

Informe de Auditoría Integral

Proceso, Procedimiento o Proyecto auditado:	ACTIVIDAD CONCURSO DE PREDIOS VIGENCIA 2025
---	--

1. INFORMACIÓN GENERAL

Trabajo de Auditoría No.	13	Fecha de reunión de inicio	10	11	2025	Fecha de reunión 1 de cierre Fecha de reunión Cierre 2	23/31	12	2025
Auditor Líder:	Fernando Sánchez Jacobo - Auditor Contratista – Oficina de Control Interno.								
Equipo Auditor:	José Edwin Lozano Gómez - Auditor – Gestor Senior 3 – Oficina de Control Interno. Navis Alberto Flórez León – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno. Diana Carolina Rodríguez Avalo – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno.								

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

2.1 OBJETIVOS

● **Objetivo General**

Estudiar, analizar y verificar el desarrollo del *Concurso de Predios Públicos*, en el marco del Convenio Interadministrativo firmado por la CVP y RenoBo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los predios:

- ✓ CVP - Lomas Pijaos.
- ✓ RenoBo – Buenos Aires.
- ✓ RenoBo – Lote 2 UG2 Plan Parcial Tres Quebradas.

Nota: De acuerdo con lo tratado en la *Reunión de Apertura Auditoría Interna – Actividad Concurso de Predios Vigencia 2025*, realizada el día lunes 10 de noviembre de 2025, la Dirección Técnica de Estructuración de Proyectos dio alcance al oficio I2025002336, indicando que ya no se incluye en la convocatoria los predios del AO5 San Cristóbal y, en su lugar, se incorpora el predio UG2, conforme a la siguiente información:

Informe de Auditoría Integral

Lote	Dirección oficial	CHIP	Cedula catastral	Matricula Inmobiliaria
Lote 2 - Unidad de Gestión 2 (Plan Parcial Tres Quebradas)	CL 110 SUR 0 61	AAA0291NCCN	202511920300000000	050S40764276

• Objetivos Específicos

Los objetivos específicos del trabajo de auditoría de *Concurso de Predios* se enfocan en verificar los siguientes ítems dentro de las funciones establecidas para tal fin.

Preparativos: Estructuración, prefactibilidades de los proyectos y elaboración de los términos de referencia, estudio jurídico de los predios.

Invitación Pública: Publicación Proyecto de Términos de referencia (TRD), Socialización del proceso, Visita a los predios, Observaciones a los TDR y expedición de adendas, Presentación de propuestas, Informe verificación y evaluación de propuestas, Observaciones al informe, Respuesta a observaciones, Selección de la mejor oferta (total o por grupo de predios), Firma del Contrato de Colaboración Empresarial, Cronogramas del proyecto (s) a ejecutar.

Ejecución en caso de que aplique: Estudios y diseños, Oferta Preferente, Licenciamiento, Ventanilla Única de la Construcción, Cronogramas entrega de viviendas.

Sistema Integrado de Gestión:

- Identificación, seguimiento y materialización de los riesgos asociados al *Concurso de Predios*.
- Identificación y seguimiento de acciones en el Plan de mejoramiento por Procesos.
- Indicadores de Gestión del proceso auditado.
- Documentos SIG (Procesos, procedimientos, manuales, guías y formatos) que aplican para el tema de *Concurso de Predios*.
- Documentos elaborados, firmados, socializados y publicados del proceso auditado.
- Verificación en las plataformas digitales que corresponda la publicidad del proceso (SECOPI, página web, etc.)

2.2 ALCANCE

El trabajo de auditoría, abarca los Preparativos, Invitación Pública y Ejecución del *Concurso de Predios*, desde su inicio hasta lo transcurrido de la vigencia 2025, con fecha de corte 18 de noviembre de 2025, teniendo en cuenta la entrega de los avalúos comerciales por parte de Unidad Administrativa de Catastro Distrital Catastro Bogotá.

Informe de Auditoría Integral

Nota: La entrega del avalúo de Lomas Pijaos por parte de la UAECDD dependerá de la aprobación de la resolución del plan de gestión del suelo, y el perfeccionamiento de los avalúos dependerá del nivel de observaciones por parte del equipo técnico.

Observación: Los documentos e información a evaluar serán aquellos con que se dispongan a la fecha de corte, especialmente el anexo técnico del concurso y sus soportes.

2.3 CRITERIOS

Los criterios de auditoría, corresponden al proceso objeto de la auditoría y de aquellos que participen directa o indirectamente en el Concurso de Predios.

- Documentos (caracterización, guías, planes, procedimientos, otros) SIG.
- Reportes e informes de gestión de temas financieros, de gestión, desarrollo de obras, normatividad, gestión financiera, gestión contractual, y gestión social.
- Indicadores de gestión.
- Planes de mejoramiento.
- Mapas de riesgos- Reportes de materialización de riesgos.
- Normas Urbanísticas y legislación aplicables.
- Intranet Empresa, y www.renobo.com.co.
- Matriz Legal o normograma.
- Planes de Acción 2024 y 2025.
- Convenios Interadministrativos y Contratos asociados a los proyectos auditados.

2.4 RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORIA

Como riesgos del trabajo de auditoría se identifican los siguientes:

- Posibilidad de que, por acción u omisión, haya afectación reputacional por ocultamiento o manipulación de información por parte de quien desarrolla el trabajo de auditoría, para favorecimiento propio o de un tercero.
- Posibilidad de afectación económica o reputacional por hallazgos generados a raíz de informes de organismos externos, debido a la presentación fuera de términos y/o incompletas de las actividades asignadas por ley a la Oficina de Control Interno.
- Posibilidad de afectación reputacional por inexistencia de valor agregado en el desarrollo del trabajo de auditoría por debilidades en la información utilizada para la elaboración del

Informe de Auditoría Integral

Plan Anual de Auditoría, la planificación del objetivo y/o alcance del trabajo de auditoría y/o las competencias del equipo auditor.

- Posibilidad de afectación reputacional por falta de oportunidad en la entrega de los resultados de trabajos de auditorías, debido a factores internos y externos.

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

- La Jefatura de la Oficina de Control Interno revisa, de acuerdo con el Plan Anual de Auditorías, los Planes de Trabajo de auditoría específicos, para asegurar que se incluyan los aspectos relevantes de la auditoría, a ser tenidos en cuenta para su ejecución, y posterior envío del Plan de Trabajo al líder del proceso a auditar, conforme al procedimiento *PD-57 "Auditorías Internas SIG y de Evaluación Independiente"*. En caso de encontrar inconsistencias en el plan de trabajo se solicitará al auditor encargado corregir las desviaciones. La evidencia del control será el Plan de trabajo final ajustado y enviado al auditado.
- La jefatura de la Oficina de Control Interno verifica periódicamente el cumplimiento de las actividades del Plan Anual de Auditoría y del Cuadro de Actividades y Requerimientos, a cargo de la oficina; como resultado se generan y se comunican las alertas correspondientes. En caso de encontrar un vencimiento próximo que se pueda reprogramar, se hace la solicitud correspondiente. Cuando se generan ajustes en las actividades programadas del PAA se presentan para aprobación y/o comunican en el marco del Comité Institucional de Control Interno, de ser necesario. Y luego el PAA final ajustado es socializado al grupo auditor de la OCI. En concordancia con lo anterior, se replantea el Plan de Trabajo de Auditoría y se comunica al proceso auditado.
- La jefatura de la Oficina de Control Interno revisa los informes preliminares antes de ser enviados a los líderes de los procesos y/o grupos de valor, con el propósito de asegurar su entrega con calidad y oportunidad. En caso de encontrar que el informe no genera valor, solicita mediante correo electrónico o a través de reunión, al líder o profesional responsable los ajustes correspondientes.
- La Jefatura de la Oficina de Control Interno y el Auditor Líder, revisan el Plan de Trabajo de la auditoría y determinan el cumplimiento de las diferentes fechas del cronograma establecido, una vez terminada cada etapa de la auditoría. Lo anterior, en concordancia con las NIAS sobre Desempeño: 2010: Planificación y 2020: Comunicación y Aprobación. En caso de identificar alguna desviación en el cronograma, se procede a identificar la causa específica de la misma y se replantea el cronograma, remitiéndolo posteriormente al proceso auditado, por correo electrónico, previa autorización en el marco del Comité CICCI cuando haya lugar a ello (cambios que superen un mes calendario).

