



Fecha: 2022-12-26 15:03:18
Radicado: I2022003612



Remitente: PARDO MATEUS MIGUEL ANGEL
Anexos: 0

COMUNICACIÓN INTERNA

Para: María Constanza Erazo Concha
Gerente General (E)

María Constanza Erazo Concha
Subgerente de Planeación y Administración de Proyectos

Carlos Alberto Acosta
Subgerente Desarrollo de Proyectos

De: Miguel Ángel Pardo Mateus
Jefe Oficina de Control Interno (E)

Asunto: **Informe Final Trabajo de Auditoría Interna “Costeo de Proyectos y Rentabilidad de la Empresa”.**

Cordial saludo.

De conformidad con las facultades legales contenidas en la Ley 87 de 1993, ley 1474 de 2011, del rol de evaluación y seguimiento contenido en el artículo 17 del Decreto Nacional No. 648 de 2017 y de lo establecido en el artículo 20, numeral 6, artículo 37 numeral 5, artículo 38 numeral 4 y artículo 39, parágrafo 2 del Decreto Distrital No. 807 de 2019, y en cumplimiento del Plan Anual de Auditoría para la vigencia 2022, atentamente se allega Informe Definitivo del Trabajo de Auditoría Interna “*Modelación Financiera de los Proyectos – Seguimiento a los Proyectos Urbanos*”, arrojando los siguientes resultados que, en su conjunto, deben servir de insumo para el establecimiento de las acciones que conduzcan a resolver las causas de las situaciones detectadas, mejorar las operaciones institucionales, facilitar la toma de decisiones y responder oportunamente ante situaciones de riesgo.

En el informe adjunto se encuentran los resultados de la revisión realizada, la cual se resume a **ocho (8) no conformidades y dos (2) observaciones**.

En tal sentido, los responsables del proceso auditado disponen de (10) días, contados a partir del recibo de la presente comunicación, para formular y entregar a la Oficina de Control Interno el correspondiente Plan de Mejoramiento, de acuerdo con lo dispuesto en el procedimiento (PD-17) vigente en la Empresa.



Cualquier inquietud frente a la formulación del Plan de Mejoramiento, favor contactar a la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos.

Cordialmente:

Miguel Ángel Pardo Mateus
Jefe Oficina Control Interno (E)

Anexo: Informe Costeo de Proyectos y rentabilidad de la Empresa

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Jose Edwin Lozano	Gestor Senior 3	Oficina Control Interno	
Revisó:	Miguel Ángel Pardo Mateus	Jefe (E)	Oficina Control Interno	
Aprobó:	Miguel Ángel Pardo Mateus	Jefe (E)	Oficina Control Interno	
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

Proceso, Procedimiento o Proyecto auditado: **Modelación Financiera de los Proyectos – Seguimiento a los Proyectos Urbanos.**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Trabajo de Auditoría No.	1	Fecha de reunión de inicio	05	08	2022	Fecha de reunión de cierre	23	11	2022
Auditor Líder:	José Edwin Lozano Gómez								
Equipo Auditor:	Daniel Fernando Cruz – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno Edgar Mogollón – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno Karina Córdoba Acero – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno								

2. OBJETIVOS, ALCANCE, CRITERIOS Y RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

2.1 OBJETIVOS:

- ✓ Verificar y evaluar la modelación de los proyectos de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá en su etapa de formulación, así como sus ingresos, costo, rentabilidad y seguimiento a los proyectos urbanos gestionados.
- ✓ Identificar situaciones susceptibles de mejora para el fortalecimiento del Sistema de Control Interno en los procesos de Modelación Financiera de los Proyectos y Seguimiento a los Proyectos Urbanos.
- ✓ Detectar situaciones de riesgo y alertar sobre desviaciones en los procesos y procedimientos que aplican en los procesos de Modelación Financiera de los Proyectos y Seguimiento a los Proyectos Urbanos.

2.2 ALCANCE:

El trabajo de auditoría abarca la formulación y ejecución de los proyectos San Victorino, San Bernardo Tercer Milenio, Voto Nacional – La Estanzuela y Plan Parcial Tres Quebradas – UG1, desde su inicio hasta el 30 de junio de 2022.

2.3 CRITERIOS:

Aplicabilidad del Pilar N° 1 del Marco estratégico de la Empresa “*Productos y Servicios Innovadores y Sostenibles para la Ciudad*”, cumplimiento de los procedimientos *PD-75 Modelac Financieras Proy V1_0* y *PD-96 Segum proye urbanos V1_0* y la base legal que aplica en el normograma de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.

2.4 RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORIA

- Posibilidad de afectación reputacional al pedir o aceptar dádivas, favores o beneficios particulares, con el fin de manipular indebidamente los resultados de los informes de evaluación y seguimiento u ocultar hechos irregulares conocidos por los auditores.
- Posibilidad de afectación reputacional al no detectar errores o desviaciones de importancia, al evaluar los procedimientos implementados por la Empresa en las pruebas de muestreo realizadas por el auditor.
- Posible demora en la entrega de información o documentación incompleta por parte del área auditada que atrasen el trabajo de auditoría.
- Posibilidad de afectación reputacional o económica por comunicación inoportuna de los resultados de la auditoría ocasionado por circunstancias externas o internas que se presenten durante el desarrollo del ejercicio auditor.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

Para la mitigación de los riesgos se cuenta con los siguientes controles:

1. Se dispone del Estatuto de Auditoría y del Código de ética del Auditor.
2. Aumentar la efectividad de los procedimientos de auditoría aplicados, así como el muestreo realizado.
3. Para la entrega de información por parte de las diferentes dependencias de la Empresa, la Jefatura de Control Interno remite el requerimiento mediante correo electrónico a los líderes de los procesos responsables de la información correspondiente, estableciendo los plazos máximos de entrega para la revisión según su competencia y posterior entrega.
4. La Jefatura de Control Interno indicará los lineamientos sobre la responsabilidad del auditor en considerar el riesgo de fraude en la auditoría.
5. La Jefatura de Control Interno efectuará revisión del informe de auditoría presentado y constatará frente a soportes en caso de requerirlo.
6. El ejercicio de auditoría agrega valor al tema auditado, contribuyendo a su fortalecimiento a través de la formulación de las recomendaciones a que haya lugar, conforme los hallazgos y observaciones identificados.
7. En el caso que se presenten actividades que no se pueden ejecutar en el tiempo programado de la auditoría o se presentan retrasos en los mismos, se realizan los ajustes en el plan de trabajo y, de ser necesario se convoca al Comité Institucional de Coordinación de Control Interno para la aprobación de dicha modificación, indicando las causas de los cambios. Las sesiones del CICCI se documentan en las actas correspondientes.
8. Comunicación de cambios del cronograma de trabajo de auditoría al auditado.

2.5 **ANÁLISIS DE RIESGOS – TEMAS OBJETO DE AUDITORÍA (PROCESO PROYECTO, OBRAS, CONTRATO, ETC)**

RIESGO	ACCIÓN DE TRATAMIENTO
Posibilidad de afectación reputacional por la generación de alertas inoportunas debido a un inadecuado cumplimiento de los lineamientos para el diligenciamiento de la matriz de seguimiento, en su veracidad y oportunidad por parte de los líderes de proyecto que permitan la generación de alertas.	Realizar seguimiento a alertas y avance de los proyectos, en la instancia de seguimiento "Comité de Proyectos".
Posibilidad de afectación reputacional por aceptar o solicitar dádivas para estructurar documentos técnicos preliminares orientados a un interés particular.	Realizar socializaciones sobre los valores de la Empresa al equipo de la SGDP.
Posibilidad de afectación reputacional por aceptar o solicitar dádivas para recibir parcial y/o final un producto u obra sin el cumplimiento de los requisitos técnicos.	Realizar visita técnica a la obra y/o registro fotográfico y/o Acta de reunión por parte del Supervisor.
Posibilidad de afectación económica y reputacional por multas, sanciones o demandas debido al incumplimiento de requisitos exigidos por las Entidades competentes para la entrega de las obras de urbanismo.	Realizar socializaciones sobre los requisitos exigidos por las Entidades Competentes, de acuerdo a lo establecido en el Procedimiento PD-90 Recibo y entrega de obras y áreas de cesiones públicas.
Posibilidad de afectación económica y reputacional por generación de errores en los informes reportados por las Fiducias debido a debilidades en los lineamientos establecidos para la revisión de la información consolidada, previo a su envío.	Establecer Acuerdos de Niveles de Servicio.
Posibilidad de afectación económica y reputacional por el pago extemporáneo de los compromisos financieros de los proyectos asociados, debido a demoras en el flujo de vistos buenos y firmas para el trámite de instrucciones, y documentos fiduciarios.	Efectuar la revisión de los procedimientos internos y los manuales operativos, a fin de optimizar la producción de documentos de la gestión fiduciaria.
RIESGO ASOCIADO A TRÁMITES: Posibilidad de afectación reputacional por aceptar o solicitar dádivas de los ciudadanos para la asesoría del trámite "Cumplimiento de la obligación VIS-VIP a través de compensación económica".	Actualizar la información del trámite "Cumplimiento de la obligación VIS-VIP a través de compensación económica" en la Guía de Trámites y Servicios y en el Sistema Único de Información y Trámites - SUIT.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

RIESGO	ACCIÓN DE TRATAMIENTO
Posibilidad de afectación económica y reputacional por generar instrumentos de estructuración que no son acordes a la realidad del proyecto, por falta de información, o información que no cuenta con criterios de calidad para la elaboración del instrumento.	Actualizar el procedimiento " <i>Modelaciones Financieras de los Proyectos</i> ", con el propósito de documentar los controles establecidos.
Posibilidad de afectación económica y reputacional, por demoras en la ejecución de proyectos de vivienda, suscritos a través de convenio, debido a la debilidad en la identificación de estrategias para la detección y generación de alertas tempranas en el desarrollo de los mismos.	Presentar a la Gerencia General de manera semanal, un reporte sobre el seguimiento a las actividades de ejecución de los proyectos de vivienda supervisados por la Gerencia de Vivienda.
Posibilidad de afectación económica y reputacional debido a inoportunidad y/o deficiencia en el reporte de información financiera y tributaria por debilidad en la entrega de la información por parte de los procesos.	Realizar el seguimiento mensual sobre el cumplimiento de los entregables.
Posibilidad de afectación económica y reputacional debido a la no disponibilidad de recursos económicos por debilidad en la administración y seguimiento a la ejecución de recursos financieros.	Realizar la Planeación Financiera de la empresa a ejecutar en cada vigencia.
Posibilidad de afectación reputacional y económica debido a que por acción u omisión se efectúen operaciones de salida de recursos o inversiones sin autorización, para beneficio propio o de terceros.	Elaborar y socializar un protocolo de seguridad de tesorería.

3. METODOLOGÍA

3.1 METODOLOGÍA APLICADA:

Fase Preliminar

- Solicitud de información preliminar.
- Revisión documental inicial.

Planeación del Trabajo de Auditoría

- Preparación del plan de trabajo de auditoría interna.
- Preparación de listas de verificación y pruebas de auditoría.

Ejecución del Trabajo de Auditoría

- Reunión de instalación.
- Ejecución del trabajo de auditoría: evaluación de soportes documentales, entrevistas, aplicación de pruebas de auditoría, registro de resultados del trabajo de auditoría.
- Preparación del informe preliminar de auditoría.

Comunicación de Resultados del Trabajo de Auditoría

- Comunicación de resultados del trabajo de auditoría.
- Revisión de objeciones.
- Respuesta a las objeciones.
- Reunión de cierre.
- Remisión del informe final.
- Seguimiento del progreso del plan de mejoramiento.

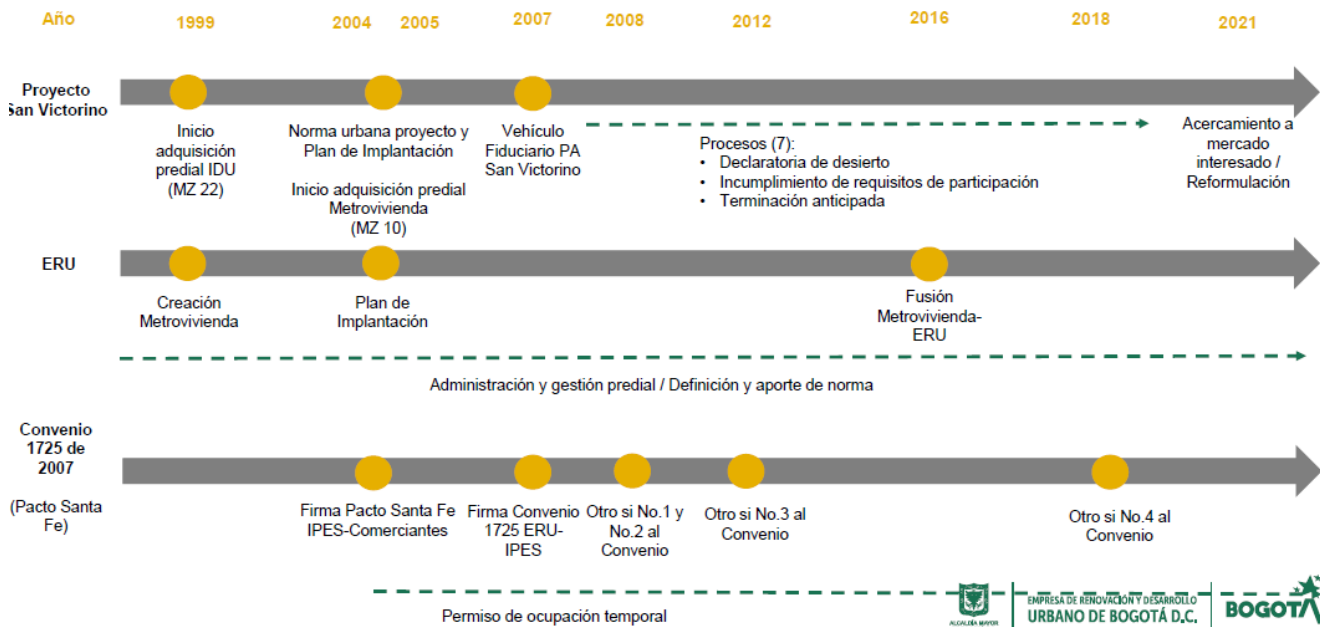
En caso de detectar hechos presuntamente disciplinables, dolosos o fraudulentos de cualquier naturaleza, el equipo auditor debe reunir el mayor volumen de información que sustente los hallazgos e inicialmente comentarlos a la Jefatura de la Oficina de Control Interno, diseñar las pruebas complementarias para profundizar el análisis, esperar instrucciones y preparar un informe específico que será entregado a las instancias de control interno o externo pertinentes.

