



## COMUNICACIÓN INTERNA

Para : Juan Guillermo Jiménez Gómez – Gerente General  
Carlos Alberto Acosta Narváez - Subgerencia de Gestión Inmobiliaria

(E)

María Constanza Eraso Concha – Subgerente de Planeación  
Mónica Ocampo Villegas – Subgerente de Gestión Urbana  
Mary Marlen Tobo Paipilla - Dirección de Predios  
Margarita Isabel Córdoba García – Oficina de Gestión Social  
Mauricio Pombo Santos - Dirección Comercial

De : Janeth Villalba Mahecha - Oficina de Control Interno

Asunto: **Informe Final Trabajo de Auditoría Gestión del Suelo.**

Cordial saludo,

En cumplimiento del Plan Anual de Auditoría para la vigencia 2023 y de conformidad con el procedimiento Auditorías Internas vigente y demás normas legales aplicables, de manera atenta se anexa el Informe Final del Trabajo de Auditoría Interna realizado a la Gestión del Suelo, el cual arrojó 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, a prevenir eventos de riesgo, mejorar las operaciones institucionales y facilitar la toma de decisiones:

Siete (7) Fortalezas, una (1) Conformidad, cuatro (4) No Conformidades, siete (7) Observaciones y una (1) oportunidad de mejora, luego de agotadas todas las etapas metodológicas y los mecanismos de contradicción y réplica y culminadas las etapas y ciclo de la auditoría.

Por lo anterior, procede el cumplimiento del procedimiento “Plan de Mejoramiento por Procesos” a fin de que se propongan las acciones para aprovechar las observaciones, corregir las desviaciones y concretar medidas respecto de las recomendaciones sugeridas.



Documento:  
321022



Este documento está firmado digitalmente, por  
Janeth Villalba Mahecha en 2023-12-12 14:06:21  
Janeth Villalba Mahecha en 2023-12-12 14:06:37  
Para descargar la versión digital firmada puede  
escanear el código QR o dirigirse a  
[https://gestiondocumental.abn.net.co/instancias/ERU\\_Prod/AZDigitalV6.0/ControlAdminr/././Descarga](https://gestiondocumental.abn.net.co/instancias/ERU_Prod/AZDigitalV6.0/ControlAdminr/././Descarga)





Así mismo, se agradece diligenciar, para cada uno de los integrantes del equipo auditor, el formato de Evaluación del Desempeño del Auditor que se adjunta y, allegarlos a la Oficina de Control Interno a más tardar el 19 de diciembre de 2023, junto con el respectivo Plan de Mejoramiento.

## Auditor Líder:

- Daniel Fernando Cruz González – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno.

## Equipo Auditor:

- José Edwin Lozano Gómez – Auditor – Gestor Senior III – Oficina de Control Interno.
- Karina Córdoba Acero- Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno.
- Edgar Efrén Mogollón Montañez – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno.
- Lily Johanna Moreno González – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno.
- José Ramón Santis Jiménez – Técnico – Contratista – Oficina de Control Interno (Pruebas de campo).
- Javier Ricardo Rincón Carrasco – Técnico – Contratista – Oficina de Control Interno (Pruebas de campo).

Atentamente,

Janeth Villalba Mahecha  
Jefe Oficina de Control Interno

### Anexos:

- Informe Final Trabajo de Auditoría Gestión del Suelo
- Formato de Evaluación del Desempeño del Auditor

Elaboró: Daniel Fernando Cruz González - Contratista - Oficina de Control Interno

Revisó: Janeth Villalba Mahecha - Jefe - Oficina de Control Interno

Aprobó: Janeth Villalba Mahecha - Jefe - Oficina de Control Interno



# REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

--

## Informe de Auditoría Integral

Proceso, Procedimiento o Proyecto auditado:	<b>Gestión del Suelo</b>
---	--------------------------

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Trabajo de Auditoría No.	N/A	Fecha de reunión de inicio	22	08	2022	Fecha de reunión de cierre	15	11	2023
Auditor Líder:	Daniel Fernando Cruz González – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno								
Equipo Auditor:	José Edwin Lozano Gómez – Auditor – Gestor Senior III – Oficina de Control Interno. Karina Córdoba Acero- Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno. Edgar Efrén Mogollón Montañez – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno. Lily Johanna Moreno González – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno. José Ramón Santis Jiménez – Técnico – Contratista – Oficina de Control Interno (Pruebas de campo). Javier Ricardo Rincón Carrasco – Técnico – Contratista – Oficina de Control Interno (Pruebas de campo).								

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

#### 2.1 OBJETIVOS

- Objetivo General**

Evaluar y hacer seguimiento a los procesos y actividades orientados al cumplimiento de la gestión realizada por la Empresa para el cumplimiento de la Meta del Plan de Desarrollo Distrital, que cita: "*Gestionar suelo de 2,8 Hectáreas de desarrollo, revitalización o renovación Urbana*", así como la meta Proyecto de Inversión "*Habilitar 2.80 Hectáreas de suelo para la realización de proyectos de desarrollo, revitalización o renovación urbana mediante adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, la transferencia de los bienes inmuebles a los patrimonios autónomos y la ejecución del plan de gestión social*", incluidas todas las áreas y procesos responsables que intervienen desde su inicio hasta obtener el logro de la meta.

- Objetivos Específicos**

- Identificar y analizar los diferentes procesos que intervienen en el logro de las metas citadas en el objetivo general del trabajo de auditoría

## Informe de Auditoría Integral

- Efectuar los estudios y análisis requeridos de la información que sea suministrada por los auditados y aquella obtenida por el equipo auditor, a fin de establecer las principales fortalezas y debilidades identificadas para el logro de las metas citadas en el objetivo general del trabajo de auditoría.
- Realizar las pruebas de auditoría y aplicación de las listas de verificación pertinentes, que permitan disponer de la información necesaria para establecer un diagnóstico y el establecimiento de Conformidades, No conformidades y Oportunidades de Mejora asociadas al trabajo de auditoría planteado, cuando haya lugar a ellas.
- Establecer recomendaciones que permitan al auditado superar posibles no conformidades y situaciones de riesgo que sean detectadas durante la realización de la auditoría.
- Agregar valor y establecer pautas que permitan mejorar las operaciones de la Empresa en lo relacionado con el objetivo de la auditoría objeto de este plan de trabajo.

### 2.2 ALCANCE

La auditoría realizada comprende la verificación de las actividades ejecutadas en el desarrollo de las actividades orientadas al cumplimiento de las metas asociadas a la Gestión y Habilitación del Suelo, descrita en el objetivo del trabajo de auditoría, desde enero 01 a Julio 31 de 2023.

### 2.3 CRITERIOS

- Ley 1537 de 2012 - Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.
- Ley 9 de 1989 - Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
- Ley 388 de 1997 - Reglamentada por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009; Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010.
- Decreto 1420 de 1998 - Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos
- Decreto 555 de 2021 – Por la cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Documentos SIG de los procesos, Formulación de instrumentos (Subgerencia de Gestión Urbana), Gestión Predial y Social (Dirección de Predios y Oficina de Gestión Social), y Comercialización (Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y Gestión Comercial).
- Documentos soporte que registran las diferentes actividades ejecutadas, así como las cifras de avance para el cumplimiento de la meta establecida en cuanto a las metas asociadas a la Gestión de Suelo, entre otros, reportes FUSS y SEGPLAN.
- Normatividad legal vigente de actividades transversales como contratación, formulación de instrumentos, análisis de cierre financiero, gestión predial, entre otros, aplicables en la Empresa y demás disposiciones internas en materia de gestión y habilitación del suelo.
- SIG - Normas ISO asociadas al proceso.
- Matrices de riesgos asociados a los procesos involucrados en el cumplimiento de la meta objeto de auditoría.
- Acciones de mejoramiento planteadas y su estado de ejecución asociadas a los procesos involucrados en el cumplimiento de la meta objeto de auditoría.

## Informe de Auditoría Integral

### 2.4 RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORIA

- Posibilidad de 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.
- Riesgo que queden, sin 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.
- Posible comunicación inoportuna de los resultados de la auditoría por circunstancias externas o internas

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

1. La Jefatura de Control Interno dará lineamientos sobre la responsabilidad del auditor en considerar el riesgo de fraude en la auditoría y efectuará revisión de los soportes con el informe de auditoría presentado.
2. Aumentar la efectividad de los procedimientos de auditoría aplicados, así como el muestreo realizado.
3. Contribuir a su fortalecimiento mediante la formulación de recomendaciones.
4. 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.
5. Si se encuentran actividades que no se pueden ejecutar en el tiempo programado o se presentan retrasos, se realizan los ajustes en la programación y se convoca al Comité Institucional de Coordinación de Control Interno para la aprobación, indicando las causas de los cambios. Las sesiones del CICC I se documentan en las actas correspondientes.
6. 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)

Se evidenció que los procesos que intervienen en la adquisición de suelo cuentan con mapa de gestión de riesgos así:

- **Formulación de instrumentos:** el cual cuentan con tres (3) riesgos y seis (6) controles
- **Comercialización:** Que cuenta con dos (2) riesgos y dos (2) controles.
- **Gestión Predial y Social:** Que cuenta con dos (2) riesgos y dos (2) controles.

Igualmente, la Oficina de Control Interno con base en el rol asignado Enfoque hacia la Prevención, realizó seguimiento a la evaluación de estos riesgos en la comunicación interna I2023002921 de fecha 02 de octubre de 2023, con sus respectivas observaciones y recomendaciones.

## Informe de Auditoría Integral

Riesgo		Plan de Acción
Proceso	Descripción del Riesgo	Acción de tratamiento
Comercialización	Posibilidad de que por acción u omisión haya favorecimiento a terceros en los procesos de comercialización.	Socialización del procedimiento de Venta de inmuebles (PD- 88) y verificación de revisiones de los documentos asociados a la comercialización.
Comercialización	Posibilidad de afectación económica por la imposibilidad de aplicar las estrategias de comercialización y concretar cierres de negocios, debido a las condiciones jurídicas, técnicas (normativas), que impiden la comercialización y/o desarrollo de los predios e implican gestiones demoradas para su movilización, aunadas a los valores altos del suelo, que dificultan atraer el interés de los posibles compradores.	Previo a la designación como predio a comercializar, solicitar la justificación técnica, legal y financiera, que determine la inviabilidad de la ejecución del proyecto para el cual se fue adquirido el inmueble y verificar si se planteó otra alternativa de desarrollo, de manera que sólo lleguen a comercialización predios que tengan plenamente justificada la inviabilidad de desarrollarse y destinarse al fin para el cual fueron adquiridos.
Formulación de Instrumentos	Posibilidad de que, por acción u omisión, haya uso indebido de información privilegiada para favorecimiento de un interés particular.	Capacitar al personal en las directrices y el adecuado tratamiento de datos e información confidencial anualmente.
Formulación de Instrumentos	Posibilidad de afectación reputacional por retrasos en la formulación de instrumentos de planeamiento debido a dificultades en la contratación de estudios técnicos, demora en la emisión de respuestas o conceptos por parte de las entidades distritales.	Documentar y divulgar la actualización de una metodología para la formulación de instrumentos de planeamiento.
Formulación de Instrumentos	Posibilidad de afectación reputacional por desactualización de estudios y diseños del proyecto debido a cambios en el alcance del instrumento de planeamiento.	Documentar y actualizar la base de datos de consultores con alto grado de experticia para la elaboración de estudios técnicos.
Gestión Predial y Social	Posibilidad de afectación económica y reputacional por el sobre costo en el proceso de adquisición debido a fallas en el seguimiento y control de las Instrucciones fiduciarias, notificaciones (Oferta y Expropiación), Insumos (Registros topográficos), y contestación en tiempo de recursos de reposición.	Socializar y hacer seguimiento a la herramienta de seguimiento y control ante el equipo de trabajo de la Dirección de Predios.
Gestión Predial y Social	Posibilidad de que, por acción u omisión, se use el poder para uso indebido de información privilegiada para favorecimiento de un interés particular.	Para cada contrato de prestación de servicios se tiene establecida la obligación "Mantener la reserva y confidencialidad de la información que obtenga como consecuencia de las actividades que desarrolle para el cumplimiento del objeto del contrato" y para los contratos de planta, en el otrosí a los contratos individuales de trabajo, en el acuerdo No. CUATRO, se especifica que el trabajador debe garantizar la confidencialidad de la información de la Empresa a la que tenga acceso por razón de las funciones asignadas; lo anterior deberá ser reforzado mediante jornadas de capacitación del código de integridad, con el equipo de trabajo.

## Informe de Auditoría Integral

### 3. METODOLOGÍA

#### 3.1 METODOLOGÍA APLICADA.

Para el desarrollo del presente trabajo de auditoría se utilizarán las siguientes técnicas y herramientas de trabajo:

Fase Preliminar.

1. Solicitud de información preliminar
2. Revisión documental inicial

Planeación del Trabajo de Auditoría.

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

Ejecución del Trabajo de Auditoría.

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

Comunicación de Resultados del Trabajo de Auditoría.

1. Comunicación de resultados del trabajo de auditoría
2. Revisión de objeciones
3. Respuesta a las objeciones
4. Reunión de cierre
5. Remisión del informe final
6. Seguimiento del progreso

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:

La Gestión del Suelo de la Empresa, se enmarca en la Meta del Plan de Desarrollo Distrital, que cita: "*Gestionar suelo de 2,8 Hectáreas de desarrollo, revitalización o renovación Urbana*", así como la meta Proyecto de Inversión "*Habilitar 2.80 Hectáreas de suelo para la realización de proyectos de desarrollo, revitalización o renovación urbana mediante adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, la transferencia de los bienes inmuebles a los patrimonios autónomos y la ejecución del plan de gestión social*". La estructura de la meta Plan de Desarrollo donde se indica la Meta Sectorial, Proyecto de Inversión, Meta Proyecto de Inversión e indicador, se describe a continuación:

## Informe de Auditoría Integral

235	Gestionar suelo de 2,8 Hectáreas de desarrollo, revitalización o renovación Urbana	7509	Adquisición y gestión de suelo Bogotá	1	Gestionar 100 % de la expedición de los actos administrativos de anuncio de proyecto, las declaratorias de utilidad pública y condiciones de urgencia de los proyectos a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C para adelantar la gestión del suelo en el marco del Decreto Ley 1421 de 1993; la Ley 9a de 1989 y los artículos 58, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en el Acuerdo 15 de 1999 del Concejo de Bogotá.	251	Número de Has. Gestionadas para proyectos de desarrollo, revitalización o renovación urbana
				2	Realizar 100 % de los estudios previos de gestión de suelo, que incluye identificación de titulares de bienes inmuebles, censo poblacional y diagnóstico socio económico, evaluación y formulación del Plan de Gestión Social, así como el desarrollo de los procesos de saneamiento técnico y predial y los estudios para vinculación de propietarios		
				3	Habilitar 2.80 Hectáreas de suelo para la realización de proyectos de desarrollo, revitalización o renovación urbana mediante la adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, la transferencia de los bienes inmuebles a los patrimonios autónomos y la ejecución del plan de gestión social.		
				4	Realizar 100 % de los diagnósticos prediales y sociales para los proyectos priorizados en la fase de formulación y/o estructuración de proyectos.		

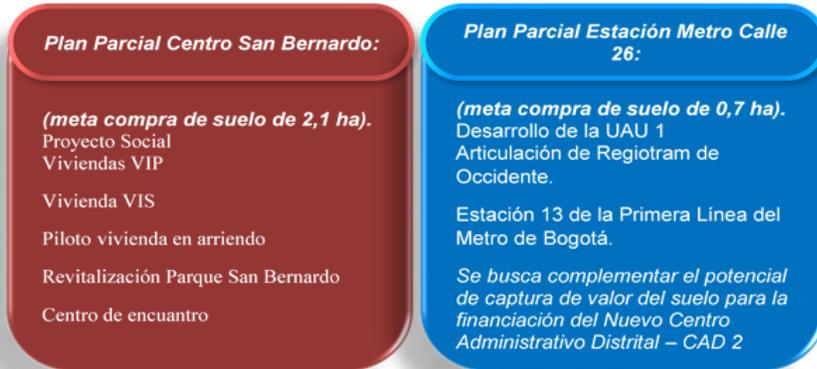
### ÁREAS DE OPORTUNIDAD.

La Empresa, enmarca las áreas de oportunidad en el Plan de Desarrollo "Un nuevo Contrato Social y ambiental para la Bogotá del Siglo XXI", y en la meta de plan de desarrollo y de la meta: *Gestionar cinco (5) proyectos integrales de desarrollo, revitalización o renovación.* Teniendo en cuenta lo anterior la Subgerencia de Gestión Urbana hizo la identificación y evaluación inicial de 23 áreas de oportunidad asociados a los 5 ámbitos territoriales sobre los que se priorizaron (5) proyectos, así:

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ámbito Territorial Capítulo Centro:</b></li> </ul>	Formulación, radicación y gestión para la adopción del Plan Parcial Centro San Bernardo
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ámbito Territorial Reencuentro:</b></li> </ul>	Formulación, radicación y gestión para la adopción del Plan Parcial Metro Calle 26 y Plan Parcial Calle 24
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ámbito Territorial Bordes (borde río y borde sur):</b></li> </ul>	Modificación de la Formulación de Plan Parcial Tres Quebradas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ámbito Territorial Corredores de transporte de Movilidad:</b></li> </ul>	Formulación, radicación y gestión para la adopción del Plan Parcial Calle 72.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ámbito Territorial Aglomeraciones Económicas:</b></li> </ul>	Análisis y propuestas desde el enfoque económico de las áreas denominadas "aglomeraciones económicas".