Informe de Auditoría Integral

Es pertinente anotar que el cronograma de trabajo de la Auditoría fue objeto de dos ajustes, en su ejecución por temas de entrega de la información y visita a terreno (Cable Aéreo San Cristóbal). Dichos ajustes fueron comunicados oportunamente al auditado.

2.5 ANÁLISIS DE RIESGOS – PROCESO EJECUCIÓN DE PROYECTOS.

Con respecto al Informe de Riesgos elaborado por parte de la Oficina de Control Interno, con corte 30/08/2025, el Proceso de Ejecución de Proyectos, contaba con la identificación de tres (3) riesgos, cuya descripción de controles, acciones de tratamiento, acciones de contingencia y seguimiento a la fecha de corte, se detalla a continuación:

Riesgo 1. *Posibilidad de que por acción u omisión, se acepten o soliciten dádivas para aprobar productos o requerimientos asociados a los proyectos sin el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos o de procedimiento.*

Descripción del Control	Acción de tratamiento	Acción de Contingencia ante posible materialización
Los profesionales de apoyo a la supervisión realizan seguimiento mensual a las Interventorías, mediante la revisión de los informes de Interventoría y acompañamiento en comités (actas) en las cuales se evidencia el estado del proyecto. Se realizan las solicitudes de revisión y/o aclaración de inconsistencias a que haya lugar en las actas y/o informes correspondientes.	Formulación de lineamientos para los manuales de los Comités de Compras y Contrataciones de los proyectos.	Informar a las instancias internas y externas de control que corresponda.

Seguimiento Segundo Cuatrimestre 2025:		
Seguimiento Controles	Seguimiento Acciones de Tratamiento	Observaciones OCI
Se asiste a comités periódicos de seguimiento a obra que se cargan en el enlace de Drive de la Subgerencia de Ejecución de proyectos. Adicionalmente, como parte de optimización de procesos se adelanta la formulación de la guía de ejecución de obra que tendrá como anexo un documento asociado para la guía de gestión de comités de compras y contrataciones.	N/A	Una vez analizado el reporte y las evidencias sobre los controles y acciones de tratamiento del riesgo, se puede concluir que han sido efectivas ya que una vez aplicadas, no se evidencio la materialización del riesgo en el periodo.

Informe de Auditoría Integral

Riesgo 2. Posibilidad de afectación económica y reputacional por incumplimiento de requisitos exigibles por las Entidades competentes para el recibo de cesiones urbanísticas, debido a la falta de oportunidad en la entrega en proyectos de urbanización en los que la empresa actúa como responsable directo de la ejecución de obras.

Descripción del Control	Acción de tratamiento	Acción de Contingencia ante posible materialización
Los profesionales de apoyo a la Supervisión de la Subgerencia de Ejecución de Proyectos, deberán dar cumplimiento a lo establecido en el procedimiento PD-90 Recibo y entrega de obras y áreas de cesiones públicas, en el cual se solicita la revisión oportuna de los requisitos mínimos para la entrega de la obra al Empresas de Servicios Públicos, IDRD, IDU, UAESP y por último al DADEP diligenciando el formato FT-193 Requisitos mínimos para entrega de obra, y estableciendo el estado actual de los requisitos exigidos por las Entidades competentes, registrando en la columna "Se cuenta con la Certificación" (SI), en caso contrario, deberá revisar las acciones a seguir y requerirá al interventor para el cumplimiento del requisito.	Realizar socializaciones sobre los requisitos exigidos por las Entidades Competentes, de acuerdo a lo establecido en el Procedimiento PD-90 Recibo y entrega de obras y áreas de cesiones públicas.	Dejar la obra en condiciones de recibo, revisar que falta para entregar y verificar que lo que ya está se pueda entregar e ir entregando en la medida en que se vaya terminando.

Seguimiento Segundo Cuatrimestre 2025:		
Seguimiento Controles	Seguimiento Acciones de Tratamiento	Observaciones OCI
Se realizaron socializaciones sobre los procesos de cierre y entrega de obras, dentro de lo reportado en el cuatrimestre 1 de 2025. Como plan de reforzamiento se realizará otra socialización al equipo durante el ultimo cuatrimestre del año 2025. Adicionalmente, durante el primer cuatrimestre no se realizan entregas de obras de espacio público sobre las cuales se refiere el Procedimiento PD-90 Recibo.	N/A	Una vez analizado el reporte y las evidencias sobre los controles y acciones de tratamiento del riesgo, se puede concluir que han sido efectivas ya que una vez aplicadas, no se evidencio la materialización del riesgo en el periodo.

Riesgo 3. Posibilidad de afectación económica y reputacional por el incumplimiento en oportunidad y calidad en la entrega de los proyectos, debido a debilidad en la identificación, el seguimiento y control de riesgos de proyectos y la respuesta ante la materialización de los mismos.

Informe de Auditoría Integral

Descripción del Control	Acción de tratamiento	Acción de Contingencia ante posible materialización
Los profesionales de la Dirección Técnica correspondiente verifican, cada vez que se efectúe la etapa precontractual para estudios y diseños o ejecución de obra, la correspondencia de la matriz de riesgos respectiva con los riesgos tipo y las características específicas contenidas en el Anexo Técnico y el modelo de ejecución del proyecto. Se realizan todos los ajustes y complementos necesarios a la matriz de riesgos, previo a la contratación.	Documentar e implementar la metodología de acción ante riesgos con probabilidad de materialización.	Llevar a cabo las siguientes actividades: - Modificaciones contractuales técnica, jurídica y financieramente soportadas. - Acciones de apremio o procesos de incumplimiento. - Activación de mecanismos de cobertura de los riesgos asegurados mediante pólizas.

Seguimiento Segundo Cuatrimestre 2025:		
Seguimiento Controles	Seguimiento Acciones de Tratamiento	Observaciones OCI
Se adjunta documentación del proceso de selección de obra para Altos de Egipto y Bronx Etapa 2. Adicionalmente, se adelanta seguimiento a la ejecución y riesgos de los proyectos mediante matrices de seguimiento que se adjuntan igualmente al link de Drive.	N/A	Una vez analizado el reporte y las evidencias sobre los controles y acciones de tratamiento del riesgo, se puede concluir que han sido efectivas ya que una vez aplicadas, no se evidencio la materialización del riesgo en el periodo.

3. METODOLOGÍA

Para el desarrollo del presente trabajo de auditoría se tuvieron en cuenta las etapas contempladas en las siguientes normas de desempeño del Marco Internacional para la Práctica Profesional de la Auditoría Interna, en referencia la participación de RenoBo en el *Concurso de Predios*.

• Normas de Desempeño 2200: Planificación del trabajo

1. Revisión y reconocimiento de las metas, objetivos y estrategias del *Concurso de Predios*.

Informe de Auditoría Integral

2. Análisis preliminar de los procedimientos asociados al *Concurso de Predios*.
3. Análisis y valoración independiente preliminar de los riesgos relacionados al *Concurso de Predios*.
4. Identificación de los requisitos legales y normativos aplicables al trabajo de auditoría.
5. Identificación del Marco de referencia del *Concurso de Predios* dentro del Plan estratégico de la Empresa.

• Normas de Desempeño 2300: Desempeño del trabajo

6. Solicitud de información adicional como insumo para la ejecución del trabajo de auditoría.
7. Revisión de la estrategia planteada frente al *Concurso de Predios*.
8. Evaluación de la infraestructura técnica y administrativa relacionada con el *Concurso de Predios*.
9. Evaluación del *Concurso de Predios*.
10. Examen y valoración de la información disponible.
11. Diseño y aplicación de las pruebas de auditoría.
12. Entrevistas con los responsables del *Concurso de Predios*.
13. Reportes y supervisión del desarrollo del *Concurso de Predios*.