4. RESULTADOS DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

4.1 ASPECTOS GENERALES:

- **Proyecto San Victorino**

Contexto general Línea de tiempo



Fuente: Subgerencia de Gestión Inmobiliaria

- Los recursos administrados por las Fiduciarias que han sido contratadas para el desarrollo del proyecto San Victorino. (denominado también Centro Comercial de Cielos abiertos y Centro de Servicio Logísticos –Manzana 3,10-22, Centro Internacional de Comercio Popular de Bogotá –San Victorino Centro Internacional Mayorista) se presenta a continuación:



APORTES ERU al PATRIMONIO AUTÓNOMO

Corte julio de 2022

(+) En dinero

Aportes	Año	Valor
Aporte inicial	2007	7.000.000.000
Adición de aportes	2007	1.500.000.000
Adición de aportes	2008	3.000.000.000
Adición de aportes	2009	8.000.000.000
Adición de aportes	2014	1.580.000.000
Adición de aportes	2015	6.817.369.093
Adición de aportes	2017	58.016.953
Adición de aportes	2019	20.000.000
Adición de aportes	2019	41.213.644
Adición de aportes	2019	150.000.000
Adición de aportes	2019	69.681.454
Adición de aportes	2019	20.000.000
Adición de aportes	2019	24.613.534
Adición de aportes	2019	105.731.509
Adición de aportes	2020	1.291.662.258
Adición de aportes	2021	2.550.000.000
Adición de aportes	2021	45.195.523
Adición de aportes	2022	539.498.119
Total aportes en recursos dinerarios		32.812.982.087
(-) retención en la fuente		184.719.420
(-) Restituciones aportes	2021	2.000.000.000,00
Total restituciones		2.184.719.420
TOTAL APORTES EN DINERO		30.628.262.667

(+) En especie

Aportes	Año	Valor
Estudios y diseños	2013	7.887.787.094
Total aportes - especie - ERU		7.887.787.094
aportes predios		
Inmuebles (33)	2010	21.091.936.000
Inmuebles (7)	2014	5.673.690.000
Adecuaciones- fo sv	2019	8.664.568.233
Inmuebles (1)	2019	9.747.188.000
Total aportes - especie PPE		45.177.383.233

(+) Resultado ejercicio

Resultado Ejercicios Dic -21		-4.239.811.798,51
Resultado de Ejercicio	2022	757.507.885,97
Resultado acumulado proceso de convergencia		102.573.323.552,30
VALOR DERECHO FIDUCIARIO		182.784.452.633,43



Fuente: Subgerencia de Gestión Inmobiliaria

2- De acuerdo con el porcentaje de Participación en el Fideicomiso al 31 de julio del 2022 el valor a certificar a la **EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C.** y descontando los aportes del IPES, es el siguiente:

Aportes en Dinero	30,628,262,667.06
Aportes en Especie - Bienes Inmuebles	45,177,383,232.61
Aportes en Especie - (Estudio y Proyectos, Impuesto predial)	7,887,787,094.00
Ganancias o Perdidas Ejercicios Anteriores	(4,239,811,798.51)
Ganancia del Ejercicio	757,507,885.97
Resultados Acumulados Proceso de Convergencia a Niif	102,573,323,552.30
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	182,784,452,633.43

Las cifras han sido tomadas del balance al 31 de julio del 2022. Para efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 102 y 271-1 del Estatuto Tributario, el beneficiario deberá efectuar las conciliaciones correspondientes aplicando normas y procedimientos establecidos en el estatuto Tributario Nacional.

Fuente: Subgerencia de Gestión Inmobiliaria

- **Proyecto San Bernardo**

El proyecto San Bernardo es un Proyecto de renovación urbana en Bogotá y de iniciativa 100% pública, definido mediante estudios, actos administrativos e instrumentos de planificación del suelo; busca mejorar parcialmente las condiciones de habitabilidad de las estructuras de un sector del centro de la ciudad. La vocación principal es residencial.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

Se ha concebido como un proyecto que busca contribuir a la consolidación del centro Metropolitano de Bogotá mediante el desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS).

El proyecto se encuentra formulado en el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Bernardo – Tercer Milenio”, y en el tema urbanístico se enmarca en “Intervenciones Integrales del hábitat”; respondiendo a una medida urbanística frente al deterioro físico y social del barrio San Bernardo, uno de los más tradicionales del centro de Bogotá y con una vocación residencial a lo largo de más de 50 años de historia; abarca 8,8 hectáreas y contribuye a la consolidación del Centro Metropolitano, configurándose como nodo residencial con vivienda de interés social.

Está ubicado en la localidad tercera (3) “Santa fe” UPZ 95, limita al oriente con la Avenida Fernando Mazuera (Av. Carrera 10), al Occidente la Avenida Caracas (Av. Carrera 14) y la Carrera 12 entre Calle 3 y Calle 5, en el Norte con la Avenida de los Comuneros (Av. Calle 6), en el Sur con la Calle 5 entre Av. Caracas y Carrera 12 y la Calle 13, entre Carrera 12 y Av. Fernando Mazuera (Carrera 10).

Contempla un área bruta total de 88.669,38 m² y un área útil de 47.113,76 m², distribuidos en tres (3) áreas de manejo diferenciado y cuatro (4) unidades de gestión. El área de manejo diferenciado uno (AMD 1) contempla un área útil de 5.483,67 m², se destina para el desarrollo de un proyecto de uso dotacional con escala vecinal y zonal. El área de manejo diferenciado dos (AMD 2) contempla un área útil de 1.469,99 M², que corresponde a siete (7) Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital, los cuales podrán desarrollar usos dotacionales para bienestar social de escala vecinal, cultural de escala vecinal y zonal, defensa y justicia de escala zonal o servicios y comercio de escala vecinal y zonal. El área de manejo diferenciado tres (AMD 3) contempla un área de suelo de 1.305,40 m², que corresponde a un equipamiento colectivo tipo educativo de escala vecinal existente sobre el cual no se propone ningún tipo de intervención ni se realiza gestión de adquisición predial.

Las cuatro (4) unidades de gestión tienen un área bruta total de 76.571,12 m² y un área útil de 41.630,09 m². El área útil está destinada al desarrollo principalmente residencial con un máximo de 3.946 unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), número determinado por la capacidad de las redes.

El proyecto contempla un total de 38.780,23 m² de espacio de uso público, de los cuales 7.846,38 m² corresponden a parques públicos; 1.337,67 m² a plazas, 5.838,03 m² de modificación parcial de la reserva Alameda San Bernardo, 20.792,28 m² de vías locales e intermedias, 193,84 m² de malla vial arterial y 2.779,97 m² de control ambiental.

- **Proyecto Plan Parcial “Tres Quebradas” - UG1**

El Plan Parcial Tres Quebradas, comprende el desarrollo de 310 hectáreas de suelo en nueve (9) Unidades de Gestión urbanística e incluye el proyecto de vivienda de interés social y prioritaria en la Unidad de Gestión 1, en donde se construirán cerca de 9.000 Viviendas de Interés Social (VIS) y Prioritario (VIP), la red de servicios públicos, 18 parques, equipamiento para educación y deporte, entre otros. El proyecto contempla en 7,5 hectáreas la construcción de vías del sistema vial intermedio local (V4) que facilitan la movilidad del sector. Además, se destinarán cerca de 4,8 hectáreas para comercio y aproximadamente 1,8 para servicios, entre otros espacios adicionales y complementarios.

Se evidencia que para el desarrollo de este plan se han generado los siguientes Convenios y Contratos:

- **Convenio Interadministrativo 464 de 2016, celebrado entre la Secretaría Distrital del Hábitat y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá**

Supervisor: Gerencia de Vivienda.

Objeto: “Elaboración de los Estudios y Diseños Urbanísticos, Paisajísticos, Sociales y Técnicos, así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómeno de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de Urbanismo correspondientes a la Unidad de Gestión 1 que hace parte del polígono 1 en la operación estratégica Nuevo Usme.”

Aportes:

Inicialmente los aportes del Convenio 464 ascendían a la suma de \$57.000.000.000; posteriormente, mediante Modificación No. 3 y Prórroga No. 4, y dado que, en el proceso de selección adelantado por la Empresa, la Unión Temporal BMC USME



(Constructora Bolívar - Constructora Marval- Construcciones Marval S.A.-) elegida para el desarrollo de la UG1, ofertó la ejecución de las obras de urbanismo bajo su cuenta y riesgo y sin la necesidad de inversión de recursos públicos.

Por lo anterior el valor total del convenio se redujo a \$13.000.000.000, de los cuales \$7.000.000.000 corresponden a la SDHT, mientras que \$6.000.000.000 son aportes de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.

El 17 de junio de 2022, la Empresa procedió a la restitución a favor de la Secretaría de Hacienda de la suma de \$4.947.881.032,00, correspondiente a los rendimientos financieros generados con ocasión de los \$30.000.000.000,00 de aporte de la SDHT, los cuales igualmente fueron devueltos el 15 de diciembre de 2020; atendiendo al pronunciamiento de la Secretaría Distrital de Hacienda mediante comunicación 2022EE084971O1 de fecha 31 de marzo de 2022, respecto del destino de los mismos.

RECURSOS CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 464 DE 2016

Detalle Aportes Secretaria Distrital del Hábitat	Aportes	Detalle Aportes ERU	Aportes
Aporte Inicial Secretaría Distrital del Hábitat Conv. 464 de 2016	\$ 37,000,000,000 (+)	Aporte Inicial FCO Conv. 464 de 2016	\$ 20,000,000,000
Devolución Aportes SDHT (Otrosoi No. 3) - 15 Dic 2020	\$ 30,000,000,000 (-)	Devolución Aportes al FCO	\$ 14,000,000,000
Total Aportes SDHT	\$ 7,000,000,000 (=)	Total Aportes SDHT	\$ 6,000,000,000

Detalle Pagos Efectuados	Pagos SDHT	Detalle Pagos Efectuados	Pagos ERU
Contrato No. 166-2017- Consorcio Urbanismo 2017	\$ 3,844,970,034 (+)	Contrato No. 166-2017- Consorcio Urbanismo 2017	\$ 0
Contrato No. 172-2017- Consorcio Nuevo Usme	\$ 579,107,742 (+)	Contrato No. 172-2017- Consorcio Nuevo Usme	\$ 0
Contrato No. 226-2017 - Ucrós & Asociados Abogados S.A. S.	\$ 41,650,000 (+)	Contrato No. 226-2017 - Ucrós & Asociados Abogados S.A. S.	\$ 0
Contrato Consorcio RYU-GD01-2019	\$ 0 (+)	Contrato Consorcio RYU-GD01-2019	\$ 172,998,965
Mayor Valor Devolución Aporte marzo y mayo	\$ 29,087 (+)	Mayor Valor Devolución Aporte marzo y mayo	\$ 692,025
Totales	\$ 4,465,756,863 (=)	Totales	\$ 173,690,990

Detalle Encargos Fiduciaros	Capital + Rendimientos	Detalle Encargos Fiduciaros	Capital + Rendimientos
E.F. No. 127015433 - Convenio 464	\$ 2,534,243,137 (+)	E.F. No. 124301725 - Convenio 464	\$ 5,826,309,010
Rendimientos	\$ 973,049,025 (+)	Rendimientos	\$ 1,414,184,692
Saldo Encargos Fiduciaros	\$ 3,507,292,162	Saldo Encargos Fiduciaros	\$ 7,240,493,702

Es importante mencionar que en el Comité Operativo del Convenio celebrado el pasado 9 de agosto de 2022, conforme a la cláusula décima "Terminación Unilateral" de este contrato, las partes decidieron dar por terminado el Convenio 464 de 2016 por vencimiento del plazo de ejecución; es decir a partir del 30 de octubre de 2022, y, en consecuencia, se llevará a cabo su liquidación, así como la correspondiente restitución de los recursos no ejecutados y de los rendimientos financieros generados por los mismos, desde la fecha efectiva del desembolso al esquema fiduciario constituido por la ERU, de acuerdo con el balance que hace parte del acta del citado comité con corte a 31 de julio de 2022.

- **Contrato Fiduciario constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC - SUBORDINADO 464**

En cumplimiento de las obligaciones del Contrato Fiduciario Constitutivo del PAS 464 para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Gestión No. 1 del Plan Parcial "Tres Quebradas", la UT BMC Usme en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR PRIVADO efectuó el pago inicial correspondiente al 10% del valor ofertado por LOS INMUEBLES, esto es la suma de \$1.095.000.000 el día 20 de enero de 2020, la cual fue restituida a favor de la Empresa el día 29 de diciembre de 2020.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

- **CMA 01 DE 2017 Estudios y Diseños. Contrato 166 de 2017 ERU**

Supervisión Desarrollo de Proyectos.

Se observa que el objeto cita: *“Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos, así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómeno de remoción en masa - fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica nuevo Usme”.*

Fecha de suscripción el 5 de julio de 2017. Plazo 14 meses, del 17 de julio de 2017 hasta el 16 de julio de 2019.

* Modificación No. 1 (08/06/2018) Adición por valor de \$ 231.919.576. Incluido el IVA

* Modificación No. 2 (26/09/2018) Se modificaron las siguientes cláusulas: Se prorrogó el plazo de ejecución por un término de 236 días, hasta 19-05-2019, para un total de plazo de 21 meses y 22 días. Se adicionó el valor del contrato en la suma de \$ 116.271.568.

* Suspensión No. 1 (17/05/2019) Suspensión del 27-05-2019 hasta 28-05-2019, reinició 28-05-2019

* Modificación No. 3 (29/05/2019) modificación sobre forma de pago.

Valor inicial \$ 3.994.233.441., Adición 1 \$ 231.919.576., adición 2 \$ 116.271.568. **Valor final de \$4.342.424.585.** En Proceso de liquidación, sin embargo, no se ha podido realizar esta liquidación por cuanto se encuentra en proceso judicial por parte del Contratista. Audiencia programada para noviembre de 2022.

El valor final ejecutado fue de \$ 3.844.970.034. Plazo final 23,6 meses.

- **CMA-02-2017 Interventoría a Estudios y Diseños. Contrato 172-2017 ERU**

Se evidencia que este contrato corresponde a la *Interventoría de la elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos, así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómeno de remoción en masa - fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica nuevo Usme, conforme al anexo técnico.*

Suscripción el 17 de julio de 2017. Supervisor: Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, plazo 15 meses, del 27 de julio de 2017 hasta el 16 de agosto de 2019.