En mesas de trabajo adelantadas entre la Gerencia, Dirección de Predios, la Subgerencia de Planeación y la Subgerencia de Gestión Urbana se realizó la selección de las áreas de los Planes Parciales Centro San Bernardo y Estación Metro Calle 26, como objeto de adquisición para dar cumplimiento de la meta Plan de Desarrollo: *"Gestionar suelo de 2,8 Hectáreas de desarrollo, revitalización o renovación Urbana"* de acuerdo a los criterios de intervención en la formulación de los planes parciales.

## Informe de Auditoría Integral



La Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, aporta información acerca de las acciones adelantadas frente a la identificación de las áreas de oportunidad analizadas para la adquisición de predios, así:

*Resultados y metodología para la identificación de suelos de oportunidad 2022 – 2023.*

*Entre los años 2022 y 2023 distintas entidades del distrito reportaron una serie de inmuebles que, de acuerdo con su inventario se encontraban disponibles y libres para el desarrollo de proyectos de desarrollo de vivienda de interés social y prioritario. En total, fueron reportados 4.012 predios que a lo largo del análisis presentaron diferentes características.*

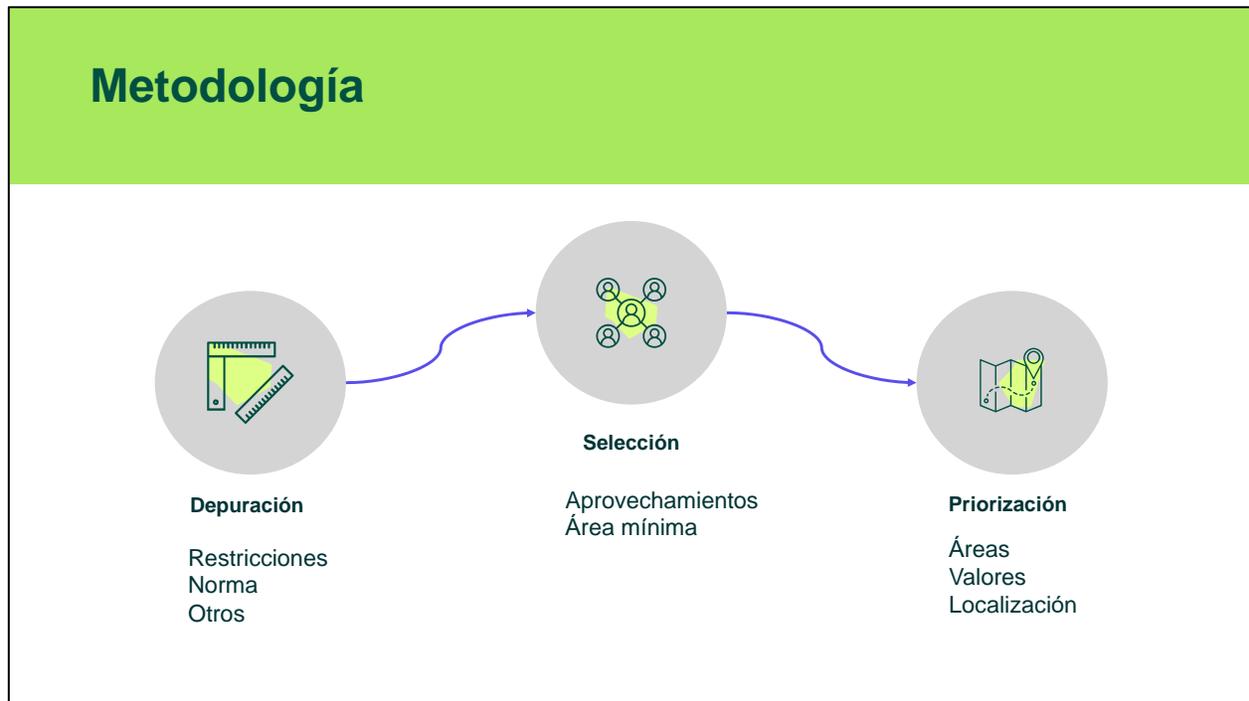


## Informe de Auditoría Integral

Los insumos que alimentan la evaluación de oportunidad corresponden con datos espaciales y georreferenciados que deben cumplir con condiciones de confiabilidad y completitud de la información, con el fin de garantizar que los resultados obtenidos sean fiables y estén actualizados a las dinámicas de la ciudad.

A partir de lo anterior, se realizó una revisión y discusión de variables a considerar en la identificación del suelo de oportunidad y se planteó considerar condiciones urbanísticas, normativas y de propiedad de los suelos de la ciudad, las cuales se obtuvieron principalmente de las siguientes fuentes:

- Base de datos predial (UAECD, 2022)
- Mapa de referencia de Bogotá (UAECD, 2022)
- Base de datos geográfica del Plan de Ordenamiento Territorial 555 de 2021 (SDP, 2021)



### i) Punto de partida

Como punto de partida se cuenta con la base de datos de lotes de Bogotá, tomada del mapa de referencia.

*Tabla 1. Criterios de Punto de Partida*

Criterio	Cobertura	Fuente
Delimitación de terrenos de Bogotá	Lote	Mapa de referencia

Fuente: Información aportada al proceso auditor

## Informe de Auditoría Integral

### ii) Depuración

A continuación, se señalan las áreas que se depuraron de la base de lotes, con el fin de eliminar aquellas que presentan restricciones para aprovechamiento urbanístico dadas sus condiciones normativas.

Tabla 2. Criterios de depuración

Criterio	Especificación	Cobertura	Fuente
Clasificación del suelo	Suelos rurales y de expansión	 Clasificacion_suelo	POT 555 de 2021
Estructura ecológica principal	Todas las categorías	 Est_EcologicaPPAL_EEP	POT 555 de 2021
Áreas de amenaza alta	Remoción en masa	 Amenaza_MM_Urbano	POT 555 de 2021
	Incendio forestal	 Amenaza_IF_Urbano	POT 555 de 2021
	desbordamiento	 Amenaza_IN_desbordam	POT 555 de 2021
	Avenida torrencial	 Amenaza_AT_Urbano	POT 555 de 2021
	Encharcamiento	 Amenaza_IN_encharcam	POT 555 de 2021
Otras amenazas	Rompimiento de jarillón	 Amenaza_IN_romp_jarill	POT 555 de 2021
	Alta tensión (500m)	 SSPP_EEL_Lin_alta_tens	POT 555 de 2021
	Relleno sanitario (1.000m)	 SSPP_DRS_PPI_Doña_Juana	POT 555 de 2021
Dotacionales	Pendientes de terreno	 CNiv	Mapa de referencia
	Plataforma	 EQ_Plataforma_Territ_Equipamiento_	POT 555 de 2021
	Reservas	 EQ_Suelo_reserva	POT 555 de 2021
Espacio público	Área de oportunidad	 EQ_Area_oportunidad_EQ	
	Parques	 EP_Parque	POT 555 de 2021
	Plazas	 EP_Plaza	POT 555 de 2021
	Calzadas	 Calz	Mapa de referencia
	Bienes fiscales	 EQ_Lote_DADEP	POT 555 de 2021
	Suelos priorizados	 EP_Suelo_priorizado	POT 555 de 2021
Bienes patrimoniales	Suelo de reserva	 EP_Suelo_reserva	POT 555 de 2021
	Bienes de interés cultural	 Bien_interes_cultural	POT 555 de 2021
Movilidad	Sectores de interés Cultural	 Sector_interes_cultural	POT 555 de 2021
	Reserva vial	 MOV_Malla_vial_arterial	POT 555 de 2021
	Patio taller metro	 MOV_Patio_taller	POT 555 de 2021

## Informe de Auditoría Integral

Critero	Especificación	Cobertura	Fuente
Norma urbanística	Tratamiento urbanístico (conservación, suelo protegido y aeropuerto)	 Tratamiento_urbanistico	POT 555 de 2021
	Área de actividad (PEMP, AAP - Receptora de soportes urbanos, AAGSM - Grandes Servicios Metropolitanos)	 Area_Actividad	POT 555 de 2021
	Sectores incompatibles al uso residencial	 Sect_incomp_uso_residen	POT 555 de 2021
Proyectos urbanísticos	Planes parciales	 Plan_parcial	POT 555 de 2021

Fuente: Información aportada al proceso auditor

## Metodología 2023

### DEPURACIÓN



## Informe de Auditoría Integral

### iii) Selección

Una vez se sustraen y eliminan las áreas que tienen restricciones al aprovechamiento urbanístico bajo los objetivos de intervención de la Empresa, se identifican aquellos suelos que además de tener oportunidad de intervención desde el punto de vista normativo presentan bajos aprovechamientos urbanísticos, por lo que permitirían plantear el desarrollo de un nuevo proyecto inmobiliario.

*Tabla 3. Criterios de selección*

Criterio	Especificación	Cobertura	Fuente
Aprovechamientos urbanísticos	Altura (máximo de 5 pisos)	 Cons	Mapa de referencia
	Propietarios por predio (valor promedio de menos de 2 propietarios por predio en cada lote)	 Jurídica	Base predial
	Área mínima de lote libre de afectación (mínimo 600m <sup>2</sup> )		Cálculos propios
	Morfología del suelo: Se estima relación entre el área y perímetro de los polígonos resultantes para identificar condiciones de geometría irregular (se eliminan los polígonos con valores menores a 3,2)		Cálculos propios

Fuente: Información aportada al proceso auditor



## Informe de Auditoría Integral

### iv) Resultados

Como resultado 3.900 lotes no presentaron las características requeridas para el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social y Prioritario.



Por su parte 112 predios mostraron condiciones preliminares, los cuales fueron investigados de manera específica, según lo indica la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria.



## Informe de Auditoría Integral

De dicho análisis 2 predios (BF 396 y BF 321) reportados por la Caja de Vivienda Popular siguieron a la etapa de factibilidad, mientras 1 predio se encuentra en proceso. Posteriormente, en junio de 2023 la Caja de Vivienda reportó un nuevo predio para ser investigado (Manzana 102) que también siguió a la etapa de factibilidad.

### v) Soportes

Se suministran los siguientes documentos soporte:

- Base Unificada
- Ficha SAE 212
- Ficha BF 296
- Ficha BF 321
- Ficha Manzana 102

La Subgerencia de Gestión Urbana ha adelantado las siguientes acciones, que igualmente sirven como base para la adquisición predial en el desarrollo de proyectos inmobiliarios:

#### 1. **Plan Parcial Centro San Bernardo:**

Solicitud de determinantes para la formulación del plan parcial:

- Radicado SDP 1-2021-14233 del 17 de febrero de 2021
- [Solicitud de determinantes para la formulación del Plan Parcial Centro San Bernardo]
- Radicado SDP No 2-2021-40152 del 26 de mayo
- [La Secretaría Distrital de Planeación expide determinantes para la formulación del plan parcial Centro San Bernardo.]

Desarrollo de estudios técnicos:

- Tránsito: Contrato de consultoría No 361 de 2020 con Consultores en Desarrollo Territorial S.A.S.– CONDETER S.A.S. (Acta de inicio del 15 de enero de 2021 y oficio ERU No S2021004514 del día 17 octubre de 2021 y SDM No. 20216122044422 del 18 de octubre de 2021, se radicó estudio ante la Secretaría Distrital de Movilidad).
- Redes de acueducto y alcantarillado: Contrato de consultoría No 271 de 2021 con Gómez Cajiao. (Acta de inicio del 26 de julio de 2021. Se radico por parte del consultor, estudio de redes ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediante oficio EAAB E-2021-075427 el día 17 de noviembre de 2021).
- Ambiente: Se adelantó Estudio de Ambiente al interior de la entidad a través de la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos. El estudio contiene capítulo de diagnóstico y de formulación, del componente ambiental, para el plan parcial.
- Valoración Patrimonial: Se adelantó en la Subgerencia de Gestión Urbana Estudio de Valoración Patrimonial, para los Bienes de Interés Cultural (BIC).
- Censo, diagnóstico socioeconómico y plan de gestión social: Contrato de consultoría No 354 de 2021 con Imagine consultores SAS. (Acta de inicio del 21 de diciembre de 2021.El producto final se recibió el día 28 de mayo de 2022).

## Informe de Auditoría Integral

- Radicación del Plan Parcial: Radicación del plan parcial Centro San Bernardo el 10 de junio de 2022 bajo el número 1-2022-71280 de Secretaría Distrital de Planeación.
- Fase de información pública, citación a propietarios y vecinos: La jornada de socialización de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Centro San Bernardo”, se adelantó el día 20 de mayo de 2023 en el auditorio del Colegio Antonio José Uribe IED, Sede A, ubicado en el Barrio Santa Bárbara - Centro en la calle 3 No. 9 – 70 de 7:30 a.m. a 2:00 p.m.
- Atención a la ciudadanía en la Empresa: Desde la Subgerencia de Gestión Urbana y con el acompañamiento de Dirección de Predios y la Oficina de Gestión Social se atendieron 19 propietarios y/o interesados.
- Cabidas arquitectónicas y presupuesto inmobiliario Fase 1 (UAU 1 a UAU 7). Se realizaron las cabidas de las Unidades de Actuación Urbanística de la Fase 1, presentada en dos escenarios: de aprovechamientos base y de aprovechamiento máximo, así como su posterior presupuesto con el objetivo de identificar la mejor alternativa de desarrollo para cada UAU.
- Viabilidad y adopción del Plan Parcial: En el trámite para obtención de la viabilidad por parte de SDP, se recibieron observaciones por parte de la comunidad, Entidades Distritales, y Dependencias SDP, el 14 de julio de 2023. Se adelantó segunda radicación a la formulación y respuesta a observaciones el 8 de septiembre de 2023 mediante radicado SDP 1-2023-70718.
- Se espera que el Plan Parcial Centro San Bernardo sea adoptado en el mes de diciembre de 2023.
- Decreto de condiciones de urgencia: Desde la Subgerencia de Gestión Urbana se viene avanzando junto con la Subgerencia Jurídica la elaboración y revisión del borrador de decreto de condiciones de urgencia.

### **2. Plan Parcial Estación Metro Calle 26:**

Se avanzó en el proceso de formulación del Plan Parcial, abordando los contenidos de la fase de diagnóstico y parte de la fase de formulación de este instrumento de planificación, de acuerdo con los contenidos establecidos desde la norma nacional, consignada en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y el decreto 080 de 2016, que reglamenta los contenidos de los planes parciales y los alcances de los estudios técnicos complementarios.

El 12 de octubre de 2021, por medio del oficio con radicado SDP No. 1-2021-92518, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. radicó la formulación inicial del Plan Parcial. Resultado de este proceso las entidades competentes en el proceso de revisión del Plan emitieron observaciones que fueron allegadas a la Empresa entre octubre y diciembre de 2021.

Sin embargo, en diciembre de 2021, el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-, comunicó oficialmente la incorporación de la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate al interior del Plan Parcial, por lo que se hizo necesario ajustar de manera integral la propuesta de formulación del instrumento, incluyendo la actualización de los estudios técnicos de redes y tránsito.

- Radicado SDP No. 1-2022-59721 del 11 de mayo de 2022: Resultado de este proceso de actualización del Plan Parcial, la Empresa, radicó la versión ajustada del componente urbanístico
- Radicado SDP No. 1-2022-70997 del 10 de junio de 2022: Segundo alcance, que incluye los estudios técnicos complementarios.

La Secretaría Distrital de Planeación convocó a los propietarios, vecinos colindantes y a la comunidad en general para la jornada de socialización del Plan Parcial que se llevó a cabo el 14 de septiembre de 2022 en la Universidad INCCA de Colombia. En dicha jornada se expusieron todos los contenidos de la versión ajustada del Plan Parcial y se recibieron dudas y observaciones por parte de la comunidad.

## Informe de Auditoría Integral

El compromiso de esta jornada fue llevar a cabo una mesa de trabajo con los propietarios de la Manzana 7 del Barrio Santa Fe (Unidad de Actuación Urbanística 1), con el fin de exponerles de manera concreta las posibilidades de participación en el potencial desarrollo inmobiliario.

- Radicado SDP No. 2-2023-24017 del 13 de marzo de 2023. La Secretaría Distrital de Planeación remitió de manera oficial las observaciones al Plan Parcial, compilando además las observaciones allegadas por las entidades competentes en el proceso de revisión.
- Radicado ERU No. S20230022101. RENOBO radicó un alcance a la formulación del Plan Parcial en atención a las observaciones al Plan Parcial Calle 26, por parte de entidades distritales y otras dependencias de SDP y de acuerdo con reunión con la dirección de planes parciales de SDP y Alcaldía del 04 de septiembre

Adicionalmente, para la radicación de la versión ajustada del Plan Parcial en mayo de 2022, la Oficina de Gestión Social adelantó el censo socioeconómico de esta manzana, donde parte de los propietarios manifestaron interés, o bien de enajenar voluntariamente sus inmuebles, o bien de participar en el proyecto, sumado a una minoría de predios que manifestaron no tener intención de vender o participar en el Plan Parcial.

Así las cosas, desde septiembre de 2022 el equipo técnico de la SGU adelantó cabidas arquitectónicas y cuadros de áreas para la evaluación por parte de la prefectibilidad de la UAU 1. En este proceso han confluído la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, quienes han aportado el presupuesto de los costos directos del desarrollo y la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, quienes están a cargo de la evaluación de prefectibilidad. Debido a los altos costos de construcción entregados por la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, asociado en parte al aumento de los costos de construcción generalizados a nivel nacional, el ejercicio de prefectibilidad ha habido dado cierre financiero favorable.

Con el ánimo de avanzar en este ejercicio y concretar el compromiso con los propietarios de la Manzana 7, se sostuvo una reunión con la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria el 1 de marzo de 2023. De esta reunión se concluyó lo siguiente:

- No ajustar el ejercicio de cabida arquitectónica ni el cuadro de áreas adelantado por la Subgerencia de Gestión Urbana.
- Solicitar por parte de SGI a la Dirección Comercial un estudio de mercado con valores de venta de productos inmobiliarios para contrastarlo con los valores indexados en la simulación financiera.
- Solicitar por parte de SGI a la Dirección de Predios los resultados de la revisión de los Avalúos, con el fin de contrastar los valores de referencia utilizado en el ejercicio y, si es del caso, realizar observaciones.

