

Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **20236060264891**
20236060264891
Fecha: **27-07-2023**

Bogotá D.C., Colombia

Señora
ANDREA RINCÓN CARRILLO
Periodista
MEDIO DIGITAL CUESTIÓN PÚBLICA
juridicocuestionp@gmail.com
Bogotá D.C.

No. de radicado al que responde:
20234090818962

ASUNTO: Respuesta a su solicitud, cuestionario sobre las gestiones efectuadas por la CORPORACIÓN NACIONAL DE VALORACIONES Y TASACIONES identificada con NIT 900298755-6, en la realización de algunos avalúos prediales de inmuebles requeridos por el proyecto de infraestructura vial Ruta del Sol Sector 3. Responde al radicado ANI No. 20234090818962.

Respetada señora Rincón:

La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI a través del comunicado del asunto, recibió de su despacho la solicitud allí señalada, por medio de la cual Usted actuando en calidad de Periodista de la empresa medio digital “CUESTIÓN PÚBLICA” identificada con NIT 901144502-2, manifiesta expresamente:

“(…)

1. *¿Por qué la Agencia Nacional de Infraestructura permite que se contraten los avalúos para la Ruta del Sol 3 con la empresa de los hijos del exgerente predial de la ANI, Édgar Chacón, que a través de Presoam recibieron millonarios pagos irregulares, documentados por el controller de dicho consorcio y la justicia, por parte del Consorcio Ruta del Sol 2?*
2. *¿Por qué la entidad no ha hecho un control más exhaustivo para evitar que los mismos que se favorecieron presuntamente con la corrupción de Odebrecht sigan contratando en el tramo 3?*
3. *¿Por qué hay tanta opacidad en la información sobre los avalúos que ha realizado la Corporación Nacional Valoraciones y Tasaciones a la Concesionaria Yuma?”*
4. *¿Que está haciendo la ANI, desde su dirección, para evitar que se repitan actos de corrupción que vimos en el pasado con la Ruta del Sol 2, y para evitar que las mismas personas salpicadas por el escándalo de Odebrecht sigan contratando a través de nuevas empresas en el tramo 3?*

En primer lugar, nuevamente resulta importante resaltar que, la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, en coordinación con YUMA Concesionaria S.A., en virtud del Contrato de Concesión No. 007 de 2010, se encuentra adelantando el Proyecto Vial Ruta del Sol Tercer Sector, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional, proyecto que se encuentra enmarcado dentro de las políticas de mejoramiento de la red vial de integración nacional e internacional para el desarrollo integral de los departamentos que atraviesa el proyecto, así como dentro de las inversiones estratégicas del Plan Nacional de Desarrollo, Ley 812 de 2003 para los años 2003-2006.

En el Capítulo VII – Adquisición Predial numeral 7.01 de dicho contrato, se estableció que la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de obras del precitado proyecto se encuentra a cargo del Concesionario, es decir, de YUMA Concesionaria S.A., quien ha venido desarrollando dicha labor a favor del INCO (hoy Agencia Nacional de Infraestructura) conforme con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993.

De acuerdo con dicha obligación contractual, el Contrato de Concesión No. 007 de 2010, APÉNDICE SOCIAL Y PREDIAL, PARTE A GESTIÓN PREDIAL, 1.1 OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO numeral 1.1.4 dictamina:

“(…)

1.1.4 *Con base en las fichas prediales, el estudio de títulos, y los documentos catastrales correspondientes, cuyo contenido de información debe ser coherente con las regulaciones y especificaciones contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y los diseños definitivos con los cuales el **CONCESIONARIO** ejecuta las obras, **éste deberá contratar la elaboración y obtener los Avalúos Comerciales Prediales, de acuerdo con lo establecido en el decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 0762 de 1998 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)**, y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso. El **CONCESIONARIO** garantizará que los avalúos sean entregados de manera oportuna por la Lonja evaluadora contratada, a fin de garantizar su eventual revisión o impugnación por parte del **CONCESIONARIO** dentro de los términos que para el efecto determina la ley”* Negrilla y subraya fuera de texto original.

