

MEMORANDO



OCI

20221350176243

Información Pública

Al responder cite este número

FECHA: Bogotá D.C., mayo 13 de 2022

PARA: **Diego Sanchez Fonseca**
Director General

DE: Jefe Oficina de Control Interno

REFERENCIA: Informe final -Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial

Respetado ingeniero Diego:

Reciba un cordial saludo. Como parte del Plan Anual de Auditoría para la vigencia 2022 y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 648 de 2017 y el Decreto Distrital 807 de 2019 en relación con el destinatario principal de los informes de auditoría, seguimientos y evaluaciones, en su calidad de representante legal, remito el Informe final Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial, el cual se informa a la Oficina Asesora de Planeación – OAP, según solicitud efectuada mediante memorando 20171150244353; al Subdirector General de Desarrollo Urbano, en su condición de líder del proceso y a la Directora Técnica de Predios como líder operativo.

Los hallazgos relacionados en el informe adjunto corresponden a la evaluación de la muestra definida para la Auditoría Especial al Proceso de Gestión predial, por lo cual, es importante que, desde las dependencias/procesos pertinentes, se efectúe una revisión, de carácter general, sobre los aspectos evaluados.

Es necesario que se formule, a partir de los hallazgos evidenciados, un plan de mejoramiento que contenga las acciones pertinentes para subsanar la raíz de las deficiencias encontradas, conforme a lo establecido en el procedimiento "PR-MC-01 V.9 "FORMULACIÓN, MONITOREO Y SEGUIMIENTO A PLANES DE MEJORAMIENTO".

1

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

MEMORANDO



OCI

20221350176243

Información Pública

Al responder cite este número

Para elaborar el plan de mejoramiento se debe emplear el formato FO-MC-01 “Plan de Mejoramiento”, versión 6.0, y es necesario diligenciar, previamente, uno o varios de los instrumentos de análisis de causas que se encuentran dentro del mismo.

De acuerdo con lo establecido en el procedimiento mencionado, el proceso de Gestión predial cuenta con ocho (8) días hábiles para la presentación del plan de mejoramiento, resultado de la auditoría realizada.

La Oficina de Control Interno agradece la colaboración que se ha prestado para el desarrollo de la presente auditoría y reitera su disposición para brindar la asistencia y acompañamiento requeridos, conforme a sus roles y funciones.

Cualquier información adicional, con gusto será atendida.

Cordialmente,



Ismael Martínez Guerrero

Jefe Oficina de Control Interno

Firma mecánica generada en 13-05-2022 04:55 PM

Anexo N.º. 1. Informe final para el RT 46881A (comunicado mediante radicado 20221350109163 del 25/03/2022)