• Normas de Desempeño 2400: Comunicación de Resultados

14. Preparación del informe de resultados.
15. Presentación de los resultados de la auditoría en reunión de cierre con los responsables del *Concurso de Predios*.
16. Comunicación con los resultados del trabajo de auditoría.
17. Revisión y respuesta a las objeciones del trabajo de auditoría.
18. Comunicación final con los resultados del trabajo de auditoría.

• Normas de Desempeño 2500: Seguimiento al progreso

19. Seguimiento al establecimiento y estado de cumplimiento de las acciones de tratamiento a los resultados del trabajo de auditoría o aceptación del riesgo de no implantación de las medidas.

• Normas de Desempeño 2600: Comunicación de la aceptación de los riesgos.

20. Presentación de niveles de riesgo inaceptables en el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno en caso de no tomar medidas sobre los resultados del trabajo de auditoría.
21. En caso de detectar hechos presuntamente disciplinables, dolosos o fraudulentos de diversa 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

Informe de Auditoría Integral

instrucciones y preparar un informe específico que será entregado a las instancias de control interno o externo pertinentes.

• Técnicas y herramientas de trabajo

Para el desarrollo del trabajo de auditoría se podrán utilizar las técnicas generalmente aceptadas tales como:

- Indagación: Consiste en la averiguación mediante entrevistas directas con el responsable del proceso o actividad auditada.
- Listas de chequeo verbales, encuestas o cuestionarios: Aplicación de preguntas abiertas relacionadas con las operaciones, para conocer el funcionamiento de las actividades de control en el proceso.
- Comparación: Análisis entre las operaciones realizadas y las definidas para determinar sus relaciones e identificar sus diferencias y semejanzas.
- Repetición: Repetir el funcionamiento de un control para determinar su eficiente desempeño.
- Inspección: Examen físico y ocular de los activos tangibles o de hechos, situaciones, operaciones, transacciones, entre otros.
- Revisión selectiva: Examen de las características importantes que debe cumplir una actividad, informe o documento, seleccionándose así parte de las operaciones que serán evaluadas.
- Rastreo: Seguimiento de una operación, a través de la documentación respectiva, a fin de conocer y evaluar su ejecución.
- Confrontación: Cotejo de la información contenida en los registros contra el soporte documental para confirmar la veracidad, exactitud, existencia, legalidad y legitimidad de las operaciones realizadas.
- Confirmación: Corroboración de la verdad, certeza o probabilidad de los hechos, situaciones, sucesos u operaciones mediante datos o información, obtenidos de manera directa y por escrito de los funcionarios que participan o ejecutan las tareas sujetas a verificación.
- Análisis: Separación de los elementos o partes que conforman una operación, actividad, transacción o proceso, con el propósito de establecer sus propiedades y conformidad con los criterios de orden normativo y técnico.
- Análisis de tendencias y comparación con los indicadores: Se busca medir la eficiencia y economía en el manejo de los recursos, la eficacia y efectividad de los bienes producidos o de los servicios prestados o el grado de satisfacción de las necesidades de los usuarios o beneficiarios.
- Análisis de soportes informáticos: Evaluación de los elementos lógicos, programas y aplicaciones utilizados por el responsable del proceso.
- Pruebas de recorrido: Exploración profunda de los procesos claves para identificar las vulnerabilidades, riesgos y controles.

4. RESULTADOS DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

Informe de Auditoría Integral

4.1 ASPECTOS GENERALES:

MEMORIA

La estrategia de «Concurso de Predios» de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbana de Bogotá – RENOBO, surge en el año 2023 como una iniciativa para el desarrollo de vivienda de interés social e interés social prioritario (VIS y VIP). Que, a través de un proceso de selección público y la generación de incentivos en un modelo colaborativo entre la empresa y distintos actores del sector público y privado como; entidades públicas, constructores y la academia; se promueva el desarrollo de proyectos inmobiliarios que fomentan el acceso y proveen una oferta de vivienda asequible y con altos estándares de calidad para algunos de las poblaciones más vulnerables de la ciudad.

Esta estrategia sirve además como un instrumento para la transformación urbana de la ciudad en entornos urbanos altamente consolidados, la reactivación del sector de la construcción y la dinamización de la economía local, y en este sentido, representa también una oportunidad para que actores del sector privado participen activamente en el desarrollo de la ciudad de manera sostenible y con sentido social. La esencia del «Concurso de Predios» radica en la identificación y aprovechamiento de terrenos de propiedad de la empresa – que funge como banco distrital de tierras – que, por sus condiciones no solo permitan el desarrollo de vivienda, sino que se garantice también, que se encuentran inmersos en entornos urbanos ya dotados de una variedad de servicios, infraestructura y espacios públicos de calidad.

Este enfoque integral promueve la democratización de los entornos más desarrollados de la ciudad, la cohesión social y el bienestar comunitario.

Fuente: https://www.bienalesdearquitectura.es/index.php/es/?option=com_content&view=article&id=12718

PROCESOS ADELANTADOS DURANTE LA VIGENCIA 2025, RELACIONADOS CON CONCURSOS DE PREDIOS

A la fecha se adelanta la estructuración del concurso de predios 3.0, el cual busca promover el desarrollo de vivienda VIS y VIP, en los predios:

- ✓ CVP - Lomas Pijaos.
- ✓ RenoBo – Buenos Aires.
- ✓ RenoBo – Lote 2 UG2 Plan Parcial Tres Quebradas.

Mediante oficio Inicialmente, I2025002336 del 14 de octubre de 2025, el proceso auditado indico que *“a la fecha se adelanta la estructuración del concurso de predios 3.0, el cual busca promover*

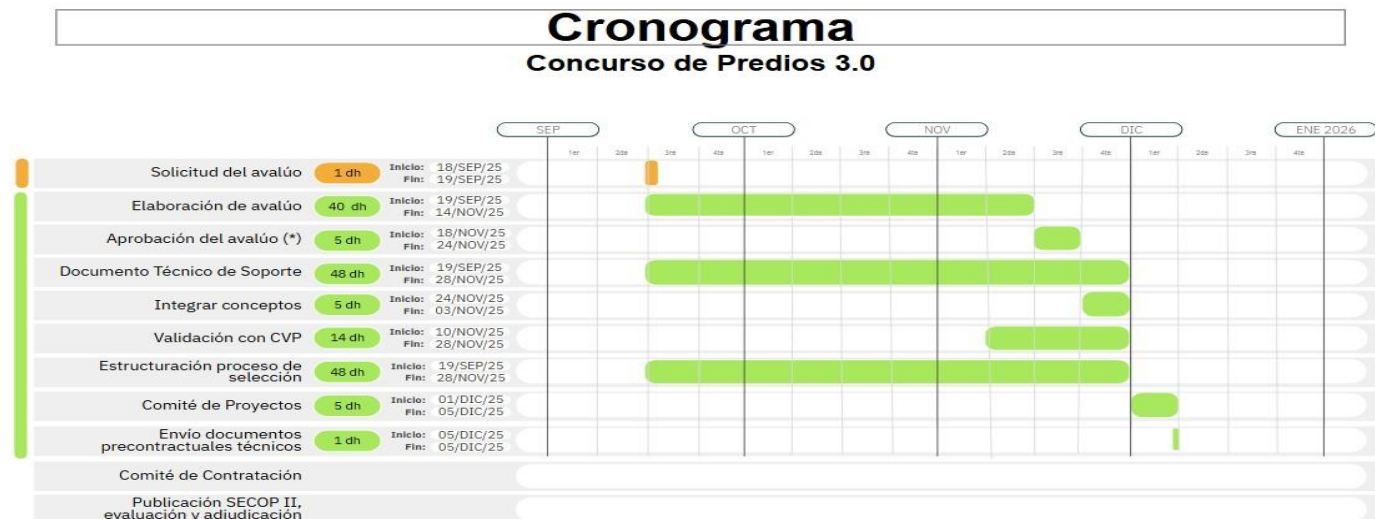
Informe de Auditoría Integral

el desarrollo de vivienda VIS y VIP, en los predios propiedad de RenoBo denominados Buenos Aires y San Cristóbal AO5, así como en el predio de propiedad de la Caja de Vivienda Popular denominado Lomas Pijaos”, sin embargo, de acuerdo con lo tratado en la Reunión de Apertura Auditoría Interna – Actividad Concurso de Predios Vigencia 2025, realizada el día lunes 10 de noviembre de 2025, la Dirección Técnica de Estructuración de Proyectos dio alcance al oficio I2025002336, indicando que ya no se incluye en la convocatoria los predios del AO5 San Cristóbal y, en su lugar, se incorpora el predio UG2, conforme a la siguiente información:

Lote	Dirección oficial	CHIP	Cedula catastral	Matricula Inmobiliaria
Lote 2 - Unidad de Gestión 2 (Plan Parcial Tres Quebradas)	CL 110 SUR 0 61	AAA0291NCCN	202511920300000000	050S40764276

CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA.