Adicionalmente, respecto al tema de los avalúos, el pasado 30 de mayo de 2023 la Dirección de Predios compartió los avalúos preliminares contratados con Catastro Distrital para revisión por parte de SGI y SGU. Dichos avalúos contenían valores de referencia de venta de productos inmobiliarios y costos de construcción que difieren de los ejercicios avanzados por la Empresa. En tal sentido, el pasado 20 de junio la SGU emitió observaciones a dichos avalúos.

Es importante anotar que se recibió el 30 de agosto por parte de la gerencia de estructuración de proyectos, los resultados de la prefectibilidad del desarrollo de la MZ 7 el cual arrojó valores positivos. No obstante, se encuentra pendiente contrastar este ejercicio con los valores indexados en la elaboración de los avalúos respectivos.

## Informe de Auditoría Integral

A la fecha de elaboración del presente informe, aún se encuentra pendiente el ajuste de estos avalúos por parte de Catastro lo que, de una parte, es condicionante para terminar el ejercicio de prefactibilidad, pero también para la oferta de compra a los propietarios que manifestaron intención de enajenación voluntaria y cumplir con la meta de gestión de suelos de la Dirección de Predios.

### Decreto de Condiciones de Urgencia.

- Se expidió resolución 317 de 19 de julio de 2023. Declaratoria de condiciones de urgencia para la adquisición de estos suelos, lo cual ha sido objeto de ajustes durante todo el 2023.

### Desarrollo a nivel de Factibilidad del desarrollo de los suelos públicos al interior del Plan Parcial.

- Entre octubre y noviembre de 2022 se adelantó un estudio de mercado con 53 empresas con experiencia en estructuración de proyectos inmobiliarios, para la contratación de la factibilidad de los potenciales desarrollos de las UAU de propiedad pública en el Plan Parcial Estación Metro Calle 26, a saber, las UAU 1, 2, 3 y 4.
- De este estudio de mercado se obtuvo respuesta de (7) empresas. De estas empresas, Jones Lang Lasalle Ltda. - JFP & Asociados Derecho Urbano SAS; IDOM Consulting, Engineering, Architecture S.A.U. presentaron cotizaciones con valores similares, razón por la cual se decidió descartar del proceso de contratación las demás firmas que, o bien presentaron valores muy elevados o bien valores bajos, entre otros temas, al no contemplar la totalidad de los componentes de la estructuración.
- Entre noviembre de 2022 y enero de 2023 se estructuraron los estudios previos y demás anexos para el proceso de contratación, bajo la modalidad de "Invitación Simplificada"; modalidad de contratación que fue incorporada en el manual de contratación de la empresa, el cual fue adoptado en enero de 2023. Posteriormente, en marzo de 2023 se enviaron las invitaciones a participar del proceso a las tres firmas mencionadas, para presentar propuestas formales para la selección del contratista. Dicho proceso requirió además de ocho (8) adendas que modificaron los alcances de los entregables y los requisitos habilitantes y ponderables para la habilitación de las firmas.
- En proceso tuvo cierre el 11 de abril del año en curso, Posteriormente, el mismo mes, se solicitaron subsanaciones a los oferentes, de los cuales solo las empresas Jones Lang Lasalle Ltda. e IDOM, complementaron la información solicitada.
- Desde la evaluación final se avanzó en el perfeccionamiento del contrato que culminó el 23 de junio con la firma del contrato por parte de IDOM. Se suscribió el acta de inicio el 04 de agosto de 2023 después de ajustar las pólizas del contrato.
- A la fecha de elaboración del presente informe, el contratista ha hecho entrega del Plan de Trabajo y cronograma, así como la revisión del diagnóstico e información disponible, de conformidad con las obligaciones contractuales. Así mismo, se encuentra adelantando el estudio de mercado y la evaluación a nivel de Factibilidad de los desarrollos, priorizando la UAU 3, donde se localizan los predios de Transmilenio, de acuerdo con los compromisos pactados en el Convenio Interadministrativo Marco 344 de 2021.
- Con los resultados de la Factibilidad, se espera contar con insumos claros para la vinculación de los propietarios del suelo en los futuros desarrollos, en los casos en que estos han manifestado, desde la elaboración del censo socioeconómico, intención de vincularse al proyecto como aportantes.

## Informe de Auditoría Integral

### GESTIÓN FINANCIERA.

- La Empresa en sus proyectos de inversión, efectúa la gestión de suelo mediante los diferentes instrumentos legales para la revitalización o renovación urbana de la ciudad, por esta razón, se encuentra gestionando 1.18 hectáreas para el año 2023.

### GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL ASOCIADA A PROYECTOS.

#### ESTUDIO DE TÍTULOS

Para el Estudio de Títulos, se tomó una muestra de 375 títulos, de los 1449 de los proyectos Estación Metro Calle 26, Tres Quebradas, San Bernardo Centro, y Calle 72, tal como se describe a continuación:

1. ESTACIÓN METRO CALLE 26: MUESTRA TOTAL 39 DE 39
  2. TRES QUEBRADAS: MUESTRA ALEATORIA 100 DE 402
  3. SAN BERNARDO CENTRO:
    - ESPACIO PÚBLICO - MUESTRA TOTAL 11 DE 11
    - MZ 3 - MUESTRA ALEATORIA 20 DE 90
    - MZ 13 - MUESTRA ALEATORIA 20 DE 101
    - MZ 15 - MUESTRA ALEATORIA 15 DE 37
    - MZ 25 - MUESTRA ALEATORIA 15 DE 37
    - MZ 27 - MUESTRA ALEATORIA 15 DE 40
    - MZ 31 - MUESTRA ALEATORIA 15 DE 42
    - MZ 38 - MUESTRA ALEATORIA 15 DE 51
    - MZ 19 - MUESTRA ALEATORIA 10 DE 29
  4. CALLE 72: MUESTRA ALEATORIA 100 DE 570
- TOTAL DE TÍTULOS VERIFICADOS: 375 de 1.449: 26%

#### ANÁLISIS GENERAL DE ESTUDIO DE TÍTULOS.

- TOTAL DE TÍTULOS VERIFICADOS: 375 DE 1449: 26%
- ESTADO GENERAL DE LOS PREDIOS: Activos, con Dominio(propiedad): Derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.
- CONCLUSIÓN: En la revisión y análisis del Estudio de Títulos, se verificó que la Dirección de Predios, aplicó el Procedimiento: PD78-ESTUDIO DE TÍTULOS, teniendo en cuenta: folios de matrícula inmobiliaria, escrituras públicas, etc., de los reales titulares de los derechos de dominio del predio correspondiente.

## Informe de Auditoría Integral

ESTUDIO DE TÍTULOS			ESTUDIO DE TÍTULOS			ESTUDIO DE TÍTULOS			ESTUDIO DE TÍTULOS		
<b>ESTACIÓN METRO CALLE 26</b>			<b>TRES QUEBRADAS</b>			<b>SAN BERNARDO CENTRO</b>			<b>CALLE 72</b>		
MUESTRA TOTAL			MUESTRA ALEATORIA			MUESTRA			MUESTRA ALEATORIA		
No	MATRÍCULA	ESTADO	No	MATRÍCULA	ESTADO	No	MATRÍCULA	ESTADO	No	MATRÍCULA	ESTADO
MUESTRA TOTAL 39 DE 39			MUESTRA ALEATORIA 100 DE 402			ESPACIO PÚBLICO - MUESTRA TOTAL 11 DE 11			MUESTRA ALEATORIA 100 DE 570		
						MZ 3 - MUESTRA ALEATORIA 20 DE 90					
						MZ 13 - MUESTRA ALEATORIA 20 DE 101					
						MZ 15 - MUESTRA ALEATORIA 15 DE 37					
						MZ 25 - MUESTRA ALEATORIA 15 DE 37					
						MZ 27 - MUESTRA ALEATORIA 15 DE 40					
						MZ 31 - MUESTRA ALEATORIA 15 DE 42					
						MZ 38 - MUESTRA ALEATORIA 15 DE 51					
						MZ 19 - MUESTRA ALEATORIA 10 DE 29					

### PLANES SOCIALES DE LOS PROYECTOS

#### ESTACIÓN METRO CALLE 26.

- El Distrito Capital, a través del Plan de Ordenamiento Territorial 2022-2035, busca agrupar los esquemas de la planificación y la renovación de la ciudad enriqueciéndolos por medio de la recuperación urbana; esto implica una actuación urbanística responsable y pertinente de acuerdo con las necesidades que se presentan en Bogotá, que además posibilite la creación de condiciones urbanas cuyo resultado sea la sostenibilidad.
- Es así como el Plan Parcial Estación Metro Calle 26, busca integrarse a la Pieza Reencuentro, cuya idea principal es la de "Resignificar" el área central de la ciudad; esto requiere de la ejecución de proyectos públicos y privados para alcanzar las condiciones físicas y funcionales adecuadas, dando sustento a diferentes apuestas de desarrollo urbano de densificación y de revitalización urbana. Tal como se señala en el Documento Técnico de Formulación del Plan Parcial, el marco normativo corresponde al Decreto Distrital 190 de 2004 y su reglamentación complementaria, además de lo establecido por la Resolución 088 de 2021, modificada por la Resolución 0092 de 2023, Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá.

#### TRES QUEBRADAS.

- El Plan de Gestión Social (PGS) de acuerdo con el numeral 2 del artículo 497 del decreto 555 de 2021 donde dice que: El PSG "desarrollará las estrategias de gestión que contribuyan a mitigar los posibles impactos negativos y a potenciar los impactos positivos, que se deriven de la intervención urbana en cada una de las etapas de los proyectos, y propendiendo por la protección a los moradores y actividades productivas", por lo tanto define que un Plan Parcial es un instrumento que busca desarrollar las estrategias de gestión que contribuyan a mitigar los posibles impactos negativos y a potenciar los impactos positivos, que se deriven de la intervención urbana en cada una de las etapas de los proyectos, y propendiendo por la protección a los moradores y actividades productivas que se originan a partir del traslado, temporal o definitivo, de las unidades sociales, así como del traslado o cambio de actividad económica de las unidades económicas del polígono a intervenir.

## Informe de Auditoría Integral

- En el caso del PGS que acompañará a la reformulación del Plan Parcial Tres Quebradas, el objetivo general es definir las estrategias de gestión social, los programas, proyectos y acciones encaminadas a la mitigación, manejo, compensación y/o anulación de las posibles afectaciones que se podrían causar a la población involucrada en el proceso de gestión de suelo y de intervención del polígono definido para el vigente Plan Parcial Tres Quebradas una vez que la reformulación se ejecute.
- Por otro lado, considerando el artículo 497 del decreto 555 de 2021, el Plan de Gestión Social se formulará a partir de la evaluación de oportunidades y retos identificados con base en el diagnóstico socioeconómico, que se podrían derivar de la ejecución del Plan Parcial reformulado. Este PGS incluye la identificación de la oferta institucional y servicios existentes que permitan implementar las estrategias de gestión que contribuyan a mitigar los retos y a potenciar las oportunidades.

### SAN BERNARDO CENTRO.

- El Plan de Gestión Social tiene como punto de partida el reconocimiento y caracterización de la población, que será impactada por las intervenciones de la renovación y que, por tanto, de manera involuntaria deberá reubicarse en el mismo sector o trasladarse a otros sectores. En el análisis y evaluación de impactos se generaron los insumos del plan, con el objetivo de mitigar los impactos negativos que fueron identificados y valorados, pero, además, aprovechar los positivos, que proveen oportunidades que contrarrestan dichos efectos negativos.
- Este plan se constituye en una ruta a seguir para los promotores y desarrolladores del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo, buscando que los programas y proyectos perfilados en este documento, se conviertan en una inversión que facilita la gestión asociada de los predios y viabiliza el desarrollo del Plan.
- El Plan Parcial está definido para realizarse en dos fases: la fase 1 que comprende las manzanas entre la carrera 12 y la Avenida Caracas entre calles 2, y 4 y será desarrollada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – DC y la fase 2 que comprende las manzanas entre la Avenida carrera 10 y la carrera 12, entre calles 2 y 3. y donde se prevé que se adelante por iniciativa de los propietarios de suelo, en asocio con quienes ellos consideren, una vez se deje adoptada la norma vía Decreto. Por tal razón, en la fase 1, se realizó un estudio censal de población en el que se logró aplicar la encuesta al 68,7% de total de los predios de dicha fase, mientras que en la fase 2 se realizó un estudio muestra en el que se aplicó la encuesta al 100% de la muestra definida.
- Debido a que el Plan Parcial es un instrumento de mediano y largo plazo y a que no se recolectó información de 68 predios en fase 1, es importante realizar la provisión de recursos para las unidades sociales vinculadas con los predios no censados, y que podrá estar presente en el momento de las intervenciones, de manera que puedan incorporarse a los programas y proyectos en ese momento. La siguiente tabla muestra los predios no localizados, los que rechazaron la encuesta, los casos especiales de seguridad, y los predios que se encontraban desocupados o deshabitados al momento del trabajo de campo.

### CALLE 72.

- De acuerdo con lo establecido en el Decreto 080 de 2016, para la adecuada implementación del Plan de Gestión Social se deben diseñar una serie de estrategias o acciones para el desarrollo de cada uno de los programas que se implementarían para abordar a la comunidad y desarrollar el proyecto de renovación urbana. Entendido lo anterior, el punto de partida o enfoque de las estrategias específicas que se propone dentro del PGS para Calle 72 son las que se enuncian y

## Informe de Auditoría Integral

detallan a continuación. Estas estrategias son transversales y requieren ser implementadas en cada uno de los programas con los cuales se estructura el presente PGS.

### **CRONOGRAMAS DE IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE GESTIÓN SOCIAL.**

- Se presentaron los cronogramas de implementación de los planes de gestión social de los proyectos, identificando los diferentes programas a implementar (Comunicación y divulgación, Asesoría social, Asistencia Técnica a las Unidades que desarrollen actividades económicas, Asistencia Técnica a las Unidades que desarrollen líneas productivas agrícolas, Fortalecimiento de Patrimonios Materiales e Inmateriales, Asesoría jurídica, Asesoría Inmobiliaria, Compensaciones Económicas, y Seguimiento y monitoreo. Igualmente, detalla las etapas para su implementación, así: adopción del plan parcial, gestión del suelo, implementación y ejecución de obras, entrega de obras, y post entrega. lo anterior, en tiempo estimado por años.

### ANÁLISIS GENERAL DE PLANES DE GESTIÓN SOCIAL

- TOTAL DE PLANES SOCIALES VERIFICADOS: 4
- ESTADO GENERAL PLANES SOCIALES: Activos, con Dominio(propiedad): Derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.
- CONCLUSIONES: En la revisión y análisis de los Planes de Gestión Social, se verificó que la Oficina de Gestión Social, aplicó el Procedimiento: PD79 - GESTIÓN SOCIAL EN TERRITORIO, teniendo en cuenta las formulaciones de Planes de Gestión Social que permiten la minimización, mitigación y compensación de los mismos, en aras de restablecer las condiciones de la población involucrada y propender por la protección y permanencia de los moradores originales de los territorios de los proyectos.
- Los cronogramas de implementación de los planes de gestión social de los proyectos, detalla las etapas por años, pero no anotan la vigencia a que corresponde el tiempo estimado, lo que no permite tener certeza si se está cumpliendo o no con dicha implementación en un tiempo real.

### AVALÚOS

Se pudo determinar que, en los proyectos de San Bernardo Centro, Tres Quebradas y Calle 72, no se han generado avalúos hasta la fecha, solo en el proyecto Estación Metro Calle 26, con la siguiente evidencia:

#### ESTACIÓN METRO CALLE 26.

- La Manzana 7 del Plan Parcial Estación Metro Calle 26, consta de 43 predios, de los cuales 26 cuentan con el respectivo avalúo, 3 presentan diferencia de áreas (fuera del rango), 2 en solicitud por título, 3 en verificación de solicitud, y 9 con radicado.

