaciones posteriores ya que éstos ajustes reflejan las condiciones actuales del negocio.

**CLÁUSULA SEXTA.** - EL CONTRATISTA, se compromete a realizar la actualización de las pólizas acordadas contractualmente, en los términos del presente otrosí, dentro de los cinco (5) días siguientes.

Los demás términos y condiciones del contrato continúan vigentes.

Para constancia de lo anterior, las partes firman en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, el día tres (3) del mes de abril de dos mil dieciocho (2018).

El Contratante.

El Contratista.

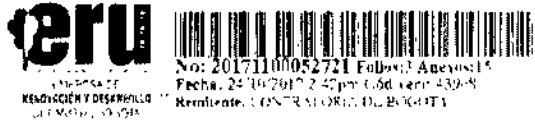


*[Handwritten Signature]*  
**STAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA**  
 Representante legal  
 Alianza Fiduciaria S.A.  
 Sociedad la cual actúa única y exclusivamente como Vocera y Administradora Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista  
**NIT. P.A. 830.053.812-2**

*[Handwritten Signature]*  
**RUTH ELEONORA MARTÍNEZ BELLO**  
 Representante legal  
 Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio  
**NIT. 901017409-1**

C 188

Bogotá D.C.



Doctor  
**GUSTAVO FRANCISCO MONZÓN GARZÓN**  
Subdirector de Fiscalización Control Urbano  
Contraloría de Bogotá  
Carrera 32A No. 26 A - 10  
Ciudad

**Asunto: Respuesta solicitud de información radicado 2-2017-21918 Rad ERU 20174200081632 - Proyecto San Victorino Contenedores**

Respetado doctor Monzón:

A efectos de dar respuesta a su solicitud sobre el Proyecto San Victorino Contenedores de la manzana 22, me permito informar lo siguiente, previas las siguientes aclaraciones:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, en su carácter de empresa industrial y comercial del Distrito y en cumplimiento de su objeto social, desarrolla actividades comerciales, dentro de las cuales se enmarca el Proyecto San Victorino Contenedores

Ahora bien, la información solicitada en su comunicación será suministrada a la Contraloría Distrital, que como ente de control tiene la facultad de auditar las actividades desarrolladas por las empresas del distrito capital. Teniendo en cuenta que la información solicitada se fundamenta en un derecho de petición, cuyo contenido desconocemos, es importante resaltar que de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 1755 de 2015, dicha petición debe tener las razones en las que se fundamenta, lo anterior debido a que el Proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, se desarrolla a través de un contrato de fiducia mercantil al cual no es aplicable el régimen de contratación estatal ni lo enmarcado en el concepto de interés general, a menos que se pueda demostrar por el peticionario la necesidad de proteger el bien común y el interés general.

En cumplimiento de la misma norma, sólo es posible para la Empresa hacer entrega de información que repose en registros públicos, esto es, la que también puede ser consultada en curadurías, la Secretaría Distrital de Planeación, la Planoteca Distrital, entre otras; no así lo correspondiente al contrato fiduciario, sus anexos que incluyen los planos del proyecto, ni sus componentes financiero y comercial, por cuanto gozan de la protección y reserva conforme a la Ley 1266 de 2008 y el artículo 24 de la Ley 1755 de 2015 razón por la cual sólo puede acceder a ella el titular, su apoderado o sus autorizados

Sin embargo, se hace entrega de la información solicitada, no sin antes recordar que la misma goza de

*[Handwritten signature and date: 29/09/17]*

confidencialidad y reserva, por cuanto corresponde a componentes netamente financieros y comerciales que corresponden a un negocio en ejecución, por lo que agradecemos que se dé tal tratamiento a la misma, y sólo sea suministrada al peticionario en la medida que cumpla con lo establecido en la mencionada Ley 1755 de 2015.

A continuación se procede a informar lo siguiente:

**1. Informe de Gestión del Patrimonio Autónomo subordinado Manzana 22 a septiembre de 2017:**

**Respuesta:** Es de vital importancia precisar que el Patrimonio Autónomo que cuenta con los bienes fideicomitidos de la manzana 22 y demás inversiones para el desarrollo del proyecto inmobiliario de San Victorino se denomina "Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista", administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

Como parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario de la construcción de un centro comercial de escala metropolitana, se estructuró en el 2015 un proyecto temporal en armonía con el Plan Maestro de Espacio Público, que busca la revalorización de inmuebles privados (Art. 29 Decreto Distrital 215 de 2005), en donde el espacio análogo y el espacio conexo se convierten en piezas de contacto e imagen urbana de las áreas comerciales con la ciudad: son piezas de complemento, ensamble y articulación entre lo privado y lo público.

La finalidad del proyecto de mobiliario urbano tipo contenedor, que forma parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario, busca la revitalización de la manzana 22 y su incidencia en el contexto inmediato generando las condiciones propicias para el desarrollo digno de las actividades de comercio del sector, sin que esta alternativa sustituya el desarrollo del Proyecto Inmobiliario aprobado por la norma que rige el proyecto (construcción de un centro comercial).

El proyecto de carácter temporal se enmarca dentro de las estrategias de gestión económica del Plan Maestro de Espacio Público, y su temporalidad se soporta en el periodo que se tomará el Desarrollador del Proyecto Inmobiliario Definitivo en contar con la aprobación de la licencia de construcción y el inicio de las obras de construcción del centro comercial. Con la puesta en operación del proyecto temporal se genera la reactivación económica y comercial de la manzana 22, a través de la participación de los comerciantes y fabricantes del sector tradicional de San Victorino, así como la generación de ingresos por concepto de explotación mediante contratos de arriendo o concesión de espacios comerciales de este mobiliario para el propietario del predio (ERU), a través de un operador inmobiliario (Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio).

Para el manejo de los recursos de la ERU en el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, se estableció en los términos de referencia del Operador Inmobiliario, que para la administración de los recursos provenientes de la explotación económica del proyecto temporal, para la ERU, se constituye un Encargo Fiduciario, en el cual se consignan y contabilizan los ingresos de la ERU por concepto de arrendamientos y/o concesiones del proyecto temporal. Vale la pena aclarar que no existe un patrimonio subordinado para el manejo del proyecto temporal, ya que forma parte de la etapa pre-

operativa del proyecto inmobiliario definitivo.

Se anexa el informe de gestión de Alianza Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, con corte al mes de Agosto de 2017 (ya que los informes de gestión de la fiduciaria son bimensuales y el último es del mes de agosto de 2017)

**2. Relación de ingresos y descuentos por contratos de arrendamiento a septiembre de 2017**

**Respuesta:** De conformidad con lo establecido en los términos de referencia del proceso del Operador Inmobiliario, el operador Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, se encarga tanto de la comercialización de los espacios comerciales (privados y comunes del proyecto) y de la administración del complejo comercial. En este sentido se encarga de recaudar la totalidad de los ingresos, por concepto de cánones de arrendamiento o concesión y las cuotas de administración. Del valor mensual recaudado correspondiente al alquiler de los contenedores (área privada del proyecto), realizan los descuentos de Ley y los estipulados en el proceso de selección y giran al Encargo Fiduciario el valor neto que le corresponde a la ERU.

Los valores recaudados por el Operador Inmobiliario por concepto de cuotas de administración, son manejados directamente por la UT Century 21 Tercer Milenio, para apalancar el funcionamiento del complejo comercial San Victorino Capital.

Es importante señalar, que dentro de la masa de cánones mensuales no sólo se contempla el de los locales tipo contenedor, sino también los del uso de las zonas comunes plazoletas 3 y 5, que se destinan para actividades tipo Madrugón y Feria Mayoristas, los días miércoles y sábados de cada mes.

Se anexa el consolidado de ingresos, reportado por Alianza Fiduciaria, denominado "Relación de Ingresos del Operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio en el encargo fiduciario".

A continuación se presenta resumen mensual de ingresos del Encargo Fiduciario, con los correspondientes descuentos, con corte a septiembre de 2017:

Operador Inmobiliario

Mes	INGRESOS					
	Suma de Canon	Suma de IVA	Suma de ReteIVA-a	Suma de ReteFuente-a	Suma de ReteICA	Suma de Total Abonos
Febrero	47.530.000	9.030.700	112.841	435.518	38.244	17.147.307
Marzo	52.435.620	9.982.766	127.944	474.513	41.673	83.627.516
Abril	82.987.704	15.771.464	201.364	777.563	68.239	102.576.475
Mayo	111.214.904	21.130.832	271.633	1.048.398	92.063	133.717.820
Junio	138.869.637	26.385.231	310.640	1.276.132	112.050	167.215.090
Julio	123.403.552	23.446.675	293.920	1.134.421	99.008	148.706.174
Agosto	152.839.552	29.039.515	334.712	1.407.646	123.001	183.771.026
Septiembre	218.739.453	41.560.495	532.452	2.055.063	180.469	255.698.584
<b>Total General</b>	<b>928.020.422</b>	<b>176.327.678</b>	<b>2.230.606</b>	<b>8.609.254</b>	<b>755.969</b>	<b>1.122.254.590</b>

Mes	DESCUENTOS					VALOR TOTAL DE INGRESOS AL ENCARGO FIDUCIARIO
	Suma de Seguro	Suma de Comisión	Suma de IVA Comisión	Suma de Gastos Bancarios	Suma de Total Descuentos	
Febrero	3.600.126	3.959.249	752.257	202.187	6.599.819	50.547.434
Marzo	2.156.886	4.313.751	819.612	222.009	7.512.258	51.625.256
Abril	2.217.052	7.068.781	1.343.069	368.269	11.997.171	90.929.324
Mayo	4.127.729	9.530.954	1.810.880	462.735	18.072.298	111.085.531
Junio	4.493.566	11.601.254	2.204.233	593.786	21.262.839	145.648.857
Julio	4.803.514	10.312.931	1.959.453	685.858	17.821.756	130.878.420
Agosto	7.757.117	12.796.800	2.431.389	849.078	21.634.384	162.110.642
Septiembre	8.510.510	18.682.341	3.549.642	999.716	34.172.870	211.025.714
<b>Total General</b>	<b>36.212.471</b>	<b>78.266.061</b>	<b>14.870.535</b>	<b>4.173.638</b>	<b>139.273.366</b>	<b>982.981.224</b>

Fuente: Alianza Fiduciaria

Se anexa la relación mensual de los pagos realizados por el Operador Inmobiliario, incluyendo los descuentos efectuados en el documento denominado: "Consolidado de Ingresos al Encargo Fiduciario, corte a septiembre de 2017."

Adicionalmente se anexa el detalle de cada contrato y los descuentos efectuados para el giro al encargo fiduciario, en el documento denominado "Relación de Ingresos y Descuentos por contrato corte a septiembre de 2017."

**3. Relación de contratos a la fecha**

**Respuesta:** Considerando que los contratos se suscriben directamente por el Operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio, se anexa la relación de los contratos suscritos al 30 de septiembre de 2017.

**4. Relación de Stands arrendados y el valor pagado por cada uno de ellos**

**Respuesta:** De conformidad con lo establecido en los términos de referencia del Operador Inmobiliario, los estudios de mercado que forman parte del mismo, así como lo acordado en el Otrosí 1 del contrato de la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio del 19 de julio de 2017, a continuación se presenta la evolución de las plazoletas 3 y 5 el número de stands y su pago mensual:

Inicialmente las plazoletas 3 y 5 contaban cada una con 21 parasoles o módulos que permitían albergar a 2 puestos de venta, por lo tanto el número de puestos por plazoleta era de 42 por un valor de \$400.000 mensual por cada puesto (espacios análogos). Dentro de las obligaciones en su rol de comercializador, el Operador Inmobiliario validaba el estudio de mercado de conformidad con las condiciones del momento y del proyecto, y determinaba si se encontraban o no acordes con la realidad del sector. En este sentido, se determinó que el valor mensual a cancelar es de \$300.000 por puesto, ya que las condiciones de exhibición, los módulos y el tipo de productos que se comercializaban en las plazoletas es especializado (en confección de jeans).