El cronograma de la convocatoria, tiene como ruta crítica, la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Hábitat de la resolución del plan de gestión del suelo, resolución que incorpora el predio de Lomas Pijaos y permite su avalúo en el marco del contrato con la UAECD:



(*) La entrega del avalúo de Lomas Pijaos por parte de la UAECD dependerá de la aprobación de la resolución del plan de gestión del suelo, y el perfeccionamiento de los avalúos dependerá del nivel de observaciones por parte del equipo técnico. De acuerdo con el cronograma, presentado en el numeral anterior, se prevé dar inicio al proceso de convocatoria en el mes de noviembre de 2025.(subrayado fuera de texto)

Informe de Auditoría Integral

NORMATIVIDAD UTILIZADA EN LA CONVOCATORIA.

Para adelantar el proceso de contratación se tomarán en consideración el objeto y funciones de la Empresa, definidos en el Acuerdo 643 de 2016 del Concejo de Bogotá D. C. y el Acuerdo 47 de 2022 de la Junta Directiva de la Empresa, además del Manual de Contratación y Gestión de Negocios aplicable conforme a las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la actividad económica y comercial de RenoBo, acorde con los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, modificados por los artículos 53 de la Ley 2195 de 2022 y el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011 y las normas que los modifiquen o sustituyan. Para la estructuración del concurso y la definición de los predios, se aplicará lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 que adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, y las normas que lo reglamenten o desarrollen, y para cada predio individualmente además los actos administrativos que regulen su desarrollo urbanístico, de acuerdo con la norma específica que les aplique.

TÉRMINOS DE REFERENCIA ELABORADOS PARA LA CONVOCATORIA.

Actualmente el proceso de estructuración se encuentra en curso, por lo que los Términos de referencia aún no se encuentran finalizados para su remisión.

NOMBRE E IDENTIFICACIÓN PREDIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE CONCURSO.

Los predios que hacen parte de la estructuración del concurso de predios 3.0, de propiedad son:

- ✓ CVP - Lomas Pijaos.
- ✓ RenoBo – Buenos Aires.
- ✓ RenoBo – Lote 2 UG2 Plan Parcial Tres Quebradas

CVP - LOMAS PIJAOS.

Conformado por un predio. Este predio fue recientemente individualizado catastralmente, se pone de presente que en los sistemas de información figura aún la información de su predio matriz identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-452534 y CHIP AAA0011AZBS, localizado en la dirección DG 46 SUR 50 32. Se recomienda verificar luego de que el reciente des englobe catastral del predio sea actualizado en el SINUPOT o directamente con la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

Dirección oficial	CHIP	Matricula Inmobiliaria
DG 35 SUR 10F 71	AAA0294OPLW	50S-40787522

Informe de Auditoría Integral

RenoBo – BUENOS AIRES.

Conformado por tres predios:

Código lote	Dirección oficial	CHIP	Cedula catastral	Matricula Inmobiliaria
001102045003	CL 4 SUR 2A 74 ESTE	AAA0000HBJH	5BISS 4 11	050S00616000
001102045004	CL 4 SUR 2A 66 ESTE	AAA0264RTRU	001102450400000000	050S40643527
001102045005	CL 4 SUR 2A 60 ESTE	AAA0000HBLW	5S T1E 289	050S00870014

Información general.

- Proyecto: “Buenos Aires”, propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.
- Ubicación: Localidad de San Cristóbal, UPL 21 – Sector Catastral 001102 – Manzana 001102045.
- Lotes: 003, 004 y 005, colindantes con la Calle 4 Sur y la Carrera 2 Este.
- Área total: Aproximadamente 2.142,45 m² según levantamiento topográfico de mayo de 2025.

Información urbanística.

- Basada en el Decreto 555 de 2021 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá).
- Tratamiento urbanístico: Mejoramiento Integral.
- Área de actividad: Área de Proximidad – Receptora de soportes urbanos.
- Sector Consolidado: Sí.
- Se identifican traslapes con predios públicos RUPÍ 2564-12 y RUPÍ 2564-26 (vías y zonas peatonales).
- No presenta zonas de reserva ni parques.

Información jurídica.

- Los tres lotes fueron adquiridos mediante compraventa a la Fiduciaria Bogotá S.A. (vocera del Fideicomiso Lote Buenos Aires – Fidubogotá S.A.).
- Fideicomitentes: Intermezzo S.A.S., Luis Hernando González, David Hoyos, Alba Inés Amín, Daniela Hoyos y Alejandro Hoyos.
- Escritura Pública 2095 del 2 de diciembre de 2024 (Notaría 9 de Bogotá).
- Títulos y tradición: Según el análisis general realizado, no se observan anotaciones que indiquen posibles: falsa tradición, embargos, demandas ni gravámenes.

Informe de Auditoría Integral

Información técnica.

- Comparación de áreas (catastral, escritura, topográfica) muestra una diferencia menor al 1%, dentro de la tolerancia permitida por la Resolución IGAC 1101 – SNR 11344 (2020).

Valores de referencia.

- Avalúo catastral total: \$2.496.574.000.
- Avalúo comercial total: \$2.385.064.000.
- Los valores por m² se ubican entre \$1.100.000 (comercial) y \$1.216.000 (catastral).

Los avalúos comerciales tienen una vigencia de un (1) año y, al momento de elaborar el anexo predial, dicho avalúo se encontraba dentro de su periodo de validez.

- No obstante, a la fecha de la entrega de este informe dicho avalúo se encuentra vencido y se debe verificar su validez (no más de 1 año) o si se requiere un nuevo avalúo comercial y su período de trámite.
- El avalúo catastral no puede ser superior al comercial.
- En este momento la base catastral (administrada por la UAECD) se encuentra cerrada y se debe constatar en que fecha (conforme a la resolución respectiva) se dará su apertura oficial.

Administración y estado fiscal.

- Predios a paz y salvo por impuesto predial, valorización y sin otros gravámenes.
- No existen contratos vigentes de arrendamiento, administración o comodato.
- Servicios públicos: En su mayoría sin cuentas activas; un predio tiene retiro pendiente del contador de agua.

Elaboración.

- Documento elaborado y aprobado por el equipo técnico de gestión predial de RenoBo, con fecha 6 de junio de 2025.

RenoBo – LOTE 2 UG2 PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS:

Conformado por un predio:

Informe de Auditoría Integral

Lote	Dirección oficial	CHIP	Cedula catastral	Matricula Inmobiliaria
Lote 2 - Unidad de Gestión 2 (Plan Parcial Tres Quebradas)	CL 110 SUR 0 61	AAA0291NCCN	202511920300000000	050S40764276

Información general.

- Ubicación: Calle 110 Sur No. 0 – 61, sector Puerta al Llano Rural, localidad de Usme, dentro del ámbito del Plan Parcial “Tres Quebradas”, Unidad de Gestión 2 (UG2).
- Área total: 113.693,71 m².
Topografía: Inclínada – forma irregular.
Tipo de inmueble: Lote sin construcciones.
Servicios públicos: No presenta.
Fecha de visita: 22 de enero de 2025.