## Informe de Auditoría Integral

RT	No. AVALÚO	MATRICULA	PROPIETARIO	ESTADO 1
EM07-01_1610		050C-0211312	CELMIRA PERAZA DE SILVA	RADICADO
EM07-01_1616		050C-0209237	MARIA NIEVES DAZA	RADICADO
EM07-01_2403		050C-0211315	DORA INES RODRIGUEZ	RADICADO
EM07-01_2409		050C-0211313	CARLOS ARTURO PUERTO	RADICADO
EM07-02_0000		050C-0107874	MERCEDEZ SANCHEZ DE ORTIZ	RADICADO
EM07-03_0000		050C-1165325	HUGO HERNANDO ANGULO GUIZA Y OTROS	DIFERENCIA DE ÁREAS (FUERA DEL RANGO)
EM07-04_0000		050C-0106196	MARIA DEL PILAR MUÑOZ TORRES Y OTRO	SOLICITAR POR TITULO
EM07-05_0000		050C-0258202	VIVIANA MABEL CORTES	DIFERENCIA DE ÁREAS (FUERA DEL RANGO)
EM07-06_0000	2023-225	050C-0117460	JHON ALEXIS GARCIA	RADICADO
EM07-07_0000	2023-222	050C-0572831	JOSE ANTONIO MONTAÑO	RADICADO
EM07-08_0000		050C-0696801	EUGENIO SUAREZ SANDOVAL	RADICADO
EM07-09_0000		050C-0280244	INVERSIONES CASYCO	RADICADO
EM07-10_0000	2023-226	050C-1060464	ARTURO CARRASQUILLA & OTROS	RADICADO
EM07-11_0000	2023-227	050C-0621100	CARLOS RODRIGUEZ & BIOSISTEMAS INGENIERIA S.A.S.	RADICADO
EM07-12_0000	2023-228	050C-0504405	CARLOS RODRIGUEZ & BIOSISTEMAS INGENIERIA S.A.S.	RADICADO
EM07-13_0000	2023-229	050C-0986581	FELICIANO VEGA	RADICADO
EM07-14_0000	2023-265	050C-0375196	LEASING BANCOLOMBIA S.A.	RADICADO
EM07-15_0000		050C-0504404	INBERMOL S.A.S.	RADICADO
EM07-16_0000	2023-266	050C-1196930	MARCO ANTONIO ALVARADO	RADICADO
EM07-17_0000	2023-203	050C-0067461	MARIA DEL CARMEN RUA	RADICADO
EM07-18_0000		050C-0010829	MARCO ALVARADO & OTROS	DIFERENCIA DE ÁREAS (FUERA DEL RANGO)
EM07-19_0000		050C-0566567	MARCO ALVARADO & OTROS	SOLICITAR POR TITULO
EM07-20_0000		050C-0385120	MARCO ALVARADO & OTROS	RADICADO
EM07-21_0000	2023-244	050C-0197375	BEATRIZ MENDOZA NIEVES	RADICADO
EM07-22_0000	2023-204	050C-1226246	MARIA ALEJANDRA AYALA	RADICADO
EM07-23_0000	2023-205	050C-0100707	HORTENSIA SEGURA ROMERO	RADICADO
EM07-24_0000	2023-206	050C-0563892	ISMAEL GALINDO BAUTISTA	RADICADO
EM07-25_1001	2023-131	050C-0535426	JOSE ANDRES DIAZ	RADICADO
EM07-25_1002	2023-123	050C-0535427	MARY ISABEL VAZQUES	RADICADO
EM07-25_1003	2023-213	050C-0535428	DORA CARDENAS	RADICADO
EM07-25_2001	2023-133	050C-0535429	MARIA EMELINA GUERRERO	RADICADO
EM07-25_2002	2023-134	050C-0535430	GABRIEL ROBERTO JIMENEZ	RADICADO
EM07-25_3001	2023-135	050C-0535431	AIDA PATRICIA ESPEJO	RADICADO
EM07-25_3002	2023-136	050C-0535432	MIRYAM CECILIA VAZQUES	RADICADO
EM07-25_4001	2023-137	050C-0535433	JOSE ARMANDO CABALLERO	RADICADO
EM07-25_4002	2023-138	050C-0535434	MIRYAM CECILIA VAZQUES	RADICADO
EM07-25_5001	2023-139	050C-0535435	GABRIEL PUENTES MARTINEZ	RADICADO
EM07-25_5002	2023-140	050C-0535436	CARMEN ROSA BENAVIDES	RADICADO
EM07-26_0001		050C-0610725	UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA	VERIFICAR SOLICITUD
EM07-26_0002		050C-0610723	UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA	VERIFICAR SOLICITUD
EM07-26_0003		050C-0610770	UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA	VERIFICAR SOLICITUD
EM07-27_0000	2023-207	050C-0053922	ADELAIDA ESCOBAR DE AVELLA	RADICADO
EM07-28_0000	2023-208	050C-0568318	ADELAIDA ESCOBAR DE AVELLA	RADICADO

- Los avalúos de los predios de la Manzana 7 del Plan Parcial Estación Metro Calle 26, corresponden a los solicitados a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, junto con la respectiva base de seguimiento interna que se tiene en la Dirección de Predios a todos los avalúos solicitados. Dichos avalúos, cuentan con aclaraciones solicitadas, aunque es importante recalcar que los avalúos en NPH (No Propiedad Horizontal) no cuentan con un pronunciamiento oficial de la UAECD sobre el impacto por anuncio de proyecto, lo que ha impedido su respectiva aprobación.
- Aunque la gestión de avalúos se desarrolla dentro de los tiempos establecidos, se debe tener en cuenta que la misma, puede verse afectada por los tiempos de respuesta a las solicitudes por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. Igualmente, aunque la vigencia de los avalúos es de un (1) año, la gestión de adquisición de suelo depende de los recursos disponibles con que cuenta la Empresa para dicha actividad.

## Informe de Auditoría Integral

### ✓ GESTIÓN DEL SUELO EN COMITÉ DE PROYECTOS 2023.

ACTA No 3 DEL 15 DE FEBRERO DE 2023: En el acta se hace mención de Gestión del Suelo en la Socialización del Acta de Construcción del Proyecto Cable Aéreo San Cristóbal – Componente Vivienda, donde en su presupuesto se referencian \$49.008.035.747 millones, para la adquisición predial. No se hace referencia del número de predios a adquirir, ni el área de los mismos.

- *Se indica que está en curso la modificación de anuncio de proyecto el cual ya cuenta con DTS y proyecto de anuncio que se emitirá de SGU a SGJ y la Dirección de Predios para revisión técnica y así continuar con el trámite ante la SDHT. Se espera la firma de ese anuncio en abril de 2023. En curso se encuentra la estructuración del proyecto (financiera, técnica y legal) para posteriormente avanzar en la gestión de suelo y las fases de ejecución.*
- *Se plantean inquietudes sobre la mejor estrategia para la gestión de suelo: comprar más suelo al precio actual, con los costos de administración que se pueden derivar, o comprar cada manzana y paralelamente plantear su desarrollo. Así mismo se sugiere decantar las actividades para contar con los hitos principales en cada una de las manzanas o si van por paquetes, de tal forma que sea claro entender cómo avanza la estructuración del proyecto.*

ACTA No 4 DEL 15 DE MARZO DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, teniendo en cuenta que no se hace referencia del número de predios a adquirir, ni el área de los mismos, así:

- *Análisis de Áreas de Oportunidad, a cargo de la Subgerencia de Gestión Urbana, • Globo BF 275 (IDU) • Globo BF O65 (IDU) • Globo 212 (SAE) • Globo 006 (SAE); sin embargo, no se realizó la presentación del tema en este comité.*
- *Ciudadela Educativa y del Cuidado: La Dirección de Predios, indica que la formulación de norma y suelo es la obligación de ERU y como forma de pago al privado se le entrega el suelo útil para VIS y VIP y otra parte queda disponible para que se desarrollen usos dotacionales. La posibilidad de desarrollar un fideicomiso al cual entren esos suelos también puede ser válida, pero significa un costo para la empresa y el riesgo adicional en el caso que fracase la subasta de que esos suelos queden bajo la tenencia de la ERU.*
- *Varios - Exclusión del Inventario de Lotes Usme. Se socializa al comité la solicitud de exclusión del Inventario, del proyecto denominado “Lotes de Usme”, dado que hacen parte del Proyecto Plan Parcial Tres Quebradas, no se presentan observaciones y la SPAP procederá con el ajuste.*
- *Compromiso: Análisis jurídico y mesas de trabajo para definir alternativas en la gestión de suelo de ciudadela del cuidado y envío al IDU por escrito del esquema de negocio que considera viable la Empresa en este proyecto.*

ACTA No 5 DEL 29 DE MARZO DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, teniendo en cuenta que no se hace referencia del número de predios a adquirir, ni el área de los mismos, así:

- *Estación Metro Calle 26 - Gestión predial: Pendiente cierre financiero Manzana 7. Decreto de condiciones de urgencia en curso (radicado en la Alcaldía Mayor). Pendiente revisión de avalúos comerciales una vez lleguen radicados por parte de Catastro Distrital. Pendiente elaboración y revisión de la propuesta comercial del proyecto.*
- *Calle 24 y Calle 72 - Gestión predial: Anuncio de proyecto: se avanza en la revisión del acto administrativo por parte de la Gerencia General. Del mismo modo, se recibieron observaciones por parte de SDP. Para gestión predial calle 24, pendiente cumplimiento de hitos plan de gestión de suelo para solicitud de predios gratuitos UAESP (Prefactibilidad y convenio de ser necesario).*
- *Centro San Bernardo: - Gestión predial: Pendiente revisar las unidades donde se comprará suelo U4. Pendiente expedición Decreto de condiciones de urgencia. Pendiente queden radicados avalúos comerciales solicitados.*
- *Plan Parcial Tres Quebradas - Gestión predial: Dirección de Predios sugiere crear un frente gestión de suelo en este Plan para incluir el tema del intercambio de predio del colegio de UG2 a UG4.*

## Informe de Auditoría Integral

- *Subgerencia Jurídica\_ 3 Proyectos: Se expone el estado de los proyectos por parte de la Dirección de Predios, así: Proscenio: Alerta por demoras en la generación de la oferta de servicios por parte de la Dirección Comercial, teniendo como insumo aportes generados por parte de la Gerencia de Estructuración. Fenicia: Alerta relacionada con la expedición del certificado de disponibilidad de recursos para el predio en proceso de expropiación. ERU solicitó suspensión del contrato que no fue aceptada, indican que esta semana llegaría CDF. □ San Bernardo - Equipamiento recreo – deportivo: o En cierre balance financiero, para liquidación de los convenios, en proceso restituciones, se recomienda a la SGDP la firma del memorando con el soporte de facturas de contratos de demoliciones para terminar cierre financiero. o Pendiente generar alternativas ante la respuesta del IDRD de no contar con recursos para la construcción del Equipamiento.*
- *Plan de gestión de suelo \_ Dirección de Predios: La Dirección de predios expone los principales temas en curso relacionados con la gestión de suelo. Manzana 7 – Metro Calle 26 - Se tienen 2 grupos para adquisición: i. Predios con ruta de entrada compra directa y el hito de decreto de condiciones de urgencia y avalúos. ii. Predios con ruta hito de decreto de condiciones de urgencia, avalúos y factibilidad cerrada. - Decreto de condiciones de urgencia, el 03.04.2023. se espera confirmación de avance por parte de Jurídica Distrital. Edén El Descanso. - Se acordó con el Cabildo que paralelamente a la adopción de la modificación del Plan se trabaja en la gestión de suelo. - Dirección de Predios avanza tanto con el anuncio del proyecto como con el Decreto de condiciones de urgencia. - 20.04.23 reunión con comunidad para concertar gestión de suelo. San Cristóbal- Vivienda - Se solicita crear el frente de gestión de suelo con los hitos para iniciar gestión de suelo de las 3 manzanas priorizadas, el decreto de condiciones de urgencia y factibilidad financiera se estima finalizar el 12.06.2023.*

ACTA No 6 DEL 12 DE ABRIL DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, en los Proyectos ERU - Portafolio de proyectos de vivienda con recursos FCO - Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, así:

- *La Gerencia de Vivienda de la SGI, socializa al Comité de Proyectos las generalidades sobre este portafolio, hace referencia a los proyectos VIS y/o VIP y la programación para la inversión de recursos FCO asociados a las gestiones relacionadas exclusivamente con este tipo de proyectos, se adjunta como anexo al acta la presentación realizada.*
- *Dirección de Predios aclara que esta información es solo una parte del Plan de Gestión de Suelo, el cual abarca todas las posibilidades de gestión de suelo a través de diferentes modalidades, cesión gratuita, por transferencias, por solicitudes en el marco de un Instrumento de planeación, etc.*
- *Compromiso: Plan de gestión de suelo debe incluir indicadores, metas, recursos y establecer un seguimiento periódico.*

ACTA No 7 DEL 26 DE ABRIL DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, teniendo en cuenta que no se hace referencia del número de predios a adquirir, ni el área de los mismos, así:

- *Estación Metro Calle 26 - Gestión predial: Programado el 26.04.2023. el cierre financiero Manzana 7. Pendiente actualización de estudio de mercado con Dirección Comercial. Pendiente revisión de avalúos comerciales una vez lleguen radicados por parte de Catastro Distrital. Lo anterior es requerido para el cierre de la prefactibilidad financiera y así avanzar con las ofertas a los propietarios de Manzana 7.*
- *San Bernardo Inmobiliario - Gestión predial: No se ha llegado a un acuerdo C. Galias, avanza la gestión de tribunal de arbitramento por la no transferencia de la totalidad de los predios al PA, inclusive vías públicas. Se continúa por parte de ERU con los comités técnicos quincenales. Dirección de predios complementa indicando que desde esa área se han generado avances positivos con las Galias en cuanto al arbitramento y que se espera en reunión del día 02.05.2023 concretar avances favorables.*
- *Dirección de predios -Gestión de suelo: Por su carácter estratégico y generación de alertas se exponen de manera puntual algunos proyectos. Dado que la mayor gestión de suelo se encuentra en los proyectos que lidera la SGU, la Dirección de Predios indica sobre la ruta crítica y/o hitos importantes para ejecutar el Plan de Gestión de Suelo presentado al comité de proyectos, que es importante tener en cuenta en Calle 24, Centro San Bernardo y Estación Calle 26 -Manzana 7, el cumplimiento de la prefactibilidad para avanzar en la gestión de suelo, indistintamente del mecanismo de adquisición ya sea compra o transferencia gratuita para el caso particular de Calle 24. Así mismo solicita a SGU tener en cuenta como alerta para el Plan Parcial Edén el*

## Informe de Auditoría Integral

*Descanso, la materialización o legalización jurídica que se debe revisar, por el cambio de hectáreas del Plan Parcial en la modificación, y así continuar con el decreto de condiciones de urgencia, derecho de preferencia y todos los temas relacionados con la gestión de suelo.*

ACTA No 9 DEL 10 DE MAYO DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, así:

- *Concurso de 6 predios: La primera etapa del concurso cerro con 8 proponentes, Eduardo Umaña es el proyecto con más proponentes con un total de 8, Villa Javier 6, El Pulpo 6, Santa Cecilia 5, Danubio 5 y Sosiego con 4, las ofertas deben presentarse el 20 de junio, se adjudicarían del 4 al 5 de julio, por lo cual es necesario avanzar en el contrato con la Universidad de los Andes, quienes realizarán mesas de trabajo para aplicar una metodología que permita mejorar los estándares de calidad e indicadores para las viviendas que se generaran en las propuestas seleccionadas, en este sentido se definió que la Universidad debe garantizar su apoyo y gestión hasta la etapa de Licenciamiento Urbanístico, para garantizar la aplicación de la metodología propuesta.*
- *San Victorino: Pendiente con Dirección de Predios cierre del avalúo, y estimación de costos de las acciones de mitigación urbanísticas establecida por la SDM para el Plan de Implantación. Al respecto se requiere revisar las acciones de mitigación adelantadas, las que se encuentran pendientes por ejecutar y el proceso de entrega de estas acciones ante el IDU, estos costos deben evidenciarse en la propuesta para tener claridad del alcance general del proyecto. La Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos -SPAP-recomienda revisar los oficios relacionados en el DTS preliminar de prefactibilidad, dentro de los cuales se evidencia gestión de la ERU ante IDU informando el estado de cada una de las acciones de mitigación.*
- *Plan de Gestión de Suelo - Dirección de Predios: La Dirección de Predios expone las generalidades del Plan de Gestión de Suelo, se adjunta el Excel con la información correspondiente, como parte del acta. Se observa en la imagen los principales proyectos que requieren gestión predial y recursos, la información puntual de cada proyecto se remite a los asistentes al Comité para sus observaciones y retroalimentación.*
- *Se exponen los mecanismos de adquisición de los cuales varios pueden ser requeridos dentro de un mismo proyecto: Compra directa, Expropiación, Enajenación, Vinculación, Transferencia gratuita y Permuta. Sobre los principales hitos para la adquisición de suelo, se indica que algunos se relacionan con el ciclo de proyectos, y que pueden variar según la tipología y avances de cada proyecto: Prefactibilidad, Factibilidad, Adopción del Instrumento en el caso que aplique, Cumplimiento de cronogramas según instrumento y Ofertas comerciales. De manera general se evidencia que varios proyectos no cuentan con la totalidad de recursos por lo cual se requiere verificar con la SPAP las posibles fuentes para la complementación de recursos.*
- *El Gerente solicita precisar qué proyectos cuentan con financiación y cuáles no, indicando un cronograma paralelo con recursos FCO, y complementar con el área responsable de cada proyecto y la destinación del suelo indicando los proyectos que son para vivienda y los que son para otros usos. Así mismo solicita contar con un Plan de identificación de suelo disponible por obligaciones urbanísticas de VIS Y VIP en planes parciales u otros instrumentos que permitan priorizar la inversión de los recursos FCO en áreas que garantizan la disponibilidad de suelo.*

ACTA No 10 DEL 10 DE MAYO DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, así:

- *La Dirección de Predios expone las generalidades del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio, sobre el cual se adjunta a esta acta la presentación, en este proyecto la ERU a través del Contrato 340 de 2019 tiene como alcance adquirir 8 predios que resultaron renuentes en todo el proceso de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística UAU. Los predios renuentes se ubican en la UAU No. 3. Dentro de los trámites asociados la ERU definió una tarifa estimada para la enajenación voluntaria por 1.105 Millones y expropiación por vía administrativa 1.248 Millones y actualmente se ha recibido un pago por 460 millones.*
- *De la totalidad de los predios en 6 se adelanta la expropiación por vía administrativa, parte de otro predio tiene un porcentaje también por esa vía y un último por enajenación voluntaria. Actualmente se está a la espera de la aprobación por concepto de daño emergente y lucro cesante de los predios con el apoyo de la Oficina de Gestión Social y la Dirección de Predios, con esta aprobación se espera firmar la resolución de Expropiación en la semana del 13 al 16 de junio de 2023. Se encuentra en trámite una modificación del contrato para precisar el alcance y el plazo.*