A continuación se presenta la tabla que refleja lo mencionado:

**SITUACIÓN INICIAL PLAZOLETAS**

Plazoleta	Módulos iniciales Parasoles	Capacidad Espacios Análogos (EA)	Canon inicial (EA) Términos	Canon validado Century (EA) según Madrugones sector	Pago uso a ERU por Plazoleta desde Febrero 2017 + IVA
Plaza 3	21	42	400.000	300.000	12.600.000
Plaza 5	21	42	400.000	300.000	12.600.000
<b>Total</b>					<b>25.200.000</b>

De otra parte, teniendo en cuenta la evolución del proyecto de contenedores en cuanto a su posicionamiento en el sector, y las dinámicas asociadas a fechas importantes en el comercio, como el mes de la madre, del padre, entre otras, se amplió el número de puestos por plazoletas, a partir del mes de mayo de 2017:

**SITUACIÓN PLAZOLETAS PRESENTADA MAYO (Mes de la Madre)**

Plazoleta	Módulos Instalados	Capacidad Espacios Análogos (EA)	Canon inicial (EA) Términos	Canon validado Century (EA) según Madrugones sector	Pago uso a ERU por Plazoleta mayo 2017 + IVA
Plaza 3	35	70	400.000	300.000	21.000.000
Plaza 5	35	70	400.000	300.000	21.000.000
<b>Total</b>					<b>42.000.000</b>

**SITUACIÓN PLAZOLETAS PRESENTADA JUNIO Y JULIO 2017**

Plazoleta	Módulos Instalados	Capacidad Espacios Análogos (EA)	Canon inicial (LA) Términos	Canon validado Century (EA) según Madrugones sector	Pago uso a ERU por Plazoleta desde mayo 2017 + IVA
Plaza 3	30	60	400.000	300.000	18.000.000
Plaza 5	30	60	400.000	300.000	18.000.000
Total					36.000.000

Lo que conllevó a realizar modificación al contrato del Operador Inmobiliario, mediante Otrosí 1 del 19 julio de 2017, en el cual se autorizó la explotación en cada plazoleta de 60 puestos y el pago del retroactivo por los meses de mayo a julio, como se refleja a continuación:

Valor Reajuste	Diferencia en el mes de Mayo de 2017 + IVA	Diferencia en el mes de Junio de 2017 + IVA	Diferencia en el mes de Julio de 2017 + IVA	Total Retroactivo + IVA
Plaza 3	8.400.000	5.400.000	5.400.000	19.200.000
Plaza 5	8.400.000	5.400.000	5.400.000	19.200.000
Total				38.400.000

Se acordó en el Otrosí, que independiente que el total de los puestos en el mes sean efectivamente alquilados, el pago mensual que realizará el Operador Inmobiliario por cada plazoleta no deberá ser inferior a 60 puestos. Los ingresos en el encargo fiduciario percibidos mensualmente, incluyen los pagos por la explotación económica mensual de las plazoletas 3 y 5 desde el mes de febrero a septiembre de 2017, como se puede evidenciar en el anexo denominado "Relación de Ingresos por concepto de Plazoletas 3 y 5".

Es importante señalar, que por parte de la ERU se ejerce supervisión permanente con el fin de verificar el número de módulos y puestos instalados en cada una de las plazoletas mencionadas, verificando que no se supere el número de los puestos autorizados y que se cumpla con los lineamientos de las áreas de circulación en los días en que se realizan las actividades de los madrugones y ferias mayoristas (miércoles y sábado).

**5. Relación de pagos por concepto de áreas comunes y privadas en los horarios de madrugón del complejo comercial**

**Respuesta:** Vale la pena aclarar que la explotación económica de las áreas comunes en donde se realizan las actividades económicas y comerciales de tipo madrugón y ferias mayoristas, se dividen en dos grupos: a) Plazoletas 3 y 5, de las cuales se presentó el detalle en la respuesta del punto anterior. b) Está conformado por la Plazoleta Central y el corredor principal, áreas comunes que desde la concepción del proyecto y los términos de referencia, son de libre explotación en actividades temporales, por parte del

Operador Inmobiliario, con el fin de solventar la sostenibilidad y funcionamiento del proyecto temporal.

Por lo anterior, los ingresos obtenidos por el Operador Inmobiliario por la explotación de las zonas comunes privadas, diferentes a las plazoletas 3 y 5, son del Operador y sobre dichos recursos la ERU no tiene participación en las mismas.

Sin embargo, por parte del Operador Inmobiliario se reporta un ingreso mensual de \$45.000.000, por la explotación mediante catres o estantes metálicos, de una cifra aproximada de 350 puestos, de características inferiores a los de las plazoletas 3 y 5, ingresos que son reinvertidos por el Operador Inmobiliario en el funcionamiento del proyecto.

Quedamos a su disposición en el marco de una "Bogotá Mejor para Todos"

Cordialmente,

**EDUARDO AGUIRRE MONROY**  
Gerente General

Anexo: Catorce (14) folios y un (1) CD

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboro	Yancy Herrera	Contabilista	Centrales Dirección General - Subgerencia de Gestión Inmobiliaria	
Revisó	Martha Gúza Amara Beltré Cortés	Directora Comercial Jefe de Oficina	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria Oficina de Control Interno	
Aprobó	Elizabeth Lucado Bello	Subgerente	Subgerencia Jurídica	

Los/los/as arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma



192  
C

Bogotá D.C.



EMPRESA DE  
RENOVACIÓN Y DESARROLLO  
URBANO DE BOGOTÁ



No: 2017420005699T Folio: Anexos: Fecha:  
30/11/2017 2:58pm Cód verif: 6c7e8 Remite: CONTRALORIA DE BOGOTÁ

Señor  
**Alejandro Barrera Huertas**  
Alejandrobarrerahuertas@gmail.com  
Carrera 21 No. 1 D – 52 Barrio Vergel.  
Ciudad

Asunto: Respuesta solicitud de información radicado 1-2017-24019. Radicado ERU 20174200084922- Traslado por competencia

Respetado señor Barrera:

De manera atenta damos respuesta a la petición citada en el asunto, de conformidad con lo previsto en la Ley Estatutaria 1755 de 2015 y el Acuerdo 643 de 2016 del Concejo de Bogotá, la cual fue trasladada por competencia por la Contraloría de Bogotá el pasado 26 de octubre de 2017, en virtud de la cual solicita, entre otras, se expidan copias del contrato de fiducia suscrito entre Alianza Fiduciaria S.A. y ERU, y se le informe que está sucediendo con la asignación de los apartamentos según Resolución 422 del 20-08-2015, previas las siguientes aclaraciones:

La resolución No 422 del 20 de agosto de 2015 expedida por la Alcaldía Mayor de Bogotá, mediante la cual se adoptaron medidas administrativas para el cumplimiento de la sentencia proferida por el Consejo de Estado, dentro del proceso de la Acción Popular No. 2500-23-26-000-2001-0317-01, efectivamente dispuso la reubicación de los vendedores ambulantes del sector 20 de julio en predios del Distrito, entre los que se encontraban las manzanas 3, 10 y 22 del barrio Sana Inés (San Victorino).

Sin embargo, para el momento de la expedición de la mencionada resolución, 20 de agosto de 2015, las manzanas 3, 10 y 22 se encontraban por fuera del patrimonio del Distrito Capital, toda vez que el derecho de dominio de dichos predios se encontraban en cabeza de los patrimonios autónomos constituidos en virtud de la celebración de dos contratos de fiducia mercantil, suscritos por Metrovivienda y la Empresa de Renovación Urbana (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) con la Fiduciaria Colpatria y Alianza Fiduciaria S.A., respectivamente, en los cuales se desarrollan proyectos misionales de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.

Con base en el anterior argumento, la Secretaría Jurídica de la Alcaldía expidió el 12 de septiembre de 2016 la Resolución 046, mediante la cual modificó la Resolución 422 de 2015 y excluyó las manzanas 3, 10 y 22 de la obligación del Distrito de reubicar a los vendedores ambulantes del sector 20 de julio en los mencionados predios.

Con base en lo anterior, se procede a responder de acuerdo con lo solicitado por el peticionario:

Peticiones

- 1 *Solicitamos a su despacho se investigue y nos entregue copias de los resultados "Quien realizó los estudios financieros que dieron lugar a semejante desperdicio? Contrato suscrito el 2 de noviembre de 2016 de prestación de servicios identificado con el número 03 de 2016, suscrito entre Alianza Fiduciaria S.A. y la firma contratista Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio.*

Respuesta:

Sin perjuicio de haberse publicado todo el proceso de selección del operador inmobiliario en la página web de la Empresa de Renovación Urbana (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano) y en la página de Colombia Colombia Eficiente - SECOP ([www.colombiacompra.gov.co/compradores/secop-i](http://www.colombiacompra.gov.co/compradores/secop-i)) y encontrarse aun a la vista pública en tales portales, conforme al principio de publicidad y transparencia en las actuaciones de la ERU, se anexan los documentos que formaron parte de la Invitación Pública No. 01 de 2016 (estudios previos, pliegos definitivos, anexos y Adenda), al igual que el contrato No. 03 de 2016 suscrito con el Operador Inmobiliario y el Otrosí 1 al mismo.

Sin embargo, resulta pertinente aclarar el contexto del Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor, en los siguientes términos:

Como parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario de la construcción de un centro comercial de escala metropolitana, se estructuró en el 2015 un proyecto temporal en armonía con el Plan Maestro de Espacio Público, que buscaba la revalorización de inmuebles privados (Art. 29 Decreto Distrital 215 de 2005), en donde el espacio análogo y el espacio conexo se convierten en piezas de contacto e imagen urbana de las áreas comerciales con la ciudad, son piezas de complemento, ensamble y articulación entre lo privado y lo público.

El proyecto de carácter temporal se enmarca dentro de las estrategias de gestión económica del Plan Maestro de Espacio Público, y su temporalidad se soporta en el periodo que se tomará el Desarrollador del Proyecto Inmobiliario Definitivo en contar con la aprobación de la licencia de construcción y el inicio de las obras de construcción del centro comercial. Con la puesta en operación del proyecto temporal se genera la reactivación económica y comercial de la manzana 22, a través de la participación de los comerciantes y fabricantes del sector tradicional de San Victorino, así como la generación de ingresos por concepto de explotación mediante contratos de arriendo o concesión de espacios comerciales de este mobiliario para el propietario del predio (ERU), a través de un operador inmobiliario, Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, quien resulto adjudicatario dentro de la Invitación Pública No. 01 de 2016.

Para el manejo de los recursos de la ERU en el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, se estableció en los términos de referencia de la mencionada

invitación pública, que para la administración de los recursos provenientes de la explotación económica del proyecto temporal, para la ERU, se constituye un Encargo Fiduciario, en el cual se consignan y contabilizan los ingresos por concepto de arrendamientos y/o concesiones del proyecto temporal. Vale la pena aclarar que no existe un patrimonio subordinado para el manejo del proyecto temporal, ya que forma parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario definitivo.

De conformidad con lo establecido en los mencionados términos de referencia, el operador inmobiliario, se encargaría tanto de la comercialización de los espacios comerciales (privados y comunes del proyecto) y de la administración del complejo comercial. En este sentido, la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, se encarga de recaudar la totalidad de los ingresos, por concepto de cánones de arrendamiento o concesión y las cuotas de administración. Del valor mensual recaudado correspondiente al alquiler de los contenedores (área privada del proyecto), se realizan los descuentos de Ley y los estipulados en el proceso de selección y se gira al Encargo Fiduciario el valor neto que le corresponde a la ERU.

Los valores recaudados por el Operador Inmobiliario por concepto de cuotas de administración, son manejados directamente por la UT Century 21 Tercer Milenio, para apalancar el funcionamiento del complejo comercial San Victorino Capital.

- 2. *Sírvase ordenar a quien corresponda se investigue y nos entreguen copias de las resultas de las actuaciones que dieron lugar a calcular los diferentes costos relacionados en el contrato aquí referenciado. ¿Existirá una administración en Colombia sino más costosa si por lo menos en similares rubros, 250, 230, 12 y más millones entre otras por establecer?*

Respuesta:

No obstante el documento que contiene el estudio de mercado, también se encuentra publicado desde la convocatoria, se anexa el costeo realizado por la ERU, con el fin de estimar los valores mensuales de administración para el funcionamiento del proyecto inmobiliario.

- 4. *De igual manera solicitamos se ordene a quien corresponda por parte de su despacho se nos expida copia del contrato de encargo fiduciario celebrado entre la ERU y la firma ALIANZA FIDUCIARIA S.A, y nos entregue copias de las resultas. ¿Será que los funcionarios de la ERU tienen interés particular por debajo de la mesa?*

Respuesta:

Se anexa copia del contrato de fiducia mercantil No. 005 de 2007 mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, con sus respectivos Otrósies.

Igualmente reiteramos que toda la documentación atinente a este proyecto puede consultarla en la página de Colombia Compra Eficiente - SECOP ([www.colombiacompra.gov.co/compradores/secop-i](http://www.colombiacompra.gov.co/compradores/secop-i)).

8. Por otra parte, solicitamos se investigue que está sucediendo con la asignación de los apartamentos igualmente relacionados en la resolución 422 del 20 de agosto de 2015 construidos en las manzanas 3 y 10 del mismo sector y los que están de 2015 construidos en las manzanas 3 y 10 del mismo sector y los que están dirigidos a población vulnerable y construidos sobre el centro comercial Victoria, y nos entre copias de los resultados. ¿Existen versiones muy preocupantes que dan cuenta que al parecer los apartamentos ya fueron vendidos por debajo de la mesa a precios elevados?

Respuesta:

Reiteramos que mediante la Resolución 046 de 2016 del 12 de septiembre de 2016, se modificó la Resolución 422 de 2015, mediante la cual se excluyeron las manzanas 3 y 10 de San Victorino para la reubicación por parte del Distrito de vendedores ambulantes.

Resulta pertinente aclarar que dos años antes de la expedición de la resolución 422 de 2015, Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) y Fiduciaria Colpatría, suscribieron un contrato de fiducia mercantil el 17 de mayo de 2013, con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario residencial de renovación urbana en las manzanas 3 y 10, por medio del cual, se constituyó el patrimonio autónomo "VICTORIA Parque Comercial y Residencial".

Mediante Oficio integral No. 5 al contrato de fiducia mercantil suscrito el 24 de noviembre de 2014, se vinculó a la compañía Deeb Asociados S.A.S. como fideicomitente constructor del mencionado proyecto.