Normatividad aplicable.

- Decreto 555 de 2021 (POT Bogotá)
- Decreto 252 de 2007 y modif. Decreto 675 de 2018 (POZ Usme)
- Decreto 438 de 2009 (Plan Parcial Tres Quebradas)
- Resoluciones 18-3-1127/2018, 1101-3-21-1899/2021, 11001-3-22-2471/2022 y 1101-3-24-2592/2024.

Metodología utilizada.

Aplicación de la Técnica Residual, según la Resolución IGAC 620 de 2008, considerando desarrollos urbanísticos para:

- Etapa 2: Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP)
- Etapas 3A y 3B: Parque Industrial (bodegas y servicios)

Valor comercial resultante.

\$54.000 por m², equivalente a un avalúo total de \$6.139.460.340 (Seis mil ciento treinta y nueve millones cuatrocientos sesenta mil trescientos cuarenta pesos M/cte).

Vigencia del avalúo.

1 año a partir del 18 de julio de 2025, salvo cambios físicos, normativos o de mercado.

Informe de Auditoría Integral

ANÁLISIS CONVENIO 322-2023

Antecedentes - Enlace revisado:

<https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4641273&isFromPublicArea=True&isModal=False>

Análisis de muestra de publicidad en secop 2 convenio 322 de 2023. CVP Vs RENOBO.

CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NÚMERO 322-2023 CELEBRADO ENTRE LA “CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, CVP” Y LA “EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO D.C., RENOBO”

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Aunar esfuerzos entre las partes para el desarrollo de proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP dirigido a hogares vulnerables gestionados por las entidades del sector hábitat, en predios viabilizados de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular.

CLÁUSULA SEGUNDA. ALCANCE DEL OBJETO: El presente CONVENIO INTERADMINISTRATIVO tiene como propósito constituirse en el marco de coordinación y articulación de la gestión técnica, administrativa, jurídica y financiera, que se considere necesaria para que RENOBO adelante la estructuración de proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP de calidad para hogares vulnerables gestionados por las entidades del sector hábitat en los lotes y/o inmuebles de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular, que permita la vinculación de uno o varios Desarrolladores que deberán ser seleccionados por LA EMPRESA a través de convocatoria de acuerdo con el Manual de Contratación o Gestión de Negocios.

El presente convenio será desarrollado en tres (3) etapas independientes, las cuáles se describen a continuación:

CLÁUSULA SEXTA. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del convenio será de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, el cual podrá ser prorrogado previa solicitud escrita de las PARTES. Este plazo debe cubrir los términos para la ejecución del proyecto incluida la entrega de las soluciones habitacionales generadas.

CLÁUSULA SÉPTIMA. LUGAR DE EJECUCIÓN: Las actividades se desarrollarán en la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA OCTAVA. VALOR DEL CONVENIO: El presente CONVENIO INTERADMINISTRATIVO no genera erogación presupuestal. Los compromisos que cada parte adquiere con la suscripción del presente convenio serán asumidos por éstas, con recursos propios. La cuantificación de los predios que aporte la Caja de Vivienda Popular como resultado de las Etapas 1 y 2 será determinada en la Etapa 3 del desarrollo del presente convenio y específicamente como aporte en la ejecución de los proyectos a realizar.

CLÁUSULA NOVENA. COMITÉ OPERATIVO: Para el adecuado cumplimiento del objeto de este convenio, se creará un Comité Operativo integrado por dos (02) miembros del nivel directivo de cada entidad, el cual tendrá por objeto realizar el seguimiento al cumplimiento del presente convenio.

Informe de Auditoría Integral

CLÁUSULA DÉCIMA. SUPERVISIÓN: Ejercerán la supervisión conjunta del presente convenio: La Gerente de Vivienda de RENOB O o por quien designe por escrito el representante legal.

I. INFORMACIÓN CONTRACTUAL

1. No. Contrato: 322-2023
2. Nombre del Contratista: CAJA DE VIVIENDA POPULAR
3. Identificación: 899999074
4. Coordinador / Supervisor: SANTOS PACHECO SANDRA MILENA
5. Objeto: Aunar esfuerzos entre las partes para el desarrollo de proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP dirigido a hogares vulnerables gestionados por las entidades del sector hábitat, en predios viabilizados de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular.

II. DECLARACIÓN DE INICIACIÓN

1. Valor del contrato: 0.00
2. Fecha de iniciación: 27-junio-2023
3. Plazo: 36 meses
4. Fecha de terminación: 26-junio-2026

COMUNICACIÓN INTERNA



PARA : JESICA BIBIANA ARISTIZABAL
Directora de contratación

JOSE ANTONIO RODRIGUEZ CARDENAS
Director Técnico de gestión predial

DE : CARLOS FELIPE REYES FORERO
Gerente General

ASUNTO : Supervisión Convenio Interadministrativo 322 de 2023.

Respetados Directores,

De manera atenta informo que en virtud de lo establecido en la cláusula décima del convenio interadministrativo 322 de 2023 suscrito entre la Caja de la Vivienda Popular y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, a partir de la fecha la supervisión será asumida directamente por el Gerente General.

En virtud de lo anterior, solicito a la Dirección de contratación realizar los ajustes que correspondan, y a la Dirección Técnica de gestión predial, la presentación del respectivo informe de supervisión.

Informe de Auditoría Integral

CLÁUSULA CUARTA. COMPROMISOS DE LA EMPRESA:

1. Adelantar el estudio de análisis preliminar de inmuebles de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular-CVP y entregar la *“Ficha de Viabilidad Preliminar”*.
 2. Adelantar los análisis jurídicos, técnicos, financieros y socio- ambiental de prefactibilidad para la viabilidad de los proyectos inmobiliarios en los inmuebles seleccionados en la *“Ficha de Viabilidad Preliminar”* con potencial de desarrollo.
 3. Adelantar el proceso contractual para la selección de los Desarrolladores que, por su cuenta y riesgo, ejecutarán los proyectos inmobiliarios en los inmuebles que serán aportados por la Caja de la Vivienda Popular.
 4. Coadyuvar las gestiones y trámites ante las entidades y autoridades competentes del Distrito Capital para la ejecución de los proyectos inmobiliarios.
 5. Celebrar los contratos, acuerdos y/o convenios requeridos para su ejecución.
 6. Constituir los patrimonios autónomos a través de Fideicomisos para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, según lo establecido en el proceso de selección de los Desarrolladores.
 7. Supervisar la ejecución de los proyectos inmobiliarios en el marco de los patrimonios autónomos que sean constituidos para el desarrollo de los mismos.
 8. De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021, los predios que, en el marco del presente Convenio resulten viables para el desarrollo de un proyecto de vivienda, podrán ser incluidos dentro del Portafolio de Proyectos de Vivienda que sea adoptado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.
- **Cláusula sexta.** Ampliar el plazo de ejecución del convenio al 31 de diciembre de 2028, en la medida que el proceso de selección *“Invitación Pública RENOBO-IP-03-2024”* fue adjudicado y que en ese sentido la Caja de la Vivienda Popular manifestó en el Comité Operativo del 8 de octubre del 2024 su interés en analizar otros lotes propiedad de la entidad para surtir las tres etapas que contempla el convenio y así aportar a la meta de promover la iniciación de 1.200 unidades de vivienda nueva en el marco del Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027 *“Bogotá Camina Segura”* adoptado mediante el Acuerdo Distrital 927 del 7 de junio de 2004. (Ver Anexo 6 de este Otro Sí).