## Informe de Auditoría Integral

- *El promotor espera radicar su solicitud de Licencia en julio de 2023 para lo cual requieren el 100 % de la propiedad consolidada, dado que esta situación aún no es viable el promotor espera remitir a la Empresa una solicitud para que RENOBO haga parte en el trámite como titulares y gestores de estos predios para avanzar en el proyecto, para lo cual requerían contar con el cronograma de detalle, conociendo así el estado actual del trámite y la fecha estimada de finalización.*

ACTA No 11 DEL 21 DE JUNIO DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, así:

- *Estación Metro Calle 26: Gestión de suelo manzana 7, se recibieron los avalúos por parte de Catastro, están en revisión y evaluación en la Empresa debido a los altos valores por m2. Se espera contar con los aportes y observaciones de las áreas relacionadas, se realizará la modelación del estudio prefactibilidad con esos avalúos y posteriormente se solicitará ajuste a Catastro. El avance de la prefactibilidad se encuentra en un 90%, pendiente confirmar valor del suelo, el cual se cruza con el hito de avalúos comerciales con un avance del 70% que ya están solicitados y están en fase de observaciones para tenerlos como insumo con fecha estimada de entrega el 15.07.2023.*
- *La oferta comercial cuenta con un avance del 50% se encuentra construida y socializada pendiente incluir datos de prefactibilidad y de valor definitivo de las ofertas vinculadas. Se advierte para tener en cuenta en un siguiente comité, que un retraso en los avalúos comerciales afectara las fechas de los demás hitos.*
- *Ciudadela Educativa y del Cuidado: El Convenio ya cuenta con una proforma preliminar adjunta a los estudios previos los cuales ya están aprobados por SDHT, ERU e IDU. Avance de un 50% en la solicitud de avance de la transferencia de los predios IDU. El reporte que se debe presentar en un mes para el avance de esta gestión de suelo: Solicitud de transferencia de predios debidamente radicada. Aprobación de Junta Directiva por parte del IDU. Trámite de recibo de predios. Con lo anterior se pasaría al siguiente hito que es la verificación contable dado que los predios entrarían a la Empresa en Cuentas de Orden hasta tanto se defina el vehículo fiduciario para realizar la Convocatoria que se estima para septiembre u octubre de 2023.*
- *Centro San Bernardo - Piloto de reuso: Decreto de condiciones de urgencia, ya se encuentra aprobado por SDHT y por ERU está pendiente la radicación final. Solicitud de los avalúos comerciales avanzó, está pendiente para definir porcentaje de avance, el Convenio que se debe suscribir con SDHT, sobre el cual se espera contar con una versión final para el 23.06.2023. El Gerente solicita revisar el procedimiento de selección de predios objeto de adquisición por parte de la Empresa, de modo que se pueda concretar la inversión de los recursos del FCO con los cuales ya se cuenta en el corto plazo y el cumplimiento de la meta del PDD, tal como se estableció en el Plan de Acción 2023, se evidencia una situación crítica respecto a la gestión de suelo para VIS y VIP, SGI y SGU deben revisar el tema y se citará una nueva reunión para conocer el plan de contingencia.*
- *Compromiso: Revisión del procedimiento de selección de predios objeto de adquisición por parte de la Empresa de modo que se pueda concretar la inversión de los recursos del FCO según el Plan de Acción de la vigencia.*

ACTA No 12 DEL 05 DE JULIO DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, teniendo en cuenta que no se hace referencia del número de predios a adquirir, ni el área de los mismos, así:

- *Acta de reuniones - Estación Metro Calle 26: La Empresa adelanta la compra o intervención de inmuebles para el Piloto de vivienda pública en arriendo y no se logra la adopción de Plan Parcial, analizar si en este caso es posible que continúe el piloto independiente de la adopción del Plan Parcial.*

ACTA No 13 DEL 19 DE JULIO DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, así:

- *Plan de Gestión de Suelo – Reporte de avance - Dirección de Predios: Por la extensión de los temas relacionados con el seguimiento, la Dirección de Predios no realiza la exposición, sin embargo, la presentación se adjunta a la presenta acta, y de manera general indica que el balance presentado en el Comité N. 11 se mantiene, dado que los hitos requeridos en los proyectos que requieren gestión de suelo, no se han cumplido todavía.*

## Informe de Auditoría Integral

ACTA No 14 DEL 02 DE AGOSTO DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, así:

- 3.4. Plan de Gestión de Suelo – Reporte de avance - Dirección de Predios (Dirección de predios): La Dirección de Predios presenta de manera general el estado de los proyectos y mecanismos requeridos para avanzar en la gestión de suelo, indicando que no se han avanzado en el desarrollo de los documentos técnicos de soporte que generan el respaldo para el avance en la adquisición predial.
- Estación Metro 26 – Manzana 7, la SPAP solicita coordinar previo al comité entre Dirección de Predios, SGI y SGU el avance de los documentos pendientes, para este caso la prefectibilidad, de modo que se precisen las fechas de los hitos requeridos para avanzar en la gestión predial. SGU indica que para la culminación de la prefectibilidad está pendiente el envío de ajustes de avalúos por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, sobre el cual la Dirección de Predios indica que es muy posible que la variación sea mínima o que no haya ninguna variación por lo cual sugiere a la SGU, avanzar con la modelación basados en los avalúos existentes para dar celeridad al cumplimiento del hito. Dirección de Predios indica que gestionará con Catastro una reunión para solicitar apoyo con el envío de los avalúos definitivos.
- Cable San Cristóbal – Componente vivienda AO- 5, se informa que el hito requerido para avanzar en la gestión de suelo es el DTS de prefectibilidad y que se han avanzado en visitas a predios y estimación de avalúos para la gestión requerida de adquisición; la SPAP complementa indicando que se han realizado mesas de trabajo con SGU con el fin de precisar el estado del DTS del estudio de prefectibilidad, por lo cual se sugiere a la SGU coordinar internamente para determinar dificultades, verificar cuellos de botella, resolver y avanzar definiendo una fecha final de entrega de este insumo.
- Edén El Descanso, está en proceso de fortalecimiento del componente social por las dificultades del caso, en cuanto a predios, se identificaron 123, 98 para estudio de títulos, 10 para proceso de pertenencia, y están pendientes los Decretos de modificación del Plan Parcial y de Condiciones de Urgencia para poder solicitar avalúos catastrales y avanzar con la gestión predial, para este caso no se depende de prefectibilidad y factibilidad por los temas relacionados en la consulta previa del plan parcial en proceso de adopción.
- Ciudadela del Educativa y del Cuidado, hace parte de los proyectos principales para cumplimiento de meta de gestión de suelo de la Empresa fijada en 2.2 ha. Si se logra la gestión de esta transferencia de suelo se superaría la meta. Se solicitaron al IDU los predios a transferir, en el IDU están realizando proceso de saneamiento y plantean como fecha de entrega septiembre de 2023, hay una reunión propuesta para el día de hoy 02.08.2023 en la cual se revisaran los avances de saneamiento predial.
- Predios UAESP en curso reunión con apoyo de SGU con la UAESP para verificar su intención de entrega de predios.
- Tres Quebradas UG 2, en proceso permuta de dos predios de la SED con uno de la Empresa, reunión el 03.08.2023 con la SED con SGU y SGI para aclarar las cargas urbanísticas que debe asumir SED dentro de la permuta y en definición los valores de avalúos con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el apoyo jurídico de la Dirección de Predios, está estructurando las condiciones de la transferencia.
- Centro San Bernardo – Reusó se avanzó en la visita a terreno de un predio, y está pendiente avalúo comercial, para analizar las alternativas de compra. Se indica que, en el marco del Convenio de Vivienda Pública en arriendo con Hábitat, se derivara el documento de soporte que viabilice la compra del predio, con el aval de las áreas que intervienen, previamente a la adopción del Plan. SPAP reitera la importancia de la alineación de las áreas relacionadas con el proyecto SGI, SGU y Dirección de Predios, con el fin de que se surtan previamente a las gestiones de adquisición, el cumplimiento de los insumos que desarrollan y precisan la viabilidad técnica, legal y financiera que da el soporte para las decisiones de gestión de suelo de la Empresa.

ACTA No 16 DEL 30 DE AGOSTO DE 2023. En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, así:

- Estación Metro Calle 26 – Avances en las ofertas de compra – (Dirección de Predios y SGU): La Dirección de Predios expone las generalidades del proyecto puntualmente en relación con la Manzana 7, sobre el tema se adjunta la presentación, de modo general se indican los siguientes avances sobre el proyecto: Se indican en la siguiente imagen el número de predios que conforman la manzana 7, el número de avalúos solicitados a la Unidad Administrativa y Especial de Catastro Distrital- UAECD-, el número de visitas realizadas por esa entidad y el número de avalúos entregados y devueltos con observaciones a RenoBo.

## Informe de Auditoría Integral

- *Sobre el vehículo fiduciario y recursos se indica lo siguiente: Se informa que se encuentran listos estudios de títulos, ofertas de compra, contando con 14 propietarios con intención de venta, se adelanta el apoyo para la retroalimentación de la política de moradores, para la cual se desarrollará una mesa de trabajo de las áreas de la entidad relacionadas con el tema, para unificar conceptos y presentar a la Secretaría Distrital del Hábitat.*
- *De manera general en una segunda presentación, se exponen las diferencias entre el avalúo estimado por la UAECED y los valores estimados por la SGI, SGU y la Dirección de Predios, que se han revisado de manera conjunta para dar respuesta a las observaciones de la UAECED.*
- *La expectativa es que la UAECED realice el ajuste a los avalúos y en caso de que mantengan su posición y valores, se deberá analizar la viabilidad o no de la adquisición. Se precisa por parte de la SGU que la Factibilidad de todo el plan parcial que está desarrollando por parte de IDOM y esta es supervisada por la Gerencia de Estructuración de Proyectos de la SGI. Acerca del documento que consolida la estructuración que soporta la decisión de la adquisición del suelo, la SPAP pregunta cuál es el área que lo está liderando, se indica que lo lidera la SGU y lo complementará con el apoyo de la Dirección de Predios y las demás áreas de las cuales se requieran insumos.*
- *Sobre este Documento Técnico de Soporte se indica que es importante definir con claridad el alcance y precisar los componentes técnicos, socio-ambientales, financieros y/o jurídicos que se requieren como soporte para la gestión de suelo. En este mismo sentido se solicita que para el próximo Comité en el reporte de avances de gestión de suelo, previa coordinación entre DP y SGU, se indique la metodología y/o DTS propuesto para el avance de la gestión relacionada con este proyecto.*

### **CONCLUSIONES:**

- En general, la gestión del suelo tratada en las diferentes sesiones del Comité, apunta a las alertas y actividades a realizar en los diferentes proyectos, en el marco de la participación de la Dirección de Predios en la implementación de los mismos.
  - En el Comité No 14 del 02 de agosto de 2023, la Dirección de Predios expone de manera general el estado de los proyectos y mecanismos requeridos para avanzar en la gestión de suelo, indicando que no se han avanzado en el desarrollo de los documentos técnicos de soporte que generan el respaldo para el avance en la adquisición predial.
  - En el Comité No 16 del 30 de agosto de 2023, la Dirección de Predios expuso sobre el Proyecto Estación Metro Calle 26 –Avances en las ofertas de compra, puntualmente en relación con la Manzana 7 sobre estudios de títulos, ofertas de compra, y las diferencias entre el avalúo estimado por la UAECED y los valores estimados por la SGI, SGU y la Dirección de Predios. La expectativa es que la UAECED realice el ajuste a los avalúos y en caso de que mantengan su posición y valores, se deberá analizar la viabilidad o no de la adquisición.
  - Sin embargo, en las actas evaluadas del Comité, no se identifica información o gestión que registre el cumplimiento puntual de meta del Plan de Desarrollo Distrital, de “Gestionar suelo de 2,8 Hectáreas de desarrollo, revitalización o renovación Urbana”, así como la meta Proyecto de Inversión asociada.
- ✓ **GESTION DEL SUELO EN EL COMITE INSTITUCIONAL DE GESTION Y DESEMPEÑO.**

### **ACTA No 4 DEL 27 DE ENERO DE 2023**

- En el acta se hace mención de Gestión del Suelo y la Subgerencia de Planeación presenta el resultado de la ejecución física de las metas PDD a cargo de la Empresa. Posteriormente presenta el acumulado al corte, señalando el rezago en la meta asociada a la gestión de las 2,8 hectáreas de suelo.

### **ACTA No 9 DEL 3 DE MAYO DE 2023**

## Informe de Auditoría Integral

- En el acta se hace mención de Gestión del Suelo y se presenta el reporte de SEGPLAN con corte a marzo 31, según la información reportada por las áreas responsables.
- Se llama la atención sobre la meta de gestión de suelo que genera alerta, si bien ha cumplido con lo programado cada año, presenta baja ejecución física en el acumulado del cuatrienio.
- Se recuerda a las áreas responsables (Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, Subgerencia de Gestión Urbana y Dirección de Predios) adelantar las acciones requeridas para avanzar en el cumplimiento de esta meta.

### ACTA No 10 DEL 17 DE MAYO DE 2023

- En el acta se hace mención de Gestión del Suelo en la revisión de compromisos, el cual reporta que la agenda de gestión de suelo se presentará en Comité de Proyectos.

### ACTA No 12 DEL 28 DE JUNIO DE 2023

- En el acta se hace mención de Gestión del Suelo y la Subgerencia de Planeación presenta a los miembros del comité el avance en la ejecución de las acciones y metas definidas en el plan de acción institucional con corte a mayo de 2023, por área.
- Al respecto se observa que, para el primer cuatrimestre, la mayoría de las áreas avanzan conforme a lo programado, sin embargo, se presentan alertas sobre acciones, con el fin que cada líder pueda generar un plan de contingencia que permita cumplir con el objetivo establecido.
- De igual manera se reitera que el detalle del avance del plan de acción se encuentra disponible permanentemente en la intranet, en el siguiente link: <http://186.154.195.124/seguiimiento-plan-de-accion>

### ACTA No 14 DEL 26 DE JULIO DE 2023

- En el acta se hace mención de Gestión del Suelo, la Subgerente de Planeación presenta el avance físico de las metas con corte a junio de 2023. Para el caso de las metas constantes se informa que se espera cumplimiento cercano al 100%.
- En el caso de la meta de Formulación y Gestión de Proyectos, se presenta un avance del 63% en el año y se espera cerrar con un avance del 95% de la meta del cuatrienio, dejando el 5% restante para 2024. Por su parte se presenta nuevamente alerta a las áreas responsables de la meta de Gestión de Suelo, ya que con corte a junio el cumplimiento solo alcanza el 3,4% de la meta del año. Se informa que este tema se ha advertido desde hace más de un año pero que a pesar de los llamados y los diferentes escenarios planteados para su cumplimiento los resultados aún no se reflejan en la ejecución de

### CONCLUSIONES:

- La gestión del suelo tratada en cada una de las sesiones del Comité, apunta a las alertas y actividades a realizar en los diferentes proyectos, el cual presenta una baja ejecución física en el acumulado del cuatrienio.
- En el Comité No 4 del 27 de enero, la Subgerencia de Planeación presenta el resultado de la ejecución física de las metas PDD a cargo de la Empresa, en la Gestión del suelo para las 2.8 hectáreas de desarrollo, revitalización o renovación urbana, para el 2022, se tiene un programado de 0,52 y un ejecutado igual de 0,52 reportando un 100 %.
- En el Comité No 9 del 3 de mayo, se presenta el reporte de SEGPLAN con corte a marzo 31, según la información reportada por las áreas responsables, así: en la Gestión del suelo para las 2.8 hectáreas de desarrollo, revitalización o renovación urbana, para el 2023, se tiene un programado de 1,18 y un ejecutado igual de 0,02 reportando un 1,69 %.

## Informe de Auditoría Integral

- En el Comité No 12 del 28 de junio, la Subgerencia de Planeación presenta a los miembros del comité el avance en la ejecución de las acciones y metas definidas en el plan de acción institucional con corte a mayo por área. En el cual se destaca el realizar las gestiones necesarias para habilitar suelo para desarrollar proyectos inmobiliarios, que incluye “Definición Política para la Gestión de Suelo”, “Portafolio proyectos de Vivienda”, “Suelo habilitado para Vivienda” y “ 70% Recursos del FCO comprometidos”, reportando un porcentaje de cumplimiento consolidado de éstas actividades, a 31/05/2023 del 78%.
  - En el Comité No 14 del 26 de julio, la Subgerente de Planeación presenta el avance físico de las metas con corte a junio de 2023, así: Avance acumulado del 1,06%, y una programación para el cuatrienio del 2,8 %, se recalca la alerta ya que con corte a junio el cumplimiento solo alcanza el 3,4% de la meta del año.
- ✓ **APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PD23 - ADQUISICIÓN DE SUELO POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA O JUDICIAL.**

Objetivo del procedimiento: Evidenciar las etapas que deben surtir, de conformidad con la normatividad vigente, para la adquisición de los predios necesarios para el desarrollo de los proyectos a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá. Para la verificación del procedimiento, se analizaron las carpetas magnéticas del siguiente predio:

- CHIP AAA0173BWTO.
- MATRÍCULA 50S40371678.
- DIRECCIÓN Calle 55 Sur No 5 A 15.

La verificación del procedimiento se realizó teniendo en cuenta las actividades macro que se describen en el procedimiento, divididas entre las que se encuentran bajo la responsabilidad de la Oficina de Gestión Social y de la Dirección de Predios, así:

## Informe de Auditoría Integral

APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PD23 - ADQUISICIÓN DE SUELO POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA O JUDICIAL		
DEPENDENCIA	ACTIVIDADES MACRO	PREDIOS EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA
		SUBASTA PÚBLICA INMUEBLE 505 40371678
SUBGERENCIA DE GESTIÓN URBANA	DEFINIR LOS PREDIOS PRIORITARIOS A ADQUIRIR QUE HACEN PARTE DE UN PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA.	Resolución SDHT 598 del 07/09/2021, Por la cual se ordena la enajenación forzosa de un inmueble declarado de desarrollo prioritario y se dictan otras disposiciones.
DIRECCIÓN DE PREDIOS	ESTUDIO TÉCNICO Y JURÍDICO SOBRE LA CONDICIÓN DE TENENCIA Y DESCRIPCIÓN ESPACIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN.	Comunicación Interna I2022001259 del 28/04/2022. Ficha Prejurídica del predio.  Concepto Técnico de la SDP - 18/02/2022.
	AVALÚOS COMERCIALES Y DE REFERENCIA PARA ELABORACIÓN DE AVALÚOS.	Certificación Catastral - Radicado W268850. Avalúo Comercial de Avalúos e Ingeniería S.A.S. del 23/03/2022.
	REGISTRO TOPOGRÁFICO.	Incluido en el Avalúo Comercial de Avalúos e Ingeniería S.A.S. del 23/03/2022.
	CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE FONDOS DE LA FIDUCIARIA.	Instrucción Fiduciaria a Fiduciaria Colpatría, radicado S2023003088 del 01/08/2022.  Certificado de Disponibilidad de Recursos de Fiduciaria Colpatría No 004-2022 del 29/04/2022.
	RESOLUCIÓN DE OFERTA DE COMPRA.	Comunicación Interna I2022001275 del 02/05/2022. - Presentación de análisis del valor para la segunda subasta pública de la SDHT.
	CITACIÓN A NOTIFICACIÓN PERSONAL RESOLUCIÓN DE OFERTA DE COMPRA.	Ficha Técnica de la segunda subastá pública de predios de la SDHT.
	SOLICITUD DE ACTO ADMINISTRATIVO ORIPB	Comunicación Interna I2022003665 del 01/09/2022.
	ACEPTACIÓN DE OFERTA.	Consignación Banco Agrario de Colombia del 04/08/2022. Consignación Banco Agrario de Colombia del 16/08/2022.
	PROMESA DE COMPRAVENTA.	Auto 004 del 23/08/2022 de la SDHT - Por medio del cual se aprueba la adjudicación en pública subasta de un predio declarado de desarrollo prioritario.
	ACTA DE RECIBO DE PREDIOS.	Radicado SDHT 2-2022-63690 - Proceso de enajenación forzosa - Trámite de entrega de predio adjudicado.  Acta No 1 del 11/11/2022 - SDHT - Entrega material del predio. Acta No 1 del 25/11/2022 - SDHT - Continuación - Entrega material del predio.
	MINUTA DE COMPRAVENTA.	Escritura Pública No 7749 del 15/12/2022 - Notaria 77.
	SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE LA OFERTA A LA SNR	N/A
	INFORME DE TASACIÓN RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS ADICIONALES O INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS	N/A
	SOLICITUD A LA OFICINA DE CATASTRO EL CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN DE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.	N/A
	RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN.	N/A
	OFICIO DE CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN.	N/A
	NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN.	N/A
INTERPOSICIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.	N/A	
CONSTANCIA DE EJECUTORIA.	N/A	
SOLICITUDES DE SALDOS ADEUDADOS.	N/A	
SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN Y CANCELACIÓN DE ANOTACIONES	N/A	

### ANÁLISIS GENERAL DE LA EVIDENCIA:

- En general, y de acuerdo a la información suministrada por parte del Proceso de Gestión Predial y Social, la muestra evaluada se encuentra conforme a lo establecido en el PROCEDIMIENTO PD23 - - ADQUISICIÓN DE SUELO POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA O JUDICIAL.

## Informe de Auditoría Integral

### 4.2 FORTALEZAS:

✓ SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE LA META

- Se observa que en las instancias de los Comités de: Gestión de Proyectos e Institucional de Gestión y Desempeño, se trató el tema del avance de la meta de Gestión del Suelo establecida, generando alertas tempranas y posibles planes de contingencia para lograr su cumplimiento.

✓ GESTIÓN FINANCIERA.

- La ejecución del presupuesto programado, es controlado por medio del sistema JSP7, conforme los recursos asignados para el cumplimiento de la meta de Gestión del Suelo.
- Se presentaron informes en diferentes instancias, sobre el avance de las metas del plan de Desarrollo Distrital, incluyendo su ejecución física y presupuestal, así como su correspondencia.

✓ GESTIÓN PREDIAL Y SOCIAL ASOCIADA A PROYECTOS.

- Se evidencia que la Oficina de Gestión Social, actúa fundamentada en el conocimiento integral y aplicación del procedimiento PD79 - Gestión Social en Territorio.
- En el presente análisis se establece que la Dirección de Predios presenta la información clara de los avalúos y estudio de títulos que se encuentran activos y en condiciones de ser tenidos en cuenta para los respectivos proyectos.
- Existe acompañamiento jurídico, social y predial para llevar a cabo este proyecto de inversión de gestión de suelo de 1.18 hectáreas para el año 2023.

✓ APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PD23 - ADQUISICIÓN DE SUELO POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA O JUDICIAL.

- Conocimiento y aplicación del Procedimiento PD23 - Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, por parte del Proceso de Gestión Predial y Social, en cuanto al predio identificado con CHIP AAA0173BWTO - MATRÍCULA 50S40371678 - DIRECCIÓN Calle 55 Sur No 5 A 15.

## Informe de Auditoría Integral

### 4.3 RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN DE LA EVIDENCIA

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
C	Procedimiento PD23 - Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.	<p><b><u>Cumplimiento normativo.</u></b></p> <p>En general, y de acuerdo a la información suministrada por la Dirección de Predios, la muestra evaluada se encuentra conforme a lo establecido en el Procedimiento PD23 - Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.</p>

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
NC	<p>Componente de Planeación</p> <p>MIPG Gestión con valores para resultados</p> <p>ISO 9001:2015 Numeral 8.1.</p>	<p><b><u>Debilidades en la planeación de la ejecución del proyecto con referencia a los valores indexados en la elaboración de los avalúos comerciales dado que aún existen actividades pendientes respecto a la determinación final de dichos valores</u></b></p> <p>Respecto al tema de los avalúos, el proceso responsable informó que el pasado 30 de mayo de 2023 la Dirección de Predios compartió los avalúos preliminares contratados con UAECD para revisión por parte de SGI y SGU. Dichos avalúos contenían valores de referencia de venta de productos inmobiliarios y costos de construcción que difieren de los ejercicios avanzados por la Empresa. En tal sentido, el pasado 20 de junio de 2023, la SGU emitió observaciones a dichos avalúos.</p> <p>Se recibió el 30 de agosto de 2023, por parte de la Gerencia de Estructuración de proyectos, los resultados de la prefactibilidad del desarrollo de la MZ 7 el cual arrojó valores positivos. <b>No obstante, se encuentra pendiente contrastar este ejercicio con los valores indexados en la elaboración de los avalúos “catastrales” (conforme lo informado por el área técnica-SGU).</b></p> <p>A la fecha del reporte de información presentada por la Subgerencia Urbana, se informó que aún se encuentra pendiente el ajuste de estos avalúos por parte de UAECD lo que, de una parte, es condicionante para terminar el ejercicio de prefactibilidad, pero también para la oferta de compra a los propietarios que manifestaron intención de enajenación voluntaria y lo cual se orienta al cumplimiento de la meta de gestión de suelo que finalmente reporta la Dirección de Predios.</p>

## Informe de Auditoría Integral

		<p><b>Respuesta del proceso auditado</b></p> <p><i>“Revisando la descripción de la no conformidad, se observa que se hace referencia a avalúos catastrales, lo cual es una falencia técnica, dado que los avalúos referidos corresponden a avalúos comerciales. Por otro lado, es importante aclarar que estos avalúos comerciales tienen una vigencia de un (1) año, para lo cual no se ve la justificación técnica de mencionar una indexación de los mismos.</i></p> <p><i>Aunado a lo anterior, se precisa que desde la Dirección de Predios se han realizado las revisiones y solicitudes correspondientes a los informes de avalúo comercial, resaltando que a la fecha se encuentran aprobados 11 avalúos comerciales y 32 pendientes de aprobación los cuales están sujetos al análisis del descuento del mayor valor generado por anuncio del proyecto (ver el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto 1077 de 2015) del cual, si bien ya se cuenta con respuesta por parte de Catastro Distrital mediante radicado E2023009647, se ha solicitado adjuntar el estudio correspondiente con el fin de continuar con la aprobación de estos insumos.</i></p> <p><i>Cabe indicar que frente a la afirmación de “contenían valores de referencia de venta de productos inmobiliarios y costos de construcción que difieren de los ejercicios avanzados por la Empresa”, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital ha emitido mediante diferentes radicados (ver anexo) la respuesta a estas observaciones y las justificaciones correspondientes en concordancia con lo señalado en el artículo 17 del Decreto 1420 de 1998 que reza:</i></p> <p><i>“Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.</i></p> <p><i>Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.</i></p> <p><i>Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.”</i></p> <p><i>Coherente con lo anterior, es importante aclarar que los avalúos comerciales presentan un marco normativo específico en relación con los procesos de adquisición por motivos de utilidad pública en desarrollo de la Ley 388 de 1997, razón por la cual, si bien pueden servir de referencia, estos no guardan relación con los ejercicios de prefactibilidad que pueda adelantar la entidad.</i></p> <p><i>Así las cosas, para ofertar a los propietarios no solo se requiere de la oferta de compra, se requiere del estudio de factibilidad, con el cual no se cuenta y para ofertar los predios se requiere de los avalúos comerciales, no de los catastrales como se indica”.</i></p>
--	--	---

## Informe de Auditoría Integral

		<p><b>Respuesta de la Oficina de Control Interno</b></p> <p>Cabe anotar que la referencia que se efectuó frente a las palabras “<i>avalúos catastrales</i>” se consignó teniendo en cuenta lo informado por el área técnica, para este caso la Subgerencia de Gestión Urbana, por lo tanto, el origen de las mismas se basó en dicho reporte; no obstante, se tiene en cuenta el cambio a las palabras “<i>avalúos comerciales</i>” en éste informe final.</p> <p>Una vez analizada la respuesta remitida, se observa que independientemente el proceso aún presenta algunas actividades que se encuentran pendientes de finalizar para los avalúos comerciales, las cuales se consideran necesarias para el estudio de prefactibilidad, conforme lo informado por la Subgerencia de Gestión Urbana.</p> <p>Por las razones anteriormente expuestas, <u>se mantiene la <b>No Conformidad</b></u>.</p>
NC	<p>Gestión del Riesgo</p> <p>MIPG Evaluación de resultados</p> <p>ISO 9001:2015 Numeral 6.1 y 6.1.2.</p>	<p><b><u>Debilidades en el Planteamiento en la Matriz de Riesgos Asociados a la adquisición de suelos</u></b></p> <p>Al realizar la revisión de los riesgos, los procesos que intervienen en esta meta, no se evidencia un riesgo asociado al cumplimiento de las metas de plan de desarrollo, a su cargo, en específico a la relacionada con la adquisición de suelo, solo se evidencia el riesgo denominado “<i>Posibilidad de afectación económica y reputacional por el sobre costo en el proceso de adquisición debido a fallas en el seguimiento y control de las Instrucciones fiduciarias, notificaciones (Oferta y Expropiación), Insumos (Registros topográficos), y contestación en tiempo de recursos de reposición.</i>” El cual está relacionado al posible sobre costo de los suelos más no a la adquisición de los suelos destinados a los diferentes proyectos de la Empresa</p> <p><b>Respuesta del proceso auditado</b></p> <p><i>“El riesgo identificado se encuentra relacionado con la adquisición predial entendiéndose que los valores que se estimen con relación al suelo serán los que impactarán por concepto de pagos o indemnizaciones a los propietarios de los predios, por otro lado este riesgo debe ser objeto de seguimiento dentro de la matriz teniendo en cuenta que si no se realizan los pagos no se puede continuar con la adquisición del suelo. Adicionalmente el proceso de adquisición se encuentra regulado por la ley 388 del 97, el decreto 1077 del 2015, la ley 9 de 1989 y demás normas concordantes, en ese sentido debe hacerse seguimiento tanto a los insumos técnicos requeridos, como a los actos administrativos y recursos a los cuales se tenga derecho.</i></p> <p><i>Revisando los criterios evaluados consideramos que no se está incumpliendo los numerales 6.1 y 6.1.2 de la ISO 9001:2015 en el entendido que conforme</i></p>

## Informe de Auditoría Integral

		<p><i>a lo mencionado anteriormente el riesgo que se ha identificado asegura que la gestión del suelo se obtenga, aumenta la gestión del suelo en los tiempos deseables, previene o reduce la no adquisición de los predios y logra mejorar el control y seguimiento del proceso de gestión del suelo, aunado a lo anterior la empresa en cabeza de la Subgerencia de Planeación planificó las acciones para aprobar en la matriz de riesgos integrando los controles y acciones los cuales se pueden evidenciar en el mapa de riesgos. Por otro lado la empresa cuenta con la política de riesgos para la administración la PL08 donde se definen y la guía para la identificación y seguimiento de oportunidades</i></p> <p><i>Por último, conforme a la definición de la ISO 9000 de 2015 una no conformidad es el incumplimiento de un requisito y conforme a la descripción del hallazgo no corresponde al mismo por lo tanto de mantenerse el hallazgo, solicitamos se baje a la categoría de observación”.</i></p> <p><b>Respuesta de la Oficina de Control Interno</b></p> <p>Es importante precisar que las Auditorías de Gestión realizadas por la Oficina de Control Interno, tienen un carácter integral, que abarca aspectos transversales e interrelacionados según su alcance, por ende, son diferentes de las auditorías de calidad, que en su esencia, se limitan al cumplimiento de los requisitos de la norma.</p> <p>En este contexto, las No Conformidades, que se expresen en las Auditorías de Gestión Integral, se basan en incumplimientos asociados a: la Normatividad Legal Vigente, SIG, Marco MIPG, Normas Internacionales de Auditoría, entre otros. De otra parte, cabe anotar, que los Sistemas de Gestión están migrando a un enfoque basado en riesgos; al realizar la revisión de los riesgos institucionales, no se evidenció ningún riesgo atinente a la adquisición de predios directamente, ni específicamente al cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo; adicionalmente se encuentra como precedente las observaciones y No Conformidades de las dos Auditorías de Calidad externas realizadas en los últimos meses a la Empresa, que indicaron la necesidad de fortalecer el esquema de riesgos identificados y su tratamiento en la empresa, a fin de evitar su materialización.</p> <p>Por las razones anteriormente expuestas, <u>se mantiene la No Conformidad</u>.</p>
NC	<p>ISO 9001:2015 Numerales 7.4, 7.5.3 y 8.1</p> <p>MIPG – Información y Comunicación</p>	<p><b><u>Comunicación asertiva entre los procesos</u></b></p> <p>Al realizar la solicitud de la información de la auditoría en curso se evidenció que los procesos de Formulación de Instrumentos, Evaluación Financiera de Proyectos, Gestión Predial y Social y Comercialización, que intervienen en la consecución de la meta no identifican específicamente las entradas y salidas de la información y los diferentes responsables reales de la misma conforme competencias asignadas.</p>

## Informe de Auditoría Integral

		<p><b>Respuesta del proceso auditado</b></p> <p><i>“La descripción de la no conformidad no hace parte del alcance de las funciones de la Dirección de Predios, teniendo en cuenta que los lineamientos de los procesos son liderados por la Subgerencia de Planeación, sin embargo, dentro del procedimiento PD-05 establece el control de documentos de la entidad y en la caracterización de los procesos se puede evidenciar las entradas y salidas de la información y los diferentes responsables.</i></p> <p><i>Por otro lado no se especifica bajo que criterios se están evaluando los hallazgos, lo cual se requiere claridad, en dado caso que se proceda un plan de mejoramiento idóneo”.</i></p> <p><b>Respuesta de la Oficina de Control Interno</b></p> <p>Es importante precisar que la Empresa trabaja con un enfoque basado en procesos; es decir que se deben tener en cuenta las actuaciones frente a quienes intervienen y quienes interactúan, suministrando los productos esperados a las demás procesos que los requieran como su insumo.</p> <p>Es por esto que los análisis de esta auditoría, no se realizan a las áreas como actores independientes, sino dentro de la unidad del proceso, en el cual pueden participar varias áreas, a las cuales se les asigna sus responsabilidades y las labores que deben ejecutar.</p> <p>Cabe anotar que en el desarrollo de la auditoría, se evidenció falta de comunicación y desconocimiento frente a las responsabilidades, entradas y salidas de las áreas que interviene en el proceso objeto de evaluación, como las mencionadas en la No Conformidad planteada.</p> <p>Por las razones anteriormente expuestas, <u>se mantiene la <b>No Conformidad</b></u>.</p>
NC	Principios de Publicidad y Transparencia de la Contratación Pública	<p><b><u>No se evidencia fecha de suscripción del Convenio Interadministrativo 1007 de 2023</u></b></p> <p>En la documentación dispuesta del Convenio Interadministrativo 1007 de 2023, se observa la suscripción por parte de las diferentes entidades involucradas, no obstante en el campo de <i>“en Bogotá D.C. a los ...”</i> No se encuentra debidamente fechado ( no parece registrado, día, mes, ni año de la suscripción)</p> <p><b>Respuesta del proceso auditado</b></p> <p><i>“La descripción de la no conformidad es netamente contractual, no se encuentra dentro de las funciones a cargo de la Dirección de predios, sin embargo se adjunta el convenio con el registro del día, mes, ni año de la suscripción, de fecha 27 de junio del 2023”.</i></p>

## Informe de Auditoría Integral

		<p><b>Respuesta de la Oficina de Control Interno</b></p> <p>De acuerdo con la respuesta aportada por la Dirección de Predios, el equipo auditor observa que no se aportó la evidencia mencionada donde se identifique la fecha del convenio, a pesar que en la respuesta del auditado se hace mención a la misma.</p> <p>Al respecto es importante precisar que, es fundamental tener claridad sobre la fecha de suscripción y la fecha de inicio de los contratos, y contar con la suficiente trazabilidad de cada una de las etapas contractuales, adoptando buenas prácticas de contratación que permitan dar cumplimiento suficiente a los principios de publicidad y transparencia en la contratación.</p> <p>Por las razones anteriormente expuestas, <u>se mantiene la No Conformidad</u></p>
--	--	--

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
OBS	Plan Estratégico y de acción de la Empresa - Meta 7509 - ADQUISICIÓN Y GESTIÓN DE SUELO BOGOTÁ	<p><b><u>Seguimiento plan de egresos – Ejecución real – Adquisición efectiva de predios del Proyecto de Inversión 7509 – Adquisición y Gestión de Suelo Bogotá</u></b></p> <p>Tal y como lo menciona la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, la ejecución presupuestal con fecha de corte a 31 de agosto de 2023 es de \$16.102.294.071, equivalente al 96%, donde se realizó transferencia al Patrimonio FCO de los recursos de cargas VIS y VIP por valor de \$12.234.182.484, de estos recursos, los cuales se encuentran en éste Patrimonio. No obstante, a la fecha de corte de la auditoría, aún no se había realizado la compra efectiva de algún predio, durante la vigencia 2023, para el cumplimiento de la meta asignada.</p> <p><b>Sin Respuesta del proceso auditado</b></p> <p>El proceso auditado no presentó objeción a la observación configurada, en consecuencia <b>se ratifica la observación</b>, la cual deberá formar parte del plan de mejoramiento que suscriba la Empresa al respecto.</p>
OBS	Plan Estratégico y de acción de la Empresa - Meta 7509 - ADQUISICIÓN Y GESTIÓN DE SUELO BOGOTÁ  MIPG – Direccionamiento	<p><b><u>Diferencia en proyecto Ciudadela Educativa del Cuidado en presentación Power Point SPAP y base GS Dirección Contractual</u></b></p> <p>Al verificar las hectáreas del proyecto Ciudadela Educativa del Cuidado, se encontró una diferencia de 0,14 Hectáreas, (1.400 m2) al comparar la presentación realizada por la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos y la base de datos remitida por Dirección de Predios así:</p>

## Informe de Auditoría Integral

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN																																														
	Estratégico y Planeación – Plan Institucional	<p><b>Presentación Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Proyecto</th> <th>META</th> <th>Hectáreas 2021 (Ejecutado)</th> <th>Hectáreas 2022 (Ejecutado)</th> <th>Hectáreas 2023 (Ejecutado a Julio)</th> <th>Hectáreas 2023 (Consolidado Ejecutado a Julio)</th> <th>Hectáreas 2023 (Proyectado Agosto 2023)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ciudadela Educativa del Cuidado</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>1,03</td> </tr> </tbody> </table> <p>Fuente: Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos</p> <p><b>Base GS, datos remitidos por la Dirección de Predios:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Proyectos PDD 2,8 Hectareas</th> </tr> <tr> <th>PROYECTO</th> <th>FOLIO</th> <th>CHIP</th> <th>SEMAFORIZACIÓN</th> <th>ÁREA TERRENO (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ciudadela Educativa del Cuidado</td> <td>50N20928584</td> <td>AAA0214LECX</td> <td>Sin Afectaciones</td> <td>11.675,19</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>1,17 Ha</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Fuente: Dirección de Predios</p> <p>A continuación, se muestran las diferencias:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Ha</th> <th>Mts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dirección de Predios</td> <td>1,17</td> <td>11.700</td> </tr> <tr> <td>Presentación Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos</td> <td>1,03</td> <td>10.300</td> </tr> <tr> <td><b>Diferencia</b></td> <td><b>0,14</b></td> <td><b>1.400</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Respuesta del proceso auditado</b></p> <p><i>“La diferencia se presenta por la ponderación que se da al predio”.</i></p> <p><b>Respuesta de la Oficina de Control Interno</b></p> <p>La diferencia reflejada debe ser clara al momento de la presentación y/o los datos registrados en los cuadros remitidos por la Dirección de Predios, indicando alguna observación que especifique <i>“el número de hectáreas puede presentar diferencias por la ponderación que se le da al predio”</i>, ya que la información debe ser entendible y comprendida por quienes consulten este tipo de documentos (es decir el documento se debe explicar por sí mismo), más aún si estuviese dirigido a personas que no son expertas en el tema. De otra parte, la diferencia se considera significativa en tanto que su medición se realiza en Hectáreas. .</p> <p>Por las razones anteriormente expuestas, <u>se mantiene la Observación.</u></p>	Proyecto	META	Hectáreas 2021 (Ejecutado)	Hectáreas 2022 (Ejecutado)	Hectáreas 2023 (Ejecutado a Julio)	Hectáreas 2023 (Consolidado Ejecutado a Julio)	Hectáreas 2023 (Proyectado Agosto 2023)	Ciudadela Educativa del Cuidado	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,03	Proyectos PDD 2,8 Hectareas					PROYECTO	FOLIO	CHIP	SEMAFORIZACIÓN	ÁREA TERRENO (m2)	Ciudadela Educativa del Cuidado	50N20928584	AAA0214LECX	Sin Afectaciones	11.675,19					<b>1,17 Ha</b>	Descripción	Ha	Mts	Dirección de Predios	1,17	11.700	Presentación Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos	1,03	10.300	<b>Diferencia</b>	<b>0,14</b>	<b>1.400</b>
Proyecto	META	Hectáreas 2021 (Ejecutado)	Hectáreas 2022 (Ejecutado)	Hectáreas 2023 (Ejecutado a Julio)	Hectáreas 2023 (Consolidado Ejecutado a Julio)	Hectáreas 2023 (Proyectado Agosto 2023)																																										
Ciudadela Educativa del Cuidado	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,03																																										
Proyectos PDD 2,8 Hectareas																																																
PROYECTO	FOLIO	CHIP	SEMAFORIZACIÓN	ÁREA TERRENO (m2)																																												
Ciudadela Educativa del Cuidado	50N20928584	AAA0214LECX	Sin Afectaciones	11.675,19																																												
				<b>1,17 Ha</b>																																												
Descripción	Ha	Mts																																														
Dirección de Predios	1,17	11.700																																														
Presentación Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos	1,03	10.300																																														
<b>Diferencia</b>	<b>0,14</b>	<b>1.400</b>																																														
OBS	Plan Estratégico y de acción de la Empresa - Meta 7509 - ADQUISICIÓN Y	<p><b><u>Diferencias en lo proyectado entre cronogramas reporte meta 2.8hz Dirección de Predios y presentación Power Point SPAP</u></b></p>																																														

## Informe de Auditoría Integral

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN																																																										
	GESTIÓN DE SUELO BOGOTÁ	<p>En revisión efectuada a los soportes remitidos en el cronograma Reporte de meta 2.8 Ha, enviado por la Dirección Predios y la presentación realizada por la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, existe una diferencia de 0.31 Ha, el cual, se muestra a continuación en el recuadro rojo; se tenía programado gestionar el suelo en otros proyectos por 0.31 Ha en el mes de septiembre de 2023.</p> <p><b>Cronograma meta 2.8 Ha Dirección Predios</b></p> <table border="1" data-bbox="518 659 1026 1020"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Proyecto</th> <th colspan="2">SEP</th> </tr> <tr> <th>Prog</th> <th>Eje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centro San Bernardo</td> <td>0,01</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estación Metro Cal 26 (Mz 7)</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>0,02</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Otros Poyectos</td> <td>0,31</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ciudadela Educativa del Cuidado</td> <td>0,31</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total General</td> <td>0,33</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Sin embargo, en la presentación efectuada por la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos en Power Point, no existe programado la adquisición de suelo en otros proyectos por 0.31 Ha, tal y como se muestra a continuación:</p> <p><b>Presentación Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos</b></p> <table border="1" data-bbox="518 1230 1438 1436"> <thead> <tr> <th>Proyecto</th> <th>META</th> <th>Hectáreas 2021 (Ejecutado)</th> <th>Hectáreas 2022 (Ejecutado)</th> <th>Hectáreas 2023 (Ejecutado a Julio)</th> <th>Hectáreas 2023 (Consolidado Ejecutado a Julio)</th> <th>Hectáreas 2023 (Proyectado Agosto 2023)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Otros Proyectos</td> <td>0</td> <td>0,04</td> <td>0,33</td> <td>0,00</td> <td>0,37</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>Predio Subasta Bosa</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,33</td> <td>0,00</td> <td>0,33</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Reencuentro CI 24</td> <td>0</td> <td>0,04</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,04</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Ciudadela Educativa del Cuidado</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>1,03</td> </tr> </tbody> </table> <p>Como podemos observar, solo existe proyectado 1.03 Ha (Proyecto Ciudadela Educativa del Cuidado), Igualmente, el mes de corte del cronograma presentado por la Dirección de Predios corresponde septiembre de 2023 y la registrada en la presentación es de agosto 2023. Por tal motivo, se indagó a la Gestor Senior 3 de la SPAP, si se tenía proyectado adquirir 0.31 en septiembre de 2023, a lo que afirmó que no estaba considerado.</p> <p><b>Sin Respuesta del proceso auditado</b></p>	Proyecto	SEP		Prog	Eje	Centro San Bernardo	0,01		Estación Metro Cal 26 (Mz 7)	0,00		Total	0,02		Otros Poyectos	0,31		Ciudadela Educativa del Cuidado	0,31		Total General	0,33		Proyecto	META	Hectáreas 2021 (Ejecutado)	Hectáreas 2022 (Ejecutado)	Hectáreas 2023 (Ejecutado a Julio)	Hectáreas 2023 (Consolidado Ejecutado a Julio)	Hectáreas 2023 (Proyectado Agosto 2023)	Otros Proyectos	0	0,04	0,33	0,00	0,37	1,03	Predio Subasta Bosa	0	0,00	0,33	0,00	0,33	0,00	Reencuentro CI 24	0	0,04	0,00	0,00	0,04	0,00	Ciudadela Educativa del Cuidado	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,03
Proyecto	SEP																																																											
	Prog	Eje																																																										
Centro San Bernardo	0,01																																																											
Estación Metro Cal 26 (Mz 7)	0,00																																																											
Total	0,02																																																											
Otros Poyectos	0,31																																																											
Ciudadela Educativa del Cuidado	0,31																																																											
Total General	0,33																																																											
Proyecto	META	Hectáreas 2021 (Ejecutado)	Hectáreas 2022 (Ejecutado)	Hectáreas 2023 (Ejecutado a Julio)	Hectáreas 2023 (Consolidado Ejecutado a Julio)	Hectáreas 2023 (Proyectado Agosto 2023)																																																						
Otros Proyectos	0	0,04	0,33	0,00	0,37	1,03																																																						
Predio Subasta Bosa	0	0,00	0,33	0,00	0,33	0,00																																																						
Reencuentro CI 24	0	0,04	0,00	0,00	0,04	0,00																																																						
Ciudadela Educativa del Cuidado	0	0,00	0,00	0,00	0,00	1,03																																																						

## Informe de Auditoría Integral

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		<p>El proceso auditado no presentó objeción a la observación configurada, en consecuencia, <b><u>se ratifica la observación</u></b>, la cual deberá formar parte del plan de mejoramiento que suscriba la Empresa al respecto.</p>
OBS	PD-79 Gestión Social en Terreno.	<p><b><u>Gestión Social en Terreno.</u></b></p> <p>Se determina que los cronogramas tienen incluidos los Planes de Gestión Social de los proyectos por etapas, sin embargo, no reseñan la vigencia a que corresponde el tiempo estimado por lo tanto no se puede evidenciar el cumplimiento en un tiempo real (se cita Año1, Año2 ... y no vigencias específicas).</p> <p><b>Sin Respuesta del proceso auditado</b></p> <p>El proceso auditado no presentó objeción a la observación configurada, en consecuencia <b><u>se ratifica la observación</u></b>, la cual deberá formar parte del plan de mejoramiento que suscriba la Empresa al respecto.</p>
OBS	Plan Estratégico y de acción de la Empresa - Meta 7509 - ADQUISICIÓN Y GESTIÓN DE SUELO BOGOTÁ	<p><b><u>Por retraso en la gestión, orientado al cumplimiento de las metas asociadas a la gestión y habilitación del suelo por parte de los procesos intervinientes, durante el período auditado comprendido entre enero 01 a julio 31 de 2023</u></b></p> <p>Durante el periodo del proceso auditor comprendido entre del 01 de enero al 31 de julio de 2023, se realizó seguimiento a los procesos y actividades realizadas por la Empresa orientados a la consecución de la Meta Sectorial, Plan de Desarrollo, que cita: "<i>Gestionar suelo de 2,8 Hectáreas de desarrollo, revitalización o renovación Urbana</i>", así como la meta Proyecto de Inversión "<i>Habilitar 2.80 Hectáreas de suelo para la realización de proyectos de desarrollo, revitalización o renovación urbana mediante adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, la transferencia de los bienes inmuebles a los patrimonios autónomos y la ejecución del plan de gestión social</i>", evidenciando retraso en la meta al obtener tan solo el 0,030 ha, correspondiente al 5% del 10% programado, a julio de 2023, como aporte a la obtención de la adquisición de suelo.</p> <p>Así mismo, en los Comités de CIGD se presentaron oportunamente las alertas del retraso de la meta desde el mes de mayo de 2023, no obstante, el avance de la meta se realiza en el último trimestre del año.</p> <p><b>Sin Respuesta del proceso auditado</b></p>

## Informe de Auditoría Integral

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN																														
		<p>El proceso auditado no presentó objeción a la observación configurada, en consecuencia <b><u>se ratifica la observación</u></b>, la cual deberá formar parte del plan de mejoramiento que suscriba la Empresa al respecto.</p> <p><b><u>BENEFICIO DE AUDITORÍA - PREDIOS SUBA – CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO.</u></b></p> <p>La adquisición de los predios en Suba de la Ciudadela Educativa y del Cuidado, a través del convenio 1007 de 2023, beneficia a la meta de gestión del suelo para la vigencia 2023, teniendo en cuenta que, con el número de hectáreas entregadas a título gratuito por el convenio entre el IDU, la SDHT y la Empresa, se estima se cumpla la meta de 1,18 hectáreas proyectada para la vigencia 2023, con relación a las 2,8 hectáreas definidas en la meta proyecto de inversión, asociada a la meta sectorial Plan de Desarrollo.</p> <p>Actualmente, en el marco del Convenio 1007 de 2023, suscrito entre el IDU, la SDHT y la Empresa, se adelanta la gestión de 6 áreas de oportunidad, de los cuales 5 (cinco) ya fueron entregados por parte del IDU y recibidos por la Dirección Comercial de RenoBo y 1 (uno) se encuentra por recibir. Con relación a la titularidad de los inmuebles antes mencionados.</p> <table border="1" data-bbox="521 1094 1325 1545"> <thead> <tr> <th colspan="3">Ciudadela Educativa y del Cuidado</th> </tr> <tr> <th>Áreas de Oportunidad</th> <th>Entrega</th> <th>Adquisición</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RT 7051C</td> <td>0,03</td> <td>0,142</td> </tr> <tr> <td>RT 11085A (1)</td> <td>0,03</td> <td>0,142</td> </tr> <tr> <td>RT 11085A (1)</td> <td>0,03</td> <td>0,142</td> </tr> <tr> <td>RT 11086<sup>a</sup></td> <td>0,03</td> <td>0,142</td> </tr> <tr> <td>RT 11170A (1)</td> <td>0,03</td> <td>0,142</td> </tr> <tr> <td>RT 11170A (1)</td> <td>0,03</td> <td>0,142</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>0,15</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Total General</td> <td></td> <td>1Ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>Las cifras están dadas en Hectáreas.</p> <p>Se encuentra pendiente la entrega de un área de oportunidad, correspondiente al RT identificado con No. 11085A, para cumplir con lo proyectado de la Ciudadela Educativa y del Cuidado, sumando 1,03 Ha.</p> <p>La siguiente matriz, indica como se ha venido reportando la meta de las 2,8 hectáreas con corte a inicio de la auditoría.</p>	Ciudadela Educativa y del Cuidado			Áreas de Oportunidad	Entrega	Adquisición	RT 7051C	0,03	0,142	RT 11085A (1)	0,03	0,142	RT 11085A (1)	0,03	0,142	RT 11086 <sup>a</sup>	0,03	0,142	RT 11170A (1)	0,03	0,142	RT 11170A (1)	0,03	0,142	Total	0,15	0,85	Total General		1Ha
Ciudadela Educativa y del Cuidado																																
Áreas de Oportunidad	Entrega	Adquisición																														
RT 7051C	0,03	0,142																														
RT 11085A (1)	0,03	0,142																														
RT 11085A (1)	0,03	0,142																														
RT 11086 <sup>a</sup>	0,03	0,142																														
RT 11170A (1)	0,03	0,142																														
RT 11170A (1)	0,03	0,142																														
Total	0,15	0,85																														
Total General		1Ha																														

## Informe de Auditoría Integral

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN																																																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">TABLE RESUMEN META 2,8 HECTÁREAS</th> </tr> <tr> <th>Proyecto</th> <th>Hectareas 2021 (Ejecutado)</th> <th>Hectareas 2022 (Ejecutado)</th> <th>Hectareas 2023 (Ejecutado)</th> <th>Hectareas 2023 (Proyectado Agosto 2023)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centro San Bernardo*</td> <td>0,33</td> <td>0,10</td> <td>0,027</td> <td>0,13</td> </tr> <tr> <td>Estación Metro Cal 26 (Mz 7)*</td> <td>0,15</td> <td>0,09</td> <td>0,003</td> <td>0,03</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>0,48</b></td> <td><b>0,19</b></td> <td><b>0,030</b></td> <td><b>0,15</b></td> </tr> <tr> <td><b>Otros Proyectos</b></td> <td><b>0,04</b></td> <td><b>0,33</b></td> <td><b>0,000</b></td> <td><b>1,03</b></td> </tr> <tr> <td>Predio Subasta Bosa**</td> <td>0,00</td> <td>0,33</td> <td>0,000</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Reencuentro Cl 24*</td> <td>0,04</td> <td>0,00</td> <td>0,000</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Ciudadela Educativa del Cuidado**</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,000</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td><b>Total General</b></td> <td><b>0,52</b></td> <td><b>0,52</b></td> <td><b>0,000</b></td> <td><b>1,18</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>*Proyectos reportados con Gestión **Proyectos reportados con adquisición</p> <p>Como lo indica la tabla anterior, se evidencia gestión al corte de la auditoría, de 0,030 Ha de los 0,15 que se tiene proyectado gestionar en la vigencia 2023, de los proyectos Centro San Bernardo y Estación Metro Calle 26 (MZ 7); quedando pendiente la gestión de 0,12 ha, a diciembre 2023.</p> <p>No obstante, es importante anotar que interviene una entidad externa a la Empresa, el IDU, para el cumplimiento de lo planeado.</p> <p><b>Nota:</b> Durante el cuatrienio se estimó el cumplimiento de la meta en 2,8 ha, de las cuales se gestionaron y proyectaron durante las vigencias así: Para el año 2021, se estimó gestión de 0,52 ha. Para el año 2022, se estimó gestión de 0,52 ha. Para el año 2023, se estimó gestión de 1,18 ha. Para el año 2024, se proyectó gestión de 0,58 ha, para un total de 2,8 ha</p>	TABLE RESUMEN META 2,8 HECTÁREAS					Proyecto	Hectareas 2021 (Ejecutado)	Hectareas 2022 (Ejecutado)	Hectareas 2023 (Ejecutado)	Hectareas 2023 (Proyectado Agosto 2023)	Centro San Bernardo*	0,33	0,10	0,027	0,13	Estación Metro Cal 26 (Mz 7)*	0,15	0,09	0,003	0,03	<b>Total</b>	<b>0,48</b>	<b>0,19</b>	<b>0,030</b>	<b>0,15</b>	<b>Otros Proyectos</b>	<b>0,04</b>	<b>0,33</b>	<b>0,000</b>	<b>1,03</b>	Predio Subasta Bosa**	0,00	0,33	0,000	0,00	Reencuentro Cl 24*	0,04	0,00	0,000	0,00	Ciudadela Educativa del Cuidado**	0,00	0,00	0,000	1,03	<b>Total General</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>	<b>0,000</b>	<b>1,18</b>
TABLE RESUMEN META 2,8 HECTÁREAS																																																				
Proyecto	Hectareas 2021 (Ejecutado)	Hectareas 2022 (Ejecutado)	Hectareas 2023 (Ejecutado)	Hectareas 2023 (Proyectado Agosto 2023)																																																
Centro San Bernardo*	0,33	0,10	0,027	0,13																																																
Estación Metro Cal 26 (Mz 7)*	0,15	0,09	0,003	0,03																																																
<b>Total</b>	<b>0,48</b>	<b>0,19</b>	<b>0,030</b>	<b>0,15</b>																																																
<b>Otros Proyectos</b>	<b>0,04</b>	<b>0,33</b>	<b>0,000</b>	<b>1,03</b>																																																
Predio Subasta Bosa**	0,00	0,33	0,000	0,00																																																
Reencuentro Cl 24*	0,04	0,00	0,000	0,00																																																
Ciudadela Educativa del Cuidado**	0,00	0,00	0,000	1,03																																																
<b>Total General</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>	<b>0,000</b>	<b>1,18</b>																																																

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
OBS	MIPG Información y Comunicación	<p><b><u>Suministro de información no ajustada a los resultados finales sobre el cumplimiento de la Meta Gestión del Suelo</u></b></p> <p>La Dirección de Predios efectuó corrección de los datos suministrados frente a la consecución final de la meta de Gestión del Suelo, en cuanto a que superaría el cumplimiento en 3.252 Ha. Adicionales a las 2.8 Ha programadas; indica finalmente que se cumplirá con la meta trazada inicialmente de 2.8 Ha. al cierre del PDD.</p> <p><b>Sin Respuesta del proceso auditado</b></p>

## Informe de Auditoría Integral

		El proceso auditado no presentó objeción a la observación configurada, en consecuencia, <b><u>se ratifica la observación</u></b> , la cual deberá formar parte del plan de mejoramiento que suscriba la Empresa al respecto.
OBS	Ejecución presupuestal Vs Cumplimiento Meta	<p><b><u>Coherencia ejecución presupuestal Vs Cumplimiento de la Meta</u></b></p> <p>La Ejecución Presupuestal a corte julio de 2023, se plantea en 31 %; sin embargo, el cumplimiento de la meta Gestión del Suelo, finalmente queda asociado en parte a la consecución de predios que se trasladan a título gratuito a la Empresa, conforme el Convenio 1007 de 2023.</p> <p>Las áreas de oportunidad identificadas por la SGU, en los proyectos iniciales no contemplan la Ciudadela del Cuidado</p> <p><b>Sin Respuesta del proceso auditado</b></p> <p>El proceso auditado no presentó objeción a la observación configurada, en consecuencia, <b><u>se ratifica la observación</u></b>, la cual deberá formar parte del plan de mejoramiento que suscriba la Empresa al respecto.</p>
OM	Actas del Comité de Proyectos.  Actas Comité De Institucional De Gestión Y Desempeño	<p><b><u>Actas del Comité de Proyectos y del Comité Institucional de Gestión y Desempeño.</u></b></p> <p>Identificar en las Actas del Comité de Proyectos, la información o gestión que registre el cumplimiento puntual de la meta de Meta del Plan de Desarrollo Distrital, de "Gestionar suelo de 2,8 Hectáreas de desarrollo, revitalización o renovación Urbana", así como la meta Proyecto de Inversión asociada.</p>

### Convenciones:

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

## 5. CONCLUSIONES DEL TRABAJO DE AUDITORIA

- Se observaron 7 fortalezas, 1 Conformidad, 4 No Conformidades, 7 Observaciones (de las cuales 1 presentó un beneficio de auditoría durante el ejercicio) y 1 Oportunidad de Mejora.
- Se evidencia de manera general, la adecuada aplicación del Procedimiento PD23 - Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, en la muestra de auditoría, constatando las etapas que se surtieron, para la adquisición del predio objeto de análisis.

## Informe de Auditoría Integral

- Existen diferencias entre el avalúo estimado por la UAECD y los valores estimados por la Subgerencia de Gestión inmobiliaria, Subgerencia de Gestión Urbana y Dirección de Predios. En caso de que mantengan su posición y valores, se deberá analizar las causas de éstas diferencias, así como la viabilidad o no de la adquisición.
- Al realizar la revisión de los riesgos de los procesos técnicos que intervienen en esta meta, no se evidencia un riesgo asociado al cumplimiento de las Metas de Plan de Desarrollo, en específico a la relacionada con la adquisición de suelo.
- Se evidenció que los procesos que intervienen en la consecución de la meta no tienen clara, de manera específica, entradas y salidas de la información y quien es el responsable real de la misma, conforme sus competencias e interacción en el proceso.
- En el Seguimiento *plan de egresos proyecto de inversión 7509 – Adquisición y Gestión de Suelo Bogotá*, se evidenció que, para la vigencia a fecha de corte de la auditoría, julio de 2023, aún no se había realizado la compra de ningún predio para cumplir la meta asignada. No obstante, a corte noviembre de 2023, este proceso de gestión de suelo se inició y estaba adelantando con base en el Convenio 1007 de 2023, suscrito con la SDHT y el IDU.
- No existe correlación entre la ejecución presupuestal y la meta obtenida, dado que el mayor aporte se realiza a través de áreas cedidas por parte del IDU en forma gratuita. La ejecución presupuestal aunque se encuentra en el 96%, asociada al numeral 3 de la meta, que menciona “Habilitar 2.80 Hectáreas de suelo para la realización de proyectos de desarrollo, revitalización o renovación urbana mediante la adquisición predial...”, no obstante no se ha adquirido ningún predio que requiera erogación por parte de Renobo, en tanto que la meta de vigencia 2023 es de 1.18 Hectáreas.
- Se evidenciaron diferencias en lo comunicado en cuanto al reporte de la meta de 2.8 ha, entre lo presentado por la Dirección de Predios frente a la presentación de la Subgerencia de Planeación. Así mismo, se brindaron algunos datos no acordes a la realidad final proyectada, en cuanto a la cifra final del cumplimiento de la meta, que debió ser corregida por el auditado.
- No se observó evidencia de la fecha de suscripción del Convenio Interadministrativo 1007 de 2023.

### 6. RECOMENDACIONES

1. Continuar con la debida aplicación del Procedimiento PD23 - Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, conforme la normatividad vigente para la adquisición de los predios, cuando sea necesario para el desarrollo de los proyectos a cargo de la Empresa.
2. Analizar y complementar el Mapa de Riesgos asociado al proceso Gestión del Suelo, identificando e incluyendo las posibles situaciones que impacten los resultados proyectados, así como su adecuada administración y gestión.
3. Establecer un documento explicativo frente a la alta ejecución presupuestal registrada respecto al cumplimiento de la meta de gestión del suelo, el dinero que se encuentra en el patrimonio autónomo FCO, y el no haber efectuado adquisición predial con dichos recursos, durante la vigencia 2023.
4. Agilizar los trámites respectivos, antes de la finalización de la vigencia para la consecución del suelo para el cumplimiento de la meta del año 2023, así como documentar el avance acerca de la meta proyectada Versus lo planeado, para la vigencia 2024.

## Informe de Auditoría Integral

5. Ejecutar la acción correctiva, asociada a “No se observó evidencia de la fecha de suscripción del Convenio Interadministrativo 1007 de 2023”.
6. Completar la transferencia de los predios asociados al proyecto Ciudadela del Educativa y del Cuidado, antes de finalizar la vigencia 2023, efectuar una relación individual de los mismos con sus identificadores, dado que según lo informado aportan al logro de la meta de gestión del suelo establecida de 1.18 ha. Así mismo, se elabore el cronograma de ésta adquisición para el primer trimestre de 2024 en caso de que existan predios pendientes de entrega para el cumplimiento de la meta final del Plan de Desarrollo Distrital de 2.8 ha.
7. Es importante que en futuros ejercicios de prefactibilidad de los proyectos, en los casos de urgencia se realicen dichos estudios con base en los valores definitivos de los avalúos, para no incurrir en reprocesos y posibles menores valores que afecten en lo proyectado y planeado.
8. Adelantar las gestiones necesarias a fin de contar con un pronunciamiento oficial por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de los avalúos en NPH (No Propiedad Horizontal), que incluya el aspecto del impacto por anuncio de proyecto, y así poder proceder a su respectiva aprobación y disposición de los mismos, esto haciendo referencia al Plan Parcial Estación Metro Calle 26, puntualmente en relación con la Manzana 7.
9. Es importante que la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos y la Dirección de Predios se articulen entre sí, a fin de que las bases de datos que presenten de manera independiente, sea coherentes, respecto a las hectáreas a gestionar, efectuando una revisión periódica (mensual), con el propósito que no presente inconsistencias, entregando información oportuna, precisa y actualizada. Lo anterior, aporta a la adecuada toma de decisiones y evita posibles hallazgos por parte de entes de control, al brindar información para su evaluación, que no coincida o presente diferencias frente al mismo aspecto.
10. Fortalecer el seguimiento a las metas asociadas a los proyectos, especialmente la de “Gestión del Suelo” en el Comité de Proyectos, con una periodicidad mensual, indicando la información o gestión que registre el cumplimiento puntual de la meta de Meta del Plan de Desarrollo Distrital, de “Gestionar suelo de 2,8 Hectáreas de desarrollo, revitalización o renovación Urbana”, así como la meta Proyecto de Inversión asociada; y de igual manera, para las demás metas asociadas al Plan de Desarrollo Distrital.
11. Ajustar los cronogramas de implementación de los planes de gestión social de los proyectos, citando las vigencias específicas a las que se refiere cada año citado, a fin de tener certeza del cumplimiento de la implementación según lo planeado y facilitar la evaluación de la gestión adelantada.
12. Establecer planes de mejora oportunos cuando se presentan alertas sobre acciones, por parte de los Comités y las áreas de cargo del monitoreo del cumplimiento de las metas planteadas conforme al Plan de Desarrollo, con el fin que cada líder pueda generar un plan de contingencia que permita cumplir con el objetivo establecido dentro del cronograma planeado, incluidos tiempos de holgura para cada caso.
13. Fortalecer la gestión del conocimiento en las áreas que intervienen en el proceso de Gestión del Suelo, a fin de que identifiquen claramente las entradas y salidas que generan, así como su competencia, interacción e impacto al convertirse en insumos para la cadena de valor hasta obtener el producto final esperado.
14. Incluir el avance específico de las metas asociadas al Plan de Desarrollo Distrital y las actividades por ejecutar, en los informes de gestión que deben presentarse con ocasión al cambio de administración distrital y respectivo proceso de empalme, previo al proceso de armonización que se da en estos casos.

## Informe de Auditoría Integral

### 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 auditoria cumplió con todos los estándares y requisitos generalmente aceptados?	X		
2. ¿Durante el trabajo de auditoria, en la reunión de cierre y con la entrega del informe preliminar de auditoria 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 independecia y objetividad del trabajo de auditoria?	X		
4. ¿Se materializaron los riesgos del trabajo de auditoria?	X		Demora en la entrega de información o documentación incompleta por parte del área auditada que atrasen el trabajo de auditoría.
5. ¿Se presentaron impedimentos legales o de otras regulaciones que afectaran el acceso a la información o el cumplimiento las partes del trabajo de auditoria?		X	
6. ¿Se cumplieron los criterios del código de ética del auditor y del estatuto de auditoria?	X		
7. ¿La información insumo para el trabajo de auditoria fue dispuesta de manera oportuna y completa?		X	
8. ¿El trabajo de auditoria requiere de la declaración de alguna salvaguarda?		X	

## Informe de Auditoría Integral

### 9. EQUIPO AUDITOR

NOMBRE	CALIDAD DEL AUDITOR
<p><b>Auditor Líder:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daniel Fernando Cruz González – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno.</li> </ul> <p><b>Equipo Auditor:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>José Edwin Lozano Gómez – Auditor – Gestor Senior III – Oficina de Control Interno.</li> <li>Karina Córdoba Acero- Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno.</li> <li>Edgar Efrén Mogollón Montañez – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno.</li> <li>Lily Johanna Moreno González – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno.</li> <li>José Ramón Santis Jiménez – Técnico – Contratista – Oficina de Control Interno (Pruebas de campo).</li> <li>Javier Ricardo Rincón Carrasco – Técnico – Contratista – Oficina de Control Interno (Pruebas de campo).</li> </ul>	

### 10. APROBACIÓN

NOMBRE	CARGO
Janeth Villalba Mahecha	JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO

## EVALUACIÓN DEL DESEMPEÑO DEL AUDITOR

<b>TRABAJO DE AUDITORÍA / PROCESO:</b>	
<b>AUDITADO (quién evalúa):</b>	
<b>AUDITOR / EQUIPO AUDITOR (a evaluar)</b>	

Apreciado Auditado: Con el propósito de mejorar el ejercicio de auditoría y el desempeño de los auditores internos de calidad de la Empresa y de los auditores de la Oficina de Control Interno, se solicita diligenciar de manera objetiva el presente formato para el auditor o equipo auditor. Sus aportes son muy importantes para fortalecer el Sistema Integrado de Gestión y el proceso de Evaluación y Seguimiento.

**NOTA: Calificar los aspectos a evaluar atendiendo la siguiente escala de valoración:**

**1: Insuficiente 2: Aceptable 3: Satisfactorio 4: Bueno y 5: Excelente**

ASPECTOS A EVALUAR		Valor Obtenido
<b><u>Planificación y Organización.</u></b>		
1	El auditor notificó y socializó el Programa de Auditoría oportunamente.	
2	En la reunión de apertura el auditor presentó con claridad el objetivo, alcance, metodología y beneficios de la auditoría.	
3	El auditor dio cumplimiento al programa de auditoría en lo que refiere al desarrollo de auditoría.	
<b><u>Análisis.</u></b>		
4	El auditor demostró conocimiento y manejo del proceso que fue auditado.	

## EVALUACIÓN DEL DESEMPEÑO DEL AUDITOR

<u>Comunicación.</u>		
5	En los procesos de entrevista, el auditor permitió hablar al auditado y lo escuchó con atención.	
6	El auditor propició un ambiente cordial y respetuoso durante la entrevista.	
7	La actuación del auditor permitió el buen desarrollo de la auditoría estimulando la participación del auditado	
<u>Liderazgo.</u>		
8	El auditor demostró liderazgo en el desarrollo de la auditoría.	
<u>Habilidades / Atributos Personales.</u>		
9	El auditor demostró buenos valores, comportamientos y nivel de transparencia en la totalidad del proceso de auditoría.	
10	El auditor aportó al mejoramiento del proceso retroalimentando los aspectos positivos y motivando la formulación de planes y acciones de mejoramiento.	
TOTAL DE LA EVALUACIÓN		

RANGO DE DESEMPEÑO DEL AUDITOR O GRUPO AUDITOR		
<b>INSUFICIENTE</b>	<b>SATISFACTORIO</b>	<b>SOBRESALIENTE</b>
DE 0 A 20 PUNTOS	DE 21 A 40 PUNTOS	DE 41 A 50 PUNTOS
DE 0% AL 40%	DEL 41% AL 80%	DEL 81 AL 100%