Ahora bien, con respecto al proceso de comercialización de las unidades de vivienda se informa que el proyecto Victoria Parque Comercial y Residencial, se adelantó únicamente en la manzana 3, por parte del fideicomitente constructor y su producto inmobiliario consta de 310 unidades de vivienda del siguiente tipo:

- 93 Viviendas de Interés Prioritario
- 217 Viviendas de Interés Social

Respecto a las Vivienda de Interés Prioritario, el valor tope de las mismas es el establecido en el Decreto Nacional 075 de 2013, por cuantía de 70 SMMLV y sus beneficiarios finales serán asignados por la Secretaría Distrital de Hábitat.

En cuanto a las Unidades de Vivienda de Interés Social, sus requisitos y tiempos de adjudicación están en función de un proceso de comercialización, el cual es adelantado directamente por el constructor – comercializador. El costo de estas unidades habitacionales está en un rango de precios de \$65.700.000 hasta \$94.000.000, la variación en el precio está en función de los acabados con los cuales se entregan los apartamentos y el piso en el cual se encuentran ubicados.

Con el fin de garantizar que los destinatarios de las viviendas VIS correspondan a la población más vulnerable del sector y mitigar la especulación en los precios de las mismas, a través de

reventa, la ERU definió con el fideicomitente constructor las siguientes medidas:

- a) Evitar la concentración de compra de vivienda, vendiendo máximo 1 unidad de vivienda por núcleo familiar.
- b) Presentar a consideración del Ministerio de Vivienda y de las Cajas de Compensación, el proyecto, para que lo socialicen con sus afiliados.
- c) Las personas interesadas en adquirir vivienda dentro de este proyecto deberán presentar certificación de vinculación en San Victorino, esta certificación deberá ser expedida por su empleador y/o contratante, que en todo caso será un comerciante formal del sector.
- d) Finalmente, en Comité Fiduciario se estableció a cargo del fideicomitente comercializador la obligación de incluir una cláusula que prevea el Derecho de Preferencia en la venta de las unidades tipo VIS, bajo el cual, no será posible efectuar la venta de los inmuebles durante los dos (2) primeros años a partir de la compra y durante el tercer año, en caso de existir interés en realizar una venta deberá hacerse ofrecimiento a la ERU como primera opción de compraventa.

Ahora en relación con la pregunta relacionada con precios elevados en la comercialización de viviendas, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano no tiene conocimiento sobre este tipo de acuerdos, en caso de que el peticionario (s) tenga conocimiento de que el proceso de comercialización ejecutado por el fideicomitente constructor no se ajuste a la normatividad vigente, es importante que ponga en conocimiento de las autoridades competentes los hechos y pruebas que estén en su poder.

Quedamos a su disposición en el marco de una "Bogotá Mejor para Todos"

Cordialmente,

Iván Flórez Aguilar  
Subgerente de Gestión Inmobiliaria

*Alpimia Huertas Aguilar*  
Nov. 20 de 2017  
311 2276655  
4:20 PM

Anexo: CD

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboro	Rosario Fernandez de Soto	Contratista	Contratista Dirección Gestión Contractual	RTCHS
Revisó	Talma Fumales Martha Guiza	Directora Directora Comercial	Dirección de Gestión Contractual Subgerencia de Gestión Inmobiliaria	<i>[Signature]</i>
Aprobo	Elizabeth Caceda Bero	Subgerente	Subgerencia Jurídica	<i>[Signature]</i>

Los(es) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma



Radicado No: 20182200054622  
- Rem: JORGE SNEYDER JIMEN  
Folios: 1 Anexos: CD:  
2018-06-28 14:56 Cód verif: 1822c  
Vidíen en <http://veeduriadistrital.gov.co>

Página 1 de 2

Bogotá, D.C., 27 de junio de 2018

Doctor

**JUAN CARLOS RODRIGUEZ ARANA**

Veedor delegado para la atención de quejas y reclamos

Veeduría distrital

Avenida Calle 26 No 69 – 76 Edificio Elemento Torre 1 piso 3

Teléfono. 3407666



Nu: 20184200034301 Folios: Anexos: Fechas:  
27/06/2018 3:59pm Cód verif: 93141 Modificador:  
VEEDURÍA DISTRITAL

**Asunto:** Respuesta a Radicado No. 20185000051422 - Expediente 2015500259900187E

Respetado Doctor Rodríguez,

En atención a su comunicación 20185000069061 del 8 de junio, radicado ERU 20184200051422 del 14 de junio, se procede a brindar información referente al proceso de venta de los derechos fiduciarios del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista.

Mediante comunicación de fecha 26 de junio de 2018, los miembros de la Junta del Fideicomiso del patrimonio autónomo denominado San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., luego de realizar los análisis de mercado respectivos y revisado el modelo de negocio y del proceso, en cumplimiento del principio de transparencia y con el fin de lograr una mayor participación de interesados, decidieron terminar anticipadamente el proceso Invitación Pública 07 de 2017, cuyo objeto es "Seleccionar la mejor oferta para realizar la venta del 100% de los derechos fiduciarios y otras inversiones del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista - manzanas 10 y 22", iniciado en julio de 2017.

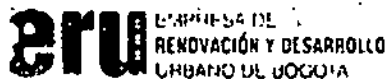
En línea de lo anterior, se precisa que, se consideró necesario replantear el esquema de negocio, teniendo en cuenta todos los aspectos correlativos al proyecto, y la modificación de aspectos sustanciales del mismo, tales como, forma de pago, requisitos habilitantes y de calificación, entre otros.

Aunado a lo anterior, dicha actuación está de conformidad con lo establecido en los Términos de Referencia del proceso, con relación a la terminación anticipada, en el numeral 19 "CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA Y ANORMAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN", se procedió a la publicación respectiva en el SECOP<sup>1</sup> y en la página web de Alianza Fiduciaria S.A.

Link de publicación:

Centro Pavia 100

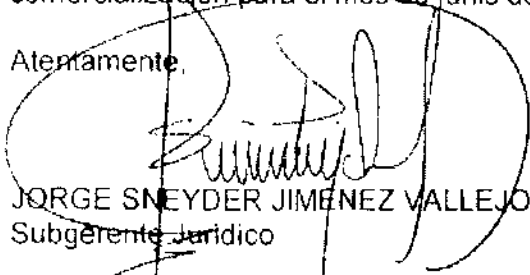
Página 00

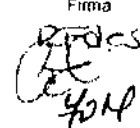
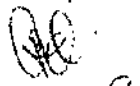
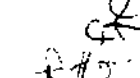


**MEJOR PARA TODOS**

Por último, informamos que actualmente se adelanta la estructuración del nuevo proceso para la venta del 100% de los derechos fiducianos, en el cual, entre otros aspectos relevantes, se dará participación a los vendedores informales firmantes del Pacto Santa Fe. Este proceso cuenta con un cronograma preliminar de publicación de Términos de referencia para el mes de agosto, adjudicación para el mes de noviembre del 2018 y, el inicio de comercialización para el mes de junio del 2019.

Atentamente,

  
**JORGE SNEYDER JIMÉNEZ VALLEJO**  
 Subgerente Jurídico

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaoró	Rosario Fernández de Soto	Contratista	Dirección de Gestión Contractual	
Revisó	Camilo Andrés Londoño	Director Comercial	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria	
	Janeith Villalba Mahecha	Jefe Oficina Control Interno	Oficina de Control Interno	
Aprobó	Jorge Sneyder Jiménez	Subgerente Jurídico	Subgerencia Jurídica	
	Camilo Andrés Londoño	Director Comercial	Subgerencia de Gestión Inmobiliaria	
	Jorge Sneyder Jiménez	Subgerente Jurídico	Subgerencia Jurídica	
	Liljan Vanessa Marrugo	Asesora Grado 1	Gerencia General	
	William Felipe Torres	Subgerente Inmobiliario (E)	Subgerencia Inmobiliaria	

Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma



### COMUNICACIÓN INTERNA

Para: Jorge Sneyder Jiménez Vallejo  
Subgerente Jurídica

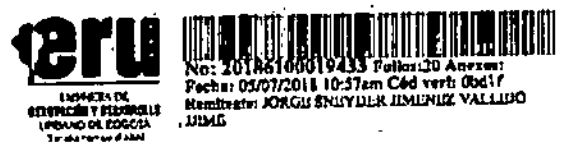
De: Camilo Andrés Londoño León  
Director Comercial

Asunto: Remisión Informe Mayo 2018

En mi condición de supervisor del contrato No 03 de 2016, suscrito con UT Century 21 Tercer Milenio y Alianza Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo San Victorino, me permito remitir el informe de seguimiento de supervisión con corte a Mayo 31 de 2018.

Cordialmente;

Camilo Andrés Londoño León  
Director Comercial  
Supervisor Contrato



Anexo (20) Folios

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Loni Anderson	Contratista	Dirección Comercial	
Aprobó:	Camilo Andrés Londoño León	Director	Dirección Comercial	

Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.

Autopista Norte No. 87 - 70, pisos 3 y 4  
Edificio Porto 100  
PBX: 359 94 94  
Línea 195 Bogotá D.C.  
Código Postal: 110221  
www.eru.gov.co





## INFORME DE SUPERVISIÓN CUALITATIVO DEL CONTRATO No. 03 DE 2016

MAYO 31 de 2018

- (i) **CONTRATANTE:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora EL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA identificado con NIT 830.053.812-2
- (ii) **CONTRATISTA:** UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO, integrada por SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S, sociedad identificada con el NIT. 900.076.385-1, BIENES RACINES S.A.S, sociedad identificada con NIT. 900.818.418-1, HOLDINGRIP S.A.S identificada con el NIT. 900.521.065-9 y la INMOBILIARIA No 1 CASA GRANDE LTDA, identificada con el NIT. 900.085.789-1
- (iii) **OBJETO:** Prestación de servicios para la realización de la comercialización en arrendamiento, operación y administración de las unidades comerciales que componen el Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino.
- (iv) **VALOR:** El valor del presente Contrato corresponde a: (i) la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DIEZ DE PESOS M/CTE (\$252.000.010), incluido IVA, por concepto de honorarios por la Administración del Complejo Comercial; (ii) el SIETE POR CIENTO (7%) más IVA mensual sobre el total de los cánones de arrendamiento por concepto de honorarios por Comercialización y el 2.5% (incluido IVA) que corresponde al porcentaje mensual de póliza de seguro de arrendamiento que contempla el canon de arrendamiento, el IVA del canon y la cuota de administración de los contratos vigentes en el mes. La remuneración por honorarios de comercialización y de administración, no serán asumidos con cargo a los recursos del fideicomiso sino serán descontados de los valores recaudados por el Operador Inmobiliario (UT Century 21 Tercer Milenio) por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración.
- (v) **PLAZO DE EJECUCIÓN:** Dieciocho (18) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

Otrosí No 3 de 03 de Abril de 2018 modifica mediante prórroga el fecha de terminación al 31 de Diciembre de 2018.

### Alcance del Objeto:

El operador inmobiliario para la comercialización en arrendamiento, operación y administración de los espacios comerciales debe definir las estrategias y criterios de comercialización del "Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor" San Victorino, con respecto a la gestión de comercialización a través de contratos de arrendamiento y/o concesión, operación y administración de los espacios comerciales.

En mi calidad de Supervisor del contrato de la referencia me permito presentar el informe de seguimiento de las actividades realizadas en el mes de Mayo de 2018 por el Operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio.

1. El día de 30 de abril terminaron 131 contratos suscritos con la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, de los cuales continuaron 68 arrendatarios y hasta la fecha se cuenta con 109 contratos activos.
2. En el mes de abril se realizaron 9 ferias mayoristas o madrugones los días miércoles y sábados, en horario de 3:00am a 12:00m. Las plazoletas 3 y 5 están operando con 120 puestos fijos y en los días en que se ha realizado el madrugón, se han cumplido estrictamente los horarios establecidos, quedando en completo orden y aseo las plazoletas.
3. En el mes de mayo se celebró el día de las madres para lo cual se contrató un grupo de mariachi femenino en un horario de 9 de la mañana a 11 de la mañana.
4. El operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio cumplió con la explotación económica en las plazoletas 3 y 5 los días miércoles y sábados del mes en los cuales se realizaron los madrugones y ferias mayoristas, actividad que contó con el seguimiento de la Supervisión del contrato y se evidenció a través de visitas con registro fotográfico, que se dio cumplimiento con lo establecido en el número máximo de puestos por plazoleta (60) y que se respetó el horario de la actividad de 3:00 Am a 12:00 M y se realizó el desmonte de las estructuras metálicas tipo catre y módulo de exhibición en todas las zonas comunes plazoleta central, plazoletas 3 y 5 y corredor principal se respetaron las distancias para garantizar las circulaciones en dichos eventos. (Se anexan bitácoras de seguimiento).

Es de anotar que en este mes al igual que en el mes anterior NO se realizó la explotación económica de la Plazoleta No. 1 lo cual fue evidenciado por parte de la Supervisión del contrato.