Histórico de asignaciones

Posición	Nombre	Fecha de seguimiento	Cambiado por
Supervisor	Carlos Felipe Reyes Forero	14/04/2025 3:35:16 PM (UTC-06:00) Bogotá, Lima, Quito)	LIBIA HINCAPIÉ LÓPEZ
Supervisor	Sandra Milena Santos Pacheco	27/06/2023 12:33:34 PM (UTC-06:00) Bogotá, Lima, Quito)	AMALIA MUÑOZ NEIRA
Ordenador del Gasto	AMALIA MUÑOZ NEIRA	27/06/2023 12:33:34 PM (UTC-06:00) Bogotá, Lima, Quito)	AMALIA MUÑOZ NEIRA

Informe de Auditoría Integral

Documentos del contrato

Descripción	Nombre del documento	
CONVENIO 322-2023 "CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR - CVP.pdf"	CONVENIO 322-2023 "CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR - CVP.pdf"	Desc
ACTO ADMINISTRATIVO JUSTIFICACION CONVENIO INTERADMINISTRATIVO CVP.pdf	ACTO ADMINISTRATIVO JUSTIFICACION CONVENIO INTERADMINISTRATIVO CVP.pdf	Desc
ACTO ADMINISTRATIVO JUSTIFICACION DE LA CVP.pdf	ACTO ADMINISTRATIVO JUSTIFICACION DE LA CVP.pdf	Desc
MODIFICACIÓN No. 1 CONVENIO 322-2023 CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR.pdf	MODIFICACIÓN No. 1 CONVENIO 322-2023 CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR.pdf	Desc

ID del contrato en SECOP: CO1.PCCNTR.5142957

Número del Contrato: 322-2023

Versión del contrato: 2

Objeto del contrato: Aunar esfuerzos entre las partes para el desarrollo de proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP dirigido a hogares vulnerables gestionados por las entidades del sector hábitat, en predios viabilizados de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular

Tipo: Otro

Fecha de inicio del contrato: 27/06/2023 3:00:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito

Fecha de terminación del contrato: 31/12/2026 11:59:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito

Tiempo adiciones en días: 919 días

Proveedor(es) seleccionado(s): ☒ Sí ☐ No

Estado de contrato: En ejecución

Liquidación: ☒ Sí ☐ No

Fecha de inicio de liquidación: 1/01/2029 12:00:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito

Fecha de liquidación: 30/06/2029 11:59:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito

Obligaciones ambientales: ☐ Sí ☒ No

Obligaciones pos consumo: ☐ Sí ☒ No

Reversión: ☐ Sí ☒ No

VISITAS A PREDIOS.

Las visitas a los predios se realizó con el acompañamiento de Gestión Predial y la empresa de vigilancia.

Predio Buenos Aires

Descripción general del predio: El predio cuenta con una puerta de acceso metálica en buen estado y colinda con una zona residencial. Presenta áreas verdes y un (1) inmueble en ladrillo en estado de abandono, el cual actualmente funciona como punto de acopio de residuos de demolición asociados a las estructuras del lote.

Informe de Auditoría Integral



Adicionalmente, se identificaron dos (2) estructuras en buen estado:

Estructura 1: Utilizada para el almacenamiento de materiales de obra.



Estructura 2: Operada como oficina o punto de celaduría.



El predio también dispone de una estructura en lámina de zinc destinada a parqueadero.

Informe de Auditoría Integral



Zonas verdes: Se evidencia que las zonas verdes reciben mantenimiento periódico, lo que evita el crecimiento excesivo de maleza y pastizales.



Cerramiento: El predio se encuentra delimitado por un muro en ladrillo en uno de sus costados, correspondiente a las estructuras internas del lote, y por cerca metálica en el costado opuesto.



Informe de Auditoría Integral

Vigilancia y Seguridad: El predio cuenta con vigilancia permanente, conformada por un celador y tres (3) perros guardianes.



Predio Piedra Rada (Proyecto Tres Quebradas UGg2)

Descripción general del predio: El predio colinda con la Avenida Villavicencio, con la zona de parqueo de buses del sistema de transporte SITP y con el Hospital de Usme de nivel 5, actualmente en fase final de obra.



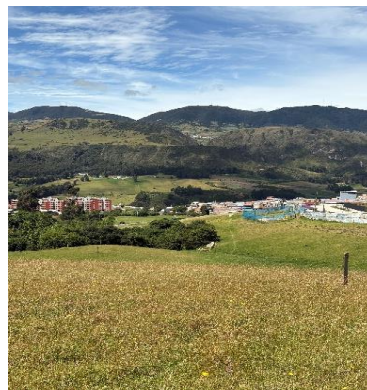
Zonas Verdes: El predio se encuentra en buen estado. Se evidencia mantenimiento reciente de poda en los pastizales y no se observaron animales de ganado dentro del terreno.



Informe de Auditoría Integral



Cerramiento del predio: El predio cuenta con cerramiento compuesto por columnas de madera y alambre de púas. En otro de sus costados, el cerramiento está conformado por cercas vivas.



Vigilancia y Seguridad: El predio dispone de vigilancia permanente, conformada por un celador y tres (3) perros guardianes.



Informe de Auditoría Integral

REVISION GENERAL TRADICION BIENES ANALIZADOS EN ESTE INFORME

BUENOS AIRES	FOLIO	AREA	DIRECCION	TOTAL ANOTACIONES	(X-Titular de derecho real de dominio.
FOLIO (FECHA DE CERTIFICADO 31 -7-2025	50S-616000	192 MTS terreno	CL 4 SUR 2A 74 ESTE	11	RENOBO
FOLIO (FECHA DE CERTIFICADO 30 -7-2025	50S-40643527	192 Mts terreno + 89 mts construcción	CL 4 SUR 2A 66 ESTE	4	RENOBO
FOLIO (FECHA DE CERTIFICADO 30 -7-2025	50S-870014	UN LOTE DE TERRENO DE 2.787.88 V2	CL 4 SUR 2A 60 ESTE	15	RENOBO

LOMA PIJAOS	FOLIO	AREA	DIRECCION	TOTAL ANOTACIONES	(X-Titular de derecho real de dominio.
FOLIO (FECHA DE CERTIFICADO 1-12-2025	50S-40787522	3.202.24 METROS	DG 35 SUR 10F 71	1	CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS	FOLIO	AREA	DIRECCION	TOTAL ANOTACIONES	(X-Titular de derecho real de dominio.
FOLIO (FECHA DE CERTIFICADO 19-09-2025	50S-40764276	LOTE 2 CON AREA DE 113.693.71 M2	CL 110 SUR 0 61	3	RENOBO

Conclusiones

1. Se sugiere se estime la necesidad de mantener actualizada la realidad jurídica de los inmuebles con certificados de tradición y libertad con vigencia no mayor a 30 días de expedición.

Informe de Auditoría Integral

2. Para efectos de disminuir riesgos en la futura contratación es necesario que los bienes inmuebles estén en cabeza de RENOBO (titular de derecho real e dominio) ver caso de bien LOMA PIJAOS.
3. Se observa que en lo referente a bienes diferentes a LOMA PIJAOS, la propiedad está en cabeza de RENOBO, situación que permite que haya disminución de riesgos de la futura contratación.
4. En general los bienes no tienen en su análisis de títulos, situaciones particulares que puedan afectar el dominio o propiedad de los inmuebles, en favor de RENOBO y en el que está en cabeza de CAJA DE VIVIENDA POPULAR, no se observa tampoco condiciones que puedan identificar riesgos (ej. Falsas tradiciones o títulos incompletos de propiedad).

PLAN DE MEJORAMIENTO POR PROCESOS – EJECUCIÓN DE PROYECTOS.

Con respecto al Informe de Seguimiento Plan de Mejoramiento por procesos – Tercer Trimestre de 2025, elaborado por parte de la Oficina de Control Interno, el Proceso de Ejecución de Proyectos, no contaba con la identificación de acciones en dicho plan.

4.2 FORTALEZAS:

Predios Buenos Aires:

1. Los predios están jurídica y técnicamente saneados.
2. Se ubican en zona consolidada y con tratamiento de mejoramiento integral, lo cual facilita proyectos VIS/VIP.
3. Valores catastrales y comerciales coherentes con el mercado inmobiliario local.
4. Sin pasivos, conflictos ni afectaciones administrativas, tributarias o contractuales.
5. Los valores comerciales, el certificado de libertad y tradición, así como el valor contable de la cuenta 1510, no presentan diferencias y ascienden a \$2.406.746.400.