Anexo N.º. 2. RT 39652

Anexo N.º. 3. RT 47729 INICIAL

Anexo N.º. 4. RT 47729 AJUSTADO

Anexo N.º. 5. RT 47732 INICIAL

Anexo N.º. 6. RT 47732 AJUSTADO

Anexo N.º. 7. RT 51588

Anexo N.º. 8. Registro Fotográfico Visita de Inspección 15/03/2022

cc Jose Felix Gomez Pantoja - Subdirección General de Desarrollo Urbano

cc Sandra Milena Del Pilar Rueda Ochoa - Oficina Asesora de Planeación

cc Maria Del Pilar Grajales Restrepo - Dirección Técnica de Predios

Elaboró: Consuelo Mercedes Russi Suarez-Oficina De Control Interno

2

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

50 INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de Informe	Preliminar ☐	Final ☒	Fecha de elaboración del informe:	12/05/2022
Proceso/Objeto Auditado	Gestión Predial			
Líder del proceso/ Cargo y dependencia	José Félix Gómez Patiño - Subdirector Subdirección General de Desarrollo Urbano (SGDU)			
Líder operativo del Proceso/ cargo y dependencia	María del Pilar Grajales Restrepo - Directora Dirección Técnica de Predios (DTDP)			
Tipo de Auditoría	Auditoría Especial al proceso de Gestión Predial			
Objetivo	Evaluar la gestión del proceso de Gestión Predial, a través de la verificación del cumplimiento de la normatividad y directrices institucionales aplicables a las actividades críticas del proceso y la verificación de controles establecidos, a fin de identificar aspectos que contribuyan a su mejoramiento continuo.			
Alcance	Esta auditoría, tuvo como alcance la verificación de soportes, registros y documentación asociada a las actividades críticas establecidas en la caracterización del proceso de Gestión Predial, haciendo énfasis en las siguientes: • Actividad crítica 4. Elaborar insumos técnicos, jurídicos, sociales y económicos. • Actividad crítica 5. Realizar la negociación predial. • Actividad crítica 6. Realizar el acompañamiento social a la población (en los casos que aplique, de acuerdo con la muestra seleccionada). • Actividad crítica 7. Administración predial (en los casos que aplique, de acuerdo con la muestra seleccionada). • Actividad crítica 8. Generar acciones de mejora. Este ejercicio incluyó la verificación de la gestión de las áreas involucradas en las diferentes etapas de la adquisición predial, haciendo énfasis en aquellos procesos de adquisición en los que el trámite del pago se haya realizado a través de depósitos judiciales, con el otorgamiento de poderes y/o que tengan como soportes actas de conciliación, de conformidad con lo solicitado por la Dirección General. Por tal razón, las pruebas de auditoría, en algunos casos, se extendieron a dependencias diferentes a la Dirección Técnica de Predios. La evaluación se realizó, principalmente, a la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. No obstante, fue requerido revisar información de otras vigencias, o periodos diferentes.			
Criterios de Auditoría	• Manual MG-GP-01 Manual de Gestión Predial, aplicable al periodo a evaluar. • Caracterización del proceso de Gestión Predial, aplicable al periodo a evaluar. • Funciones de la Dirección Técnica de Predios – DTDP, Acuerdo 07 de 2021 y Acuerdo 02 de 2017. • Demás documentación del proceso (manuales, procedimientos, guías, cartillas, instructivos, formatos, entre otros), aplicable a las actividades y controles sujetos			

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

	de verificación en el periodo de evaluación. • Demás documentación del Mapa de Procesos de IDU y normatividad interna y externa, que aplique a las actividades y controles sujetos de verificación en el periodo de evaluación. • Sistemas de información aplicables al proceso (Sistema de Información y Acompañamiento Contractual – SIAC, Sistema de Información Documental – ORFEO, “Sistema de Información Predios” y Sistema de Información de Gestión Social – SIGES, Sistema de Información Administrativo y Financiero – Stone, entre otros). • Matriz Institucional de Riesgos • Circular 48 de 2021 • Normograma Institucional																											
Fecha reunión de apertura	09/02/2022																											
Fecha reunión de cierre	27/04/2022																											
Equipo auditor/ Dependencia/ Rol	<table><tr><th>NOMBRE</th><th>CARGO</th><th>ROL AUDITORÍA</th></tr><tr><td>Consuelo Mercedes Russi Suárez</td><td>Contratista IDU</td><td>Auditor Líder</td></tr><tr><td>Erika Stipanovic Venegas</td><td>Profesional Especializado 222-04</td><td>Auditor acompañante</td></tr><tr><td>Wilson Guillermo Herrera Reyes</td><td>Profesional Especializado 222-06</td><td>Auditor acompañante</td></tr><tr><td>Adriana Mabel Niño Acosta</td><td>Profesional Especializado 222-05</td><td>Auditor acompañante</td></tr><tr><td>Diego Fernando Aparicio Fuentes</td><td>Profesional Universitario 219-03</td><td>Auditor acompañante</td></tr><tr><td>Héctor Yesid Luengas Caicedo</td><td>Profesional Universitario 219-02</td><td>Auditor acompañante</td></tr><tr><td>Fabio Luis Ayala Rodríguez</td><td>Profesional Universitario 219-02</td><td>Auditor acompañante</td></tr><tr><td>Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo</td><td>Profesional Universitario 219-03</td><td>Auditor acompañante</td></tr></table>	NOMBRE	CARGO	ROL AUDITORÍA	Consuelo Mercedes Russi Suárez	Contratista IDU	Auditor Líder	Erika Stipanovic Venegas	Profesional Especializado 222-04	Auditor acompañante	Wilson Guillermo Herrera Reyes	Profesional Especializado 222-06	Auditor acompañante	Adriana Mabel Niño Acosta	Profesional Especializado 222-05	Auditor acompañante	Diego Fernando Aparicio Fuentes	Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante	Héctor Yesid Luengas Caicedo	Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante	Fabio Luis Ayala Rodríguez	Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante	Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo	Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante
	NOMBRE	CARGO	ROL AUDITORÍA																									
	Consuelo Mercedes Russi Suárez	Contratista IDU	Auditor Líder																									
	Erika Stipanovic Venegas	Profesional Especializado 222-04	Auditor acompañante																									
	Wilson Guillermo Herrera Reyes	Profesional Especializado 222-06	Auditor acompañante																									
	Adriana Mabel Niño Acosta	Profesional Especializado 222-05	Auditor acompañante																									
	Diego Fernando Aparicio Fuentes	Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante																									
	Héctor Yesid Luengas Caicedo	Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante																									
	Fabio Luis Ayala Rodríguez	Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante																									
	Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo	Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante																									

1. METODOLOGÍA

La Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial se realizó en atención a la solicitud del Director General de la entidad, radicada mediante Orfeo 20225050031593 del 26/01/2022 y aprobada por el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en sesión del 28/01/2022. La presentación o anuncio de auditoría se realizó mediante memorando 20221350037853 del 01/02/2022.