De acuerdo con el contexto descrito, esta Agencia se permite dar respuesta a sus interrogantes en los siguientes términos:

1- Respuesta Primera Pregunta:

Es de conocimiento público que la Fiscalía General de la Nación adelanta varias investigaciones del Contrato de Concesión 007 de 2010, con las cuales, bajo el principio de reserva, podrán ser solicitadas directamente al Ente acusador y será este quien decida si levanta o no dicha reserva. La información entonces que guarda relación con procesos penales en curso deben consultarse con la Fiscalía, so pena que esta Entidad viole la reserva de la indagación respectiva.

Ocurre lo mismo con el contrato de Concesión 001 de 2010, en el cual aparte de existir procesos penales en curso, se han anunciado varias imputaciones de las cuales la ANI pretende constituirse

Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **20236060264891**
20236060264891
Fecha: **27-07-2023**

como víctima, por estas razones, no es posible entregar información que corresponde analizarla a la Fiscalía, so pena de intervenir y violar el principio de reserva de la información afectada al proceso penal.

Ahora, en aras de responder los apartes que nos es permitido dentro del ámbito de nuestras funciones y como se había comunicado por parte de la ANI en el oficio con radicado ANI No. 20236060245511 de 12 de julio de 2023, el Contrato de Concesión No. 007 de 2010 corresponde a la **Tercera Generación de Contratos de Concesión - 3G**, por ende, **dentro de sus exigencias contractuales, no se considera por parte de la Interventoría o la ANI la previa aprobación de insumos prediales** (dentro de ellos los avalúos corporativos que se requieren para el desarrollo del proyecto). En esta tipología de contratos, **la Ley determina que los avalúos comerciales deben ser efectuados por el gremio o lonja contratado por el Concesionario**, como experto idóneo en la materia, el cual a través de un comité valuatorio determina la aprobación de dichas tasaciones convirtiéndolos en avalúos comerciales corporativos, y así mismo, **lo convierte en responsable solidario por las cifras allí contempladas.**

Es de recordar que la Ley de Infraestructura 1682 de noviembre 22 de 2013, establece respecto de los avalúos corporativos requeridos para la ejecución de los proyectos de infraestructura:

“(..)

Artículo 23. Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.”

“(..)

Artículo 37. Modificado por el art. 6, Ley 1742 de 2014. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).” Negrilla y subraya fuera de texto original.

En tal sentido, las Lonjas de Propiedad Raíz en Colombia, son una estructura gremial sin ánimo de lucro, compuestas por profesionales interdisciplinarios que forman y acreditan su conocimiento y experiencia de la industria inmobiliaria, de la construcción, y del sector evaluador entre otros, y es la Superintendencia de Industria y Comercio (Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013 Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014) como máxima autoridad en vigilancia y control de actividades relacionadas con la Metrología Legal y Reglamentos Técnicos, quien cuenta desde el año 2013 con la facultad de supervisar y sancionar, en caso de ser necesario, a los avaluadores del sector inmobiliario en Colombia.

De manera tal que si una Lonja de Propiedad Raíz no se encuentra reportada con sanción por las autoridades que en la materia la vigilan o supervisan (artículo 17 de la Ley 1673 de 2013 y de manera general a las inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos establecidos en el inciso final del artículo 122 de la Constitución), podrá ser contratada desde que la misma o sus agremiados cumplan con las exigencias que el encargo valuatorio determine.

2- Respuesta Segunda Pregunta:

Toda persona se reputa inocente antes que se demuestre lo contrario dentro de un juicio precedido de las garantías del debido proceso. Esta garantía de carácter constitucional es un imperativo que todas las Entidades deben respetar, la ANI no es ajena a ello.

Es de conocimiento público que el caso conocido como Odebrecht ha implicado a varias personas naturales, jurídicas, particulares y públicas que prestaron sus empresas para llevar a cabo presuntos contratos y que fueron ejecutados en contra del interés general, debido a que eran contratos para obras de utilidad común, en dichas ocasiones, la ANI se constituyó como víctima y fue reconocida como tal.

Desconoce la ANI si la Fiscalía General de la Nación adelanta alguna causa en contra de las personas que usted menciona, por lo que de ser enterada, la Entidad de este tipo de conductas hará lo que ha venido haciendo desde hace varios años y es reclamar dentro del proceso penal correspondiente y en este sentido, corresponderá a los jueces de la república decidir lo que en derecho corresponda.

Lo anterior guarda relación con las cláusulas contractuales, en las cuales (como en todos los contratos de concesión), se delega en el Concesionario las labores de adquisición de los predios requeridos, bajo su cuenta y riesgo, siendo su obligación actuar siempre dentro del marco y respeto de la constitución y la ley.

Ahora bien, en aras de responder su derecho de petición conviene señalar que la ANI a través del radicado No.2023-604-0248891 del 14 de julio de 2023, solicitó a YUMA Concesionaria S.A., que informe respecto de las firmas: PRESOAM S.A.S y la CORPORACIÓN NACIONAL DE VALORACIONES Y TASACIONES -LONJA PARA LA INFRAESTRUCTURA: el (los) periodo (s) de tiempo, donde estos dos estamentos sostienen o sostuvieron vínculo con el desarrollo del Proyecto de Infraestructura Vial Ruta del Sol Sector 3. Así mismo, allegar el documento que dé cuenta del respectivo proceso de revisión, análisis y evaluación del cumplimiento de los requisitos legales de la mencionada Lonja para la elaboración de los avalúos corporativos del proyecto.

Lo anterior permite reiterar que, la ANI no es la Entidad que contrató con las sociedades mencionadas, destacando que en los contratos celebrados por la ANI se pacta, entre otras, una cláusula de indemnidad respecto de los bienes que deben ser puestos a nombre de la Entidad.

Así las cosas, será YUMA Concesionaria S.A., quien deberá suministrar dicha información, siempre que ella no se encuentre sometida a reserva legal en el marco de un proceso penal en curso.

3- Respuesta Tercera Pregunta:

En lo que refiere a los 20 avalúos indagados y que efectuó la Corporación Nacional Valoraciones y Tasaciones, esta Agencia a través del radicado ANI No. 20236060245511 de 12 de julio de 2023, emitió respuesta clara, de fondo, en los términos solicitados y con completitud al medio digital "Cuestión Pública", y la misma se encuentra dada en los términos y bajo los parámetros y lineamientos que la legislación a hoy determina. Con base en lo anterior, respetuosamente le solicitamos remitirse a

Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **20236060264891**
20236060264891
Fecha: **27-07-2023**

las respuestas emitidas por la ANI a las peticiones Primera, Tercera y Cuarta del Radicado ANI No. 20236060245511 de 12 de julio de 2023 y de ser el caso a la Fiscalía General de la Nación.

4- Respuesta Cuarta Pregunta:

Para asegurar su modelo de operación, la ANI cuenta con las certificaciones del Sistema de Gestión de Calidad bajo la norma ISO 9001.2015 renovada en noviembre 30 de 2022 y del Sistema de Gestión Antisoborno bajo la norma ISO 37001 2016 otorgada el 13 de diciembre de 2022. Las certificaciones son una muestra del compromiso de la Entidad con la mejora continua para el fortalecimiento y transparencia de la gestión de la Entidad, asegurando la inclusión de buenas prácticas, de tal manera que se logre mitigar los costos, riesgos y daños que pueda causar un soborno, así como promover la confianza y el cumplimiento del propósito fundamental de la Agencia Nacional de Infraestructura.

La Agencia Nacional de Infraestructura ha formulado una política de transparencia que busca fortalecer el relacionamiento con la ciudadanía; asegurando el acceso a la información pública, promoviendo y facilitando la participación y el control ciudadano y contribuyendo a la estrategia de lucha contra la corrupción impulsada por el gobierno nacional

En línea con lo anterior, la ANI es una Entidad que tiene delimitadas las competencias en su decreto de creación, en la Constitución y la ley. De tal manera que cada una de sus funciones deben someterse al principio de legalidad.

La Entidad, como cualquier otra, rinde informes a los respectivos órganos de control, adicionalmente ha hecho la intervención en todos los procesos penales en los que ha sido citada en calidad de víctimas para conocer qué ocurrió, cómo, cuándo y así tomar las medidas internas que eviten este tipo de conductas.

No obstante lo anterior, le informamos que la ANI, ha fortalecido en este aspecto los contratos de Concesión para la Cuarta y Quinta Generación (4G y 5G), **derivando en que los apéndices prediales han sido modificados en sus OBLIGACIONES ESPECIALES EN MATERIA DE GESTIÓN PREDIAL**, donde se resaltan entre otros:

“(…)

- (a) *Una vez efectuada la revisión de la documentación de Gestión Predial a la que se refieren las Secciones 4.1 y siguientes del presente Apéndice, el Concesionario deberá contratar la elaboración y obtener los Avalúos Comerciales Corporativos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables, y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso.*
- (b) *El gremio o lonja seleccionado para la elaboración del avalúo deberá ser presentado a la ANI para su no objeción. La ANI tendrá tres (3) Días para pronunciarse respecto del evaluador presentado, el cual solo objetará cuando verifique que no cumple con los requisitos a los que se refiere la Sección 4.6(e) de este Apéndice.”*

(…).

Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **20236060264891**
20236060264891
Fecha: **27-07-2023**

- (e) *El gremio o lonja de propiedad raíz a contratar por el Concesionario para la realización de los Avalúos Comerciales Corporativos, además de las obligaciones y condiciones establecidas en la Ley Aplicable sobre la materia, deberá cumplir los siguientes requisitos:*
- (i) *Tener una personería jurídica otorgada con mínimo ocho (8) años de antigüedad.*
 - (ii) *Tener como mínimo una experiencia de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos para proyectos de infraestructura.*
 - (iii) *Los profesionales que desarrollarán el trabajo deberán ser peritos evaluadores certificados, y tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos. En todo caso los peritos evaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 o en las normas que la modifiquen o sustituyan.*
 - (iv) *Ninguno de los profesionales evaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética.*

Así mismo, la ANI determinó en los contratos generales de interventorías, la obligatoriedad de que dichos Estamentos, **emitan previa aprobación a cada uno de los insumos de la gestión predial** (en materia de Avalúos, el dar aprobación a los mismos previo a que los Concesionarios efectúen las respectivas Ofertas Formales de compra).

De igual forma, las Lonjas de propiedad raíz en Colombia, como expertos en materia valuatoria, continúan como responsables solidarios por los informes de avalúo que emitan y deberán actuar de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1673 de 2013 y su Decreto reglamentario.

De esta forma esperamos haber atendiendo de fondo y oportunamente la petición por usted impetrada.

Sin otro particular,

CAROLINA JACKELINE BARBANTI MANSILLA

Presidente (E)

Agencia Nacional de Infraestructura

Anexos:

cc:

Proyectó:

VoBo: ETHEL BIBIANA VARGAS SARRIA, INGRID LORENA PARRADO LEAL, JUAN ANGEL TRUJILLO CANDELA, MARY CRUZ OROZCO CABEZA (E), WILLMER YEZID LATORRE MOYA, XIOMARA PATRICIA JURIS JIMENEZ Coord GIT, LUIS ENRIQUE GUZMAN PUERTO, EVELYN SUAREZ ELBEYE (JEFE)

Nro Rad Padre: 20234090818962

Nro Borrador: 20236060043887

GADF-F-012