Plan Parcial “Tres Quebradas”, Unidad de Gestión 2 (UG2):

1. El predio se encuentra dentro de una zona estratégica del Plan Parcial Tres Quebradas, con destinación urbanística viable para VIS/VIP e industria ligera, según las condiciones establecidas por RENOBO y la normativa vigente.
2. El método residual fue el más apropiado dada la naturaleza del suelo y la finalidad de desarrollo urbano. Los valores adoptados reflejan condiciones reales de mercado y costos actualizados.

Informe de Auditoría Integral

3. El sector no presenta problemáticas de seguridad que afecten su comercialización. Predomina el uso agropecuario y vivienda de bajo estrato con baja actividad edificadora.

4.3 RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN DE LA EVIDENCIA

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

- Conformidades: 1
- No Conformidades: 1
- Observaciones: 3
- Oportunidades de Mejora: 0
- Beneficio de Auditoría: 0

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
C	Convenio 322-2023	CONVENIO 322-2023. • Revisado el proceso de contratación (convenio) antes citado, se puede observar de manera general, que desde las competencias de RENOBO, se han adelantado las acciones que corresponden a la fecha de revisión realizada, objeto de la presente auditoría. • Se identifica quien es el supervisor (gerente general), además que el convenio ha sido modificado en la vigencia 2025, ajustando las obligaciones de las partes conforme a las tres (3) etapas del proyecto convenido. • Se observó ampliación del plazo del convenio hasta diciembre 31 de 2028, con lo cual las partes convienen el cubrimiento de la totalidad de las actividades convenidas, dado que se incluyeron en el acto modificatorio, obligaciones adicionales con el fin de culminar con el cometido estatal. • Se identificó qué junto con las adiciones o modificaciones de obligaciones, se modificó la matriz de riesgos con el fin de estimar los riesgos asociados a las nuevas obligaciones pactadas. • En general en lo que respecta al deber de publicidad de actos contractuales (fases precontractual y contractual) se evidencia de manera general, que se ha procedido acorde con el marco de las acciones que debe garantizar el supervisor del contrato.

Informe de Auditoría Integral

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
OBS OM	Normas Internacionales de Auditoría (NIA 500, 540) — evidencia de auditoría y análisis de estimaciones contables. Normas de Control Interno (COSO).	Claridad metodológica en la descripción de costos_Plan Parcial “Tres Quebradas”, Unidad de Gestión 2 (UG2): Los costos indirectos (licencias, honorarios, financiación, publicidad) se presentan de manera general, sin detallar valores ni porcentajes específicos. Lo anterior, no permite mantener una comprensión clara de la información sobre los costos directos e indirectos y sus proporciones respectivas, garantizando así la transparencia metodológica. Nota: una vez evaluada la respuesta del auditado Y teniendo en cuenta que remiten la información respectiva se reclasifica esta Observación como Oportunidad de Mejora. Esta oportunidad de mejora debe ser tenida en cuenta previo al inicio de la etapa precontractual e incluir en los estudios previos, la totalidad de los soportes que describan los costos directos e indirectos del proceso (Word, Excel, u otro tipo de información) para la consulta posterior de quien tenga acceso o revise el proceso.
OBS	Tradición Bienes	Tradición Bienes: Uno de los bienes no se encuentra bajo la propiedad de la Empresa RENOBO (titular de derecho real de dominio) ver caso de bien LOMA PIJAOS. Aunque de manera general, no se observa el análisis de títulos, situaciones particulares que puedan afectar el dominio o propiedad de los inmuebles, en favor de RENOBO y aquel cuya propiedad es de la CAJA DE VIVIENDA POPULAR, o aquellas condiciones que puedan identificar riesgos (ej. Falsas tradiciones o títulos incompletos de propiedad), es necesario que exista un concepto jurídico por parte de la Renobo, que garantice que este predio no presenta ningún inconveniente para su comercialización, previo al inicio del proceso precontractual. Lo anterior, conforme a lecciones aprendidas de este tema.
OBS	Resolución Conjunta IGAC 1101 – SNR 11344 del 31 de diciembre de 2020	Diferencia menor entre las áreas registrales y topográficas de los predios del proyecto “Buenos Aires” Se evidenció una diferencia mínima de área entre la sumatoria de las superficies registradas en los folios de matrícula inmobiliaria y el resultado del levantamiento topográfico de mayo de 2025.

Informe de Auditoría Integral

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
		La variación es de aproximadamente 25,79 m², equivalente al 1% del área total, por lo que se encuentra dentro del rango de tolerancia permitido según la Resolución Conjunta IGAC 1101 – SNR 11344 del 31 de diciembre de 2020. Aunque esta diferencia no afecta la validez jurídica ni la tenencia del dominio, representa una inconsistencia técnica menor entre la información registral, catastral y topográfica, es importante la armonización de esos registros en futuras actualizaciones y los documentos finales disponibles para el inicio del proceso precontractual.
NC OBS	Artículo 90 del Estatuto Tributario (imponer límite mínimo para efectos de la venta de un inmueble no consigne un precio inferior al avalúo catastral (o al costo /autoavalúo) Ley 1943 de 2018- Reforma Tributaria	Los valores de referencia del predio identificado como “Buenos Aires”, presenta un avalúo comercial inferior al avalúo catastral. En el cronograma del proceso precontractual no se tuvo en cuenta el cierre de los trámites a cargo de la UAECD, frente a cuyas bases de datos, las cuales son actualizadas con corte a 1 de enero de 2026, se debe corroborar que el avalúo catastral sea inferior al avalúo comercial vigente y por ende que éste último ampare el negocio a realizar. ... <i>Aunque las partes acuerden un precio inferior al catastral, esto puede acarrear implicaciones tributarias, sanciones o que la autoridad fiscal “corrija” el valor a efecto de impuestos (rechazo de ventas subvaluadas)</i> <i>La Reforma tributaria estableció que para efectos fiscales no se aceptará un valor por debajo del avalúo catastral o autoavalúo)</i> <i>La Ley impone este umbral mínimo....</i> <i>Nota: una vez evaluada la respuesta del auditado se reclasifica esta No Conformidad como Observación. Es necesario que se tenga en cuenta el análisis de este aspecto previo al inicio de la etapa precontractual del concurso de predios que se vaya a adelantar.</i>

Convenciones:

- **C:** Conformidad.
- **NC:** No Conformidad

Informe de Auditoría Integral

- **OBS:** Observación
- **OM:** Oportunidad de Mejora.
- **BA:** Beneficio de Auditoría

(3) OBS, y (1) OM

5. CONCLUSIONES DEL TRABAJO DE AUDITORIA

Predios Buenos Aires:

Los predios Buenos Aires presenta una situación jurídica, técnica y administrativa estable, con documentación completa y actualizada, lo que permite a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo) disponer plenamente de los terrenos para el desarrollo del proyecto de vivienda VIS/VIP.

El estudio demuestra que los lotes cumplen con los requisitos de dominio, sanidad jurídica, claridad catastral y situación fiscal, configurándose como un activo apto para ejecución de proyectos urbanos y sociales, sujeto únicamente al trámite de actualización formal de áreas y linderos ante la autoridad catastral.

Plan Parcial “Tres Quebradas”, Unidad de Gestión 2 (UG2):

El avalúo se efectuó aplicando la **Técnica Residual**, según la Resolución IGAC 620 de 2008, considerando los parámetros normativos, urbanísticos y de mercado vigentes. Como resultado, se determinó un **valor comercial de \$54.000 por metro cuadrado**, equivalente a un **valor total de \$6.139.460.340** (seis mil ciento treinta y nueve millones cuatrocientos sesenta mil trescientos cuarenta pesos moneda corriente).

El valor determinado refleja las condiciones actuales del terreno y su potencial urbanístico dentro del Plan Parcial, y tendrá **vigencia de un (1) año a partir del 18 de julio de 2025**, salvo modificaciones físicas, normativas o de mercado que afecten su valor.

Convenio 322-2023:

Revisado el proceso de contratación (convenio) antes citado, se puede observar que desde las competencias de RENOBO, se han adelantado las acciones que corresponden a la fecha de revisión realizada por el suscrito.