* Modificación No. 1 (12/06/2018) Adicionar el valor de VEINTE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL PESOS MCTE, (\$20.706.000.) incluido el IVA y a su vez modificar la cláusula 8 del contrato 172 de 2017, que establece la forma de pago.

* Modificación No. 2 (26/09/2018) Prórroga de Doscientos treinta y seis (236) días más, hasta el 19 de junio de 2019, para un plazo total de VEINTIDOS (22) meses, y VEINTIDOS (22) días. Adición de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE, para un valor total de SETECIENTOS VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS MCTE, (\$ 728.353.135.)

* Suspensión No. 1 (17/05/2019) Suspensión del 27-05-2019 hasta 28-05-2019, reinició 28-05-2019

* Modificación No. 3 (29/05/2019) Prórroga por SIETE (7) semanas, a partir del 29 de junio de 2019 hasta el 16 de agosto de 2019.

Valor inicial \$ 697.408.375. Adición 1 \$ 20.706.000. Adición 2 \$ 10.238.760. **Valor final \$ 728.353.135.**

En proceso de liquidación, Consultor no aceptó liquidación de mutuo acuerdo. Imposibilidad de liquidarse por estado del proceso judicial del Contrato 166 y plazo vencido. Pago sin opción a liquidación del contrato por \$69.740.838. el valor final ejecutado fue de \$ 579.107.744, Plazo final 24.6 meses.

En proceso de liquidación, el valor final ejecutado fue de \$ 579.107.744, Plazo final 24.6 meses.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

- **Contratación ERU 226-2017**

Contrato de Prestación de Servicios – Supervisor: Subgerencia De Desarrollo de Proyectos.

Objeto: *Elaborar el inventario forestal y de avifauna, tramitar y obtener el permiso de tala y/o arbolado que requiera ser intervenido en el área de la UG1.*

Fecha de suscripción el 25 de septiembre de 2017, fecha de inicio 23 de octubre de 2017 hasta el 22 de marzo de 2018.

Valor \$ 41.650.000. Liquidado.

- **Contratación ERU 406-2018**

Supervisor: Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, Dirección Comercial.

Objeto: *Entregar la tenencia, el uso y el goce a título de arrendamiento de un área aproximada de 2.080 m2, determinada de la avenida Usminia en la Hacienda Santa Helena perteneciente al denominado plan Parcial Tres Quebradas, para la filmación de unas escenas de la película "La Reina del Sur".*

Fecha de terminación el 30 de noviembre de 2018. Valor inicial \$ 697.408.375. Adición 1 \$20.706.000. Adición 2 \$10.238.760. **Valor final \$728.353.135.**

En proceso de liquidación, que se debe efectuar con la figura de constancia de cierre por cuanto el plazo para la liquidación fenece a los 30 meses después de su terminación, conforme la ley 1150 de 2007.

Contratación Derivada - Contrato Fiduciario

- **ERU-PAM-IP-05-2019- Contrato 01 de 2019**

Objeto: *Realizar la interventoría técnica, administrativa y financiera para la construcción de las vías V4, el urbanismo y redes asociadas, así como el traslado de la red matriz del acueducto la laguna - Monte blanco, en la ciudad de gestión 1 del plan parcial tres quebradas.*

Fecha de suscripción el 5 de diciembre de 2019. Plazo 23 meses: del 27 de diciembre de 2019 hasta el 26 de noviembre de 2021.

Valor inicial \$ 3.459.979.139. En proceso de liquidación, que se encuentra dentro de términos.

- **Contratación ERU- ERU-IP-09-2022 ---Contrato 207-2022 Estudios y Diseños.**

Objeto: *Contratar la elaboración del diseño vial conceptual, incluye perfiles viales, los estudios y diseños a nivel de factibilidad de redes de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario y el estudio de tránsito para la modificación del plan parcial de desarrollo TRES QUEBRADAS localidad de USME.*

Fecha de suscripción el 15 de julio de 2022

Plazo: 12 meses

Valor inicial \$ 285.417.158.

Por iniciar y a la fecha de entrega de este informe el proceso responsable informó esta situación y está adelantando las acciones para su inicio de la manera más inmediata.

- **Proyecto Voto Nacional La Estanzuela**



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

Mediante el Decreto Distrital 201 del 11/04/2019 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Voto Nacional - La Estanzuela", ubicado en la localidad de Los Mártires y se dictan otras disposiciones", se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana -PPRU- Voto Nacional - La Estanzuela.

Según el artículo 4 de la norma en mención, el objetivo general del plan es promover el mejoramiento, reordenamiento y redesarrollo del sector mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económico-financieras y de diseño urbanístico que lo articulen con el parque metropolitano Tercer Milenio y los proyectos integrales del sector, para lo cual se plantea el desarrollo de espacio público funcional, la articulación con equipamientos que potencialicen el nuevo nodo institucional, la puesta en valor y redefinición de los elementos patrimoniales, y la generación de nuevas actividades económicas que propendan por el equilibrio de los usos y sus escalas asociados con la Economía Naranja en virtud de la construcción y desarrollo del primer Distrito Creativo de la ciudad.

A su vez el artículo 57 del decreto establece que, la participación del distrito en el plan se hará a través de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU, y se concretará en la gestión pública del suelo y demás instrumentos que viabilizan la ejecución de las áreas destinadas a los dotacionales públicos descritos en el Sistema de Equipamientos y el redesarrollo de las áreas de manejo diferenciado.

A la fecha el proyecto se adelanta a través de 3 etapas, denominadas Bronx Distrito Creativo, Alcaldía Local Los Mártires y Centro de Talento Creativo, y cuenta con la siguiente delimitación:

Por el Oriente	- Avenida Caracas (Av. Carrera 14)
Por el Occidente	- Carrera 16
Por el Norte	- Calle 10
Por el Sur	- Avenida De Los Comuneros (Av. Calle 6)

Fuente: Documento técnico de soporte PPRU Voto Nacional -junio 20 de 2019. Tomado de página web https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf

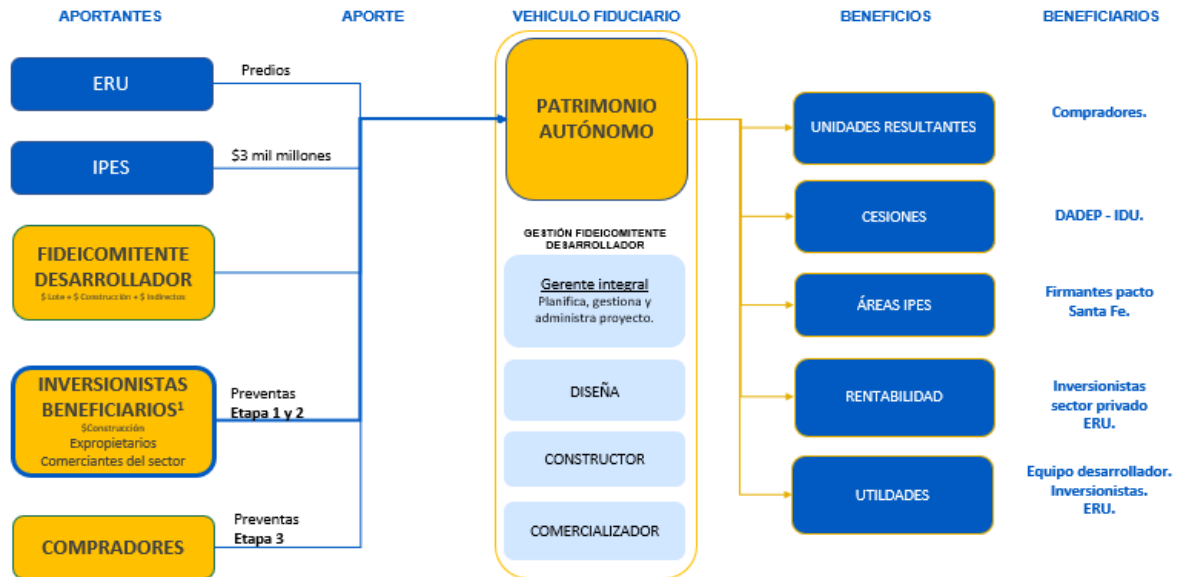
A través de este PPRU se pretende promover el mejoramiento, reordenamiento y redesarrollo del sector mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económico-financieras y de diseño urbanístico de este sector de la Ciudad.

4.2 **FORTALEZAS:**

Proyecto San Victorino

- Al realizar el esquema del arrendamiento del predio se minimiza el riesgo de ocupación del terreno a cargo de la Empresa, se disminuyen costos y gastos por concepto de mantenimiento, aseo, vigilancia y otros, en tanto se desarrolla el proyecto definitivo. Así mismo se revitaliza el sector y se mejora la calidad de vida de quienes pueden trabajar como vendedores en dicho proyecto y se contribuye al mejoramiento de la seguridad y limpieza en el sector aledaño a los mismos.
- El esquema de arrendamiento genera ingresos para la Empresa (al realizar contrato de arrendamiento con Titan Group UT), mientras se dispone del Desarrollador del Proyecto Inmobiliario definitivo. No obstante, cabe anotar que este contrato de arrendamiento no podrá superar el primer semestre de 2023, tal como se estableció en las condiciones del negocio.
- La Empresa reevaluó y está reformulando el esquema de negocio, el cual se encuentra trabajando y se estima la publicación de términos de referencia del proceso contractual en el mes de diciembre de 2022.

ESQUEMA MODELO DE NEGOCIO Y ESQUEMA FIDUCIARIO



Fuente: Subgerencia de Gestión Inmobiliaria

- Los predios del proyecto han tenido una valoración significativa como se puede ver reflejado en los registros contables del proyecto y de acuerdo con los resultados acumulados del proceso de convergencia a NIIF que registró una valoración de \$102.573.323.552, cifra tomada de la presentación enviada a la Personería de Bogotá en el mes de agosto 2022.
- La Empresa cuenta con una estimación de costos del proyecto efectuados por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria donde incluye el valor de los avalúos, honorarios proyectados a junio de 2024, etc. Actualmente, se encuentra en proceso de obtener el valor base para la nueva convocatoria del esquema fiduciario.

Proyecto San Bernardo

- El proyecto cuenta con un modelo financiero, justificado bajo la teoría financiera de la valoración, utilizando el WACC de una manera apropiada y basado en la información bajo metodologías del MHCP además de la información provista por el profesor Aswath Damodaran en su página web.
- Se evidencia que el proyecto tiene contemplado en su modelo financiero evaluar las ventas futuras respecto al valor agregado original.

Proyecto Plan Parcial Tres Quebradas - UG1

- Se evidencia que la viabilidad y la rentabilidad de la Empresa en este proyecto cuenta con una modelación financiera, diseñada en un Excel, donde estructura la información.
- Las personas del equipo de trabajo de la Gerencia de Vivienda, (tanto de planta como contratistas) demostraron conocimiento de las características y funcionamiento del proceso y procedimientos objeto de evaluación.

Voto Nacional La Estanzuela

- Para el proyecto Voto Nacional la Empresa aporta la gestión del suelo de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, como también la realización de la formulación del plan parcial prestando para ello su experticia, infraestructura y personal necesario, al igual que la gestión contractual que se realiza a través del patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del proyecto.

- A través de la intervención de la Empresa en el PPRU, se podrá mejorar esta estructura urbana con la optimización y embellecimiento del espacio público y los equipamientos, generando un alto beneficio en la infraestructura de transporte, servicios públicos, habitabilidad y posteriormente en el acceso a vivienda, generando un alto impacto social y económico para el sector y la ciudad.

4.3 RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN DE LA EVIDENCIA


En el trabajo realizado por el equipo auditor, se dio como resultados lo siguiente:

9 No conformidades, Se acepta la explicación del auditado y se elimina una (1) NC, quedando un total de ocho (8) NC.

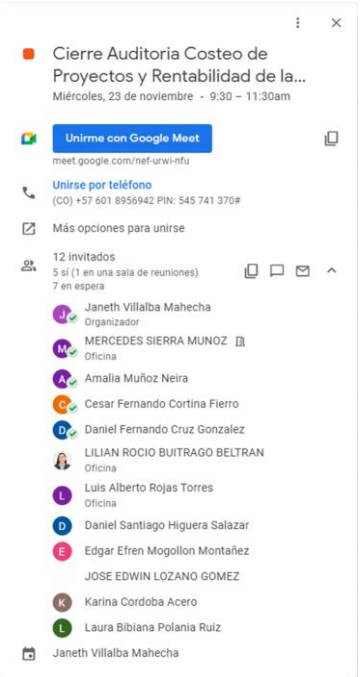
2 Observaciones

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN																
NC	Reportes Ingresos por arrendamiento o Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio MIPG Dimensión 5 Información y Comunicación Reportes Entes de Control	<p><u>SAN VICTORINO</u></p> <p>Diferencia en la información reportada referente a los recursos recuperados por la Empresa a través de arrendamientos (Unión Temporal Century 21 tercer milenio)</p> <p>En revisión efectuada a los ingresos recibidos por concepto de arrendamiento a través de Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, se evidenció que en los soportes remitidos a la Oficina de Control Interno, se presenta una diferencia de \$431.828.909,94, incumpliendo la Dimensión 5 del MIPG Información y comunicación en su numeral 5.2.1. Recomendaciones para la adecuada gestión de la información y comunicación - “Identificar y gestionar la información y comunicación interna”. Dicha diferencia resulta de comparar el valor registrado en la presentación enviada a la Personería de Bogotá en el mes de agosto 2022, con corte a Julio 2022, versus el valor enviado en el anexo de la respuesta remitida conforme a la visita administrativa realizada el día 15 de septiembre del año 2022, motivada en Auto Comisorio No. 046 del 14 de septiembre de 2022 a la misma entidad. A continuación, se adjuntan los valores registrados en cada una de las respuestas remitidas a la Personería:</p> <p>Presentación Personería Mes de Agosto 2022</p> <p>11. Cuadro con los recursos recuperados a la fecha para el proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA - FLUJO DE CAJA</th> <th>Julio de 2022</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Ingreso - Arriendo</th> <th>IVA</th> <th>Total Ingreso + Iva</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO</td> <td>3.950.811.889,00</td> <td>750.658.060,83</td> <td>4.701.469.949,83</td> </tr> <tr> <td>TITAN GROUP UT</td> <td>2.609.915.965,00</td> <td>495.884.031,87</td> <td>3.105.799.996,87</td> </tr> </tbody> </table>	FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA - FLUJO DE CAJA			Julio de 2022		Ingreso - Arriendo	IVA	Total Ingreso + Iva	UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO	3.950.811.889,00	750.658.060,83	4.701.469.949,83	TITAN GROUP UT	2.609.915.965,00	495.884.031,87	3.105.799.996,87
FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA - FLUJO DE CAJA			Julio de 2022															
	Ingreso - Arriendo	IVA	Total Ingreso + Iva															
UNIÓN TEMPORAL CENTURY 21 TERCER MILENIO	3.950.811.889,00	750.658.060,83	4.701.469.949,83															
TITAN GROUP UT	2.609.915.965,00	495.884.031,87	3.105.799.996,87															