5. De conformidad con lo establecido en los términos de referencia del proceso del Operador Inmobiliario, el operador Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, se encargó de recaudar la totalidad de los ingresos, por concepto de canon de arrendamiento o concesión y las cuotas de administración. Del valor mensual recaudado correspondiente al alquiler de los contenedores (área privada del proyecto), realizaron los descuentos de Ley y los estipulados en el proceso de selección y giraron al Encargo Fiduciario el valor neto que le corresponde a la ERU. Es importante señalar, que dentro de la masa de canon mensuales no sólo se contempla el de los locales tipo contenedor, sino también los del uso de las zonas comunes plazoletas 3 y 5, que se destinan para actividades tipo Madrugón y Feria Mayoristas, los días miércoles y sábados de cada mes.
  
6. El resumen de ingresos mensuales permite conciliar el valor reportado por UT Century 21 en su informe de relación de pagos de Mayo 2018 por un valor de **\$163.585.862** y lo reportado por Alianza Fiduciaria, encontrando que existe una diferencia de **\$11.451.818** que corresponde a ingresos reportados al mes de junio por Century 21 y registrados por Alianza el 6 de junio de 2018. Con corte a 31 de Mayo de 2018, la ERU ha recibido ingresos acumulados de **\$ 2.833.034.117** como se evidencia en el siguiente cuadro, es de anotar que la certificación muestra unos ingresos de **\$ 2.833.034.117** con corte a 2 de mayo de 2018. Y el presente informe tiene corte a 18 de Junio de 2018. Esto se presenta por registro de los ingresos en la fiducia.

**CUADRO DE INGRESOS CON CORTE A MAYO DE 2018**

Consulta de Movimientos

Fondo:	58030001491
Invercionista:	237917 SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS
Fecha Inicial:	20150101
Fecha Final:	20180528

Sub-Cte.	Fecha	Con.	Monto	Valor	Concepto	Comprob.	Usuario	Compartimiento
	14/02/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 23.322.300,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1587102	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	15/02/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 525.115,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1588399	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	24/02/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1600730	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	27/03/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 32.754.577,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	1546603	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	27/03/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 22.780.681,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	1546607	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	20/04/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 64.229.255,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1687170	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	04/05/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1710142	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	15/05/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 88.985.462,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1726449	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	02/06/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1754610	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	20/06/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 119.248.782,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1782837	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	29/06/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1797411	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	12/07/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 104.178.351,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	1819179	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	26/07/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1843658	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	22/08/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 102.866.647,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	1888048	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	30/08/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 26.700.069,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1902305	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	04/09/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 32.573.926,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	1917348	MARZOJA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	13/09/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 169.985.230,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	1933600	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	10/10/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 38.448.100,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1983717	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	10/10/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 2.149.023,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	1983721	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	10/10/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 29.743.361,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	1983725	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	19/10/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 159.220.963,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	2000716	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	31/10/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 40.455.603,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	2023877	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	21/11/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 187.001.615,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	2069079	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	29/11/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 38.448.100,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	2082138	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	11/12/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 2.534.587,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	2107631	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	14/12/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 158.911.904,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	2114524	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	26/12/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 19.216.104,00	TI.APORTE : "pago de prov servido fin"	2140898	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	28/12/2017	270	INGRESO GENERAL R	\$ 76.896.200,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	2146746	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	04/01/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 56.927.854,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	2160556	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	11/01/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 3.046.400,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	2178483	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	22/01/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 197.477.426,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROVEEDORES"	2202326	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	02/02/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 1.311.010,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	2228913	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	02/02/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 38.448.100,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	2228917	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	23/02/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 152.599.903,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	2276339	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	07/03/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 37.439.586,00	TI.APORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS"	2304509	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	16/03/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 7.491.038,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 12 03 2018"	2326237	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	16/03/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 161.327.123,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 12 03 2018"	2326241	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	03/04/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 44.228.763,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 28 03 2018"	2371089	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	18/04/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 134.645.925,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 11 04 2018"	2407098	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	02/05/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 60.021.928,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 30 04 2018"	2441733	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	22/05/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 115.015.752,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 11 05 2018"	2489268	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	05/06/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 48.570.110,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 31 05 2018"	2524030	JRAYO	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
	18/06/2018	270	INGRESO GENERAL R	\$ 108.816.897,00	TI.APORTE : "BANCOLOMBIA 13 06 2018"	2555259	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDEICOMISOS
				<b>TOTAL</b>	<b>\$ 2.833.034.117,00</b>			

NOTAS:

Fechas: Los movimientos están disponibles en síl a partir de Febrero 1 de 2008

Si tiene problemas con esta aplicación, contactar al Administrador de la aplicación  
 (93) 2003 Sectoras - Alianza Fiduciaria S.A

Fuente: Alianza Fiduciaria

- Adicionalmente el Operador Inmobiliario dando cumplimiento a la obligación 10.2.2. "Realizar la respectiva promoción, publicidad y mercadeo de los espacios comerciales del Complejo comercial, en los respectivos medios y canales de comercialización propuestos por el Operador para tal fin." Se evidenció mediante el seguimiento presencial que la administración del Centro Comercial continuó promocionando mediante las redes sociales y un

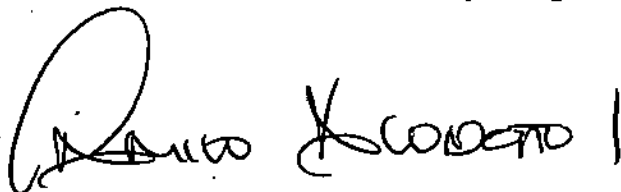
animador la existencia de locales y bodegas comerciales (containers), para ser tomados en concesión, de igual manera se difundieron y promocionaron las diferentes marcas que se encuentran en el centro comercial, como estrategia de comercialización con el fin atraer más compradores y vendedores, lo anterior con recursos de la Administración del proyecto temporal Century 21.

8. El Operador Inmobiliario en su condición de administrador del Centro Comercial realizó las siguientes actividades en relación con los servicios públicos:

- Veló por el pago oportuno de las facturas del servicio de energía las cuales fueron entregadas a los concesionarios para el pago respectivo.
- Se realizó el pago del servicio de aseo y acueducto; es de anotar que el operador realizó directamente este pago.

Se anexan los siguientes soportes:

- ✓ Informe de gestión del mes de Mayo 2018 presentado por la UT Century 21 Tercer Milenio.
- ✓ Relación de contratos suscritos con corte a Mayo 2018.
- ✓ Relación de pagos del mes de Mayo 2018 realizado por el Operador Inmobiliario.
- ✓ Certificación de Alianza Fiduciaria, del detalle de pagos realizado por el Operador Inmobiliario, incluido el valor de las plazoletas 3 y 5.
- ✓ Matriz de Seguimiento Contrato 03 de 2016. (Mayo 2018).
- ✓ Bitácoras del mes de Mayo Registro foto gráfico.



**Camilo Andrés Londoño León**  
 Director Comercial  
 Supervisor Contrato

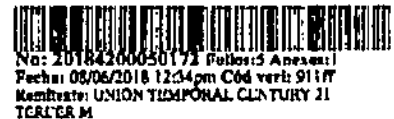


Bogotá D.C., mayo 31 de 2018

Señores

**EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE  
BOGOTÁ - ERU**

Atn. ING CAMILO LONDOÑO  
Autopista Norte No. 97 - 70 Piso  
4 Ciudad.



**ASUNTO: Informe de actividades desarrolladas en el mes de mayo en el Centro Comercial San Victorino Capital.**

Respetado Doctor:

A continuación, me permito presentar el informe de las actividades desarrolladas por la Unión Temporal CENTURY 21 Tercer Milenio como operador inmobiliario y administrador del Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor Centro Comercial San Victorino Capital:

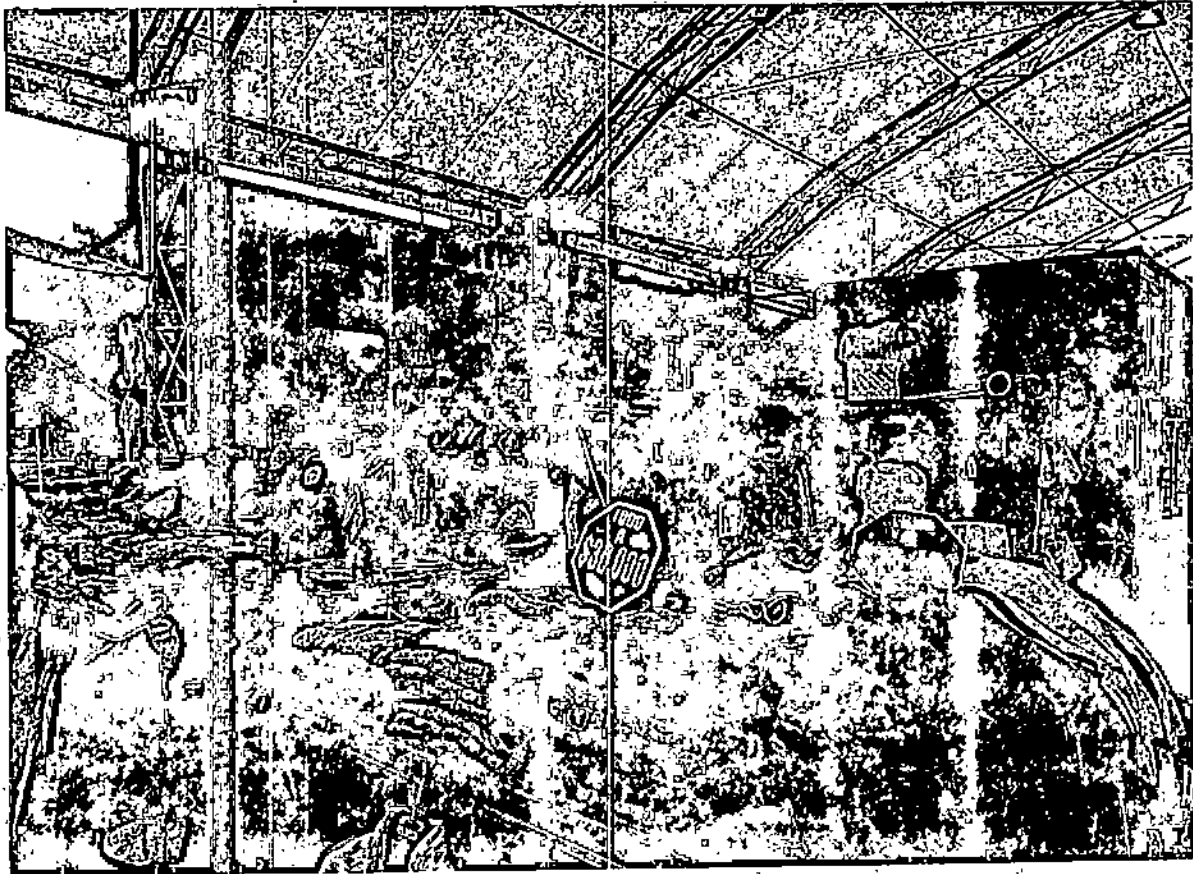
1. El día 30 de abril terminaron 131 contratos suscritos con nosotros de los cuales continuaron 68 arrendatarios y hasta la fecha contamos con 109 contratos activos. Se anexa CD con listado de los contratos enviado por servicios financieros inmobiliarios.
2. En el mes de abril se realizaron 9 ferias mayoristas o madrugones los días miércoles y sábados, en horario de 3:00 am a 12:00 m. Las plazoletas 3 y 5 están operando con 120 puestos fijos y, en los días en que se ha realizado el madrugón, se han cumplido estrictamente los horarios establecidos, quedando en completo orden y aseo las plazoletas. Esto ha sido verificado por el supervisor del contrato.
3. En el mes de mayo se celebró el día de las madres para lo cual se contrató un grupo de mariachi femenino en un horario de 9 de la mañana a 11 del mañana. Se anexa soporte.
4. la secretaria distrital de integración social remitió una carta en la administración del centro comercial solicitando la habilitación de un espacio

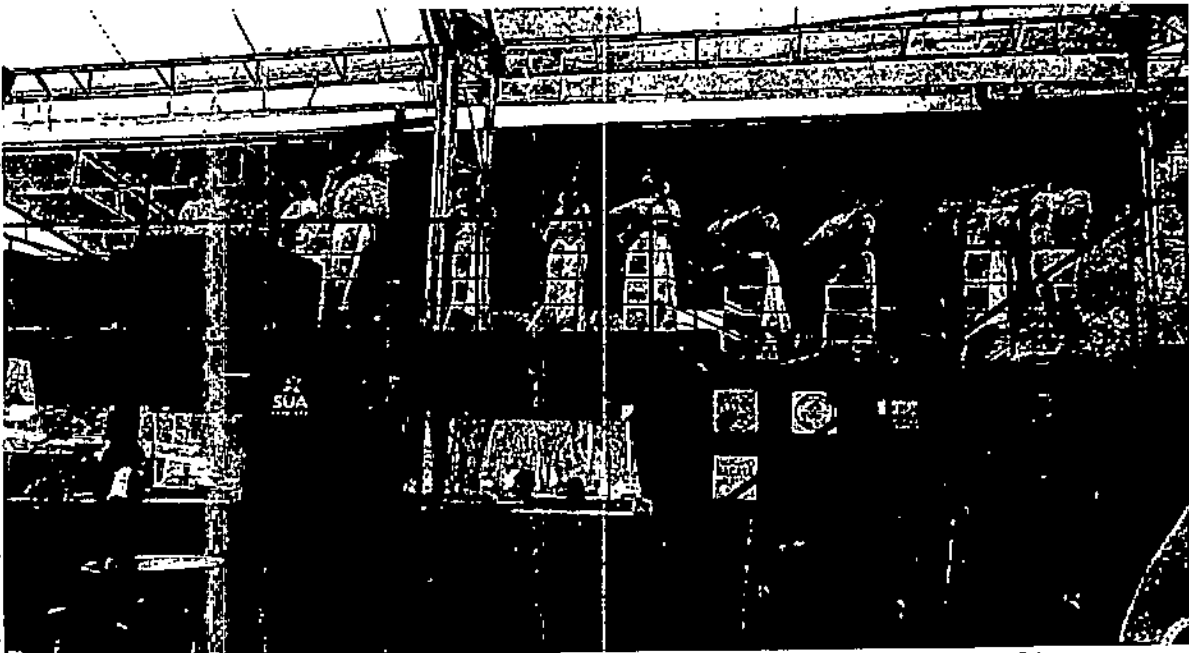


de atención para niños y niñas programa denominado estrategia móvil. Se anexa soporte.

### ANEXOS

### CELEBRACION DIA DE LA MADRE









SOLICITUD SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL



Señores  
San Victorino Capital  
Ciudad

Cordial Saludo,

Por medio de la presente, nos permitimos dirigirnos a ustedes a fin de solicitar su amable colaboración con el objetivo de realizar la apertura de un espacio de atención para Niños, Niñas y Adolescentes a vincular dentro del programa "Estrategia Móvil" de la Secretaría Distrital de Integración Social, en el Centro Comercial que se encuentra bajo su administración.

Dicho programa se encarga de identificar, abordar y realizar diferentes actividades (Lúdicas, recreativas, artísticas y deportivas), sin costo a población menor de 18 años, en situación o riesgo de Trabajo Infantil, dando en este momento y por espacio aproximado de un mes y medio, priorizando la población que conluye en el sector.

Dando cumplimiento a los lineamientos emitidos desde la Secretaría, es nuestro deber informarles que manejaríamos horarios en las mañanas con una duración de hora y media, según disponibilidad y actividades desarrolladas dentro del Centro Comercial.

Agradecemos su amable atención.

Atentamente,

  
Laura Nicoll González Rodríguez  
Psicóloga  
Estrategia Móvil PETI  
Secretaría Distrital de Integración Social  
Celular: 318 740 7737





Cordialmente,

---

RUTH ELEONORA MARTINEZ BELLO  
Representante Legal  
Unión Temporal CENTURY 21 Tercer Milenio

204

S

2







Consulta de Movimientos

Fondo : 58030001491  
 Invercionista : 237917 SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO DE MAYORISTAS  
 Fecha Inicial : 20150101  
 Fecha Final : 20180628

Sub-Cta	Fecha	Cod	Movto	Valor	Concepto	Comprob.	Usuario	Compartimento
	14/02/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 23.322.300,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1587102	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	15/02/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 525.115,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1588389	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	24/02/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 26.700.069,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1600730	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	27/03/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 32.764.577,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	1646603	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	27/03/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 22.760.681,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	1646607	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	20/04/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 64.229.255,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1687170	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	04/05/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 26.700.069,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1710142	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	15/05/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 68.885.462,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1726449	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	02/06/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 26.700.069,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1754610	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	20/06/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 119.248.782,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1782837	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	29/06/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 26.700.069,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1797411	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	12/07/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 104.178.951,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	1819179	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	26/07/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 26.700.069,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1843658	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	22/08/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 102.856.647,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	1888048	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	30/08/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 26.700.069,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1902365	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	04/09/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 32.573.926,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	1917348	MAORDIAS	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	13/09/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 169.985.230,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	1933600	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	10/10/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 38.448.100,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1983717	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	10/10/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 2.149.023,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	1983721	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	10/10/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 20.743.961,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	1983725	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	19/10/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 159.220.963,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	2000716	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	31/10/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 40.455.603,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	2023877	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	21/11/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 187.001.615,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	2065079	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	29/11/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 38.448.100,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	2082138	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	11/12/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 2.534.587,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	2107631	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	14/12/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 158.911.904,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	2114524	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	26/12/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 19.216.104,00	TLAPORTE : "pago de prov servicios financia	2140898	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	28/12/2017	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 76.896.200,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	2146746	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	03/01/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 56.927.854,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	2160556	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	11/01/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 3.046.400,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	2178463	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	22/01/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 197.477.428,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROVEEDORES OF 40	2202326	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	02/02/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 1.311.019,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	2228913	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	02/02/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 38.448.100,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	2228917	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	23/02/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 152.599.903,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	2276339	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	07/03/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 37.439.586,00	TLAPORTE : "PAGO DE PROV SERVICIOS FIN	2304909	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	16/03/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 7.491.038,00	TLAPORTE : "BANCOLOMBIA 12 03 2018 PA	2326237	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	16/03/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 161.327.123,00	TLAPORTE : "BANCOLOMBIA 12 03 2018 PA	2326241	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	03/04/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 44.228.763,00	TLAPORTE : "BANCOLOMBIA 28 03 2018 PA	2371089	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	18/04/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 134.645.925,00	TLAPORTE : "BANCOLOMBIA 11 04 2018 PA	2407098	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	02/05/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 60.021.928,00	TLAPORTE : "BANCOLOMBIA 30 04 2018 PA	2441733	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	22/05/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 115.015.752,00	TLAPORTE : "BANCOLOMBIA 11 05 2018 PA	2489268	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	05/06/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 48.570.110,00	TLAPORTE : "BANCOLOMBIA 31 05 2018 PA	2524030	RAYO	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
	18/06/2018	270	INGRESO GENERAL REC	\$ 108.816.897,00	TLAPORTE : "BANCOLOMBIA 13 06 2018 PA	2555259	LMONCADA	PERSONA NATURAL, JURIDICA Y FIDECOMISOS
			<b>TOTAL</b>	<b>\$ 2.833.034.117,00</b>				

NOTAS  
 Fechas : Los movimientos están disponibles en sí a partir de Febrero 1 de 2008



Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio  
 NIT: 901.017.409-1  
 Carrera 10 # 9-37.  
 Teléfono: +(571) 226-72-40  
 Notificaciones@c21casagrande.com

**EXTRACTO**  
 Mayo 2018

**Nombre:** Alianza Fiduciaria S.A. Fidelcomisos  
**Documento:** NIT 830053812  
**Inmuebles:** 110 Inmuebles

Fecha	Concepto	Abonos	Descuentos
May 2018	Canon Arrendamiento	\$ 154.231.554	
May 2018	I.V.A. Canon Arrendamiento	\$ 29.303.996	
May 2018	RETE FUENTE Propietario hacia la inmobiliaria	\$ 1.413.239	
May 2018	RETE IVA realizada por Arrendatario	\$ 366.180	
May 2018	RETE ICA Propietario hacia la Inmobiliaria	\$ 124.116	
May 2018	Seguro Canon		\$ 5.876.913
May 2018	Gastos Bancarios (4 X 1000)		\$ 687.805
May 2018	Comisiones		\$ 12.847.494
May 2018	I.V.A. Comisiones		\$ 2.441.011

	Total Abonos	\$ 185.439.085
	Total Descuentos	\$ 21.853.223
	<b>Valor Pagado</b>	<b>\$ 163.585.862</b>

**SON:** ciento sesenta y tres millones quinientos ochenta y cinco mil ochocientos sesenta y dos pesos con 00/100 M/CTE.-

Recaudo y pago operado por:



**contrato de prestación de servicios para la comercialización, operación y administración del Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino**

**CONTRATO No. 03 DE 2016**

**CONTRATISTA: UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO**

**OBJETO**

El operador inmobiliario para la comercialización en arrendamiento, operación y administración de los espacios comerciales debe definir las estrategias y criterios de comercialización del "Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor" San Victorino, con respecto a la gestión de comercialización a través de contratos de arrendamiento, operación y administración de los espacios comerciales.

FECHA DE INICIO 04/11/2016 OTROSI No 3 Modifico la fecha de vencimiento a 31 de Diciembre de 2018  
 FECHA DE TERMINACION 03/05/2018

**Obligaciones específicas del Contratista como comercializador**

<b>INFORME DE MAYO DE 2018</b>	
<b>OBLIGACION</b>	<b>SEGUIMIENTO</b>
10.2.1. Con base en el valor de los cánones de arrendamiento de los locales tipo, suministrado por la ERU como Fideicomitente del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, realizar la validación de los mismos y establecer combinación de índices para cánones de arrendamiento, definiendo primas de descuento o premio según la ubicación de cada espacio.	Esta actividad fue realizada por el Operador Inmobiliario en Diciembre 2016 y actualizada de conformidad con el comportamiento del mercado en la zona en marzo de 2017. En mayo de 2018, no se presentan ajustes al valor de los cánones y las cuotas de administración.
10.2.2. Realizar la respectiva promoción, publicidad y mercadeo de los espacios comerciales del Complejo comercial, en los respectivos medios y canales de comercialización propuestos por el Operador para tal fin.	El Operador Inmobiliario en el mes de mayo de 2018 continuó realizando, la promoción, publicidad y mercadeo del centro comercial mediante páginas web y portales inmobiliarios, y el perifoneo en la zona Ver video YouTube metamorfosis y San Victorino Capital.
10.2.3. Contar con los estudios, análisis de riesgo de contraparte y seguimiento de los postulantes para la concreción de los contratos de arrendamiento de espacio comercial, realizados por una Sociedad Aseguradora debidamente constituida y autorizada en Colombia. Los costos de los estudios de riesgo serán asumidos por los potenciales clientes postulantes a la suscripción de los contratos de arrendamiento de los espacios comerciales.	El Operador Inmobiliario continuó con la alianza implementada con Suramericana de Seguros S.A, lo que ha permitido contar con atención rápida a las solicitudes de colocación de los locales en el complejo comercial, la validación de los perfiles de clientes y asegurar los cánones y valor de administración, dando cumplimiento con lo establecido en el contrato. Con lo anterior, se ha logrado que los locales en concesión cuenten con las respectivas pólizas expedidas por la Aseguradora SURA.
10.2.4. Realizar informes de los avances de la estrategia de promoción para la comercialización de los espacios comerciales del proyecto	El Operador Inmobiliario, ha presentando informe de avances en la ejecución del proyecto, contemplando las estrategias de promoción implementadas para lograr la comercialización de los locales
10.2.5. Revisar los perfiles de los potenciales clientes y realizar los estudios respectivos. Dentro de los estudios de los arrendatarios deberá analizar la solvencia económica y la de sus codeudores, igualmente deberá confirmar todas las certificaciones y referencias ante las diferentes centrales de riesgos. Esta obligación se entenderá cumplida a través de una Sociedad Aseguradora debidamente constituida y autorizada en Colombia	Esta actividad de análisis de la solvencia económica de los futuros tomadores y la de sus codeudores la cumple el Operador Inmobiliario, mediante la verificación que realiza la Aseguradora Suramericana S.A. previo a la suscripción de los nuevos contratos. Por lo anterior, se ha venido dando cumplimiento a la obligación del presente numeral.
10.2.6. Suscribir contratos de arrendamiento de espacio comercial, y adquirir las obligaciones que surjan con ocasión de dichos contratos	El Operador Inmobiliario ha venido dando cumplimiento a la suscripción de los contratos, bajo los lineamientos de la Aseguradora y del contrato. A la fecha se han suscrito 171 contratos de los locales de los cuales se encuentran vigentes 149 y 33 bodegas. Es de anotar por cumplimiento en la vigencia de algunos contratos con corte a 28 de febrero se entregaron 22 locales concesionados, los contratos firmados en marzo se relacionan en abril de 2018 junto con el pago y las bodegas concesionadas.
10.2.7. Suscribir póliza de afianzamiento del pago de los espacios y su administración.	El Operador Inmobiliario, ha dado cumplimiento con el aseguramiento de los contratos celebrados por medio de aseguradora Suramericana de Seguros S.A
10.2.8. Presentar a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., una certificación mensual en la cual relacione los arrendatarios vinculados en el mes, certificando que viene implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes y que ha dado aplicación al Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, lo cual podrá ser realizado directamente o a través de una sociedad aseguradora legalmente constituida en Colombia.	El Operador Inmobiliario, ha presentado mensualmente la relación de todos los contratos suscritos, indicando la fecha de aplicación de los pagos y los descuentos realizados por concepto de sus honorarios por comercialización.
10.2.9. Dar cumplimiento al sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT para los terceros con los cuales suscriba contratos de arriendo.	El Operador Inmobiliario da cumplimiento al sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT para los terceros con los cuales suscriba contratos de concesión. Esta obligación se cumple toda vez que la aseguradora Suramericana de Seguros S.A es la encargada de realizar los estudios un cada caso.



Obligaciones específicas del Contratista como comercializador

INFORME DE MAYO DE 2016	
OBLIGACION	SEGUIMIENTO
10.2.10. Velar por el cumplimiento de las normas SARLAFT por parte de los arrendatarios, en caso de algún incumplimiento se daría por terminado el contrato.	El Operador Inmobiliario realiza seguimiento a los concesionarios con el fin de velar por el cumplimiento de las normas SARLAFT. Este seguimiento lo realiza la aseguradora Suramericana de Seguros S.A
10.2.11. El operador inmobiliario, a través de una aseguradora legalmente constituida y con el respaldo de la Superintendencia Financiera de Colombia, como parte de su labor como comercializador inmobiliario, deberá realizar el análisis de los perfiles de los potenciales clientes y realizar los estudios respectivos. Dichos estudios incluyen análisis de la solvencia económica del posible arrendatario y codeudores. El operador inmobiliario directamente o a través de la Aseguradora debe verificar la validez de las certificaciones y referencias con las diferentes centrales de riesgos.	El operador Inmobiliario, a través de Suramericana de Seguros realiza el análisis del perfiles de los potenciales concesionarios y codeudores, realiza los estudios respectivos de solvencia económica y verifica la validez de las certificaciones y referencias con las diferentes centrales de riesgos, para la suscripción de los nuevos contratos.
10.2.12. Las pólizas ofrecidas dentro de los servicios de comercialización y operación, deben tener una cobertura de: 100% del canon de arrendamiento del valor del espacio comercial, incluido IVA; 100% del valor de administración y hasta el doble del canon del espacio para cubrimiento de los servicios públicos, para el caso de los locales con destino a restaurantes y cafeterías	La obligación del 100% de la cobertura de canon y la administración, la cumple el operador inmobiliario, a través de la suscripción de las pólizas por parte de los concesionarios con la Aseguradora Suramericana de Seguros S.A. Por la Vigencia de los respectivos contratos.

Contrato de prestación de servicios para la comercialización, operación y administración del Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino

CONTRATO NÚM. 03 DE 2016

CONTRATISTA: UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO

OBJETO

El operador inmobiliario para la comercialización en arrendamiento, operación y administración de los espacios comerciales debe definir las estrategias y criterios de comercialización del "Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor" San Victorino, con respecto a la gestión de comercialización a través de contratos de arrendamiento, operación y administración de los espacios comerciales.

FECHA DE INICIO : 04/11/2016 OTROSI No 3
FECHA DE TERMINACION : 03/05/2018 Modifico la fecha de vencimiento a 31 de Diciembre de 2018

Obligaciones específicas del Contratista para la operación y administración del complejo comercial

INFORME DE MAYO DE 2018

Table with 2 columns: OBLIGACIONES and SEGUIMIENTO. It contains 7 rows of detailed contractual obligations and their corresponding follow-up reports for May 2018.

**Obligaciones específicas del Contratista para la operación y administración del complejo comercial**

**INFORME DE MAYO DE 2018**

OBLIGACIONES	SEGUIMIENTO
<p>10.3.8. Realizar la contratación de los servicios de Vigilancia, así como los de aseo requeridos, para garantizar la salvaguarda de los bienes y elementos del complejo comercial así como de las condiciones óptimas de limpieza y salubridad del complejo. En caso que dichos servicios ya hayan sido contratados por el Fideicomiso, realizarán la cesión de tales contratos, para garantizar continuidad en la prestación del servicio.</p>	<p>Para dar cumplimiento de esta obligación el Operador Inmobiliario continúa brindando la custodia y salvaguarda del proyecto comercial, a través de los servicios de vigilancia privada con la empresa VEHMER, que cuenta con 8 unidades por turno de 24 horas, el servicio de aseo es prestado directamente por el operador inmobiliario, lo anterior con el fin de garantizar las condiciones óptimas de limpieza y salubridad del complejo</p>
<p>10.3.9. Realizar el manual de convivencia y reglamento de uso de las unidades comerciales. (Es de aclarar que por las características del proyecto, los locales se entregaran sin matrícula inmobiliaria por cuanto son temporales y desarrollados a partir de mobiliario urbano tipo contenedor), sin embargo se entregará la delimitación e identificación de los locales.</p>	<p>El Operador Inmobiliario cuenta con el manual de convivencia y reglamento de uso de las unidades comerciales.</p>
<p>10.3.10. Ejercer la representación como Agente Inmobiliario para la Operación y Funcionamiento del Complejo Comercial. Asistencia y acompañamiento a los tomadores de las unidades comerciales.</p>	<p>El Operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio ha ejercido la representación como Agente Inmobiliario para la Operación y Funcionamiento del Complejo Comercial como se puede evidenciar en la realización de diversas actividades relacionadas con la operatividad del Centro Comercial, (eventos de Feria Mayorista y Madrugón), atender los requerimientos del supervisora del Contrato y de otras entidades que lo requieran. Se adjunta informes de actividades correspondiente al mes de Mayo de 2018.</p>
<p>10.3.11. Presentar los informes mensuales de seguimiento del funcionamiento del complejo comercial, así como del comportamiento de los pagos por el uso de las unidades comerciales. (Esta información será contrastada contra los valores depositados en la fiduciaria), con el anexo de las correspondientes facturas. El Informe debe contener el estado de cuenta y liquidación de los arriendos recibidos durante el mes, así como de los descuentos que se hubieren efectuado en el mismo periodo</p>	<p>El Operador Inmobiliario presento el Informe de seguimiento del funcionamiento del complejo comercial correspondiente al mes de Mayo de 2018, y a través de su área financiera realizó el seguimiento al comportamiento de los pagos por el uso de las unidades comerciales, arrendados a los concesionarios Sin embargo se aclara, que independiente de la mora que lleguen a presentar los concesionarios en el pago mensual, Century cancela en las fechas establecidas la totalidad de los recursos que le corresponden a la ERU, en el encargo fiduciario. La relación de los pagos presentada por Century, se contrasta con la reportada por Alianza Fiduciaria, encontrando uniformidad en la información.</p>
<p>10.3.12. Velar por el cumplimiento del manual de convivencia y reglamento de uso de las unidades comerciales.</p>	<p>El Operador inmobiliario, en su gestión como administrador del Complejo comercial, realiza el seguimiento y verificación del cumplimiento del manual de convivencia y el reglamento de uso de las unidades comerciales, según los lineamientos establecidos por éste. Por tal motivo en el evento en que se realizan ajustes a tales manuales por parte del Operador Inmobiliario, éste informa de manera personal y masiva a los concesionarios a través de correos electrónicos los lineamientos actualizados.</p>
<p>10.3.13 Realizar el seguimiento mensual del comportamiento de los contratos de arrendamiento de espacio comercial y revisar si se presentan ex temporalidades en el pago de los mismos, para confirmar que el tomador cumpla con los pagos de los intereses de mora.</p>	<p>El Operador Inmobiliario, a través de su área financiera, realiza seguimiento mensual del comportamiento del pago de los contratos de concesión de espacio comercial y revisa si se presentan ex temporalidades en el pago de los mismos, para velar por el cumplimiento de los pagos de los intereses de mora, aplicando las medidas pertinentes en cada caso. Sin embargo se aclara, que la mora de los concesionarios no afecta el pago en las fechas pactadas para la ERU, ya que los valores totales son asumidos por Century 21.</p>
<p>10.3.14. Realizar reportes cuando se cumpla el año de arrendamiento del espacio comercial, calificando el comportamiento de pagos de los clientes, que permitan determinar si se proroga el contrato de arrendamiento después de cumplido el año. Dicha prórroga dependerá de la finalización del término total de 18 meses del contrato, en aras de garantizar que la culminación del proyecto temporal no trunque el desarrollo de la construcción del proyecto inmobiliario definitivo. La prórroga del contrato se deberá firmar teniendo en cuenta que el valor del espacio se incrementará de acuerdo al IPC de la vigencia anterior.</p>	<p>A esta obligación se le dio cumplimiento toda vez que en el 30 de Abril se terminaron todos los contratos por vencimiento del plazo, y se dio inicio al proceso de renovación de contratos con fecha de terminación 31/12/2018 aplicando un aumento del 6 % de conformidad con la directrís de la junta del fideicomiso establecida en el otrosí No 3 del 3/04/2018. De otra parte se adelanta el seguimiento al comportamiento de pagos de los clientes, con el fin de calificar y evaluar la posible aprobación de una renovación o un nuevo contrato sin que exceda el plazo máximo del contrato del Operador Inmobiliario. La renovación o nuevo contrato se deberá firmar teniendo en cuenta que el valor del espacio y este se incrementará en el 6% .</p>
<p>10.3 15. Realizar e implementar el Manual de Vitrinismo del complejo comercial.</p>	<p>El Operador Inmobiliario cuenta con el Manual de Vitrinismo del Complejo Comerciales. El cual es socializado con cada uno de los arrendatarios, es de anotar que el operador Inmobiliario realizo los cambios al manual de vitrinismo.</p>

Obligaciones específicas del Contratista para la operación y administración del complejo comercial

INFORME DE MAYO DE 2018

OBLIGACIONES	SEGUIMIENTO
<p>10.3.16. Suscribir las pólizas tendientes a garantizar: 1) el pago del valor del canon de arrendamiento y cuota de administración de los espacios comerciales, 2) Buen manejo de los recursos que perciba el gestor inmobiliario con ocasión de las actividades desarrolladas en el marco de la presente invitación; 3) póliza de todo riesgo que garantice la integridad de los espacios mobiliarios y del inmueble.</p>	<p>En la medida que se suscribe los nuevos contratos de concesión, la aseguradora Suramericana de Seguros explide las pólizas para cada uno de los nuevos concesionados con los amparos relacionados con el pago del canon y la cuota de administración. Así mismo el ampero 2 de la Cláusula 10.3.16 están vigentes por parte del Operador Inmobiliario, desde la fecha de suscripción de su contrato en noviembre de 2016. Pólizas que cumplen con los amperos establecidos y que fueron validadas por Alianza Fiduciaria como contratante. Es de anotar que se realizó restitución de varios locas por parte de suramericana de Seguros lo que significa que cuando un concesionario tiene una mora por varios meses por falta de pago del canon de arrendamiento suramericana inicia un cobro jurídico para llegar a un acuerdo de pago con el arrendatario si este no cumple dichos acuerdos se procede hacer devolución del local al Operador Inmobiliario, es de anotar que aunque el concesionario no cancele los canones correspondientes Suramérica se ve obligada a realizar los pagos a servicios financieros inmobiliarios.</p>
<p>10.3.17. Edgtr la entrega de los espacios comerciales a los arrendatarios, previo a la expiración del plazo contractual, de conformidad con los contratos de arrendamiento suscritos; recibirls y hacer entrega de los mismos al Fideicomitente.</p>	<p>Esta obligación se le esta dando cumplimiento, en la medida que los contratos se van cumpliendo se entregan o se les realiza una renovación por un periodo no mayor al 30 de abril de 2018, es de anotar que el mes de abril del año 2018 Se terminaron todos los contratos de Arrendamiento de los locales del proyecto y se inicio los estudios de documentacion para realizar la renovación y/ o firma de nuevos contratos</p>
<p>10. 3. 18. Asistir mensualmente a la Junta del Fideicomiso en las oficinas del Fideicomitente ERU, en la cual deberá presentar su rendición de cuentas del mes.</p>	<p>El Operador Inmobiliario ha remitido los informes solicitados por la supervisión del contrato. Se anexan informes presentados por el Operador Inmobiliario, relacionados con las actividades del mes de mayo 2018.</p>
<p>10.3.19. Elaborar los contratos de arrendamiento de acuerdo con las normas vigentes en materia de errendamiento comercial.</p>	<p>El Operador Inmobiliario ha dado cumplimiento a esta obligación teniendo en cuenta que ha elaborado los contratos de concesión, de conformidad con los parámetros establecidos para tal fin. A la fecha 30/04/2018 se dieron por terminados los contratos de arriendo y/o cesión de conformidad con a..vigencia de la fecha de terminación del contrato No 03 de 2016. es de anotar que con fecha 03/04/2018 se firmo un otrosi el cual se realizo una prorroga del contrato de UT Century 21 esta el 31/12/2018 y se autorizo realizar contratos de arrendamiento o cesión esta esta fecha con un incremento del 6% de los valores que actualmente se pagan por el canon de arrendamiento sin aceptción</p>

## Bitácora San Victorino Capital

**Fecha:** Mayo de 2018

**Creado por:** Camilo Londoño – Director Comercial

**Proyecto:** Temporal contenedores San Victorino Capital.

**Contratista:** Operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio.

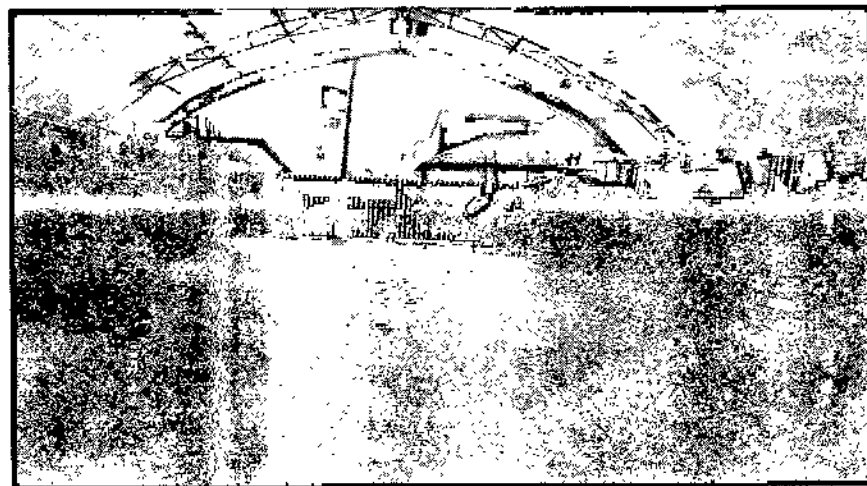
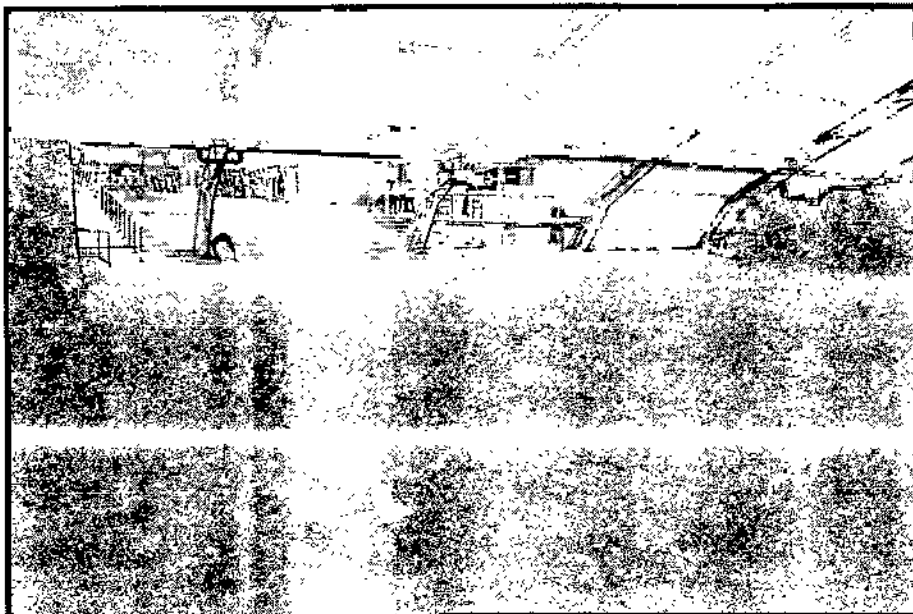
Se realiza seguimiento al Proyecto Temporal contenedores San Victorino Capital los días 2, 5, 9, 12, 16, 19, 23, 26, y 30 de mayo de 2018 en el cual se pudo establecer de manera presencial el cumplimiento de la obligación del operador inmobiliario Century 21 frente a los horarios pactados para la realización de la Feria Mayorista que se lleva a cabo los días miércoles y sábados en el horario de 3 am a 12 m.

Se anexa registro fotográfico tomado entre 11:00 am y 5:00 pm, en La Plazoletas principal, Plazoletas 3 y 5 y corredor Central donde se evidencia el desarrollo de la actividad comercial, espacio adecuado de los corredores, el orden y aseo de la jornada, de igual manera se evidencia que a las 12:30 pm ya no se desarrolla ningún tipo de actividad comercial y posteriormente se procede al retiro de mercancías, catres y estructuras metálicas móviles, dejando las áreas de ocupación limpias y totalmente despejadas,

A las 5:00 pm el complejo comercial San Victorino Capital queda completamente despejado de la Feria Mayorista. Los comerciantes y el operador Logístico según sus obligaciones despejan en su totalidad las áreas utilizadas. Es necesario destacar que terminada la temporada de Diciembre el Operador Inmobiliario retiro todos los módulos y stand utilizadas para la feria del Juguete y los vendedores del contrato del IPES entregaron los espacios que les fueron asignados para la temporada de fin de año, es de anotar que las exhibiciones que se observan en los registros de las 5:00 Pm corresponden a los locales.

El Operador Logístico atendió la solicitud realizada por la Supervisión de la ERU al Operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio, la ocupación de las Plazoletas, 3 y 5 se realizó de conformidad con acordado. Es de anotar que en la plazoleta No 1 **NO** se está realizando explotación económica, los muebles que se observan en el registro fotográfico corresponde a exhibidores de los locales comerciales.

## Plazoleta



244

### Corredor Central



Plazoleta





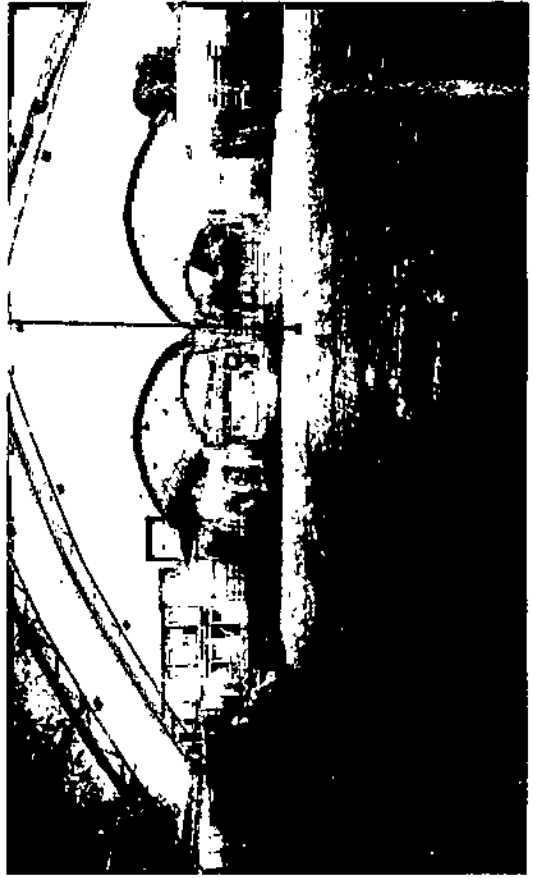
## Plazoleta



## Corredor



**Plazoleta**





### COMUNICACIÓN INTERNA

Para: Elizabeth Caicedo Bello  
Subgerente Jurídica



No: 20186100000403 Folios: 1 Anexos: Fecha:  
19/01/2017 8:42am Cód vert: 34166 Resultado: LUZ  
F1124RP TH CAICEDO BELLO CAICE

De: Martha Inés Gúiza Rojas  
Directora Comercial

Asunto: Remisión Informe Supervisión Contrato 03 de 2016

Por medio de la presente me permito remitir el informe de seguimiento a la supervisión del contrato No 03 de 2016, suscrito con UT Century 21 tercer Milenio y Alianza Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo san Victorino, con corte a Diciembre 31 de 2017, en el cual se evidencia el cumplimiento por parte del Operador Inmobiliario en la realización de las actividades comerciales decembrinas autorizadas por la Junta del Fideicomiso,

Cordialmente;

*Martha Inés Gúiza*  
MARTHA INÉS GUIZA  
Directora Comercial  
Supervisora Convenio

Con copia Gerencia General

Anexo Folios 36

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Marisol Medina Olaya	Secretaría	Dirección Comercial	
Aprobó:	Martha Inés Gúiza	Directora Comercial	Dirección Comercial	<i>[Firma]</i>
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				

contrato de prestación de servicios para la comercialización, operación y administración del Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino

CONTRATO No. 03 DE 2016

CONTRATISTA: UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO

**OBJETO**

El operador inmobiliario para la comercialización en arrendamiento, operación y administración de los espacios comerciales debe definir las estrategias y criterios de comercialización del "Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor" San Victorino con respecto a la gestión de comercialización a través de contratos de arrendamiento, operación y administración de los espacios comerciales.

FECHA DE INICIO 04/11/2016  
FECHA DE TERMINACION 03/05/2018

**Obligaciones específicas del Contratista como comercializador**

INFORME DE DICIEMBRE DE 2017	
OBLIGACION	SEGUIMIENTO
10.2.1. Con base en el valor de los cánones de arrendamiento de los locales tipo, suministrado por la ERU como Fideicomitente del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, realizar la validación de los mismos y establecer combinación de índices para cánones de arrendamiento, definiendo primas de descuento o premio según la ubicación de cada espacio	Esta actividad fue realizada por el Operador Inmobiliario en Diciembre 2016 y actualizada de conformidad con el comportamiento del mercado en la zona en marzo de 2017. En Diciembre de 2017 no se presentan ajustes al valor de los cánones y las cuotas de administración.
10.2.2 Realizar la respectiva promoción, publicidad y mercadeo de los espacios comerciales del Complejo comercial en los respectivos medios y canales de comercialización propuestos por el Operador para tal fin	El Operador Inmobiliario en el mes de Diciembre continuo realizando la promoción, publicidad y mercadeo del centro comercial mediante paginas web y portales inmobiliarios, y el perfoneo en la zona. Ver video YouTube metamorfosis y San Victorino Capital.
10.2.3 Contar con los estudios, análisis de riesgo de contraparte y seguimiento de los postulantes para la concreción de los contratos de arrendamiento de espacio comercial, realizados por una Sociedad Aseguradora debidamente constituida y autorizada en Colombia. Los costos de los estudios de riesgo serán asumidos por los potenciales clientes postulantes a la suscripción de los contratos de arrendamiento de los espacios comerciales	El Operador Inmobiliario continuo con la alianza implementada con Suramericana de Seguros S.A., lo que ha permitido contar con atención rápida a las solicitudes de colocación de los locales en el complejo comercial, la validación de los perfiles de clientes y asegurar los cánones y valor de administración dando cumplimiento con lo establecido en el contrato. Con lo anterior, se ha logrado que los locales en concesión cuenten con las respectivas pólizas expedidas por la Aseguradora SURA.
10.2.4 Realizar informes de los avances de la estrategia de promoción para la comercialización de los espacios comerciales del proyecto	El Operador Inmobiliario, ha presentando informe de avances en la ejecución del proyecto, contemplando las estrategias de promoción implementadas para lograr la comercialización de los locales.

**Obligaciones específicas del Contratista como comercializador**

<b>INFORME DE DICIEMBRE DE 2017</b>	
<b>OBLIGACIÓN</b>	<b>SEGUIMIENTO</b>
10.2.5 Revisar los perfiles de los potenciales clientes y realizar los estudios respectivos. Dentro de los estudios de los arrendatarios deberá analizar la solvencia económica y la de sus codeudores, igualmente deberá confirmar todas las certificaciones y referencias ante las diferentes centrales de riesgos. Esta obligación se entenderá cumplida a través de una Sociedad Aseguradora debidamente constituida y autorizada en Colombia.	Esta actividad de análisis de la solvencia económica de los futuros tomadores y la de sus codeudores la cumple el Operador Inmobiliario, mediante la verificación que realiza la Aseguradora Suramericana S.A. previo a la suscripción de los nuevos contratos. Por lo anterior, se ha venido dando cumplimiento a la obligación del presente numeral.
10.2.6 Suscribir contratos de arrendamiento de espacio comercial, y adquirir las obligaciones que surjan con ocasión de dichos contratos.	El Operador Inmobiliario ha venido dando cumplimiento a la suscripción de los contratos, bajo los lineamientos de la Aseguradora y del contrato. A la fecha se han suscrito 167 contratos de los locales y 33 bodegas. Es de anotar que los contratos firmados en diciembre se relacionan en enero de 2018 junto con el pago y las bodegas concesionadas.
10.2.7 Suscribir póliza de afianzamiento del pago de los espacios y su administración.	El Operador Inmobiliario, ha dado cumplimiento con el aseguramiento de los contratos celebrados por medio de aseguradora Suramericana de Seguros S.A.
10.2.8 Presentar a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. una certificación mensual en la cual relacione los arrendatarios vinculados en el mes, certificando que viene implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes y que ha dado aplicación al Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, lo cual podrá ser realizado directamente o a través de una sociedad aseguradora legalmente constituida en Colombia.	El Operador Inmobiliario, ha presentado mensualmente la relación de todos los contratos suscritos, indicando la fecha de aplicación de los pagos y los descuentos realizados por concepto de sus honorarios por comercialización. <span style="float: right;">} ?</span>
10.2.9 Dar cumplimiento al sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT para los terceros con los cuales suscriba contratos de arriendo.	El Operador Inmobiliario da cumplimiento al sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT para los terceros con los cuales suscriba contratos de concesión. Esta obligación se cumple toda vez que la aseguradora Suramericana de Seguros S.A. es la encargada de realizar los estudios un cada caso.
10.2.10 Velar por el cumplimiento de las normas SARLAFT por parte de los arrendatarios, en caso de algún incumplimiento se daría por terminado el contrato.	El Operador Inmobiliario realiza seguimiento a los concesionarios con el fin de velar por el cumplimiento de las normas SARLAFT. Este seguimiento lo realiza la aseguradora Suramericana de Seguros S.A.

## Obligaciones específicas del Contratista como comercializador

INFORME DE DICIEMBRE DE 2017	
OBLIGACION	SEGUIMIENTO
10.2.11 El operador inmobiliario, a través de una aseguradora legalmente constituida y con el respaldo de la Superintendencia Financiera de Colombia, como parte de su labor como comercializador inmobiliario deberá realizar el análisis de los perfiles de los potenciales clientes y realizar los estudios respectivos. Dichos estudios incluyen análisis de la solvencia económica del posible arrendatario y codeudores. El operador inmobiliario directamente o a través de la Aseguradora debe verificar la validez de las certificaciones y referencias con las diferentes centrales de riesgos.	El operador inmobiliario, a través de Suramericana de Seguros realiza el análisis del perfil de los potenciales concesionarios y codeudores, realiza los estudios respectivos de solvencia económica y verifica la validez de las certificaciones y referencias con las diferentes centrales de riesgos, para la suscripción de los nuevos contratos.
10.2.12 Las pólizas ofrecidas dentro de los servicios de comercialización y operación deben tener una cobertura de: 100% del canon de arrendamiento del valor del espacio comercial, incluido IVA, 100% del valor de administración y hasta el doble del canon del espacio para cubrimiento de los servicios públicos, para el caso de los locales con destino a restaurantes y cafeterías.	La obligación del 100% de la cobertura de canon y la administración, la cumple el operador inmobiliario, a través de la suscripción de las pólizas por parte de los concesionarios con la Aseguradora Suramericana de Seguros S.A. Por la Vigencia de los respectivos contratos.

**INFORME DE SUPERVISIÓN CUALITATIVO DEL CONTRATO No. 03 DE 2016**

**Diciembre 30 de 2017**

(i) **CONTRATANTE:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora EL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA identificado con NIT 830.053.812-2

(ii) **CONTRATISTA:** UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO, integrada por SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S, sociedad identificada con el NIT. 900.076.385-1, BIENES RACINES S.A.S, sociedad identificada con NIT. 900.818.418-1, HOLDINGRIP S.A.S identificada con el NIT. 900.521.065-9 y la INMOBILIARIA No 1 CASA GRANDE LTDA, identificada con el NIT. 900.085.789-1

(iii) **OBJETO:** Prestación de servicios para la realización de la comercialización en arrendamiento, operación y administración de las unidades comerciales que componen el Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino.

(iv) **VALOR:** El valor del presente Contrato corresponde a: (i) la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DIEZ DE PESOS M/CTE (\$252.000.010), incluido IVA, por concepto de honorarios por la Administración del Complejo Comercial; (ii) el SIETE POR CIENTO (7%) más IVA mensual sobre el total de los cánones de arrendamiento por concepto de honorarios por Comercialización y el 2.5% (incluido IVA) que corresponde al porcentaje mensual de póliza de seguro de arrendamiento que contempla el canon de arrendamiento, el IVA del canon y la cuota de administración de los contratos vigentes en el mes. La remuneración por honorarios de comercialización y de administración, no serán asumidos con cargo a los recursos del fideicomiso sino serán descontados de los valores recaudados por el Operador Inmobiliario (UT Century 21 Tercer Milenio) por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración.

(v) **PLAZO DE EJECUCIÓN:** Dieciocho (18) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

**Alcance del Objeto:**

El operador inmobiliario para la comercialización en arrendamiento, operación y administración de los espacios comerciales debe definir las estrategias y criterios de comercialización del "Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor" San Victorino, con respecto a la gestión de comercialización a través de contratos de arrendamiento y/o concesión, operación y administración de los espacios comerciales.



En mi calidad de Supervisora del contrato de la referencia me permito presentar el informe de seguimiento de las actividades realizadas en el mes de Diciembre de 2017 por el Operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio.

1. Operador Inmobiliario, continua con el proceso de arrendamiento y/o concesión de los locales del Centro Comercial, con corte a 30 de Diciembre de 2017 se han suscrito 164 contratos por locales y 33 por concesión de bodegas (Se anexa cuadro de relación de contratos). La distribución de los locales y Plazoletas es la Siguiente: plazoleta No. 5: 65 locales, 20 locales, plazoleta No. 4: 13 locales, plazoleta No. 3: 29 locales, plazoleta No. 2: 4 locales, plazoleta No. 1: 33 locales, BODEGAS: plazoleta No.5, 3 bodegas, plazoleta No. 3, 5 bodegas, plazoleta No 2, 2 bodegas alquiladas, plazoleta No. 1, 22 bodegas.

Es necesario aclarar que los cánones de los locales presentados para legalización en Diciembre al igual que los de las bodegas concesionadas se verán reflejados en los ingresos del mes de Enero de 2018.

2. El operador Inmobiliario UT Century 21 Tercer Milenio realizo la explotación económica en las plazoletas 1, 3 y 5 durante el mes diciembre en el marco de la temporada de fin de año, durante el mes se realizaron jornadas de Madrugon y ferias mayoristas, los horarios fueron extendidos de conformidad con lo aprobado por la Junta del Fidecomiso realizada el 24 de noviembre de 2017, la cual aprobó los siguientes horarios: lunes, martes, jueves, viernes de 7:00 am a 7 :00 pm y los días del madrugón de 10 pm del día anterior a las 7:00 pm, de igual manera se aprobó la instalación de carpas y la explotación económica de las plazoletas 2,4 y 6.

3. Es de anotar que a pesar que se autorizó la instalación de las carpas para la explotación económica de las plazoletas 2, 4 y 6, éstas no alcanzaron a ser instaladas, teniendo en cuenta que la aprobación se realizó a finales de noviembre y la logística de instalación requería mayor tiempo para que pudieran entrar en funcionamiento el 1 de diciembre de 2017, fecha en la cual se daba inicio a la actividad comercial de la temporada decembrina.

- En la plazoleta No 2 dónde se contemplaba ubicar a 60 vendedores del contrato IPES, el Operador instaló carpas tipo kiosco las cuales por las fuertes lluvias no brindaron las condiciones propicias para el desarrollo de la actividad comercial y tuvieron que ser levantadas luego de 2 días de haber sido instaladas. Lo cual conllevó a que Operador realizara el traslado y ubicación de los 60 vendedores

IPES en otras áreas comunes como el corredor principal y la plazoleta central. En consecuencia, como no hubo explotación económica de la Plazoleta 2, ésta no generó ningún tipo de ingresos para la ERU.

- En la plazoleta No 4 **NO** se realizó la instalación de la carpa y por ende la explotación económica con actividades comerciales en la misma.
  - En el caso de la plazoleta No 6 no se terminó la instalación de la carpa por incumplimiento de la empresa responsable de la instalación de la misma y la temporada de lluvias no permitió la ubicación de los puestos, motivo por el cual los comerciantes interesados en los espacios decidieron buscar otras ubicaciones, a la fecha el avance de instalación de la carpa se encuentra en el 50% aproximadamente. Razón por la cual el uso y explotación del área cubierta de la Plazoleta sólo permitió la instalación de 10 puestos de los 60 autorizados. En consecuencia, para el mes de diciembre, la Plazoleta 6 generó ingresos proporcionales al número de puestos instalados.
4. En el marco de las actividades aprobadas por la Junta del Fideicomiso para el mes de diciembre, se estableció que los módulos y estructuras de los puestos permanecieran instalados, lo que permitió la realización exitosa de la jornada de comercio con condiciones óptimas de circulación, seguridad, aseo y comerciales propicias para los comerciantes y compradores.
  5. Las actividades realizadas durante la temporada de fin de año contaron con un seguimiento permanente de la Supervisión del contrato y se evidenció a través de visitas con registro fotográfico, que se dio cumplimiento con lo autorizado por la Junta del Fideicomiso en relación con el número máximo de puestos por plazoleta (60) y que se respetó el horario de la actividad.
  6. Es de anotar que en visita realizada el 2 de enero de 2018 se pudo evidenciar que se dio cumplimiento en lo relacionado con la entrega de las plazoletas sin ningún tipo de comercio en las mismas, de igual manera se corroboró que el operador inmobiliario retiró los módulos de madera que fueron utilizadas para la feria del juguete de la Plazoleta 1, y que las estructuras de los módulos de exhibición de las plazoletas 3 y 5 feria del

Jean fueron retiradas teniendo en cuenta lo autorizado por la Junta del Fideicomiso.

7. En relación con la ejecución del contrato 03 de 2017 firmado entre el IPES y la UT Century 21 Tercer Milenio se pudo establecer que este se ejecutó de conformidad con lo acordado entre las partes y se atendieron 394 expositores en la feria del juguete y venta de prendas de vestir, y que el contrato se dio por terminado el 30 de diciembre de 2017 y las actividades comerciales también, sin ningún tipo de inconvenientes ni de ocupaciones ilegales o permanencia de vendedores o expositores.
8. De conformidad con lo establecido en los términos de referencia del proceso del Operador Inmobiliario, el operador Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, se encarga de recaudar la totalidad de los ingresos, por concepto de cánones de arrendamiento o concesión y las cuotas de administración. Del valor mensual recaudado correspondiente al alquiler de los contenedores (área privada del proyecto), realizan los descuentos de Ley y los estipulados en el proceso de selección y giran al Encargo Fiduciario el valor neto que le corresponde a la ERU, es importante señalar, que dentro de la masa de cánones mensuales no sólo se contempla el de los locales tipo contenedor, sino también los del uso de las zonas comunes plazoletas 3 y 5, que se destinan para actividades tipo Madrugón y Feria Mayoristas, los días miércoles y sábados de cada mes.

### CUADRO DE INGRESOS CON CORTE A DICIEMBRE DE 2017

El resumen de ingresos mensuales permite conciliar el valor reportado por Century 21 en su informe de relación de pagos de Diciembre 2017 por un valor de \$ 311.952.062 y lo reportado por Alianza Fiduciaria, de otra parte se puede establecer que a 31 de Diciembre 2017 la Empresa recibió por parte del proyecto un total de ingresos es de \$ 1.722.594.154. Como se evidencia en el siguiente cuadro

las marcas tanto del calzado como las prendas de vestir para lo cual se distribuyeron volantes promocionales y la presentación de algunos artistas (se anexa fotos). se realizó una jornada de entrega de regalos para los niños más vulnerables del sector,

10. El Operador Inmobiliario en su condición de administrador del Centro Comercial realizo las siguientes actividades en relación con los servicios públicos:

- Velar por el pago oportuno de las facturas del servicio de energia las cuales fueron entregadas a los concesionarios para el pago respectivo.
- Se realizó el pago del servicio de aseo y acueducto; es de anotar que el operador realizó directamente este pago.
- Atendió la visita de la secretaria de Salud de Bogotá la cual realizo seguimiento a los hallazgos presentados en el mes de agosto de esta visita se levantó un acta y se detectaron los siguientes hallazgos:
  - ✓ No es fácil observación rutas de evacuación.
  - ✓ Falta de señalización en el cuarto de aseo y cuarto de residuos.
  - ✓ Falta adecuar área independiente para utensilios de aseo.
  - ✓ Faltan procedimientos de limpieza y desinfección.
  - ✓ Se requiere mejorar la poseta del establecimiento.
  - ✓ Falta adecuar piso en material higiénico sanitario de fácil limpieza y desinfección en el cuarto de almacenamiento de residuos, falta de ventilación.
  - ✓ La fecha establecida para cumplir con los requisitos 01 de febrero 2017. Se anexa soporte.
- El Operador inmobiliario realizo la contratación de la empresa ASOCIACION DE RECICLADORES SEMILLEROS DEL FUTURO PARA UN AMBIENTE MEJOR para que dentro del centro comercial puedan manipular, manejar y disponer de forma adecuada de los residuos sólidos principalmente el material potencialmente aprovechable con el fin de reincorporarlo como materia prima en los diferentes procesos productivos. Esto bajo certificación de que la entidad está ejecutando por medio de una organización de recicladores el PGRDS (Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos) establecido por la ley 142/94, decreto 2981/13 y resolución 754/15.

Para : SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA  
 De : B  
 Asunto: Rendicion de Cuentas Negocio: 4995 - SAN VICTORINO CENTRO INTERPNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA Tarea: 610730

---

L  
a  
R  
e  
n  
d  
i  
c  
i  
o  
n  
d  
e  
C  
u  
e  
n  
t  
a  
s

#plowletos

1-6

Pagos

311.952.062

39  
4  
156-712



t: (571) 644 7700  
f: (571) 616 2711  
Av. 15 No 100 - 43  
Bogotá, Colombia

RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS

SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA

Periodo informado:	01 jul 2017 al 31 ago 2017
Código del negocio:	4995 - 237917
Nombre del negocio:	SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA
Agencia:	BOGOTA
Director de Gestión a Cargo:	DORA NELLY GUTIERREZ OVALLE Tel 6447700 Correo electrónico DOGUTIERREZ@ALIANZA.COM.CO
Comercial a Cargo:	LILIANA RICO FONSECA Tel 6447700 Correo electrónico LRICO@ALIANZA.COM.CO
Estado del negocio:	ACTIVO

1. RENDICION COMPROBADA DE CUENTAS

Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en los numeral 8 del articulos 1234 y numeral 4 del artículo 1236 del Código de Comercio y en concordancia con lo instruido en la Circular Externa 024 de 2016 que modificó la Circular Básica Jurídica y la Circular Básica Contable y Financiero de la Superintendencia Financiera de Colombia, a continuación presentamos la siguiente rendición de cuentas.

Igualmente, le comunicamos que la presente rendición comprobada de cuentas se argumenta en soportes y documentos que comprueban la veracidad de la información. Los soportes documentales que acreditan las diversas actuaciones de la fiduciaria están a su disposición en

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - C.R. 15.000.000

www.alianza.com.co

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: defensoralianza@pgabogados.com - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá