

Hallazgo 10. Administrativo. Intervenciones Mínimas Hotel El Prado

Las intervenciones mínimas al Hotel El Prado, informadas durante la visita a la Contraloría General de la República, y entregadas en un cuadro, corresponden a lo señalado en el siguiente cuadro:

Actividad	Valor Total	Valor Autorizado Etapa 1 I. M.
Estudios y Diseños	2.278.694.283	765.785.000
Pintura Torre Ejecutiva	147.647.677	10.000.000
Transporte, seguros e impuestos	123.555.573	166.142.192
Reparación y cambio de aire	59.400.000	27.570.371
Instalación de Tubería PEAD 90 mm	260.594.582	5.000.000
Arreglo rejas de acceso	51.340.000	11.611.600
Suministro de Muebles	211.299.596	126.709.602
Suministro de Muebles	6.198.537	6.198.537
Suministro de Muebles	119.448.395	119.448.395
Suministro de Enseres	238.271.425	204.560.999
TOTAL FASE I		1.443.026.696

Fuente: Información allegada por FONTUR

De acuerdo con lo informado por el Ministerio de Cultura al Consorcio con oficio MC228292016 del 13 de diciembre de 2016, las intervenciones mínimas que no necesitan aprobación consisten en:

- Mantenimiento de cielo rasos en Drywall
- Resane y pintura de muros.
- Limpieza superficial de fachadas.
- Ajustes de Puertas de madera.
- Mantenimiento de ductería de aguas lluvias
- Impermeabilización de terrazas.
- Limpieza y desmanche de baldosas.
- Limpieza y ajustes de ductos de aire acondicionado.
- Cambios de alfombras por mal estado.
- Cambios de tejas dañadas.
- Mantenimiento y pintura de cerramiento en malla eslabonada del mismo color del existente.
- Poda, empradización y mantenimiento de jardín.
- Limpieza general del espacio existente entre el cielo raso y la teja.

No obstante lo anterior se observa que en las intervenciones mínimas se incluyen actividades no autorizadas de acuerdo al concepto que establece la norma, tales como: Estudios y Diseños, Transportes, Seguros e impuestos y Suministro de Muebles y Enseres, lo que incumple con lo establecido en el artículo 27 de la Resolución 983 de 2010. No obstante que a la fecha FONTUR no ha aprobado

Fdd

estas inversiones, existe el riesgo que se realicen por parte del Concesionario sin el lleno de los requisitos establecidos para este tipo de obras.

FONTUR manifiesta que la cláusula 10.13 establece la posibilidad de realizar inversiones que no requieren aprobación de la autoridad competente, por lo tanto, se permiten actividades catalogadas como Estudios y Diseños, transporte, seguros e impuestos y suministro de muebles y enseres, corresponden a inversiones permitidas según la Cláusula 10.13.

Al respecto se analiza que esta cláusula no señala explícitamente las actividades informadas por la Entidad en su respuesta, sino que de manera general establece que se podrá hacer cualquier tipo de inversión que no requiera permisos.

Así mismo, se observa que la Resolución 983 de 2010- artículo 27 reglamenta las siguientes actividades como intervenciones mínimas que se pueden efectuar en Bienes de Interés Cultural - BIC:

- “...1. Limpieza superficial de fachadas sin productos químicos.*
- 2. Mantenimiento de pintura de interiores o exteriores, con excepción de superficies con pintura mural o papel de colgadura.*
- 3. Mantenimiento de cubiertas mediante acciones tales como limpieza, reposición de tejas e impermeabilizaciones superficiales que no afecten las condiciones físicas del inmueble y mantenimiento de elementos para control de aguas como canales, bajantes, goteros y alfajías, entre otros.*
- 4. Reemplazo o restitución de elementos de acabado, puntuales y en mal estado, así como de elementos no estructurales.*
- 5. Remoción de elementos ajenos a las características constructivas y arquitectónicas del bien.*
- 6. Obras de primeros auxilios tales como apuntalamiento de muros o elemento estructurales, sobrecubiertas y cerramientos provisionales que eviten el saqueo de elementos y/o partes del inmueble, carpinterías, ornamentaciones, bienes muebles, entre otros, siempre y cuando no alteren la integridad del bien...”*

4.2.2 Hotel Marazul de San Andrés Islas

CESION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO F004-2004

El día 25 de junio de 2004, la Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación, en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 de la ley 785 de 2002, procedió a suscribir el contrato de arrendamiento F 004 de 2004, protocolizado mediante escritura pública 1579 del 25 de junio de 2004 de la notaría 32 del Círculo de Bogotá, cuyo objeto fue renovar contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio Hotel Marazul San Andrés Resort, junto con los bienes que hacen parte de la unidad económica, con la sociedad Hotel Decamerón Colombia SA. CANON. El canon de arrendamiento está compuesto por un pago básico mensual, el cual deberá ser pagado a la Dirección, aún de presentarse pérdida operacional, y se pacta en la suma de Diez Millones de Pesos Mcte (\$10.000.000), más el 50% de las utilidades netas mensuales, pagaderas mes vencido, dentro de los 15 primeros días del mes siguiente a aquel en que se cause.

A la fecha de la auditoría (septiembre de 2017), Fontur y Decameron no han llegado a un acuerdo sobre los términos y condiciones de renovación del contrato de arrendamiento 004-2004, por lo que siguen rigiendo las inicialmente pactadas.

4.2.3 Hotel Los Delfines en San Andrés Islas

Contrato de arrendamiento FNBT 118 del 28 de julio de 2017 cuyo objeto es renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado Hotel Los Delfines en la Isla de San Andrés, y el inmueble donde funciona con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva, por valor indeterminado, pero determinable, pero se establece aproximadamente en la suma de \$1.821 millones de enero de 2017. Con plazo de duración de cinco (5) años, contados a partir del 1 de agosto de 2017.

Canon de arrendamiento a favor de Fontur. A partir del 1 de agosto de 2017, el valor del canon de arrendamiento corresponderá al valor máximo entre la contraprestación mínima y el 7.5% de las ventas netas del Hotel obtenidas durante cada trimestre, certificadas por el Representante Legal y el Contador o revisor fiscal cuando aplique.

La contraprestación mínima corresponde al valor de Treinta Millones Trescientos Sesenta y Cuatro Mil Sesenta Pesos Mcte (\$30.364.060) mensuales para el año 2017. Este valor será ajustado en el mes de enero de cada año, utilizando para esto la inflación del año inmediatamente anterior certificada por el DANE o la entidad que lo sustituya.

Como resultado de la auditoría se detectó la siguiente situación de incumplimiento que fue validada como hallazgo de auditoría:

Hallazgo 11. Administrativo - Pago de Impuesto Predial de Hotel Los Delfines (matrícula inmobiliaria 450-2208)

En las carpetas del contrato de arrendamiento del Hotel Los Delfines, no se encontró documento donde se evidencia el pago, o el descuento en el canon de arrendamiento, del impuesto predial unificado del Hotel Los Delfines con matrícula inmobiliaria 450-2208, por parte de Fontur o el arrendatario correspondiente a las vigencias 2014¹⁹, 2015, 2016 y 2017.

Se encontró el recibo oficial de pago No. 2017015073 de fecha 31 de agosto de 2017 expedido por la Secretaria de Hacienda Departamental de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, donde se liquida el impuesto predial unificado del mencionado inmueble de los años 2011, 2012, 2013 y 2014 por valor total de \$104.621.000 (monto solo de capital, no se liquidan intereses de mora), a la fecha aún se encuentra sin pagar. A pesar que la obligación de las vigencias 2011 a 2013 no recae sobre Fontur, sino en el administrador de la época, no se puede desconocer que esta obligación tributaria debe ser cancelada por el responsable, según la época.

En la respuesta Fontur señala que la Secretaria Departamental de Hacienda de San Andrés Islas, a Agosto de 2017 no ha efectuado la liquidación de los impuestos de los años 2015 a 2017, y es por esto que no ha adelantado dicho pago. Así mismo, establece que los años 2011 a 2014 le corresponden a la Sociedad Inversiones Los Delfines Ltda., por lo que en esta época el Hotel no estaba a su cargo.

De acuerdo a lo expuesto, y sin desconocer las acciones adelantadas por Fontur, lo cierto es que el Hotel Los Delfines presenta deuda de impuesto predial correspondiente a los años 2011 a 2017, y la misma debe ser pagada, ya sea por la sociedad, la SAE o Fontur, según corresponda a fin de evitar intereses de mora y embargos, que puedan repercutir de manera negativa en la prestación del servicio turístico hotelero.

4.2.4 Hotel Maryland de San Andrés, Islas

Contrato de Arrendamiento FNTB No. 040 Suscrito el 13 de abril de 2016, cuyo objeto es *“Renovar el contrato de arrendamiento del establecimiento de*

¹⁹ Fontur recibió el hotel Los Delfines a partir del 14 de mayo de 2014.

comercio Hotel Maryland ubicado en la isla de San Andrés y el inmueble donde funciona, con todas las instalaciones que integran la unidad económica productiva". Valor del contrato: \$7.084.000.000 de enero de 2016. Contraprestación. Etapa de pre inversión: \$122.000.000 trimestral de 2016, Etapa de inversión: \$0. Etapa de operación: \$90.000.000 trimestrales. Plazo: veinte (20) años contados a partir del momento de suscripción del contrato. Fecha de inicio. 13 de abril de 2016, Fecha de terminación. 13 de abril de 2036.

Hallazgo 12. Administrativo - Estado de la estructura de la Edificación del Hotel Maryland – San Andrés

En la visita realizada por la CGR (septiembre de 2017) a la edificación del Hotel Maryland, se verificó el deterioro que presenta su estructura, observándose el estado de corrosión de los hierros de las vigas, y desprendimiento del concreto en general y el desprendimiento del recubrimiento de la fachada, entre otras.

El Informe de Revisión Estructural de Vigas y Columnas de Concreto del Hotel Maryland, ordenado por la Arrendataria, elaborado en febrero de 2016, concluye que:

"...Se recomienda la demolición total e inmediata y su respectiva reconstrucción de las vigas de borde y descolgados del sector perimetral a la piscina, (primer y segundo piso), al igual que los de la zona de restaurante (primero y segundo piso) o el cierre total de estas zonas en mención..."

Así mismo, el estudio de Vulnerabilidad señala: *"...Los resultados de las muestras del ion cloruro superan los límites establecidos en el ACI-318-14, confirmando que las zonas afectadas por la brisa marina se encuentran más atacadas por el ion cloruro"*.

Más adelante, este informe estima entre sus conclusiones: *"...En general la estructura del "Hotel MaryLand", se encuentra expuesta a la presencia de fallas por sobre-esfuerzos en los elementos tipo vigas & columnas de las áreas configuradas en voladizos, especialmente los que se encuentran en contacto directo con la brisa marina, como consecuencia que las secciones y el refuerzo que poseen no es el adecuado para soportar las sollicitaciones de carga descritas en el Título B de la NSR-10..."*

Pese a que la edificación fue recibida por la arrendataria en el año 2000 a través de la Dirección Nacional de Estupefacientes -- DNE, no se llevó a cabo la revisión periódica de la estructura, que permitiera un diagnóstico oportuno; considerando los factores a que estaba sometida, como la acción de la marea y el ataque del cloruro de los iones corrosivos del agua del mar, por encontrarse ubicada a

PLA

escasa distancia del mismo. Al no llevarse a cabo un mantenimiento, el deterioro evoluciona a tal grado que encarece la intervención, procediendo en este caso la demolición y reconstrucción, según el Informe de Revisión Estructural de Vigas y Columnas de Concreto del Hotel Maryland, además de hacer que las medidas sean tomadas de manera inmediata.

Como consecuencia de los hechos expuestos anteriormente, el hotel no está operando desde el 1 de mayo de 2016, por el cierre total, dada la situación que presenta su estructura.

De acuerdo con la respuesta Entidad y lo contenido en el Parágrafo 3 del numeral 3.2, capítulo III del contrato, se observa que al momento de la firma del contrato, el arrendatario aún se encontraba realizando los estudios técnicos, lo que podía generar cambios en el Plan de Inversiones, situación que se materializó al presentarse incrementos por \$717,6 millones en el reforzamiento estructural con los estudios definitivos. Así mismo, se han generado dos otrosíes para ampliar la Etapa de Preinversión, que inicialmente era de seis meses, pasando a diecisiete meses, debido a la necesidad de realizar un reforzamiento estructural más intenso al estimado inicialmente, lo que evidencia deficiencias al momento de elaborar el Plan de Inversiones, máxime cuando el operador es la misma empresa desde el año 2000.

4.3 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2

OBJETIVO ESPECÍFICO 2
Verificar la existencia y vigencia de los avalúos comerciales de los hoteles seleccionados su vez, evaluar los debidos aseguramientos (pólizas) de los anteriores. Así mismo, respecto a los inventarios corroborar la existencia de los bienes muebles que se encuentren en uso.

4.3.1 Inventarios

La Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación–DNE, emitió las resoluciones 866 del 9 de diciembre de 2013, modificada por la resolución 0083 del 31 de enero de 2014; 157 del 1 de abril de 2013, modificada por la resolución 689 del 25 de abril de 2014 y 0128 del 10 de febrero de 2014, en donde dispuso la entrega de los establecimientos de comercio y los bienes y elementos que hacen parte de la Unidad Económica, de los hoteles Marazul, Delfines y Maryland, por lo cual efectuó cesión de los derechos y obligaciones de la arrendadora al cesionario FONTUR para los fines de administración de que trata la Ley 1558 y 2503 de 2012.

Como resultado de la auditoría se detectó la siguiente situación de incumplimiento que fue validada como hallazgo de auditoría.

Hallazgo 13. Administrativo y Disciplinario - Recibo de Inventarios contratos de la muestra

Los Inventarios de los Hoteles El Prado, Maryland, Delfines y Marazul, fueron recibidos por FONTUR de parte de la DNE²⁰ - Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, con un listado que no presentaba identificación del bien, estado y valoración, lo que dificulta su control, aunque posteriormente FONTUR contrató con las firmas VALORAR²¹ y Data Inventarios²², lo relacionado con los hoteles de San Andrés, y para el caso del hotel El Prado el concesionario disponía de 90 días calendarios a partir de la fecha de entrega para su revisión, labor que realizó; se evidencia diferencia entre lo verificado por estas firmas y los bienes recibidos, como se detalla a continuación:

Hotel Marazul: En el Informe de toma física y conciliación, con corte a octubre de 2015, se establece (cuadro resumen de archivo histórico) un faltante histórico por 125 elementos, por valor comercial de \$24.025.000.

Hotel Maryland: 19 elementos no fueron encontrados.

Hotel El Prado: 421 elementos no fueron encontrados, por lo tanto no fueron valorados por el concesionario.

En su respuesta FONTUR anexa soportes que desvirtúan en algunos casos lo comunicado por la Contraloría; sin embargo, la esencia de lo observado por la Contraloría se refiere a la falta de control en el recibo de los bienes.

Lo anterior evidencia deficiencias en la gestión y control del recibo de los bienes, por lo tanto, contraviene el artículo 209 de la Constitución Política Nacional, que establece entre otros, el principio de economía como uno de los que debe regir la función administrativa, dado que podría generar un costo adicional al tener que realizar un nuevo inventario.

Hallazgo 14. Administrativo y Disciplinario - Edificaciones Hoteles

Las edificaciones de los hoteles Maryland y Delfines no cuentan con rampas de acceso para personas con limitaciones de movilidad; de igual manera, las piscinas

²⁰ Marazul: Resolución 866-del 9-12-2013 y Cesión 21-04-2014. Delfines: Resolución del 10-02-2014 y Cesión del 2-05-2014, Maryland: Cesión del 2-05-2014. Entregado el 15-05-2014

²¹ Hotel Maryland

²² Hoteles: Delfines y Marazul



de los mismos y del Hotel Marazul no tienen cerramiento de seguridad, lo que dificulta el desplazamiento para las personas con limitaciones de movilidad y no contempla todas las medidas que garanticen la seguridad de las personas usuarias de las piscinas. Lo anterior incumple con la Norma NTSH006, sobre requisitos de accesibilidad a las personas con discapacidad y la Ley 1209 de 2008 artículo 11, literal g, sobre barreras de protección en piscinas, por lo que tendría presunta connotación disciplinaria.

La entidad en su respuesta anexa soportes, pero con estos no se desvirtúan todas las deficiencias comunicadas en la parte física de los hoteles; la Contraloría por su parte tuvo en cuenta los soportes allegados en los que la Entidad demostró que cumplían con la normatividad aplicable.