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN																				
		<p>Visita administrativa realizada el día 15 de septiembre del año 2022</p> <p style="text-align: center;">Ingresos por arrendamiento</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Año</th> <th style="width: 25%;">Base</th> <th style="width: 25%;">Iva Generado</th> <th style="width: 35%;">Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>1.627.607.582,00</td> <td>309.249.236,83</td> <td>1.936.856.818,83</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>1.676.334.568,06</td> <td>318.503.572,11</td> <td>1.994.838.140,17</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>215.040.829,00</td> <td>40.857.759,00</td> <td>255.898.588,00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL INGRESOS CENTURY 21</td> <td>3.518.982.979,06</td> <td>668.610.567,94</td> <td>4.187.593.547,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Observación Auditados:</p> <p>La Sugerencia de Gestión Inmobiliaria, realizará un punto de control para futuras presentaciones a los Entes de Control.</p>	Año	Base	Iva Generado	Total	2017	1.627.607.582,00	309.249.236,83	1.936.856.818,83	2018	1.676.334.568,06	318.503.572,11	1.994.838.140,17	2019	215.040.829,00	40.857.759,00	255.898.588,00	TOTAL INGRESOS CENTURY 21	3.518.982.979,06	668.610.567,94	4.187.593.547,00
Año	Base	Iva Generado	Total																			
2017	1.627.607.582,00	309.249.236,83	1.936.856.818,83																			
2018	1.676.334.568,06	318.503.572,11	1.994.838.140,17																			
2019	215.040.829,00	40.857.759,00	255.898.588,00																			
TOTAL INGRESOS CENTURY 21	3.518.982.979,06	668.610.567,94	4.187.593.547,00																			
NC	<p>PD-96 Procedimientos a los Proyectos Urbanos</p> <p>MIPG Dimensión 5 Información y Comunicación</p>	<p>Incumplimiento del procedimiento PD-96 en cuanto actualización y oportunidad en la información para la toma de decisiones</p> <p>Al verificar el tablero de proyectos “proyectos en cifras”, a la fecha de esta auditoria 12 de octubre de 2022, se evidenció que la inversión total del proyecto registrada es de \$550.000.000, cifra que no corresponde a la realidad, toda vez que solo los aportes a este proyecto en dinero y en especie han sido por valor de \$77.990.365.320 (datos tomados de la presentación enviada a la Personería de Bogotá en el mes de agosto 2022), incumpliendo lo establecido en el procedimiento PD-96 Actividad N° 6 “Revisar y analizar la información diligenciada por los responsables en el Instrumento de Seguimiento”.</p>  <p>Observaciones Auditado</p> <p>De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 Definiciones del procedimiento PD-57 Auditorías Internas SIG y de Evaluación Independiente V7, la No conformidad se establece como el incumplimiento de un requisito, situación que no se evidencia en el presente hallazgo toda vez que la actividad que se aduce como incumplida, establece textualmente y como registro de esta actividad, se tiene identificada la “Matriz de retroalimentación de proyectos”, la cual se encuentra disponible y es notificada periódicamente por la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, por consiguiente no se presenta incumplimiento a la actividad mencionada del procedimiento “PD-96 Seguimiento a los proyectos urbanos”.</p>																				



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>Así mismo el mapa de procesos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, establece que el procedimiento “PD-96 Seguimiento a los proyectos urbanos”, pertenece al proceso de Planeación y Seguimiento Integral de Proyectos, el cual está liderado por el (la) Gerente de Seguimiento Integral de Proyectos. Por consiguiente y como lo establece la actividad 17 del procedimiento PD-57 Auditorías Internas SIG y de Evaluación Independiente V7, la cual expresa “<i>Entregar al Líder del proceso auditado el Informe Preliminar para revisión y observaciones a que haya lugar de acuerdo a los hallazgos, verificando que se indique que cuentan con cinco (5) días hábiles a partir de la fecha del correo electrónico de remisión, para dar respuesta al Informe, de lo contrario se entenderá como aceptado</i>”, el presente hallazgo se debió informar a la Gerente de Seguimiento Integral de Proyectos como líder del proceso, situación que no fue aclarada por el equipo auditor en la reunión de cierre de la auditoría y tampoco se observa en la notificación de invitados a la referida reunión (ver pantallazo).</p>  <p>De otra parte es importante precisar, que, desde la Gerencia de Estructuración de Proyectos, se reporta permanentemente toda la información del proyecto, incluyendo sus cronogramas semanales, son efectivamente reportados y ajustados a la realidad del proceso y del proyecto y de manera incondicional se cuenta con toda la información disponible del mismo, organizada por procesos, para consulta de la Oficina de Control Interno o cualquier persona que lo requiera. Fue así que pudo ser adelantada la visita de la Personería de Bogotá y fue entregada la información correspondiente.</p> <p>Por lo descrito en los párrafos anteriores, se solicita respetuosamente, retirar la no conformidad del informe final de la auditoría realizada, por cuanto no se presentó</p>



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>incumplimiento a la actividad mencionada y adicionalmente no fue notificada al líder del proceso responsable del procedimiento al “PD-96 Seguimiento a los proyectos urbanos”.</p> <p><u>Respuesta de la OCI</u></p> <p>Para dar claridad a lo mencionado por el auditado en el procedimiento PD-57 Auditorías Internas SIG y de Evaluación Independiente V7, existe una diferencia entre auditorías SIG y auditorías internas.</p> <p><i>Las auditorías a un SIG es una revisión independiente con el objetivo de verificar que el sistema de calidad implementado por una Empresa ha alcanzado los objetivos establecidos y que su mantenimiento es correcto.</i></p> <p><i>La auditoría interna tiene como objetivo analizar y mejorar los controles y el desempeño de la Empresa.</i></p> <p>Dando explicación a lo anterior, esta auditoría está enfocada a mejorar los controles y desempeño de la Empresa. Por tal motivo la no conformidad está realizada como un hallazgo de auditoría la cual se define como <u>“toda información que a juicio del auditor le permite identificar hechos o circunstancias importantes que inciden en la gestión de una entidad o programa bajo examen y que merecen ser comunicados en el informe”</u> https://contraloriabga.gov.co/files/HALLAZGOS_LEMT.pdf</p> <p>Teniendo claridad sobre la diferencia de las auditorías SIG e Internas, se aclara que la No conformidad se identifica con el hecho de que existe una diferencia entre los valores registrados en el tablero de proyectos tal y como se mencionó en la descripción del hallazgo (NC). Ya que la inversión total del proyecto no coincide con la real y los responsables de remitir la información son la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria. Como podemos observar los datos registrados en el tablero de proyectos no fueron revisados por ninguna de las áreas responsables a la fecha de la auditoría.</p> <p>Si bien el procedimiento pertenece al proceso de Planeación y Seguimiento Integral de Proyectos, el cual está liderado por el (la) Gerente de Seguimiento Integral de Proyectos, tal como lo menciona el auditado, la información que alimenta el tablero de proyectos es la que remite la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, por eso la importancia de verificar si los datos son los correctos al momento de remitir la información.</p> <p>Ahora bien, es de aclarar que éste es un proceso que se hace en conjunto con las áreas involucradas en el proceso y si son efectivamente reportados y ajustados los valores a la realidad del proceso tal y como lo menciona el auditado, el valor de la inversión total del proyecto estaría acorde a la realidad al momento de está auditoría.</p> <p>Por las razones expuestas anteriormente, se mantiene la No Conformidad.</p>
OBS	Reportes entes de control	Debilidad en las notas aclaratorias de los reportes de cobro de comisiones por parte de las Fiduciarias

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN																																																												
	<p>MIPG Dimensión 5 Información y Comunicación</p>	<p>Al momento de efectuar la revisión de las comisiones pagadas a las fiduciarias, se evidenció una diferencia en el valor reportado en la presentación enviada a la Personería versus los anexos remitidos a la misma entidad, correspondiente a la visita administrativa realizada el día 15 de septiembre del año 2022, motivada en Auto Comisorio No. 046 del 14 de septiembre de 2022. A continuación, se muestra lo remitido por la Empresa:</p> <p>Presentación Personería Mes de Agosto 2022</p> <p style="text-align: center;">7. Pagos efectuados a las Fiduciarias por concepto de remuneración pactada y gastos administrativos.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>CONCEPTO</th> <th>JULIO DE 2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COMISIÓN FIDUCIARIA</td> <td>\$ 684.063.214,00</td> </tr> <tr> <td>DICTAMEN</td> <td>\$ 2.194.345,00</td> </tr> <tr> <td>G.M.F.</td> <td>\$ 68.164.713,16</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center; font-size: small;">Fiduciaria: Citas a 31 de julio de 2022</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> </div> <p>Visita administrativa realizada el día 15 de septiembre del año 2022</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #f9cb9c;">Alianza Fiduciaria costo 2013 a 2018</th> </tr> <tr> <th style="width: 30%;">Año</th> <th style="border: 2px solid red;">Comision</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2013</td><td>45.008.000,00</td></tr> <tr><td>2014</td><td>137.643.468,00</td></tr> <tr><td>2015</td><td>129.603.905,00</td></tr> <tr><td>2016</td><td>95.971.992,00</td></tr> <tr><td>2017</td><td>50.831.652,00</td></tr> <tr><td>2018</td><td>55.222.872,00</td></tr> <tr><td>Total</td><td>514.281.889,00</td></tr> </tbody> </table> <p style="font-size: x-small; margin-left: 100px;">fuente de información: Alianza Fiduciaria</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #f9cb9c;">Fiduciaria bogota Gastos comisión 2007 - 2013</th> </tr> <tr> <th style="width: 30%;">Año</th> <th style="border: 2px solid red;">Comision</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2007</td><td></td></tr> <tr><td>2008</td><td>45.008.000,00</td></tr> <tr><td>2009</td><td>135.024.000,00</td></tr> <tr><td>2010</td><td>135.024.000,00</td></tr> <tr><td>2011</td><td>135.024.000,00</td></tr> <tr><td>2012</td><td>135.024.000,00</td></tr> <tr><td>2013</td><td>101.268.000,00</td></tr> <tr><td>Total</td><td>686.372.000,00</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #f9cb9c;">Alianza Fiduciaria Gastos comisión 2019 a 2022</th> </tr> <tr> <th style="width: 30%;">Año</th> <th style="border: 2px solid red;">Comision</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2019</td><td>53.658.187,00</td></tr> <tr><td>2020</td><td>66.926.405,00</td></tr> <tr><td>2021</td><td>64.220.076,00</td></tr> <tr><td>2022</td><td>47.124.000,00</td></tr> <tr><td>Total</td><td>231.928.668,00</td></tr> </tbody> </table> <p>En respuesta a esta diferencia la Subgerencia Inmobiliaria respondió lo siguiente:</p> <p><i>“En la relación de comisión pagada, se informa que:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> a) <i>En la presentada a la personería se refleja el valor real cancelado por el patrimonio por concepto de comisión fiduciaria, y</i> b) <i>En la respuesta remitida en el anexo 25-27 se muestra el valor registrado en la contabilidad por el concepto de comisión en general del patrimonio donde se reconoce</i> 	CONCEPTO	JULIO DE 2022	COMISIÓN FIDUCIARIA	\$ 684.063.214,00	DICTAMEN	\$ 2.194.345,00	G.M.F.	\$ 68.164.713,16	Alianza Fiduciaria costo 2013 a 2018		Año	Comision	2013	45.008.000,00	2014	137.643.468,00	2015	129.603.905,00	2016	95.971.992,00	2017	50.831.652,00	2018	55.222.872,00	Total	514.281.889,00	Fiduciaria bogota Gastos comisión 2007 - 2013		Año	Comision	2007		2008	45.008.000,00	2009	135.024.000,00	2010	135.024.000,00	2011	135.024.000,00	2012	135.024.000,00	2013	101.268.000,00	Total	686.372.000,00	Alianza Fiduciaria Gastos comisión 2019 a 2022		Año	Comision	2019	53.658.187,00	2020	66.926.405,00	2021	64.220.076,00	2022	47.124.000,00	Total	231.928.668,00
CONCEPTO	JULIO DE 2022																																																													
COMISIÓN FIDUCIARIA	\$ 684.063.214,00																																																													
DICTAMEN	\$ 2.194.345,00																																																													
G.M.F.	\$ 68.164.713,16																																																													
Alianza Fiduciaria costo 2013 a 2018																																																														
Año	Comision																																																													
2013	45.008.000,00																																																													
2014	137.643.468,00																																																													
2015	129.603.905,00																																																													
2016	95.971.992,00																																																													
2017	50.831.652,00																																																													
2018	55.222.872,00																																																													
Total	514.281.889,00																																																													
Fiduciaria bogota Gastos comisión 2007 - 2013																																																														
Año	Comision																																																													
2007																																																														
2008	45.008.000,00																																																													
2009	135.024.000,00																																																													
2010	135.024.000,00																																																													
2011	135.024.000,00																																																													
2012	135.024.000,00																																																													
2013	101.268.000,00																																																													
Total	686.372.000,00																																																													
Alianza Fiduciaria Gastos comisión 2019 a 2022																																																														
Año	Comision																																																													
2019	53.658.187,00																																																													
2020	66.926.405,00																																																													
2021	64.220.076,00																																																													
2022	47.124.000,00																																																													
Total	231.928.668,00																																																													



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p><i>la comisión a cargo del Patrimonio y la comisión a cargo de la UT, Century 21 en la vigencia del contrato suscrito.”</i></p> <p>Con relación a la explicación mencionada anteriormente, no se evidencia aclaración en la respuesta emitida a la Personería en la presentación, ni en la respuesta a la visita administrativa efectuada, generando un posible riesgo por necesidades de aclaración de la información y/o observaciones de entes de control al requerir justificación de las diferencias presentadas en las cifras que reporta la Empresa.</p> <p><u>Observación Auditados</u></p> <p>Se mantiene la respuestas en razón a que</p> <ol style="list-style-type: none">1. El Área Gestión de Negocios Fiduciarios reporta del valor real cancelado desde el patrimonio con recursos del Fideicomitente “ERU” por concepto de Comisión Fiduciaria.2. El Área de Contabilidad entrega reporte del auxiliar contable – gastos comisión fiduciaria , donde se reconoce todas las comisiones generados a cargo de la ERU y de Century 21 <p>Teniendo en cuenta que la personería no manifestó inconformidad o diferencia alguna en las respuestas presentadas, la Sugerencia de Gestión Inmobiliaria, realizará un punto de control para futuras presentaciones a los Entes de Control.</p>
NC	Restitución de aportes y rendimientos MIPG Dimensión 5 Información y Comunicación - Canales de Comunicación	<p>SAN BERNARDO Imposibilidad de la Verificación de ingreso y registro contable de aportes y rendimientos causados por el proyecto San Bernardo Tercer Milenio a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - ERU ”</p> <p>De conformidad con la solicitud realizada mediante correo electrónico institucional de fecha Octubre 25 de 2022 a la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, dueña de la estructuración financiera del proyecto objeto de evaluación, como parte del proceso auditor adelantado, cuyo asunto se tituló “Soportes de pago Auditoría Modelación Financiera – Proyecto San Bernardo Tercer Milenio”, donde se requirió:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Aportar los soportes y valores de los ingresos realizados a la Empresa, producto de la adjudicación del proyecto a la Constructora las Galias S.A; en cuya respuesta indica “... <u>se anexan cuatro documentos que corresponde a las instrucciones fiduciarias de restitución de recursos con ocasión de los pagos realizados por las Galias</u>”, se allega solicitudes por parte de la Empresa donde, se instruye a Fiduciaria Alianza que proceda a realizar restitución de aportes y rendimientos a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, con el fin, de dar cumplimiento al flujo de financiamiento de la Empresa y conforme al cronograma de aportes de la modificación No.2 al Otro si integral No. 1 - Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Fideicomisos Patrimonio Autónomo Derivado de Desarrollo – PAD Desarrollo SB, realizado por constructora las Galias para el pago del valor del suelo. Se pudo evidenciar constancia de Alianza Fiduciaria S.A., en formato de orden de giro Nros. 1, 7, 8, 8 – transacciones electrónicas, los siguientes valores:<ul style="list-style-type: none">• Orden de Giro No. 7, por valor de \$4.135.086.891.00, correspondiente al 2.5% de la oferta seleccionada, aporte realizado el 18 de diciembre de 2019.



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<ul style="list-style-type: none">• Orden de Giro No. 1, por valor de \$22.742.977.900.15, correspondiente al 13,75% del valor propuesto, realizado en el mes 24, conforme al cronograma de aportes del Fideicomitente Desarrollador, aporte realizado el 10 de diciembre de 2021.• Orden de Giro No. 8, por valor de \$176.743.848.54, correspondiente a la restitución de rendimientos de \$22.742.997.900.15, de la orden de giro No. 1, con solicitud de fecha febrero 16 de 2022.• Orden de Giro No. 8, por valor de \$22.742.997.900.15, correspondiente al 13,75% del valor propuesto, realizado en el mes 30, conforme al cronograma de aportes del Fideicomitente Desarrollador, aporte realizado el 13 de junio de 2022. <p>Teniendo en cuenta que no se suministró la información de ingreso y registro contable en la Empresa, no es factible la verificación del registro de los recursos al no obtener evidencia suficiente y adecuada, presentando así revelación de información segmentada. Por ende, se evidencian debilidades importantes en la consolidación de la información suministrada durante ésta auditoría, dado que las solicitudes realizadas involucran diferentes áreas intervinientes en el proyecto y se suministra información fragmentada.</p> <p><u>Observación Auditados</u></p> <p>Ante la solicitud la SGI entregó:</p> <p>El informe de estructuración del proyecto, el contrato fiduciario y el otro sí 1. donde se evidencia el flujo de Pagos a realizar por la Constructora Galias. Por otra parte se remitieron las certificaciones emitidas por la Fiduciaria de los pagos realizados por la constructora. Además se anexaron las instrucciones fiduciarias donde la ERU solicita la restitución de recursos de los pagos que contractualmente a la fecha debía haber realizado la constructora Galias. Adicionalmente y para mayor claridad para el equipo auditor se realizó una reunión específica para explicar, el porqué del número de pagos y el proceso de registro tanto en la fiduciaria como en la ERU.</p> <p>Técnicamente dicha información es posible validarla mediante los siguientes soportes:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Alianza Fiduciaria: Extractos del encargo fiduciario donde se puede validar el ingreso de dicho recursos.2. ERU Extracto Bancario donde se evidencia el ingreso de los recursos a la tesorería de la ERU3. Informes SIVICOF de los meses donde Ingreso el pago por pago por parte de la constructora Galias y en los meses en los que se realizó la restitución <p>Conciliaciones de derecho fiduciario donde se evidencia la disminución del derecho fiduciario por concepto de restitución.</p> <p><u>Respuesta OCI</u></p> <p>Una vez analizada la respuesta por el área auditada, se consideran injustificadas las razones expuestas dado que los datos suministrados se describen en la configuración de la No Conformidad, e indicando la causas de la misma al no aportar evidencia de los</p>



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.


INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>soportes y/o registros contables de la empresa, impidiendo la validación de la información e incumpliendo así parte de los compromisos estipulados en la “<i>Carta de representación en la que se establezca la veracidad, calidad y oportunidad de la entrega de la información presentada a las Oficinas de Control Interno</i>”; al igual contraviniendo lo contenido en el Decreto 2270 de 2019, artículo 7, numeral 6, anexo 6 de 2019, título tercero, artículos 6 a 8; todos los hechos económicos deben ser documentados a través de soportes, las partidas que estén registradas en los libros deben ser respaldadas con comprobantes y los libros deben conformarse y diligenciarse de manera que garantice su autenticidad e integridad, puesto que estos sirven como base para la elaboración de los estados financieros, estos deben guardar concordancia con la información estipulada en los soportes y comprobantes. Adicionalmente, el artículo 17 del anexo contenido en el citado decreto, menciona que las empresas deben conservar de forma organizada los libros de contabilidad, las actas, los comprobantes, los soportes y toda la correspondencia que se relacione con la administración y operación del ente económico.</p> <p>Por lo anteriormente expuesto no se acepta la respuesta emitida por el área auditada y se mantiene la No conformidad.</p>
NC	MIPG Dimensión 5 Información y Comunicación	<p><u>PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS – UG1</u></p> <p>Diferencia registrada en el formato de Conciliación Financiera de Negocios Fiduciarios</p> <p>Al efectuar la revisión de los registros reportados en la conciliación del mes de agosto de 2022, se evidencio una diferencia de \$39.795.318, incumpliendo la Dimensión 5 del MIPG Información y comunicación en su numeral 5.2.1. Recomendaciones para la adecuada gestión de la información y comunicación - “Identificar y gestionar la información y comunicación interna”. La diferencia corresponde al Derecho Fiduciario Unión Temporal BMC Usme, donde se restituyo la suma de \$1.095.000.000 el día 20 de enero de 2020, consignada a favor de la Empresa el día 29 de diciembre de 2020 vs el valor de \$1.055.204.682 que corresponde al cálculo realizado por la contabilidad del PAS. En correo electrónico de fecha 26 de enero de 2021, se solicitó la restitución de la diferencia la cual se encuentra contablemente como un pasivo por legalizar en la Empresa. A continuación se adjunta la observación realizada por contabilidad y la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria en el formato de Conciliación Financiera de Negocios:</p> <p>RESUMEN DE LA CONCILIACIÓN</p> <p>MAS :</p> <p>MENOS :</p> <p>No se presenta partidas conciliatorias, sin embargo en la contabilidad de la Empresa se encuentra pendiente un pasivo por legalizar por valor de \$39.795.318 a favor de PAS, valor que fue consignado por la Fiduciaria. La partida se encuentra en revisión por parte de la Fiduciaria con el fin de aclarar a título de que se consigno el valor.</p> <p><u>Observación Auditados</u></p>



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN																																																																																																						
		<p>En respuesta se informa que la Diferencia de \$39.795.318 se registra en la Contabilidad de la ERU, y en el PAD 464, El valor de cuenta por cobrar fue legalizó desde noviembre de 2021.</p> <p>Se realizaron diferentes mesas de trabajo y una vez la Gerencia de Vivienda aclara que el valor de la negociación con la Unión Temporal BMC está por encima del valor de suelo en libros, y que se presentará un utilidad, Contabilidad de la ERU en el mes de octubre realizó el reconocimiento de una Utilidad parcial, por el valor de \$39.795.318.</p> <p><u>Respuesta OCI</u></p> <p>De acuerdo con el análisis efectuado por el equipo auditor se determina que, por parte del proceso auditado se realizó la respectiva corrección de la situación evidenciada, dándose solución inmediata y subsanándose el hallazgo. No obstante, aunque no se presenta la necesidad de efectuar una acción correctiva que deba incorporarse al plan de mejoramiento de la entidad, se mantendrá la observación en el informe final, para que sea tenida en cuenta dentro de la gestión del proceso auditado.</p>																																																																																																						
NC	MIPG Dimensión 5 Información y Comunicación	<p>Diferencia entre Certificación Fiduciaria Colpatría y Balance General Fiduciaria Colpatría</p> <p>Se evidencia una diferencia por valor de \$1.335.354.95, entre el balance general y la certificación de la Fiduciaria Colpatría con fecha de corte del 31 de agosto de 2022; el balance registra un valor de \$9.496.842.134.40, por concepto de compra de predios de las Empresas Constructora Bolívar y MARVAL, igualmente, el valor registrado en la certificación es de \$9.498.177.489.35 por concepto de Derechos Fiduciarios ERU, tal y como se muestra a continuación:</p> <p>Balance General Fiduciaria Colpatría</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: right;">FIDUCIARIA COLPATRIA S.A</p> <p style="text-align: center;">BALANCE GENERAL</p> <p style="text-align: center;">82505-PATRIMONIO AUTONOMO FC SUBORDINADO 464</p> <p style="text-align: right;">Periodo: 202208</p> <hr/> <p>FIDUCIARIO INTEGRADO CONTABILIDAD</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>CUENTA</th> <th>TERCERO</th> <th>DESCRIPCION CUENT.</th> <th>CE. CO.</th> <th>SALDO INICIAL</th> <th>DÉBITOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>ACTIVO</td> <td>NAPL</td> <td>18,985,833,108.56</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13</td> <td></td> <td>INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS</td> <td>NAPL</td> <td>8,393,117,848.62</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1302</td> <td></td> <td>INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS - INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EMISORES NACIONALES</td> <td>NAPL</td> <td>8,393,117,848.62</td> <td></td> </tr> <tr> <td>130205</td> <td></td> <td>FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA</td> <td>NAPL</td> <td>8,393,117,848.62</td> <td></td> </tr> <tr> <td>130205001</td> <td></td> <td>EMISORES NACIONALES</td> <td>NAPL</td> <td>8,393,117,848.62</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13020500101</td> <td></td> <td>ENCARGO FIDUCIARIO 127015433</td> <td>NAPL</td> <td>2,545,666,832.39</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13020500101001</td> <td>127015433</td> <td>ENCARGO FIDUCIARIO 124301725</td> <td>NAPL</td> <td>5,846,991,761.04</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>124301725</td> <td>ENCARGO FIDUCIARIO 124310115</td> <td>NAPL</td> <td>459,255.19</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15</td> <td></td> <td>INVENTARIOS</td> <td>NAPL</td> <td>10,591,842,134.40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1560</td> <td></td> <td>TERRENOS</td> <td>NAPL</td> <td>10,591,842,134.40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>156005</td> <td></td> <td>TERRENOS</td> <td>NAPL</td> <td>10,591,842,134.40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>156005001</td> <td></td> <td>SIN URBANIZAR</td> <td>NAPL</td> <td>10,591,842,134.40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15600500101</td> <td></td> <td>SIN URBANIZAR</td> <td>NAPL</td> <td>10,591,842,134.40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>15600500101001</td> <td>890205645</td> <td>MARVAL S.A.</td> <td>NAPL</td> <td>547,500,000.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>860513493</td> <td>CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A</td> <td>NAPL</td> <td>547,500,000.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>830144890</td> <td>EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO</td> <td>NAPL</td> <td>9,496,842,134.40</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	CUENTA	TERCERO	DESCRIPCION CUENT.	CE. CO.	SALDO INICIAL	DÉBITOS	1		ACTIVO	NAPL	18,985,833,108.56		13		INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	NAPL	8,393,117,848.62		1302		INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS - INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EMISORES NACIONALES	NAPL	8,393,117,848.62		130205		FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA	NAPL	8,393,117,848.62		130205001		EMISORES NACIONALES	NAPL	8,393,117,848.62		13020500101		ENCARGO FIDUCIARIO 127015433	NAPL	2,545,666,832.39		13020500101001	127015433	ENCARGO FIDUCIARIO 124301725	NAPL	5,846,991,761.04			124301725	ENCARGO FIDUCIARIO 124310115	NAPL	459,255.19		15		INVENTARIOS	NAPL	10,591,842,134.40		1560		TERRENOS	NAPL	10,591,842,134.40		156005		TERRENOS	NAPL	10,591,842,134.40		156005001		SIN URBANIZAR	NAPL	10,591,842,134.40		15600500101		SIN URBANIZAR	NAPL	10,591,842,134.40		15600500101001	890205645	MARVAL S.A.	NAPL	547,500,000.00			860513493	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A	NAPL	547,500,000.00			830144890	EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO	NAPL	9,496,842,134.40	
CUENTA	TERCERO	DESCRIPCION CUENT.	CE. CO.	SALDO INICIAL	DÉBITOS																																																																																																			
1		ACTIVO	NAPL	18,985,833,108.56																																																																																																				
13		INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	NAPL	8,393,117,848.62																																																																																																				
1302		INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS - INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EMISORES NACIONALES	NAPL	8,393,117,848.62																																																																																																				
130205		FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA	NAPL	8,393,117,848.62																																																																																																				
130205001		EMISORES NACIONALES	NAPL	8,393,117,848.62																																																																																																				
13020500101		ENCARGO FIDUCIARIO 127015433	NAPL	2,545,666,832.39																																																																																																				
13020500101001	127015433	ENCARGO FIDUCIARIO 124301725	NAPL	5,846,991,761.04																																																																																																				
	124301725	ENCARGO FIDUCIARIO 124310115	NAPL	459,255.19																																																																																																				
15		INVENTARIOS	NAPL	10,591,842,134.40																																																																																																				
1560		TERRENOS	NAPL	10,591,842,134.40																																																																																																				
156005		TERRENOS	NAPL	10,591,842,134.40																																																																																																				
156005001		SIN URBANIZAR	NAPL	10,591,842,134.40																																																																																																				
15600500101		SIN URBANIZAR	NAPL	10,591,842,134.40																																																																																																				
15600500101001	890205645	MARVAL S.A.	NAPL	547,500,000.00																																																																																																				
	860513493	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A	NAPL	547,500,000.00																																																																																																				
	830144890	EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO	NAPL	9,496,842,134.40																																																																																																				



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN														
		<p>Certificación Fiduciaria Colpatría</p>  <p style="text-align: center;">FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA NIT.: 800.144.467-6 EN DESARROLLO DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC SUBORDINADO 464 CON NIT. 830.053.994-4 CERTIFICA</p> <p>Que de acuerdo con lo estipulado en el artículo 271-1 del estatuto Tributario:</p> <p>El Fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo FC SUBORDINADO 464, el cual fue constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inversión y Pagos.</p> <p>Presenta la siguiente composición del Patrimonio al 31 de agosto del 2022, según datos contables así:</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">CONCEPTO</th> <th style="text-align: right;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACREEDORES FIDUCIARIOS</td> <td style="text-align: right;">\$ 10.591.798.692,03</td> </tr> <tr> <td>RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</td> <td style="text-align: right;">\$ 1.367.210,91</td> </tr> <tr> <td>GANANCIA DEL EJERCICIO</td> <td style="text-align: right;">\$ 11.586,41</td> </tr> <tr> <td>TOTAL BIENES FIDEICOMITIDOS</td> <td style="text-align: right;">\$ 10.593.177.489,35</td> </tr> <tr> <td>Derecho Fiduciario ERU</td> <td style="text-align: right;">\$ 9.498.177.489,35</td> </tr> <tr> <td>Derecho Fiduciario UNION TEMPORAL BMC USME</td> <td style="text-align: right;">\$ 1.095.000.000,00</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Observación Auditados</u></p> <p>Se informa que el valor del Derecho Fiduciario está compuesto por valor de activos, menos el pasivo, la Diferencia presentada corresponde al resultado del ejercicio anterior y resultado del ejercicio de la vigencia.</p> <p>NO se puede comparar el activo vs el derecho fiduciario son contemplar el resultado de las operaciones (ingresos y gastos) que afectan al derecho fiduciaria únicamente</p> <p><u>Respuesta OCI</u></p> <p>Se acoge la explicación del Auditado, por lo tanto, se retira el hallazgo.</p>	CONCEPTO	VALOR	ACREEDORES FIDUCIARIOS	\$ 10.591.798.692,03	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 1.367.210,91	GANANCIA DEL EJERCICIO	\$ 11.586,41	TOTAL BIENES FIDEICOMITIDOS	\$ 10.593.177.489,35	Derecho Fiduciario ERU	\$ 9.498.177.489,35	Derecho Fiduciario UNION TEMPORAL BMC USME	\$ 1.095.000.000,00
CONCEPTO	VALOR															
ACREEDORES FIDUCIARIOS	\$ 10.591.798.692,03															
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 1.367.210,91															
GANANCIA DEL EJERCICIO	\$ 11.586,41															
TOTAL BIENES FIDEICOMITIDOS	\$ 10.593.177.489,35															
Derecho Fiduciario ERU	\$ 9.498.177.489,35															
Derecho Fiduciario UNION TEMPORAL BMC USME	\$ 1.095.000.000,00															
NC	<p>Principio de Planeación de la Contratación</p> <p>Circular 007 de 2022 – Manual MIPG</p> <p>Dimensión 3 – Gestión con</p>	<p>Retraso en el inicio del Objeto del Contrato 207 de 2022 de fecha 15 de Julio de 2022.</p> <p>Al efectuar la revisión del contrato 207 de 2022, se evidencio, que a fecha de esta auditoría 25 de octubre de 2022, no se había suscrito el acta de inicio respectivo (3 meses después). Lo anterior incide en la entrega de los productos esperados conforme a los cronogramas previamente establecidos. A la fecha de la auditoria, el responsable del proceso informó al equipo auditor que se están adelantando las acciones pertinentes para efectuar su inicio lo más pronto posible.</p> <p><u>Observación Auditado</u></p>														



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
	valores para Resultados Dimensión 4 – Evaluación de Resultados	<p>Dando respuesta a la evidencia presentada por el equipo Auditor, respecto al retraso en el inicio del objeto del Contrato 207 de 2022, la SGDP informa que el pasado 08.11.2022 se suscribió por las partes el Acta de Inicio del Contrato, la cual se adjunta al presente informe.</p> <p>No obstante, a continuación, presentamos los antecedentes de la firma del acta de inicio:</p> <ol style="list-style-type: none">1. El contrato de Consultoría 207 de 2022, cuyo objeto es <i>“Contratar la elaboración del diseño vial conceptual, incluye perfiles viales, los estudios y diseños a nivel de factibilidad de redes de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario y el estudio de tránsito para la modificación del plan parcial de desarrollo “TRES QUEBRADAS” localidad de USME.”</i>, se suscribió el 15.07.2022 entre el Consorcio Consultoría Alianza 08 y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano - ERU, como se evidencia en la plataforma del SECOP II.2. El 21.07.2022 se designó a la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos como área supervisora del Contrato 207 de 2022, por parte de la Dirección de Gestión Contractual de la ERU.3. Mediante correo electrónico del 28.07.2022, el CONSORCIO ALIANZA CONSULTORIA 08 presentó dos observaciones relacionadas con el plazo y el cálculo del costo del proyecto, las cuales fueron analizadas y respondidas por la ERU en reunión del 05.08.2022 y mediante correo electrónico del mismo día. Se adjuntan correos donde se evidencian las observaciones del contratista y las respuestas de la ERU.4. El 05.08.2022 mediante comunicación S2022003176, la ERU solicitó al consultor la radicación inmediata de las hojas de vida del equipo mínimo de trabajo requerido, para revisión y aprobación por parte de la supervisión de la ERU, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la CLÁUSULA TERCERA. - OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA del Contrato 207-2022, la cual determina: (...) II. ESPECIFICAS (...) 4. <i>Firmar el acta de inicio del contrato de consultoría, dentro de los cinco (05) hábiles siguientes a la suscripción del contrato, previa aprobación por parte de la supervisión de las hojas de vida del equipo mínimo de trabajo requerido para la ejecución del contrato.</i> (...)5. El 04.08.2022 el contratista remitió mediante correo electrónico las hojas de vida del equipo mínimo requerido, las cuales fueron revisadas y observadas por la ERU a través del oficio S2022003213 del 08.08.2022.



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>6. El 16.08.2022, el consultor remitió a través de correo electrónico 3 hojas de vida, por lo que continuaba sin cumplir lo requerido en cuanto al personal mínimo solicitado.</p> <p>7. La ERU emitió el oficio S2022003352 del 17.08.2022, solicitando nuevamente al contratista respuesta a la totalidad de observaciones presentadas por la Entidad a las hojas de vida del personal mínimo, y otorgó un plazo no mayor a dos (2) días hábiles a partir del recibo de la comunicación, so pena de tener que impulsar las acciones a que hubiese lugar. Este oficio fue remitido con copia a la Compañía de Seguros que ampara el contrato.</p> <p>8. Mediante correo electrónico del 19.08.2022, el contratista remitió el oficio CA08-ERU-001-2022, a través del cual propuso la terminación anticipada de mutuo acuerdo del Contrato de Consultoría No. 207-2022, por las razones expuestas en la comunicación mencionada, la cual se adjunta al presente informe.</p> <p>9. El 23.08.2022 el consultor remitió por correo electrónico las hojas de vida de dos profesionales. Posteriormente, el 25.08.2022 el contratista envió el oficio CA08-ERU-002-2022 mediante correo electrónico, a través del cual presentó la totalidad de hojas de vida, las cuales fueron observadas nuevamente por la ERU mediante correo del 25.08.2022.</p> <p>10. Por medio del oficio S2022003489 del 26.08.2022, la ERU dio respuesta a la solicitud del contratista, correspondiente a la Terminación Anticipada de mutuo acuerdo del Contrato de Consultoría No. 207-2022, informando lo siguiente:</p> <p>“(…)</p> <p><i>Por lo anterior, la ERU no considera válidos los argumentos expuestos por el contratista y sobre los cuales fundamenta su solicitud de terminación anticipada del contrato, considerando la misma no procedente dado que no es la voluntad de la Empresa desestimar todo el tiempo, dedicación y costos invertidos en la estructuración de la contratación y el trámite del proceso de selección, lo cual generaría un perjuicio e impacto negativo muy alto, y subsistiendo la necesidad de la ejecución del contrato y sus productos, se requiere al contratista dar respuesta inmediata a las comunicaciones y requerimientos antes señalados, y en consecuencia dar cumplimiento inmediato a los requisitos establecidos para la suscripción del acta de inicio, so pena de dar aplicación a lo previsto en la cláusula Décima Novena.- Multas con Efectos Conminatorios y Cláusula Vigésima Primera.- Procedimiento para imposición de multas, cláusula pena pecuniaria y declaratoria de incumplimiento, y las demás a que haya lugar.</i></p> <p>(…)”</p> <p>11. El 31.08.2022 el contratista hizo entrega de las hojas de vida del personal mínimo requerido mediante oficio CA08-ERU-004-2022, con radicado E2022005681. La entidad dio respuesta a través de la comunicación S2022003538 del 31.08.2022 informando el cumplimiento de ocho profesionales y presentando observaciones a</p>



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>uno de ellos. Por lo anterior, la ERU solicitó al contratista subsanar la observación presentada a la hoja de vida del especialista hidráulico, para cumplir con la totalidad de requisitos para la suscripción del acta de inicio.</p> <p>12. El 31.08.2022, se celebró reunión virtual entre el contratista y la ERU, en donde el consultor presentó observaciones sobre el alcance del componente de Tránsito, el cual, según su análisis, no corresponde al valor presupuestado para el mismo. En esta reunión, la ERU precisó que las condiciones técnicas y contractuales pactadas, fueron publicadas en el marco de la Invitación Pública, sin haber recibido observaciones al respecto, y por lo tanto eran de conocimiento del contratista, quien las aceptó desde la presentación de su propuesta, y posterior firma del contrato.</p> <p>No obstante, la ERU realizó el 02.09.2022 una reunión interna entre las áreas técnicas de la entidad – SGDP y SGU, con el fin de analizar las observaciones presentadas por el consultor.</p> <p>13. El 05.09.2022, el consultor radicó en la entidad la hoja de vida del especialista hidráulico, mediante comunicación CA08-ERU-005-2022, con radicado E2022005779. Teniendo en cuenta lo anterior, la ERU aprobó la totalidad de hojas de vida a través del oficio S2022003617 del 05.09.2022, e informó al contratista que se iniciaría el trámite de suscripción del Acta de Inicio del Contrato de Consultoría No. 207 de 2022.</p> <p>14. El 06.09.2022, la ERU envió al consultor, mediante correo electrónico, el Acta de Inicio del Contrato 207-2022 para revisión y firma. Así mismo, la entidad remitió este documento a través del oficio S2022003648 del 06.09.2022, dirigido al contratista.</p> <p>15. El 09.09.2022, se realizó en la ERU una reunión presencial entre el contratista, la SGDP y la SGU, en la cual el consultor expuso su análisis frente al alcance detallado de cada una de las especialidades requeridas, especialmente el Estudio de Tránsito, así como el valor del contrato. Así mismo, el contratista le propuso a la entidad las siguientes alternativas para el proyecto:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Modificación del alcance del Estudio de Tránsito y/o del contrato general.b. Modificación del presupuesto, por las situaciones mencionadas en la reunión del 09.09.2022, en el correo del 13.09.2022 y en la comunicación CA08-ERU-001-2022 recibida el 19.08.2022.c. Terminación anticipada del contrato, en contexto de la comunicación CA08 ERU-001-2022, recibida por la ERU el 19.08.2022. <p>En esta reunión, la ERU dio respuesta a los puntos mencionados por el consultor, reiterando las condiciones contractuales aceptadas en su momento por las partes. No obstante, con el ánimo de dar respuesta a los argumentos presentados por el contratista, específicamente sobre los profesionales y valores del contrato, la ERU solicitó al Consorcio Alianza Consultoría 08, el envío del presupuesto que el consultor considera viable para la ejecución del contrato.</p>



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>El 13.09.2022, el contratista remitió un correo electrónico documentando lo expuesto en la reunión presencial del 09.09.2022 e hizo entrega de dos cotizaciones de consultores externos, como soporte de los valores presentados en la reunión.</p> <p>La ERU dio respuesta mediante correo del 14.09.2022, solicitando un presupuesto concreto, donde se especifique con claridad, según el contratista, cuáles son los integrantes del equipo de trabajo y cuál es el valor que consideran les costaría la ejecución del contrato. Lo anterior, con el fin de que sea revisado internamente por la ERU. Así mismo, le reiteró al contratista la necesidad de avanzar con el compromiso contractual de suscripción del acta de inicio del contrato 207-2022, el cual a esa fecha no se había cumplido.</p> <p>16. El 15.09.2022, el consultor dio alcance al correo electrónico del 13.09.2022 y remitió el presupuesto que, según el contratista, reflejaba la realidad de la ejecución las actividades de Consultoría para el proyecto.</p> <p>17. Con el fin de revisar y analizar la documentación presentada por el consultor, desde el ámbito técnico y contractual, se realizaron las siguientes mesas de trabajo entre las diferentes áreas de la ERU:</p> <ul style="list-style-type: none">• Reuniones internas SGDP: 26.09.2022, 03.10.2022, 06.10.2022, 14.10.2022• Reunión entre SGDP y SGU: 29.09.2022• Reuniones entre SGDP y DGC: 10.10.2022, 13.10.2022• Reunión entre SGDP-DGC- Planeación: 12.10.2022 <p>18. La ERU convocó al consultor a la reunión presencial programada para el 18.10.2022, con el fin de analizar por las partes, las condiciones para dar inicio a la ejecución del contrato 207-2022.</p> <p>En esta reunión, en la que participó el consultor, la SGDP y la DGC, la ERU presentó las siguientes respuestas a las alternativas planteadas por el contratista:</p> <ol style="list-style-type: none">a. Modificación del alcance del Estudio de Tránsito y/o del contrato general: No es factible, teniendo en cuenta la necesidad de la ERU de obtener los insumos requeridos para la modificación del Plan Parcial Tres Quebradas, de acuerdo con los requisitos exigidos por las Entidades Distritales, encargadas de aprobar cada uno de los componentes.b. Modificación del presupuesto: La entidad informa que el presupuesto entregado por el consultor mediante correo del 15.09.2022 excede de sobremanera el valor establecido por la entidad para la ejecución del contrato y por lo tanto no es aceptado. No obstante y de acuerdo con lo expuesto por el consultor, respecto al alcance del componente de tránsito, la ERU solicita al contratista presentar la metodología requerida por la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM, en la cual se determinan las actividades de campo requeridas para la elaboración del estudio de tránsito, y así, en ese momento, evaluar y analizar la necesidad de



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>suscribir una modificación y/o adición al valor del contrato, para garantizar el desarrollo de las actividades derivadas del objeto contractual.</p> <p>c. Terminación anticipada del contrato: No es factible, teniendo en cuenta la necesidad de la ERU de contar con los insumos requeridos para la modificación del Plan Parcial Tres Quebradas, en el tiempo estipulado por el Distrito, lo que imposibilita iniciar un nuevo proceso de contratación para la ejecución de la consultoría. Así mismo, se reitera por parte de la empresa, que las condiciones técnicas y contractuales pactadas, fueron en el marco del proceso contractual y aceptadas por el consultor desde la presentación de su propuesta, y posterior firma del contrato y por lo tanto se reitera lo descrito en la comunicación S2022003489 del 26.08.2022, a través de la cual la ERU dio respuesta en su momento al oficio de solicitud del consultor de la Terminación Anticipada del contrato por mutuo acuerdo.</p> <p>Como conclusión de la reunión, se acordó entre las partes suscribir el acta de inicio con una nota aclaratoria respecto al análisis y evaluación del valor del contrato, una vez se cuenten con los elementos que justifiquen una modificación al mismo.</p> <p>19. Posteriormente, se acuerda entre las partes que la evaluación y el análisis mencionado en el numeral anterior, se realice una vez se presente por parte del consultor el primer documento técnico requerido en el contrato, correspondiente al diagnóstico general de los estudios y diseños, teniendo en cuenta los insumos entregados por la ERU y la información secundaria que existe.</p> <p>Con base en lo anterior, se celebraron diferentes reuniones entre el contratista y la ERU con el fin de concretar la nota en el Acta, según los acuerdos establecidos, para finalmente suscribir por las partes el Acta de Inicio del Contrato de Consultoría 207 de 2022, con fecha de 08.11.2022.</p> <p>Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se adjuntan los siguientes anexos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Contrato 207 de 2022 – SECOP II2. Designación Supervisor Contrato 207-20223.1. Correo Consultor Solicitud Aclaraciones 28.07.20223.2. Correo ERU Rta Aclaraciones 05.08.20224. Oficio ERU S2022003176 - Solicitud Hojas de Vida. 05.08.20225.1. Correo Consultor Hojas de Vida 04.08.20225.2. Oficio ERU S2022003213. Observaciones Hojas de Vida. 08.08.20226. Correo Consultor Hojas de Vida 16.08.20227. Oficio ERU S2022003352 - Hojas de vida 18.08.228. Correo - Oficio Consultor_CA08-ERU-001-2022_Solicitud de Terminación Anticipada 19.08.20229.1. Correos Consultor Hojas de Vida 23.08.20229.2. Correo - Oficio Consultor CA08-ERU-002-2022_Remisión Hojas de vida 25.08.20229.3. Correo ERU Obs. Hojas de vida 25.08.2022



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>10. Oficio ERU S2022003489 - Rta. Solicitud Terminación Anticipada 26.08.2022 11.1. Oficio Consultor E2022005681_Remision_Hojas_de_vida 31.08.2022 11.2. Oficio ERU S2022003538 - obs. esp. hidraulico 31.08.2022 12. Agendas Reuniones Virtuales 31.08.2022 – 02.09.2022 13.1. Oficio consultor CA08-ERU-005-2022_E2022005779 - HV Esp. Hid. 05.09.2022 13.2. Oficio ERU S2022003617 - Aprobación Hojas de Vida - 05.09.2022 14.1. Correo ERU – Acta de Inicio 06.09.2022 14.2. Oficio ERU S2022003648 Remisión Acta de Inicio 06.09.2022 15.1. Correo Consultor – Mesa de Trabajo. 13.09.2022 15.2. Correo ERU – Solicitud Presupuesto – 14.09.2022 16. Correo Consultor - Presupuesto - 15.09.2022 17. Agenda Reuniones internas ERU 18. Agenda Reunión Presencial 18.10.2022 19. Acta de Inicio Contrato 207-2022 08.11.2022</p> <p><u>Respuesta OCI</u></p> <p>De acuerdo con el análisis efectuado por el equipo auditor se determina que, por parte del proceso auditado se realizó el ajuste de la situación evidenciada, dándose solución inmediata y subsanándose el hallazgo. No obstante, aunque no se presenta la necesidad de efectuar una acción correctiva que deba incorporarse al plan de mejoramiento de la entidad, se mantendrá la observación en el informe final.</p>
NC	Normas aplicables a la contratación Liquidación en los términos legales establecidos	<p>No liquidación del contrato ERU 406-2018</p> <p>No se dispone de la liquidación del Contrato ERU 406 de 2018, el cual según lo informado, se encuentra en proceso a través de la figura de constancia de cierre, por cuanto el plazo para la liquidación feneció a los 30 meses después de su terminación, conforme la Ley 1150 de 2007.</p> <p><u>Respuesta OCI</u></p> <p>Dado que la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria no se manifestó con las objeciones o explicaciones para la valoración por parte de la Oficina de Control interno, se mantiene el mismo resultado que se verá reflejado en el informe final de auditoría. Se mantiene la No conformidad.</p>
OBS	Determinación de la viabilidad y rentabilidad del PPRU Voto Nacional Acuerdo 643 de 2016	<p><u>VOTO NACIONAL – LA ESTANZUELA</u></p> <p>Debilidad en la determinación de la viabilidad y rentabilidad del proyecto Voto Nacional</p> <p>No se evidencia que exista un concepto final sobre viabilidad, prefactibilidad y factibilidad financiera del proyecto Voto Nacional, conforme al principio de planeación en la gestión administrativa.</p> <p>De acuerdo con la información aportada por la Gerencia de Estructuración de Proyectos, para este plan no se están realizando modelaciones financieras.</p>



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>Con el fin de verificar el procedimiento de costeo del PPRU, se solicitó información a la Gerencia de Estructuración de Proyectos - Subgerencia de Gestión Inmobiliaria mediante correo del 18/10/2022, dependencia que aportó los anexos del convenio derivado Nro. 072, documentos que no corresponden a un ejercicio de modelación financiera o costeo del proyecto Voto Nacional.</p> <p>Al no contarse con la información detallada sobre modelación financiera del proyecto, se revisó la estructuración de los convenios suscritos para desarrollar las etapas 1, 2 y 3 del proyecto, es decir, Alcaldía Local Los Mártires, Distrito Bronx Creativo y Edificio Formación para el Trabajo, donde se pudo concluir que la Empresa a través de la suscripción de estos, cumple las funciones asignadas en el artículo 5 del Acuerdo Distrital 643 de 2016, especialmente las establecidas en los numerales 1, 2, 5 y 10, donde se convoca a la Empresa, debido a la experticia y conocimiento para apoyar el proceso de planeación, estructuración, desarrollo e implementación de estos proyectos urbanísticos estratégicos, así como, representante de la Administración Distrital.</p> <p>En las cláusulas contractuales de los Convenios 164 de 2019 (Bronx Distrito Creativo), 134 de 2016 (Alcaldía Local Mártires), y 299 de 2019 (Centro Formación para el Trabajo), no se estipula de manera detallada y precisa si la Empresa obtendrá alguna retribución por concepto de su gestión, situación que puede obedecer a la naturaleza jurídica de la figura de convenio interadministrativo y a lo mencionado en precedencia.</p> <p>No obstante, no se cuenta con un documento de Modelación Financiera y/o Costeo del Proyecto según las competencias de la Empresa, contenidas en el numeral 18 del artículo 5 del Acuerdo 643 de 2016, en el cual se encuentra establecido “<i>cobrar honorarios, comisiones u otro tipo de remuneración, por los servicios que preste conforme a sus estatutos, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente</i>”; y en desarrollo de esta función mediante el Acuerdo 004 de 2016¹, se delegó a la SGI para “<i>Dirigir la elaboración de las modelaciones financieras y económicas necesarias para garantizar la viabilidad y rentabilidad de los proyectos urbanos integrales a ser gestionados por la Empresa</i>”, Subgerencia que definió el factor de sostenibilidad de la Empresa de la siguiente manera: “<i>Corresponde al reembolso dinerario a la entidad por los gastos en los que incurre por la gestión de los predios. Se calcula como el factor de dedicación que tiene los costos operativos de la empresa en virtud del valor de cada proyecto, con relación a los recursos administradas a través de los patrimonios autónomos</i>”.</p> <p>La situación descrita le permite a la Empresa obtener el denominado Índice de Negocios de la ERU -INE-, lo que para el caso de estos 3 proyectos podrá ser determinado una vez se efectuó en su totalidad la gestión predial de cada etapa, por cuanto esta gestión corresponde al aporte de la Empresa en cada proyecto.</p> <p><u>Observación Auditados</u></p>

¹ Por el cual se adopta la estructura organizacional, la planta de cargos y se definen las funciones de las dependencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. Numeral 3 del artículo 1.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>Con el fin de presentar y dar a entender la particularidad del Proyecto Voto nacional, también se realizaron reuniones entre el equipo de la SGI y el equipo auditor:</p> <p>Se realizó la presentación referente a la formulación del plan parcial y el impacto financiero, económico y social que significa adelantar esta operación urbana de renovación urbana en el centro de la ciudad.</p> <p>Se realizó especial énfasis en el artículo 57 del Decreto Distrital 201 de 2019 por el cual se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana - San Victorino la Estanzuela, en lo que respecta a la participación del Distrito en la gestión del plan parcial se concreta en la gestión pública del suelo y demás instrumentos que viabilizan la ejecución de las áreas destinadas a los dotacionales públicos descritos en el sistema de equipamientos y el redesarrollo de las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD).</p> <p>Con base en lo anterior, se presentó el detalle de cada una de las áreas de manejo diferenciado (AMD), áreas que fueron priorizadas y definidas como proyectos de plan de desarrollo desarrolladas a través de convenios interadministrativos suscritos con: La Fundación Gilberto Alzate Avendaño para el desarrollo del proyecto Bronx Distrito Creativo a localizarse en la AMD 1, Secretaria de Desarrollo Económico en desarrollo del proyecto Formación para el Trabajo - Distrito Creativo a localizarse en el AMD 3 y la Alcaldía Local de los Mártires a localizarse en el AMD2 para el desarrollo del proyecto Nueva Sede Alcaldía Local de los Mártires.</p> <p>Para cada proyecto mencionado, se entregó el documento del convenio y el anexo técnico que soportó el valor de los mismos y se presentaron sus particularidades, así como las fuentes de recursos y financiación. El rol y la participación de la ERU está definido contractualmente a través de dichos documentos.</p> <p>Con el desarrollo de las AMD's se espera reactivar la zona y generar incentivos para que se desarrollen las unidades de actuación de uso residencial y comercial definidas para el resto del plan parcial, cuyos gestores deberán ser privados y los propietarios actuales del suelo.</p> <p>Finalmente y para efectos de las mediciones sobre rentabilidad del proyecto se remitió el Documento Técnico de Soporte que define las fuentes de financiamiento de dicho proyecto (propias y externas) al igual la evaluación financiera del mismo, una vez concretada la gestión integral de suelo consolidada.</p> <p><u>Respuesta OCI</u></p> <p>Frente a la debilidad detectada en la determinación de la viabilidad y rentabilidad del proyecto Voto Nacional, con los argumentos expuestos por los auditados no se logra desvirtuar la observación realizada por la OCI toda vez que, no existe un documento técnico específico o concepto donde, desde el principio o inicio del proyecto se detalle de manera precisa la viabilidad, prefactibilidad y factibilidad financiera del proyecto, y las estimaciones de costos económicos, beneficios y rentabilidad para la Empresa.</p>



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		La anterior situación obedece al ejercicio de planeación que debe ser efectuado desde la estructuración del proyecto. Por lo expuesto, se mantendrá la observación en el informe final.
NC	Procedimiento interno "Modelaciones Financieras de los Proyectos" Código PD-75 MIPG Dimensión 5 Información y Comunicación - Dimensión 3 – Gestión con valores para Resultados Dimensión 4 – Evaluación de Resultados	<p>Expedición Procedimiento Modelaciones Financieras de los Proyectos</p> <p>Conforme al objetivo de verificar y evaluar la modelación de los proyectos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá en su etapa de formulación, frente al procedimiento interno "<i>Modelaciones Financieras de los Proyectos</i>", se concluye que este fue expedido el 31/12/2019, fecha posterior a la suscripción de los convenios 164 de 2019 (Bronx Distrito Creativo), 134 de 2016 (Alcaldía Local Mártires), y 299 de 2019 (Centro Formación para el Trabajo).</p> <p>Sin embargo, frente a este objetivo se detectó falta de trazabilidad y disponibilidad de la información relacionada con el ejercicio adelantado, para determinar de manera precisa si se efectuó o no, un costeo del proyecto.</p> <p><u>Observación Auditados</u></p> <p>De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 Definiciones del procedimiento PD-57 Auditorías Internas SIG y de Evaluación Independiente V7, la No conformidad se establece como el incumplimiento de un requisito, es por ello, y como lo expresa el equipo auditor, el procedimiento fue aprobado posterior a la suscripción de convenios 134 de 2016, 164 de 2019 y 299 de 2019. Por consiguiente, al momento de la identificación del hallazgo no puede hacerse referencia a un documento que no existía, generando inconsistencia y confusión en la identificación de la causa que ocasionó el hallazgo.</p> <p>De otra parte, el equipo auditor manifiesta que "<i>se detectó falta de trazabilidad y disponibilidad de la información relacionada con el ejercicio adelantado, para determinar de manera precisa si se efectuó o no, un costeo del proyecto</i>" situación que es contraria a la documentación presentada en el proceso de auditoría, en razón a que mediante correo electrónico enviado el día 18 de octubre de 2022, por la profesional Lilian Buitrago, se remitieron las fichas técnicas de los convenios 164 de 2019 (Bronx Distrito Creativo), 134 de 2016 (Alcaldía Local Mártires), y 299 de 2019 (Centro Formación para el Trabajo), en las cuales se describe ampliamente la forma de cómo se realiza el proceso de costos de los proyectos. Adicionalmente se presentó dicha información en mesa de trabajo realizada el 4 de noviembre de 2022.</p> <p>Por lo expuesto anteriormente, se solicita retirar la no conformidad, en los términos que no se ajusta a los criterios de auditoría establecidos en el procedimiento PD-57 Auditorías Internas SIG y de Evaluación Independiente V7.</p> <p><u>Respuesta OCI</u></p> <p>Es importante precisar que la NC esta direccionada a la falta de trazabilidad y disponibilidad de la información relacionada con el ejercicio adelantado, para determinar de manera precisa si se efectuó o no, un costeo del proyecto, pues como bien se indica la OCI manifestó que el procedimiento interno "<i>Modelaciones Financieras de los</i></p>



Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>Proyectos”, fue expedido el 31/12/2019, fecha posterior a la suscripción de los convenios suscritos para ejecutar cada una de las etapas del proyecto Voto Nacional.</p> <p>Ahora bien, frente a la falta de disponibilidad de la información, la OCI evidenció que la Empresa no cuenta con un repositorio de información que permita efectuar la trazabilidad de los documentos relacionados con el proyecto y generados en cada etapa del mismo, situación que no permite contar con una memoria histórica suficiente para la consulta y toma de decisiones.</p> <p>Por lo anteriormente expuesto, se mantendrá la NC en el informe final.</p>
NC	MIPG Dimensión 3 – Gestión con valores para Resultados Dimensión 4 – Evaluación de Resultados	<p>Ausencia de medición a la Rentabilidad Social y Ambiental en los Proyectos</p> <p>Actualmente la Empresa mide su rentabilidad en términos monetarios, sin embargo, los proyectos que actualmente se desarrollan, no determina el impacto generado por el proyecto y los beneficios sociales y ambientales que se originan a raíz de la implementación de cada una de las iniciativas que desarrolla la Entidad frente a la comunidad, la Ciudad y los diferentes sectores que se favorecen con dichos Proyectos.</p> <p><u>Respuesta OCI</u></p> <p>Dado que la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos no se manifestaron con las objeciones o explicaciones para la valoración por parte de la Oficina de Control Interno, se mantiene el mismo resultado que se verá reflejado en el informe final de auditoría.</p>

Convenciones:

- **C:** Conformidad.
- **NC:** No Conformidad.
- **OBS:** Observación u Oportunidad de Mejora.

Debilidades que están siendo objeto de mejora

- La Administración inicio la actividad del costeo e impacto de los proyectos, incluidos todos los aspectos relacionados y analizando la posible inclusión del tema social y ambiental de los proyectos, no obstante a la fecha de corte de la Auditoria no se dispone de dicha metodología oficialmente.

5. CONCLUSIONES DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

San Victorino

1. Actualmente se encuentra en proceso la elaboración de los términos de referencia definitivos para la publicación de los mismos, lo cual se tiene planeado, para el mes de diciembre de 2022, según lo informado; lo anterior basado en el esquema de negocio y fiduciario propuesto, por tal motivo, para el corte de la auditoría no es factible determinar si es rentable el proyecto.
2. Los predios del proyecto han tenido una valoración que se encuentran en los registros contables por un valor de \$102.573.323.552.
3. Actualmente la Empresa se encuentra generando ingresos por concepto de arrendamiento con Titan Group UT, economizando costos de vigilancia, mantenimiento, aseo y servicios públicos, así como aportando a la revitalización del



sector, mejoramiento de la calidad de vida de los vendedores que allí están laborando y mejoramiento de la seguridad del lugar, no obstante, este tipo de negocio no es el objeto final del Proyecto.

San Bernardo

1. El proyecto es viable, evidenciando que se tuvieron en cuenta los impactos financieros y la medición del valor mínimo para la adjudicación del proyecto, siempre que sea superior a la oferta mínima de \$132.000 millones, que para el caso fue el presentado por la Constructora Las Galias S.A. por valor de \$165.000 millones que supera el VPN propuesto en el negocio inicialmente por \$29.000 millones.

Plan Parcial Tres Quebradas– UG1

1. La utilidad del Proyecto registra un valor de \$1.378.796,41 a fecha de esta auditoría. Sin embargo, aún no es tiempo de determinar el valor definitivo de la utilidad para la Empresa, por cuanto éste se encuentra en proceso de ejecución y sólo al cierre del ejercicio se podrá establecer dicho valor.
2. En el Balance general de agosto 31 de 2022, la Fiduciaria Colpatria registra un valor de \$ 9.496.842.134.40, diferente al de la certificación de la misma fecha que es de \$ 9.498.177.489,35. presentando una diferencia de \$ 1.335.354.95. (No conformidad ya enunciada en este informe)
3. En la conciliación del mes de agosto de 2022, donde se debía restituir suma de \$1.095.000.000 el día 20 de enero de 2020, cifra consignada a favor de la Empresa el día 29 de diciembre de 2020, sin embargo, se determina que, en la conciliación del mes de agosto de 2022, existe un pasivo por legalizar por un valor de \$ 39.795.318. (No conformidad ya enunciada en este informe).
4. Las partes decidieron dar por terminado el Convenio 464 de 2016 por vencimiento del plazo de ejecución; es decir a partir del 30 de octubre de 2022, y, en consecuencia, se llevará a cabo su liquidación, así como la correspondiente restitución de los recursos no ejecutados y de los rendimientos financieros generados por los mismos, desde la fecha efectiva del desembolso al esquema fiduciario constituido por la Empresa de acuerdo con el balance que hace parte del acta del citado comité con corte a 31 de julio de 2022.
5. Existe un contrato asociado al proyecto sin liquidar.

Voto Nacional La Estanzuela

1. Para el proyecto Voto Nacional, la Empresa efectúa la gestión del suelo, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, como también la realización de la formulación del plan parcial, prestando para ello su experticia, infraestructura y personal necesario; así mismo, realiza la gestión contractual a través del patrimonio autónomo, constituido para el desarrollo del proyecto.
2. No se evidencia que exista un concepto final sobre viabilidad, prefactibilidad y factibilidad financiera del proyecto Voto Nacional, conforme al principio de planeación.
3. El procedimiento interno “Modelaciones Financieras de los Proyectos” Código PD-75 fue expedido el 31/12/2019, fecha posterior a la suscripción de los convenios suscritos para las Áreas de Manejo Diferenciado 1, 2 y 3 del proyecto.
4. Según las competencias de la Empresa contenidas en el numeral 18, del artículo 5, del Acuerdo 643 de 2016, se encuentra establecido *“cobrar honorarios, comisiones u otro tipo de remuneración, por los servicios que preste conforme a sus estatutos, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente”*, y en desarrollo de esta función mediante el Acuerdo 004 de 2016² se delegó a la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria para *“Dirigir la elaboración de las modelaciones financieras y económicas necesarias para garantizar la viabilidad y rentabilidad de los proyectos urbanos integrales a ser gestionados por la Empresa”*, Subgerencia que definió el factor de sostenibilidad de la Empresa de la siguiente manera: *“Corresponde al reembolso dinerario a la entidad por los gastos en los que incurre por la gestión de los predios. Se calcula como el factor de dedicación que tiene los costos operativos de la empresa en virtud del valor de cada proyecto, con relación a los recursos administradas a través de los patrimonios autónomos”*.
5. De acuerdo con lo anterior, una vez finalice en su totalidad la gestión de predios de los proyectos se podrá conocer el reembolso correspondiente a la Empresa, según cada Área de Manejo Diferenciado.

De los cuatro (4) Proyectos objeto de seguimiento de esta auditoría de forma general se establece lo siguiente:

² Por el cual se adopta la estructura organizacional, la planta de cargos y se definen las funciones de las dependencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. Numeral 3 del artículo 1.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

- Un Proyecto en vía de formulación de los términos de referencia. (San Victorino).
- Un Proyecto que supera lo planeado inicialmente (San Bernardo).
- Dos Proyectos sobre los cuales su rentabilidad real será establecida al final del Proyecto (Plan Parcial Tres Quebradas-UG1 y Voto Nacional la Estanzuela)

6. RECOMENDACIONES

1. Es importante que la Empresa, adelante y atienda para todos sus proyectos los lineamientos establecidos en el procedimiento interno “Modelaciones Financieras de los Proyectos” - Código PD-75, que tiene como objetivo “*Determinar la viabilidad y la rentabilidad de los proyectos de Renovación o Desarrollo Urbano en la etapa de formulación, durante las fases de prefactibilidad y factibilidad*”.
2. Culminar, en el menor tiempo posible, la metodología de costeo e impacto real de los proyectos, incluyendo todos los aspectos relacionados, a la cual ya se dio inicio en la Empresa. Incluir en la rentabilidad esperada el impacto generado por los beneficios sociales y ambientales que se originan a raíz de la implementación de cada una de las iniciativas que desarrolla la Entidad frente a la comunidad, la Ciudad y los diferentes sectores que se favorecen con dichos Proyectos.

San Victorino

1. Es importante que los procesos responsables de verificar y reportar las cifras de los Proyectos a los entes de control o cualquier Entidad que solicite información, garanticen su coherencia y establezcan controles efectivos que eviten reportes con variaciones en los valores registrados, como se presentó en el caso de los ingresos recibidos por arrendamientos del proyecto San Victorino, ya que esto puede originar posibles sanciones a quienes suscriban y envíen la información reportada.
2. Dar cumplimiento al procedimiento “**PD-96 Procedimientos a los Proyectos Urbanos**” Actividad N° 6 “**Revisar y analizar la información diligenciada por los responsables en el Instrumento de Seguimiento**”. con el propósito de cumplir con el objetivo de disponer de información actualizada y oportuna de la información del Proyecto San Victorino para una adecuada toma de decisiones.
3. Con el fin de que las cifras reportadas sean coherentes, es importante dar una justificación clara en las respuestas emitidas a cualquier Ente de Control, esto debido a que los valores registrados por la Empresa son diferentes y tienen el mismo concepto “**pago de comisiones**”; cabe anotar, que los responsables del manejo de la información tienen claridad de las razones por las cuales se presentan estas diferencias, no obstante, no se describen de manera detallada ni los conceptos concretos y exactos de los datos reportados.
4. Previamente al proceso de publicación de los términos de referencia del Proyecto, basado en el esquema de negocio y fiduciario propuesto, es necesario tener en cuenta todos y cada una de las inversiones realizadas por parte de la Empresa, así como la recuperación de los dineros asociados en proyectos alternativos, garantizando que se recupere los mismos, así como se establezca un margen de ganancia esperado.

San Bernardo

1. Crear un repositorio unificado que permita evidenciar la trazabilidad de información en todas las etapas del proyecto (inicio, Planificación, Ejecución, Supervisión y Cierre), de manera que se logre el suministro de información, confiable, verificable y oportuna.

Plan Parcial Tres Quebradas – UG1

1. Establecer controles oportunos y efectivos, por parte de los responsables del proceso, que permitan garantizar que la información remitida por la Fiduciaria Colpatria es correcta.
2. Efectuar el proceso de liquidación del contrato que se encuentra pendiente de dicho trámite (ya enunciado en el cuerpo de éste informe).

Voto Nacional



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

1. Efectuar un seguimiento oportuno para lograr los balances que permitan estimar el valor asociado al Índice de Negocios de la Empresa, en cada uno de los convenios suscritos para la ejecución de los proyectos Bronx Distrito Creativo y Edificio para el Trabajo.
2. Disponer de un concepto final sobre viabilidad, prefactibilidad y factibilidad financiera del proyecto Voto Nacional, conforme al principio de planeación.
3. Establecer y documentar el reembolso correspondiente a la Empresa, según cada Área de Manejo Diferenciado.
4. De manera general evaluar para el Plan Anual de Auditoría de la Vigencia 2023, la inclusión del avance de cada uno de los proyectos objeto de estudio en este informe.

7. PLAN DE MEJORAMIENTO

- Los responsables de los procesos involucrados en el presente trabajo de auditoría deben elaborar un Plan de Mejoramiento que contenga las acciones correctivas para subsanar las causas de las No Conformidades detectadas y para atender las Observaciones incorporadas en el informe, de acuerdo con el procedimiento PD-17 Plan de Mejoramiento.
- El tiempo estimado para la formulación de dicho plan será de un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la fecha de radicación de informe del trabajo de auditoría definitivo. La entrega del Plan de Mejoramiento deberá surtirse ante la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos para la revisión y asignación del consecutivo a las acciones.
- Si se declararon beneficios dentro del trabajo de auditoría, no se requiere la formulación de acciones correctivas.

8. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El trabajo de auditoría se realizó con base en un muestreo aleatorio que no implica la detección de la totalidad de las situaciones de Conformidad, No Conformidad u Observaciones.

CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DEL TABAJO DE AUDITORÍA	SI	NO	JUSTIFICACIÓN
1. ¿El trabajo de auditoría cumplió con todos los estándares y requisitos generalmente aceptados?	X		
2. ¿Durante el trabajo de auditoría, en la reunión de cierre y con la entrega del informe preliminar de auditoría se aseguró el derecho del auditado a explicar, justificar, defender o contradecir los resultados?	X		
3. ¿Se presentaron impedimentos o conflictos de intereses que afectaran la independencia y objetividad del trabajo de auditoría?		X	
4. ¿Se materializaron los riesgos del trabajo de auditoría?		X	
5. ¿Se presentaron impedimentos legales o de otras regulaciones que afectaran el acceso a la información o el cumplimiento las partes del trabajo de auditoría?		X	
6. ¿Se cumplieron los criterios del código de ética del auditor y del estatuto de auditoría?	X		
7. ¿La información insumo para el trabajo de auditoría fue dispuesta de manera oportuna y completa?	X		En uno de los ítems se cita que no se dispuso de la información correspondiente al proyecto San Bernardo.
8. ¿El trabajo de auditoría requiere de la declaración de alguna salvaguarda?	X		



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE AUDITORÍA INTEGRAL

9. EQUIPO AUDITOR

NOMBRE	CALIDAD DEL AUDITOR
Jose Edwin Lozano Gómez	Líder
Daniel Fernando Cruz	Acompañante
Edgar Mogollón	Acompañante
Karina Córdoba Acero	Acompañante

10. APROBACIÓN

NOMBRE	CARGO
Miguel Ángel Pardo Mateus	JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO (E)