Informe de Auditoría Integral

Se identifica quien es el supervisor (gerente general), además que el convenio ha sido modificado en la vigencia 2025, ajustando las obligaciones de las partes conforme a las tres (3) etapas del proyecto convenido.

Se observó ampliación del plazo del convenio hasta diciembre 31 de 2028, con lo cual las partes convienen el cubrimiento de la totalidad de las actividades convenidas, dado que se incluyeron en el acto modificatorio, obligaciones adicionales con el fin de culminar con el cometido estatal.

Se identificó qué junto con las adiciones o modificaciones de obligaciones, se modificó la matriz de riesgos con el fin de estimar los riesgos asociados a las nuevas obligaciones pactadas.

En general en lo que respecta al deber de publicidad de actos contractuales (fases precontractual y contractual) se evidencia que se ha procedido con diligencia en el marco de las acciones que debe garantizar el supervisor del contrato, conforme la normatividad vigente.

Revisión Tradición Bienes:

Se observa que en lo referente a bienes diferentes a LOMA PIJAOS, la propiedad está en cabeza de RENOBO, situación que permite que haya disminución de riesgos de la futura contratación.

En general los bienes no tienen en su análisis de títulos, situaciones particulares que puedan afectar el dominio o propiedad de los inmuebles, en favor de RENOBO y en el que está en cabeza de CAJA DE VIVIENDA POPULAR, no se observa tampoco condiciones que puedan identificar riesgos (ej. Falsas tradiciones o títulos incompletos de propiedad).

6. RECOMENDACIONES

Recomendaciones Generales

Previo al inicio de la etapa precontractual objeto de esta auditoría, se recomienda:

- Verificar la vigencia de los avalúos comerciales de los predios objeto de esta auditoría, previo al inicio del concurso o proceso contractual y garantizar que se mantenga vigente al menos durante la duración del proceso. Igualmente es necesario verificar el comportamiento del avalúo catastral, al inicio del proceso precontractual, ya que no puede ser inferior al avalúo comercial del cual se disponga.
- En caso de ser necesario solicitar los avalúos comerciales que se encuentren vigentes al momento del inicio del concurso o procesos precontractual y tener en cuenta en los cronogramas de ejecución del proceso su período de trámite, tanto de solicitud como emisión del avalúo y posible recurso de reposición y /o apelación.

Informe de Auditoría Integral

- Considerar para el inicio y publicaciones de los términos de referencia del concurso o proceso precontractual, la apertura de la base catastral por parte de la UAEDC (según resolución) y poder disponer del valor actualizado correspondiente.
- El avalúo catastral no puede ser superior al comercial.
- Estudio detallado de todas y cada una de las anotaciones en los diferentes documentos de tradición y libertad de los predios a incluir en el proceso, que garantice que no existe ninguna situación que afecte su inclusión en el concurso o proceso contractual, dejando constancia escrita de los profesionales o funcionarios que lo efectuaron, así como el concepto emitido para cada predio.
- Tener en cuenta que, es necesario mantener actualizada la realidad jurídica de los inmuebles con certificados de tradición y libertad con vigencia no mayor a 30 días de expedición.
- Para efectos de disminuir riesgos en la futura contratación es necesario que los bienes inmuebles estén en cabeza de RENOBO (titular de derecho real e dominio) ver caso de bien identificado como “LOMA PIJAOS”.
- Actualizar el cronograma del proceso de contratación planteado por el proceso, en tanto que estaba programado para la primera semana de diciembre de 2025.
- Tener en cuenta y dar cumplimiento a las diferentes acciones del Plan de Mejoramiento planteado ante la Contraloría de Bogotá, respecto a las metodologías que fueron objeto de observación por el ente de control, y verificar su interacción con el proceso contractual objeto de esta auditoría.
- Determinar una metodología de valoración de los impactos y beneficios sociales de los diferentes proyectos de vivienda VIP y VIS que permitan establecer su traducción en aportes valuatorios a los proyectos que se desarrollarán en los predios objeto del concurso o proceso contractual objeto de esta auditoría.
- Documentar de manera detallada y completo todos y cada una de los estudios, situaciones y análisis realizados para elaborar los estudios previos del proceso, incluyendo el detalle de cada uno de los aspectos técnicos, jurídicos, financieros, sociales y de impacto ambiental considerados previamente al concurso o procesos precontractual, debidamente firmados y aprobados por los diferentes responsables.
- Dar las directrices e instrucciones a las instancias a que haya lugar con el fin propósito que el documento citado en la viñeta anterior, sea de fácil acceso y consulta cuando se requiera.
- Verificar la pertinencia de asignar supervisión de Convenios o Contratos al Gerente General, con base en las funciones asignadas en el manual respectivo, en tanto que este cargo es de alta dirección y debe orientar su manejo, entre otros al establecimiento de políticas, directrices y lineamientos, seguimiento de proyectos a nivel ciudad, coordinación a nivel interinstitucional, y no debe desgastar sus esfuerzos en actividades particulares de ejecución como supervisor. Se sugiere se asigne al cargo técnico que corresponda.
- Tener en cuenta previo al inicio de la etapa precontractual, incluir en los estudios previos, la totalidad de los soportes que describan los costos directos e indirectos del proceso

Informe de Auditoría Integral

(Word, Excel, u otro tipo de información) para la consulta posterior de quien tenga acceso o revise el proceso.

- Verificar que los predios que sean dispuestos para el concurso no presenten ninguna anotación en su tradición y libertad que afecte su negociación, así como que el propietario respectivo lo disponga oportunamente previo al inicio del proceso precontractual, y adelantar los trámites pertinentes que subsanen cualquier diferencia de áreas que afecte la negociación de los predios.

Recomendaciones Particulares

Predios Buenos Aires:

- Es importante que la Empresa RenoBo adelante el trámite de englobe y actualización de área y linderos ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD). Este procedimiento permitirá unificar la información predial, eliminar posibles traslapes cartográficos y garantizar que los registros reflejen con precisión la realidad física del terreno. Además, esta gestión fortalecerá la seguridad jurídica y técnica del bien, requisito necesario para las etapas posteriores del proyecto de vivienda VIS/VIP “Buenos Aires”.

Plan Parcial “Tres Quebradas”, Unidad de Gestión 2 (UG2):

- Desagregar los costos indirectos (licencias, honorarios, financiación, publicidad) indicando los valores y porcentajes correspondientes a cada componente. Esto permitirá fortalecer la transparencia metodológica, facilitar la verificación de los cálculos y asegurar una comprensión más precisa de la estructura total de costos.
- Mantener actualizadas las licencias urbanísticas y de construcción de la UG2, especialmente considerando la vigencia hasta noviembre de 2025 de la revalidación de la Resolución 1101-3-24-2592.
- Verificar y actualizar los costos de urbanismo y puentes incluidos en el avalúo, dado que estos pueden variar por las condiciones topográficas y de mercado de materiales.

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

Informe de Auditoría Integral

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 auditoría, 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 independencia y objetividad del trabajo de auditoria?		X	
4. ¿Se materializaron los riesgos del trabajo de auditoria?		X	
5. ¿Se presentaron impedimentos legales o de otras regulaciones que afectaran el acceso a la información o el cumplimiento las partes del trabajo de 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		

Informe de Auditoría Integral

CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DEL TABAJ DE AUDITORÍA	SI	NO	JUSTIFICACIÓN
8. ¿El trabajo de auditoria requiere de la declaración de alguna salvaguarda?		X	

9. EQUIPO AUDITOR

NOMBRE	CALIDAD DEL AUDITOR
Fernando Sánchez Jacobo - Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno	Líder
José Edwin Lozano Gómez – Gestor Senior 3 – Contratista – Oficina de Control Interno	Acompañante
Navis Alberto Flórez León – Contratista – Oficina de Control Interno	Acompañante
Diana Carolina Rodríguez Avalo – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno	Acompañante

10. APROBACIÓN

NOMBRE	CARGO
Janeth Villalba Mahecha <i>Janeth Villalba M.</i>	JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO