

**INFORME AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO**

**FONDO NACIONAL DE TURISMO- FONTUR  
HOTELES EXTINTOS EN ARRENDAMIENTO Y/O CONCESIONADOS  
VIGENCIA 2016**

**CGR-CDSIFTCEDR No. 044  
Noviembre de 2017**

Contralor General de la República	Edgardo José Maya Villazón
Vicecontralora	Gloria Amparo Alonso Masmela
Contralor Delegado Sectorial	Julián Eduardo Polanía Polanía
Director de Vigilancia Fiscal	Diego Alberto Ospina Guzmán
Directora de Estudios Sectoriales	Martha Marlene Sosa Hernández
Coordinadora de Gestión	Rosa C. Díaz de Arrieta
Responsable de Auditoría	Luis Guillermo Hernández Ochoa
Equipo Auditor	Rosa Mercedes Martínez Salazar Yamile Raquel Iguarán Pinedo Carmen Perafán García
Asesor	Félix David Lozano Monroy

## TABLA DE CONTENIDO

1. HECHOS RELEVANTES AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO.....	4
2. CARTA DE CONCLUSIONES.....	7
2.1 OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA.....	9
<b>2.1.1 Objetivo General</b> .....	9
<b>2.1.2 Objetivos Específicos</b> .....	9
3.1 CRITERIOS IDENTIFICADOS.....	10
3.2 ALCANCE DE LA AUDITORÍA.....	10
3.3 CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA.....	11
3.4 EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO .....	12
3.5 RELACIÓN DE HALLAZGOS .....	12
3.6 PLAN DE MEJORAMIENTO .....	12
4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA .....	13
4.1 RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA .....	13
4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1 .....	14
<b>4.2.1 Hotel El Prado, Barranquilla, Atlántico</b> .....	15
<b>4.2.2 Hotel Marazul de San Andrés, Islas</b> .....	27
<b>4.2.3 Hotel Los Delfines, San Andrés, Islas</b> .....	27
<b>4.2.4 Hotel Maryland de San Andrés, Islas</b> .....	28
4.3 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2 .....	30
<b>4.3.1 Inventarios</b> .....	30

## 1. HECHOS RELEVANTES AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO

El Fondo Nacional de Turismo-FONTUR, es un Patrimonio Autónomo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, creada para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal, la cual se debe destinar a la promoción y competitividad del turismo, el manejo de estos recursos, debe ceñirse a los lineamientos de la política turística definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

De conformidad con la Ley 1558 de 2012 y el artículo 7 del Decreto 2503 de 2012, FONTUR debe administrar los bienes extintos e incautados por la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación (en adelante DNE) que tengan vocación turística, en cumplimiento de esto, el 25 de noviembre de 2016, se realizó el comité de bienes, conformado por el Viceministro de Turismo, el Gerente de FONTUR y el Gerente de Bienes; con el fin de aprobar la vocación turística de los siguientes bienes que hasta 2016, están siendo administrados por la SAE y podrán ser entregados a FONTUR:

1. Hotel Green Moon – (San Andrés)
2. Hotel Alcázar - (Carpurganá)
3. Hotel Centro Náutico – (Capurganá)
4. Hotel Tryp – (Medellín)
5. Hotel Portón de la 10 – (Medellín)
6. Hotel Plaza de Las Américas – (Cali)
7. Hotel Granada Real – (Cali)
8. Hotel Los Viñedos – (La Unión)

Quedando pendientes de aprobar para ser administrados por FONTUR, bajo cualquier modalidad contractual de carácter oneroso que sirva para su aprovechamiento turístico.

1. Hotel de la Ville – (Bogotá)
2. Hotel Plaza Versailles – (Cali)
3. Hotel Torreón – (Pereira)

En la misma acta el Comité de Bienes negó la declaración de vocación turística de los siguientes bienes, por considerar que en algunos casos no se cuenta con información actualizada para conocer aspectos jurídicos, técnicos y financieros, correspondientes a la administración e infraestructura de los bienes:

1. Hotel Jaba Santiago de Cali – (Cali)

2. Hotel La Gran Manzana – (Melgar)
3. Hotel Chinauta Resort – (Fusagasugá)

#### **Bienes inmuebles administrados por Fontur provenientes de la SAE<sup>1</sup>**

- Hotel El Prado – Barranquilla (Concesionado el 7 de julio de 2016 a 30 años)
- Hotel Las Heliconias – Quimbaya (Concesionado el 1 de octubre de 2016 a 20 años)
- Hotel Los Delfines – San Andrés (Contrato de arrendamiento prorrogado el 1 de agosto de 2017 a 5 años)
- Hotel Marazul – San Andrés (Contrato de arrendamiento prorrogado a 5 años y medio hasta mayo de 2019)
- Hotel Maryland – San Andrés (Contrato de arrendamiento prorrogado el 13 de abril de 2016 a 20 años)
- Hotel Sunrise Beach – San Andrés (Contrato de arrendamiento prorrogado el 22 de febrero de 2016 a 10 años)

#### **Bienes inmuebles administrados por FONTUR provenientes de la CNT<sup>2</sup>**

- Hostal Doña Manuela – Mompox (Contrato de concesión suscrito el 13 de octubre de 2016 a 20 años).
- Spa de Providencia – Providencia (Contrato de administración y operación a 5 años, suscrito el 31 de marzo de 2017).
- Pozos Colorados – Santa Marta.
- Parador Turístico Aracataca – Aracataca (Estructuración de la Venta del inmueble).
- Refugio Náutico La Florida – El Banco (En proceso de estructuración de la Venta del inmueble).
- Parador Turístico San Jacinto – San Jacinto (En proceso de estructuración de la Venta del inmueble).
- Hostal Doña Manuela – Mompox.

Del análisis a los cuatro (4) contratos seleccionados en la muestra evaluada en la auditoría se encontraron las siguientes situaciones relevantes:

- En el contrato del Hotel El Prado, de Barranquilla, Fontur estructuró las condiciones legales, técnicas y financieras para abrir el proceso que culminó con el contrato de concesión No. FNTB 039-2016, con acta de inicio de fecha 7 de julio de 2016 y con término de duración de 30 años, en

<sup>1</sup> Sociedad de Activos Especiales

<sup>2</sup> Corporación Nacional de Turismo

el cual se utilizaron estudios desactualizados que no tuvieron en cuenta las condiciones físicas en que se encontraba el inmueble.

Contrariando el artículo 6 de la ley 1508 de 2012, se permitió la prórroga del contrato en mención, por un término igual al inicialmente pactado. Así mismo, se suscribió el otrosí No. 4 al contrato de concesión FNTB 039-2016 el cual le permite al concesionario hacer inversiones en especie, representada en bienes muebles nuevos o usados.

- En el contrato de arrendamiento del Hotel Marazul, en San Andrés Islas, cedido a Fontur por la DNE en liquidación, aunque no se ha renegociado el mismo, la contraprestación (ingreso variable) pagada por el Arrendatario se incrementó de manera significativa; en el año 2013 y anteriores al DNE en liquidación, se le estaba cancelando en promedio \$30 millones (según consta en el acta de cesión del contrato) y a partir de mayo de 2014, los recaudos aumentaron a cifras entre \$100 y \$600 millones. Situación que será puesta en conocimiento a la Delegada de Gestión Pública (quien audita el DNE en liquidación) para que realice las investigaciones y determine si hubo lugar a detrimento al patrimonio del estado.
- En la renovación al contrato de arrendamiento del Hotel Maryland de San Andrés, Islas, suscrito el 13 de abril de 2016, entre Fontur y Servincludos Ltda., esta se hizo por 20 años adicionales, con una inversión de \$6.551 millones, sin contar con los estudios definitivos, los cuales mostraron posteriormente que debido a las condiciones físicas del hotel se deben hacer inversiones adicionales en la estructura por \$717,6 millones a lo inicialmente pactado para la estructura; por su parte el arrendatario presentó propuesta para realizar inversiones por \$21.351.5 millones, que incluye además de la estructura, intervención y adecuaciones de diferentes áreas del hotel.
- El día 28 de julio de 2017, Fontur suscribió el Contrato de arrendamiento FNBT 118, 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.  
Por otra parte, el pago del impuesto predial unificado del Hotel Los Delfines con matrícula inmobiliaria 450-2208, correspondiente a las vigencias 2014<sup>3</sup>, 2015, 2016 y 2017 no se ha realizado (cuando Fontur ya estaba a cargo de la administración).

---

<sup>3</sup> Fontur recibió el hotel Los Delfines a partir del 14 de mayo de 2014.

## **2. CARTA DE CONCLUSIONES**

Doctor

**EDUARDO OSORIO LOZANO**

Gerente General

Fondo Nacional de Turismo- Fontur

Calle 28 No 13 A – 24 Edificio Museo del Parque piso 6

Bogotá D.C.

Respetado doctor Osorio:

Con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política y de conformidad con lo estipulado en la Resolución Reglamentaria Orgánica 0012 del 24 de marzo de 2017, la Contraloría General de la República realizó auditoría de cumplimiento sobre los Bienes Administrados y/o Concesionados (Macro proceso: Entrega, Control y Seguimiento a Recursos Administrados por Terceros - Proceso Resultados de Impacto) en el Fondo Nacional de Turismo – FONTUR.

Es responsabilidad de la Administración, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado.

Es obligación de la CGR expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables en los Bienes Administrados y/o Concesionados a Fontur, conclusión que debe estar fundamentada en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en los Principios fundamentales de auditoría y las directrices impartidas para la auditoría de cumplimiento, conforme a lo establecido en la Resolución Orgánica 0014 del 14 de junio de 2017, proferida por la Contraloría General de la República, en concordancia con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI)<sup>4</sup>, desarrolladas por la Organización Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI)<sup>5</sup> para las Entidades Fiscalizadoras Superiores.

Estos principios requieren de parte de la CGR la observancia de las exigencias profesionales y éticas que requieren de una planificación y ejecución de la auditoría destinadas a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que le es aplicable. *Edt*

<sup>4</sup> ISSAI: The International Standards of Supreme Audit Institutions.

<sup>5</sup> INTOSAI: International Organisation of Supreme Audit Institutions.

La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron suministrados por FONTUR.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en el Sistema Integrado para el Control de Auditorías – SICA establecido para tal efecto y los archivos de la Contraloría General de la República.

La auditoría se adelantó por la Contraloría Delegada para la Infraestructura Física y Telecomunicaciones, Comercio Exterior y Desarrollo Regional. El período auditado tuvo como fecha de corte 31 de diciembre de 2016 y abarcó el periodo comprendido entre 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016.

Las observaciones se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas fueron analizadas y en este informe se incluyen los hallazgos que la CGR consideró pertinentes.

## 2.1 OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

Los objetivos de la auditoría fueron los siguientes:

### 2.1.1 Objetivo General

Evaluar el cumplimiento de Fontur de las actividades derivadas de la gestión fiscal, operaciones financieras e información, sobre los bienes inmuebles administrados con vocación turística incautados o que les fueron extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delito del narcotráfico,<sup>2</sup> enriquecimiento ilícito, testaferrato o conexos, para establecer que se hayan realizado conforme a las normas legales, reglamentarias, estatutarias y de procedimiento.

### 2.1.2 Objetivos Específicos

- Evaluar los contratos de arrendamiento, administración y/o concesión de los hoteles a cargo de Fontur, con el fin de determinar el cumplimiento de las cláusulas técnicas, legales y financieras de los mismos.
- 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: *Pod*

### 3.1 CRITERIOS IDENTIFICADOS

De acuerdo con el objeto de la evaluación, los criterios sujetos a verificación son:

- Artículo 209 de la Constitución Política Nacional: Que establece los principios de la función administrativa.
- Ley 1558 de 2012: “Por la cual se modifica la Ley 300 de 1996 -Ley General de Turismo, la Ley 1101 de 2006 y se dictan otras disposiciones”. Artículo 22 que faculta a FONTUR a administrar los bienes con vocación turística
- Decreto 2125 de 2012: Que reglamenta parcialmente el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012: El Ministerio entregará a FONTUR para la venta o administración los bienes con vocación turística, extintos por delitos de testaferrato, narcotráfico o conexos.
- Los gastos y remuneración en que se incurra por la administración de los bienes señalados se efectuarán con cargo a los recursos establecidos en el literal d del artículo 8 de la Ley 1101 de 2006 (los recursos derivados de la explotación económica de los activos que fueron de propiedad de la Corporación Nacional de Turismo-CNT).
- Decreto 2503 de 2012: Reglamenta el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, en el sentido de definir cuáles son los bienes con vocación turística incautados o extintos.
- Manuales de contratación y Procedimientos para la Administración y Ventas de Bienes a cargo de FONTUR del 15 de diciembre de 2015.
- Contrato de Fiducia Mercantil 137 del 29 de agosto de 2013, suscrito entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y Fiducoldex, cuyo objeto es la constitución del Patrimonio Autónomo, Fondo Nacional de Turismo FONTUR para que sea administrado por la fiducia, con el fin de que ésta en su calidad de vocera recaude, administre y ejecute todos los recursos que pertenecen a FONTUR y administre los bienes inmuebles que legalmente le sean encargados al Fondo.
- Norma NTSH006, sobre requisitos de accesibilidad a las personas con discapacidad.
- Ley 1209 de 2008 artículo 11, literal g

### 3.2 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

Teniendo en cuenta que la materia a Auditar en la Asignación de Trabajo corresponde a Bienes Administrados y/o Concesionados a FONTUR, para la evaluación se tomó el Macro Proceso Entrega, Control y Seguimiento a Recursos Administrados por Terceros, siendo el Proceso Resultados de Impacto.

Para la muestra se tomaron solo bienes correspondientes a la SAE, por considerar que estos en su mayoría son hoteles con contratación que data de años anteriores al 2006 y que han sido renovados y/o renegociados. Respecto al Hotel El Prado, es la concesión con mayor inversión que administra la Entidad.

Se evaluaron cuatro (4) contratos de concesión y/o arrendamiento con el fin de determinar el cumplimiento de las obligaciones técnicas, legales y financieras adquiridas por el concesionario y/o arrendatario, de los siguientes hoteles:

- Hotel El Prado, en la ciudad de Barranquilla, Atlántico.
- Hotel Marazul, en San Andrés, Islas.
- Hotel Los Delfines, en San Andrés, Islas.
- Hotel Maryland, en San Andrés, Islas.

### 3.3 CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA

Como resultado de la auditoría realizada, la Contraloría General de la República considera que el cumplimiento de la normatividad relacionada con los Bienes Administrados y/o Concesionados por FONTUR, salvo en lo referente a lo descrito en los párrafos siguientes, la información acerca de la materia controlada en la entidad auditada resulta conforme, en todos los aspectos significativos, por lo que el concepto es **Con Reserva**.

**Hotel El Prado:** Deficiencias en la planeación para el proceso de contratación, demoras en la aprobación de intervenciones mínimas, posible afectación en el alcance del proyecto, demoras en la elaboración de estudios y diseños, incumplimiento de algunas cláusulas contractuales que inciden en la presentación de la información financiera y deudas de impuestos pendientes.

**Hotel Delfines:** Deudas de impuestos pendientes.

**Hotel Maryland:** Deterioro en la estructura del edificio del Hotel Maryland, por no aplicar el debido mantenimiento oportuno.

**Inventarios:** Inventarios recibidos por FONTUR sin discriminación de los mismos.

**Edificaciones hoteles:** Incumplimiento de las normas de seguridad en piscinas y accesibilidad para personas con limitaciones de movilidad. *764*

### 3.4 EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

Como resultado de la evaluación al diseño de controles implementados por FONTUR en el proceso de Administración de Bienes, en la vigencia 2016, y de acuerdo a la metodología establecida en la Guía de Auditoría de Cumplimiento, se determinó una calificación de diseño y efectividad de los controles de 1.373, lo que permite a la Contraloría concepcionar que el Control Interno es Eficiente.

### 3.5 RELACIÓN DE HALLAZGOS

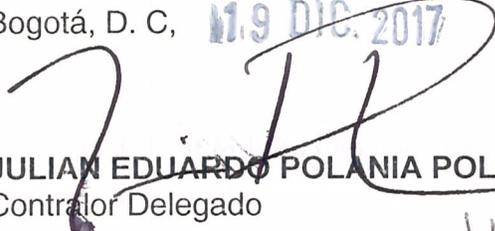
Como resultado de la auditoría, la Contraloría General de la República constituyó catorce (14) hallazgos administrativos de los cuales ocho (8) tienen presunta incidencia disciplinaria.

### 3.6 PLAN DE MEJORAMIENTO

La entidad deberá elaborar y/o ajustar el Plan de Mejoramiento que se encuentra vigente, con acciones y metas de tipo correctivo y/o preventivo, dirigidas a subsanar las causas administrativas que dieron origen a los hallazgos identificados por la Contraloría General de la República como resultado del proceso auditor y que hacen parte de este informe. Tanto el Plan de Mejoramiento como los avances del mismo, deberán ser reportados a través del Sistema de Rendición de Cuentas e Informes (SIRECI), dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de este informe.

La Contraloría General de la República evaluará la efectividad de las acciones emprendidas por las entidades para eliminar las causas de los hallazgos detectados en esta auditoría, según lo establecido en la Resolución orgánica que reglamenta el proceso y la Guía de auditoría aplicable vigentes.

Bogotá, D. C., 11.9 DIC. 2017

  
**JULIAN EDUARDO POLANIA POLANIA**  
Contralor Delegado

Revisó: Diego Alberto Ospina Guzmán, Director de Vigilancia Fiscal  
Rosa C. Díaz de Arrieta, Supervisora *PLA*  
Luis Guillermo Hernández Ochoa, Líder de Auditoría *LGO*

Elaboró: Equipo Auditor Fontur

Aprobó: Comité de Evaluación Sectorial No. 21 del 15 de noviembre de 2017

## 4. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

### 4.1 RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA

En el análisis realizado a los Bienes Administrados y/o Concesionados por FONTUR, se encontraron deficiencias tal como se relacionan a continuación:

#### Hotel El Prado:

- Deficiencias en la Planeación del proceso de contratación, contraviniendo el principio de economía citado en el artículo 209 de la Constitución Política Nacional.
- Demoras en la aprobación de las actividades correspondientes a las intervenciones mínimas del Plan de Inversiones, incumpliendo el principio orientador de calidad, del Manual de Contratación de FONTUR.
- El alcance del proyecto podría verse afectado por el desplazamiento del cronograma con las consecuencias económicas que podrían derivarse por la diferencia de precios; situación que incumple los principios orientadores de calidad y planeación del manual de Contratación de FONTUR.
- Demoras en la terminación de Estudios y Diseños de la Etapa de Rehabilitación que deben ser entregados en la Etapa de Preinversión. Con la situación descrita, se transgrede el principio de Planeación contenido en el Manual de Contratación de Fontur, así como el artículo 35 del Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes de FONTUR y el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia.
- En los reportes de la Fiducia que administra los recursos del contrato no se registran los activos, ni los ingresos producto de la operación, que sirven de base para liquidar los valores que fondean las subcuentas de inversión y contraprestación, esta situación incumple lo establecido en la cláusula 16.1 del contrato de concesión "patrimonio autónomo hotel el prado".
- Los reportes de la Certificación de Ingresos Brutos del proyecto a 31 de diciembre de 2016, no coincidieron con los reportes contables de la empresa, sin embargo, la Entidad no aplicó las sanciones contempladas en el contrato.
- El Hotel presenta deudas por Impuesto Predial, anteriores al contrato de concesión, y no se evidencian las acciones de la Entidad para subsanar esta situación.
- En el contrato de concesión, se pactó que el plazo del mismo podrá ser prorrogado por un término igual al inicial, incumpliendo lo señalado en el artículo 6 de la Ley 1508 de 2012. Pld

- En el otro sí No. 4 se pactó que el concesionario podrá hacer aportes en especie, decisión que no se encuentra respaldada con estudios. Situación que contraviene el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia.
- En las intervenciones mínimas se incluyeron actividades no autorizadas por el Ministerio de Cultura, aunque no han sido aprobadas por FONTUR, su inclusión podría generar incumplimiento del artículo 37 de la Resolución 983 de 2010.

### **Hotel Delfines**

- El Hotel presenta una deuda por impuesto predial de 2011 a 2017, no obstante que algunos años no corresponden a la administración de FONTUR, la situación debe subsanarse para evitar sanciones.

### **Hotel Maryland**

- Se observó deterioro en la estructura del edificio del Hotel Maryland, por no aplicar el debido mantenimiento, ni realizar seguimiento del comportamiento de manera oportuna. El Hotel debió cerrarse para realizar las intervenciones de manera inmediata.

### **Inventarios**

- Los Inventarios de los Hoteles El Prado, Maryland, Delfines y Marazul, fueron recibidos por FONTUR de parte de la DNE - Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, con un listado que no presentaba identificación del bien, estado y valoración, lo que dificulta su control. Contraviene el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia.

### **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 de los mismos y del Hotel Marazul no tienen cerramiento de seguridad. Incumpléndose Norma NTS006, y la Ley 1209 de 2008 artículo 11, literal g.

#### **4.2 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1**

<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 1</b>
Evaluar los contratos de arrendamiento, administración y/o concesión de los hoteles a cargo de Fontur, con el fin de determinar el cumplimiento de las cláusulas técnicas, legales y financieras de los mismos.

Como resultado de la auditoría se detectaron las siguientes situaciones de incumplimiento que fueron validadas como hallazgos de auditoría:

#### 4.2.1 Hotel El Prado en Barranquilla, Atlántico

**Contrato de Concesión No. FNTB 039 del 07 de abril de 2016**, suscrito entre Fontur y el Concesionario Consorcio FTP, cuyo objeto es “EL CONCESIONARIO desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto de intervención, rehabilitación, renovación, remodelación, operación, realización de mantenimiento físico y arquitectónico del hotel, a través de financiación 100% privada sin desembolso de recursos públicos”, por valor estimado de \$21.300 millones de diciembre de 2015 (como mínimo para la rehabilitación, construcción, intervención, dotación, y costos indirectos asociados a dichas obras) y plazo de 30 años.

#### Hallazgo 1. Administrativo y Disciplinario- Planeación Proceso Contratación Concesión Hotel El Prado

El Consorcio FTP en su propuesta presentó el Formato denominado en la oferta: “Informe Detallado de las Inversiones”, el cual hace parte del Formato “Anexo Habilitación de información de Inversión”, y según el Informe Detallado de Inversiones este debía contener: “...informe detallando por cada uno de los tipos de inversión relacionada en cada sección de Inversión: i) alcance de las inversiones, ii) las actividades contempladas, iii) el costo de cada uno de las actividades contempladas...”; sin embargo, el documento anexado por el Consorcio correspondiente a este informe no discrimina detalladamente el alcance, actividades y costos sino que se presenta de manera general, lo que no permite establecer preliminarmente el valor y control de cada una de las inversiones a realizar<sup>6</sup>. De igual manera, se observa que en la evaluación de la oferta analizada por FONTUR, no se realizan objeciones a la presentación de este formato, incumpliendo los términos de la propuesta<sup>7</sup>, con la aceptación de parte de FONTUR.

El hecho de no haberse definido en la propuesta de manera detallada, las actividades contempladas y el costo de cada una de ellas, puede generar incrementos sustanciales en el Plan de Inversiones, las cuales deben ser asumidas a cuenta y riesgo del concesionario de acuerdo con lo señalado en el párrafo final de la cláusula 3.2 del contrato de concesión. Fid

<sup>6</sup> En la cláusula 3.2 del contrato de concesión señala que el valor de las inversiones equivale a \$21.300 millones de diciembre de 2015.

<sup>7</sup> Invitación abierta FNTB No. 093 de 2015, después de declarar desierta el 4 de noviembre de 2015, la invitación anterior, FNTB 060 del 21 de agosto de 2015.

Por otra parte, se encontró también que en la propuesta, el valor a invertir por muebles y enseres es por la suma de \$10.900 millones. Lo cual denota debilidades en la planeación, puesto que el estudio de Fonade en que se basó el proceso, se encontraba desactualizado, y por ende el valor real a invertir en obra civil y en dotación no estaba acorde con las condiciones físicas en que se encuentra el inmueble.

En la respuesta Fontur señala, que le es aplicable en su contratación, derecho privado, sin embargo, los principios de economía, planeación y eficiencia no se pueden desconocer en sus actuaciones y contrataciones en administración de bienes extintos. Así mismo, se trata de la concesión de un bien público, pues este carácter lo tiene el Hotel, por lo que la estructuración del proceso de contratación debía basarse en estudios sólidos y actualizados que soportaran el proceso, con los cuales se adjudicaría.

Con la situación descrita, se transgrede el principio de Planeación contenido en el Manual de Contratación de Fontur y en el artículo 35 del Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes de Fontur, en lo relacionado con la exigencia previa de estudios de pre factibilidad financieros, técnicos, jurídicos, prediales y de cualquier otra índole que sean necesarios y suficientes para adelantar la contratación.

Así mismo, se está contraviniendo 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.

## **Hallazgo 2. Administrativo – Plan de Inversiones del contrato FNTB – 039-2016 Hotel El Prado**

A la fecha no se ha presentado el Plan de Inversiones del contrato de concesión FNTB-039-2016 Hotel El Prado, resaltándose que no obstante la ampliación de la Etapa de Pre inversión hasta noviembre de 2017 y que está sujeto a la aprobación de la licencia<sup>8</sup> por parte del Ministerio de Cultura por tratarse de un bien de interés cultural de orden nacional, las obras correspondientes a las Reparaciones Mínimas<sup>9</sup> que hacen parte del mismo, no requieren autorización por parte de este; sin embargo, las partes no han tomado las acciones tendientes a crear mecanismos para el recibo y/o inclusión o no de estas en el plan de inversiones, lo que no permite tener el registro y control de estas inversiones que harían parte de los activos objeto de reversión al final de la concesión.

<sup>8</sup> Para lo cual debe presentar al Ministerio de Cultura todos los estudios y diseños correspondientes.

<sup>9</sup> Oficio radicado Ministerio de Cultura MC2228292016 del 13 de diciembre de 2016.

En la visita técnica realizada por la Contraloría General con el fin de verificar las obligaciones del concesionario establecidas en el contrato FNTB-039-2016, se informó que el valor ejecutado por el concesionario a la fecha<sup>10</sup> es de \$4.469 millones, valores verificados por el apoyo a la supervisión contratada por FONTUR. De dicho monto, lo correspondiente a las reparaciones mínimas validadas suma \$1.443 millones. La diferencia, \$3.027 millones, se contemplarán dentro de la segunda fase de inversiones, es decir, dentro de las reparaciones locativas. Estos valores pueden ser aprobados con posterioridad a su ejecución por cuanto a la fecha no existe la aceptación formal por parte de FONTUR.

El único acercamiento al presupuesto de inversiones corresponde al realizado por la firma contratada por el concesionario para la elaboración de estudios y diseños del proyecto del Hotel El Prado, quien realizó estimación de costos de cada zona de las edificaciones del hotel en mención, basándose en el valor pactado por el concesionario y asignándole a cada área a intervenir un porcentaje, lo mismo que a las Reparaciones Mínimas, Reparaciones Locativas y Adecuaciones Funcionales, lo que técnicamente no se puede considerar Plan de Inversiones, ya que no se encuentra fundamentado en estudios y presupuestos presentados y aprobados.

Lo anterior incumple el principio orientador de calidad, del Manual de Contratación de FONTUR.

En su respuesta FONTUR señala respecto a las intervenciones mínimas que la cláusula 10.13 del contrato de concesión estableció la posibilidad de realizar inversiones que no requerían aprobación de la autoridad administrativa competente, inversiones que se encontrarán incluidas dentro del Plan de Inversiones. En atención a ello el contratista ejecutó las inversiones que consideró pertinente para operar el hotel. Para la ejecución de las mismas FONTUR suscribió el contrato de apoyo a la supervisión No. FNTB-039-2016, este contratista implementó un mecanismo de validación de las inversiones que no requerían validación del Ministerio de Cultura.

Al respecto, se concluye que no obstante que el concesionario podía ejecutar las intervenciones mínimas y dotación de los inmuebles, éstas no han sido aprobadas por FONTUR para ser incluidas en el Plan de Inversiones pese al tiempo transcurrido y que se realizó seguimiento por parte del contratista de apoyo a la supervisión.

*Pdt*

---

<sup>10</sup> Del 11 al 13 de septiembre de 2017.

### Hallazgo 3. Administrativo y Disciplinario – Alcance del proyecto Hotel El Prado

Las cláusulas 3.1 y 3.2 del contrato de concesión establecen que para el alcance del proyecto el concesionario se compromete a realizar inversiones de capital con el objeto de intervenir, rehabilitar, renovar, remodelar, dotar, operar, realizar mantenimiento físico y arquitectónico del Hotel El Prado y fija el valor de \$21.300 millones a precios de 2015 como mínimo para desarrollar este alcance, el cual se plasmará en un plan de inversiones que será precisado (sic) por el concesionario en la etapa de pre inversión y aprobado por FONTUR.

Si bien esta etapa inicialmente culminaba a los seis (6) meses desde la firma del acta de inicio (7 de julio de 2016), se han suscrito 3 otrosíes que desplazan el cronograma inicialmente pactado con las consecuencias económicas que podrían derivarse por las diferencias de precio que limitarían el alcance de las obras que se requieren para el mantenimiento y adecuación de los bienes objeto de la concesión, máxime cuando estas no se definieron con anterioridad al contrato de concesión.

Aunado a lo anterior FONTUR, basó su propuesta en un modelo desarrollado por FONADE, que se realizó hace más de 5 años, sin que se hubieran efectuado las actualizaciones correspondientes, desconociéndose el deterioro a que pudo ser sometido el edificio durante este periodo.

Con la situación descrita se incumplen los principios orientadores de calidad y planeación del manual de Contratación de Fontur.

La Entidad manifiesta en su respuesta:

*...En efecto, la necesidad imperante de contar con estudios de rigor técnico, que deben someterse a la posterior aprobación de la propuesta de intervención por parte del Ministerio de Cultura, ha obstaculizado el desarrollo de la etapa de pre-inversión en los seis (6) meses definidos originalmente, pues el Concesionario encontró una serie de falencias ocasionadas por la desactualización de la información cartográfica y arquitectónica del Hotel, que fue puesta a disposición de FONTUR por la desaparecida Dirección Nacional de Estupefacientes – DNE y de las Sociedades.*

*Esa situación ha derivado en la suscripción de tres (3) otrosíes a saber: Otrosí No. 3 de fecha cinco (5) de enero de 2017, en el cual se amplió la etapa de pre-inversión de seis (6) a diez (10) meses, teniendo en cuenta que el plazo inicialmente establecido por el Contrato de Concesión no fue suficiente para culminar los estudios y diseños definitivos para dar lugar a las intervenciones que*

*se pretenden adelantar en el Hotel El Prado, toda vez que la cartografía existente no cumple con la normatividad vigente en materia de condiciones y criterios de conservación, motivo por el cual se debieron ampliar las actividades de diagnóstico...*

Se ratifica lo observado por la CGR en cuanto a las falencias encontradas en la aplicación de los principios orientadores de la contratación, específicamente la planeación que antecede a la contratación; con el fin de contribuir en forma eficiente al cumplimiento de los planes, programas y proyectos aprobados por la Entidad.

#### **Hallazgo 4. Administrativo y Disciplinario – Estudios y Diseños Etapa de Rehabilitación Proyecto Hotel El Prado**

Se presentan demoras en la terminación de Estudios y Diseños de la Etapa de Rehabilitación, considerando que la Etapa de Preinversión terminó el 7 de noviembre de 2017 y que dichos estudios debían ser elaborados dentro de la Etapa de Preinversión de conformidad con la cláusula 10.2 del contrato de concesión, la cual establece “...*Dentro de la Etapa de preinversión, elaborar y suministrar a FONTUR los estudios definitivos de las intervenciones que se pretendan adelantar...*”. Lo anterior podría generar incumplimiento en el contrato y postergación de las actividades de acuerdo con el cronograma determinado para ello.

Con la situación descrita, se transgrede el principio de planeación contenido en Manual de Contratación de Fontur, así como el artículo 35 del Manual De Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes de Fontur, en lo relacionado con la exigencia previa de estudios de pre factibilidad financieros, técnicos, jurídicos, prediales y de cualquier otra índole que sean necesarios y suficientes para adelantar la contratación, como también se 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.

Se analizaron los soportes allegados por la Entidad en su respuesta, verificándose los oficios No CFTP -081-2017 del 27 de septiembre del concesionario para el Ministerio de Cultura (radicado Mincultura MC16932E2017 de 28-09-2017) y oficio del interventor de fecha 25 de septiembre, dirigido al concesionario en donde se expresa la aprobación de los ESTUDIOS TECNICOS PREVIOS del proyecto de rehabilitación Hotel El Prado, en donde el interventor manifiesta “...*siendo la estrategia ir avanzando en la revisión de dichos productos por parte del Ministerio de Cultura mientras se plantea la propuesta de intervención definitiva para el inmueble, esta interventoría da VoBo a FONTUR para la aprobación de estos*”

*documentos...*" (Subrayado fuera de texto). Observándose, que los aprobados son estudios técnicos previos y que se encuentra pendiente la propuesta de intervención definitiva.

#### **Hallazgo 5. Administrativo y Disciplinario – Contabilidad del proyecto Hotel El Prado**

En la información reportada por la fiducia que administra los recursos del contrato de concesión FNTB-039-2016, a 31 de diciembre de 2016 no se registran los activos, ni los ingresos producto de la operación, que sirven de base para liquidar los valores que fondean las subcuentas de inversión y contraprestación, esta situación incumple lo establecido en la cláusula 16.1 del contrato de concesión "patrimonio autónomo hotel el prado" a través del cual se canalizarán todos los activos y pasivos y, en general, se administrarán todos los recursos del proyecto.

De otra parte si bien, en la fiducia se crearon las cuentas bancarias para el fondeo de recursos, contablemente no se encuentran discriminadas las cuentas y subcuentas para el desarrollo del proyecto, lo que dificulta realizar un análisis de sus movimientos.

Estas situaciones, además de configurarse como un incumplimiento de la cláusula mencionada, no permiten realizar una supervisión y control adecuados sobre el uso de los recursos; la anterior situación crea incertidumbre sobre los valores reales que debieron fondear estas cuentas entre los meses de julio a diciembre de 2016; máxime cuando estos fondeos fueron realizados en forma tardía.

El hecho de no acatar la centralización de la contabilidad del proyecto, dificulta el control en tiempo real sobre la oportunidad en el cumplimiento de la base de liquidación para el pago de la contraprestación y de las obligaciones frente a terceros (pagos a proveedores, contratistas, servicios públicos, impuestos etc.), con el fin de evitar contingencias que puedan afectar la ejecución del contrato.

Lo anterior incumple los principios orientadores de calidad y planeación, del manual de Contratación de Fontur.

La Entidad manifiesta en su respuesta:

*...La obligación de tránsito de los ingresos producto de la operación ha generado múltiples discusiones y mesas de trabajo entre las partes, puesto que la interpretación ha sido diametralmente opuesta entre FONTUR y el Concesionario. No obstante lo anterior, y mientras se subsana la interpretación de dicha obligación, FONTUR ha establecido mecanismos de control para verificar la veracidad de los ingresos reportados por el Consorcio FTP en sus liquidaciones*

*privadas, evitando cualquier incertidumbre en cuanto al valor de las obligaciones que se derivan de los ingresos brutos...*

La entidad con esta respuesta ratifica lo observado en cuanto al incumplimiento del principio orientador de la contratación referente a la planeación que tiene por objeto evaluar todos los elementos y variables de un proceso incluido el seguimiento del contrato y en general todas las actividades necesarias para que el mismo cumpla con su finalidad.

**Hallazgo 6. Administrativo – Contrato de Concesión FNTB 039-2014 Hotel El Prado- Cumplimiento Cláusula 4.2 del contrato de concesión**

El párrafo de la cláusula 4.2 del contrato<sup>11</sup> establece que el Concesionario deberá remitir a Fontur, la certificación de los ingresos brutos del proyecto, dentro de los 10 días del mes siguiente al vencimiento del trimestre; con el fin de liquidar el valor de la contraprestación equivalente al 0,5% más IVA de los ingresos brutos del proyecto obtenidos durante el trimestre. Sin embargo, se evidencia que a 31 de diciembre de 2016 la información reportada por el concesionario no coincide con los reportes contables de la empresa. Situación que señala Fontur fue subsanada en la vigencia 2017, reliquidando y pagando la diferencia.

En la respuesta, Fontur hace mención que la situación evidenciada fue subsanada en 2017 y que a través de mesas de trabajo se llegó a arreglo directo definido en la Cláusula 18.1, como un mecanismo adecuado para solucionar las discrepancias surgidas en la actividad contractual. Por lo que no fue necesaria la aplicación de multas y sanciones consagradas en la cláusula 14.1 del contrato.

Lo antes expuesto, evidenció a 31 de diciembre de 2016 incumplimientos por parte del Concesionario, en lo que respecta al reporte de ingresos brutos del proyecto con que se liquidaba la contraprestación, lo cual fue reconocido por el concesionario y subsanado por las partes.

**Hallazgo 7. Administrativo – Pago de Impuesto Predial de Hotel El Prado (matrícula 040-194905)**

El bien “Torre Hotel El Prado 1930”, identificado con matrícula inmobiliaria 040-194905 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, es uno

<sup>11</sup> Contrato de concesión FNTB 039-2016, cuyo objeto es “EL CONCESIONARIO desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto de intervención, rehabilitación, renovación, remodelación, operación, realización de mantenimiento físico y arquitectónico del Hotel, a través de financiación 100% privada sin desembolso de recursos públicos”, al cual se le suscribió acta de inicio el día 7 de julio de 2016. ZbA

de los inmuebles donde funciona el Hotel El Prado, establecimiento de comercio concesionado en el contrato 039-2016 entre Fontur y el Consorcio FTP.

En el mencionado certificado de libertad y tradición de fecha 24 de agosto de 2017, anotación 10, se cancela la providencia administrativa embargo por jurisdicción coactiva, contenida en la resolución 46444 expedida por el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, debido a que de conformidad con la resolución 1640 del 2004 y 0087 de 2005 el Ministerio de Cultura declaró Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional, lo que le da el carácter de inembargable, imprescriptible e inalienable.

Sin embargo, Fontur manifestó<sup>12</sup> acerca del pago, que el impuesto predial, en lo referente a la matrícula inmobiliaria 040-194905 "... *Presenta deudas de vigencias anteriores al contrato de concesión a cargo de la sociedad propietaria*"; es decir, se presentan deudas por impuesto predial de vigencias anteriores al contrato de concesión.

En la respuesta Fontur señala que: "... *esta Sociedad, debe continuar asumiendo las obligaciones originadas, aun en el periodo bajo el cual no estaba bajo la tutela del Estado, obligaciones que en ningún momento deben ser entendidas afectas al fenómeno de la subrogación por parte de FONTUR, por lo tanto las deudas todas y cada una de ellas, carentes de cumplimiento deben ser requeridas para su concreción a la Sociedad por intermedio de su Representante Legal, jamás a FONTUR, entidad que sobre la cual se insiste, tiene el deber de administración sobre un mero Establecimiento de Comercio, el cual no podría haber adquirido obligaciones, ni antes de su entrega a FONTUR, ni después de la misma*". Lo cual es aceptado por la Contraloría, sin embargo la deuda debe ser cancelada por la Sociedad deudora y Fontur debe solicitarle que cumpla con esta obligación.

Debido a lo antes expuesto, Fontur como administrador del inmueble, debe solicitar a la sociedad propietaria o a quien le corresponda, a que realice el pago de la deuda y evitar así la liquidación de interés de mora del impuesto.

#### **Hallazgo 8. Administrativo y Disciplinario - Prórroga Plazo al Contrato de Concesión FNTB 039-2016**

La cláusula 2.5 Plazo de la concesión del contrato de FNTB 039-2016, señala que el plazo será de treinta (30) años contados a partir del momento en que se suscriba el acta de inicio. La cláusula 2.7 prórrogas del contrato establece que el contrato podrá ser prorrogado en un plazo igual al originalmente estipulado.

---

<sup>12</sup> Oficio CRFNT 126 del 26 septiembre de 2017, respuesta a oficio AFONTUR 002.

Permitir la prórroga de la concesión por el termino inicial, es decir 30 años, no es favorable al proyecto y puede generar futuros litigios con el concesionario, puesto que la modificación debe obedecer solamente a circunstancias no previsibles, extraordinarias y no imputables al contratista<sup>13</sup>.

Así mismo, en la ejecución de proyectos de asociación público privada, existe la restricción de pactar plazo máximo de treinta (30) años, incluidas prórrogas, sin desconocer la excepción prevista en la misma<sup>14</sup>, señalado en el artículo 6 de la ley 1508 de 2012.

En la respuesta la entidad señala que *“Debe tenerse en cuenta que en atención a la naturaleza jurídica de FONTUR, cual es la de un Patrimonio Autónomo<sup>15</sup>, que de conformidad con el Artículo 40 de la Ley 1450 de 2011<sup>16</sup>, somete todas sus contrataciones a la legislación privada, disposición que fue ratificada por el artículo 22 de la Ley 1558<sup>17</sup> de 2012 al asignar la función de administración y venta de bienes, por lo tanto no es posible que FONTUR de aplicación a lo preceptuado por la Ley 1508 de 2012 la cual integra el Estatuto de Contratación Estatal, del cual está exceptuado FONTUR”*.

Si bien es cierto que la contratación de FONTUR se rige por normas de derecho privado, debe resaltarse que conforme a su Manual de Contratación y por la naturaleza del bien concesionado se debe actuar en el marco de los fines de la contratación pública y los principios que rigen la Función administrativa señalados en el artículo 209 de la Constitución Nacional.

Cabe resaltar que la Ley 1508 de 2012 es la que regula las APP, y en ese sentido los contratos de concesión deben enmarcarse en los lineamientos de la norma especial.

<sup>13</sup> Sentencia C-300/12

<sup>14</sup> Cuando de la estructuración financiera, y antes del proceso de selección, resulta que el proyecto tendrá un plazo de ejecución superior al previsto en el inciso anterior, podrán celebrarse contratos de asociación público privadas siempre que cuente con el concepto previo favorable del Consejo Nacional de Política Económica y Social, CONPES.

<sup>15</sup> Artículo 21 Ley 1558 de 2012.

<sup>16</sup> Artículo 40. Definición naturaleza jurídica del Fondo de Promoción Turística. El artículo 42 de la Ley 300 de 1996 quedará así: "Artículo 42. Del Fondo de Promoción Turística. Créase el Fondo de Promoción Turística como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal a que se refiere el artículo 40 de esta Ley, el cual se ceñirá a los lineamientos de la política turística definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Para todos los efectos, los procesos de contratación que lleve a cabo la Entidad administradora del Fondo de Promoción Turística se adelantarán de conformidad con el derecho privado".

<sup>17</sup> Artículo 22. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2125 de 2012, Reglamentado por el Decreto Nacional 2503 de 2012. Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrate. Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se regirá por las normas del derecho privado. Los recursos de su explotación estarán destinados a la administración, mantenimiento y mejoramiento de estos bienes y el remanente a lo que dispongan las leyes vigentes.

### **Hallazgo 9. Administrativo y Disciplinario - Otrosí No 4 al Contrato de Concesión FNTB 039-2016**

El día 5 de mayo de 2017 suscriben el otrosí No. 4 al contrato de concesión FNTB 039-2016, y modifican el contrato en lo siguiente: *“...Adicionalmente el Concesionario, para dar cumplimiento a una proporción de las inversiones, podrá realizar aportes en especie, siempre y cuando se cumpla con el siguiente protocolo...”*.

Sin embargo, al solicitar los estudios que respaldan esta modificación, la entidad no aporta los mismos y señala que *“...incorporar este mecanismo como parte de las inversiones comprende un valor razonable que no afecte las intervenciones de obra civil y que debe ser consecuente con la propuesta presentada dentro del proceso de selección. De hecho, la decisión orientada en pro del beneficio de la obra civil que demandará ingentes recursos, y la posibilidad de liberar recursos en la dotación, cumpliendo con un protocolo estricto para ser aprobado<sup>18</sup>.”*

En la respuesta Fontur señala: *“...Adicionalmente, el protocolo contemplado en el Otrosí No. 4, para el ingreso de los aportes en especie, está condicionado a partir de unos parámetros que buscan garantizar la calidad de los bienes que se pretenden incluir en el Plan de Inversiones. Para lo cual se contará con un concepto de carácter técnico proveniente del Concesionario y de la Interventoría, donde se definirá la pertinencia o no de su incorporación, es decir, si el bien objeto de revisión no cumple con el estándar requerido no hará parte del Plan de Inversiones... Finalmente, debemos mencionar que si bien todos estamos vinculados en el cumplimiento de la Constitución Política, es el Manual de Contratación para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR, el documento que rige prima facie los contratos de administración y su ejecución”*. Lo anterior no es compartido por la Contraloría, puesto que Fontur al administrar bienes públicos está sujeto a los principios que rigen la función administrativa señalados en el artículo 209 de la Constitución Nacional.

El modificadorio en mención permite inversiones en especie, si se tiene en cuenta que en la propuesta presentada por el Concesionario en la invitación 093-2015, propuso la suma de \$10.900 millones para muebles y enseres, esto se daría para toda la vigencia del proyecto, es decir, 30 años, se considera antieconómica, puesto que al dejar una inversión en muebles y enseres por el valor mencionado se disminuiría la inversión en obra civil para el Hotel.

Es por esto que se está contraviniendo 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.

---

<sup>18</sup> Oficio CRFTN126 de fecha 26/09/2017 donde Fontur da respuesta a Requerimiento Fontur 002.