El ejercicio se adelantó de conformidad con el plan de auditoría formalizado mediante memorando 20221350046453 del 08/02/2022 y presentado en la reunión de apertura del 09/02/2022. Dicho plan sufrió

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

modificaciones comunicadas mediante los memorandos de alcance 20221350047563 del 09/02/2022, 20221350092433 del 14/03/2022 y 20221350154083 del 29/04/2022.

Para el desarrollo de la auditoría, todos los integrantes del equipo auditor suscribieron, individualmente, la Declaración de Confidencialidad y No Conflicto de Intereses – Formato FO-EC-98 V.2; a su vez, la Directora Técnica de Predios y los enlaces designados por ella suscribieron el formato FO-EC-97 V.2. - Carta de Representación.

Mediante correo electrónico del 04/03/2022, el Director General solicitó que, en el marco de la auditoría especial al proceso de Gestión Predial, se emitiera un informe preliminar y final con los resultados de la auditoría realizada al RT 46881A. Atendiendo dicha solicitud, el equipo auditor procedió a realizar la modificación del Plan de auditoría inicial, la cual fue comunicada mediante memorando 20221350092433 del 14/03/2022, para incluir las actividades de realización de informe preliminar y final relacionadas específicamente con el RT 46881A.

El informe final relacionado fue oficializado mediante radicado 20221350109163 del 25/03/2022 y se presentó en este informe como el Anexo N.º 1.

Para la presentación de los resultados contenidos en este informe, se realizaron, entre otras, las siguientes actividades:

- Revisión de la documentación asociada al proceso de Gestión Predial publicada en la intranet institucional, e igualmente a procesos que interactúan para el desarrollo de su propósito.
- Entrevistas a los funcionarios que hacen parte del proceso de Gestión Predial y de procesos que interactúan con el mismo, con el propósito de que aportaran información y/o documentación, para precisar o aclarar las inquietudes del equipo auditor.
- Consulta de información asociada al proceso y ubicada en los sistemas de información SIAC, ORFEO, STONE, SIGPAGOS, entre otros.
- Visitas de verificación a los predios identificados con los Registros Topográficos (RT) 39652, 47729A, 47732A, 51588.

Producto de la información recopilada, este informe de auditoría se estructuró en 6 aspectos revisados a saber: Insumos, Estudio de títulos, Censo social, Oferta de compra, Resolución de expropiación, Administración predial y disposición a obra y Otros aspectos (relacionados con el manejo de documentación en ORFEO, la gestión de riesgos asociados al proceso, Planes de Mejoramiento, PQRS y etiquetado de la información), los cuales incluyen una descripción de las pruebas de auditoría aplicadas y sus respectivos resultados.

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

A continuación, se presentan los resultados del ejercicio de auditoría para las actividades objeto de evaluación, correspondientes a los RT 39652, 47729A, 47732A, 51588.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

2.1 CONTEXTO GENERAL DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Según lo indicado en la caracterización del proceso identificada con código CP-GP-01, versión 4, “La adquisición predial inicia con la elaboración de los insumos técnicos, jurídicos, económicos y sociales, continúa con la realización de un acto administrativo de oferta para luego realizar la negociación por enajenación voluntaria y/o expropiación vía administrativa o judicial, concluyendo con la expedición de viabilidades prediales totales o por fases, de acuerdo con las necesidades del IDU. Durante el proceso, se realiza la planeación e implementación de los planes de gestión integral social necesarios para el acompañamiento social de la población y finaliza con las actividades de administración predial.”

2.2 SELECCIÓN DE LA MUESTRA

Para la selección de la muestra se consideró lo indicado en el radicado 20225050031593 del 26/01/2022 de la Dirección General de auditar: “(...) aquellos procesos de adquisición en los cuales se trámite el pago a través de depósitos judiciales con el otorgamiento de poderes y como soportes actas de conciliación”. Con base en lo anterior, el equipo auditor solicitó a la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo - STTR mediante correo electrónico el 14/02/2022, una Base de datos en Excel contentiva de todos los pagos realizados por concepto de adquisición predial desde el 1/01/2020 al 31/01/2022, en los cuales se hubiera tramitado el pago a través de depósitos judiciales con el otorgamiento de poderes y/o como soportes actas de conciliación. El 16/02/2022 la STTR remitió la siguiente información, la cual se tomó como base para la muestra de auditoría.

Tabla N.º 1 - Títulos de Depósitos Judiciales pagados con el otorgamiento de poderes.

FECHA DEPOSITO	NO. TITULO JUDICIAL	FECHA SALIDA	VALOR \$	REGISTRO TOPOGRÁFICO
11-oct-19	400100007416281	24-ene-20	5.041.691,00	51.588
24-oct-19	400100007427356	05-mar-20	81.307.410,00	47.732
24-oct-19	400100007427357	05-mar-20	81.307.411,00	47.732
24-oct-19	400100007427360	05-mar-20	81.307.410,00	47.732
16-dic-19	400100007510613	08-jun-20	227.594.064,00	39.652
20-dic-19	400100007515301	07-may-21	367.809.533,00	47.729
22-ene-21	400100007922356	02-jun-21	2.361.383.374,00	46.881

Fuente información: Base de Datos STTR, sistema ORFEO y portal Web Banco Agrario.

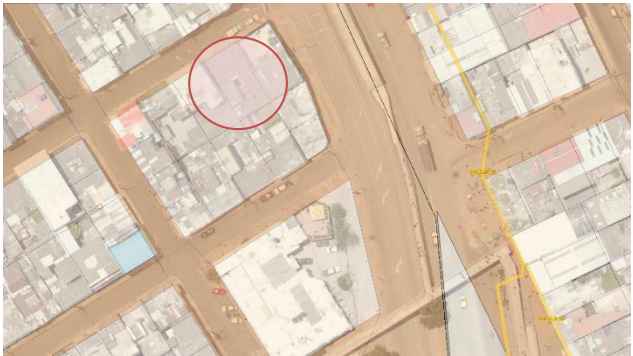
La anterior información dio origen a la selección de los registros topográficos 39652, 47729, 47732, 51588 y 46881, para este último RT, se realizó un informe específico de auditoría, denominado “Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A” oficializado mediante radicado 20221350109163 del 25/03/2022, el cual se identifica como Anexo N°1 de este informe de auditoría especial al proceso de gestión predial.

2.3 INSUMOS

Este capítulo está compuesto por el registro topográfico, el avalúo, el estudio de títulos y el tema correspondiente al censo social. En la caracterización del proceso CP-GP-01, versión 4.0, se incluye la tira topográfica y prefactibilidad que componen las afectaciones prediales que se sucedieron en el corredor vial. A continuación, se describe la información por RT y para cada componente:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Tabla N.º 2 - Información general de los RT de la muestra

PREDIO	LOCALIZACIÓN
RT39652: PROYECTO/OBRA: Av. Mariscal Sucre (Kr. 18 y 19) de la Av. Comuneros (Ac. 6) a la Av. Hortúa (Cl. 1) RESERVA VIAL: PREFACTIBILIDAD: Propietario: Luz Ángela García Silva y Otros. Dirección del predio: CL 1F 21-21 CHIP: AAAA0034UUCN Matrícula Inmobiliaria: 050C-1494368	
RT47729 A: PROYECTO/OBRA: Extensión Troncal Caracas desde Molinos hasta Yomasa RESERVA VIAL: PREFACTIBILIDAD: Propietario: Ernesto Medina Alemán Dirección del predio: KR 8A 51 – 22 Sur CHIP: AAAA0021TUXR Matrícula Inmobiliaria: 50S-76370	
RT47732 A: PROYECTO/OBRA: Extensión Troncal Caracas desde Molinos hasta Yomasa RESERVA VIAL: PREFACTIBILIDAD: Propietario: María Isabel González Cañón y Otros Dirección del predio: KR 8A 51 – 30 Sur CHIP: AAAA0021TWRU Matrícula Inmobiliaria: 50S-004460	

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

PREDIO	LOCALIZACIÓN
RT51588: PROYECTO/OBRA: Av. Constitución desde Av. Alsacia (AC 12) hasta la Av. Centenario (AC 13) RESERVA VIAL: PREFACTIBILIDAD: Propietario: Betty Merchán Camacho y Otro Dirección del predio: CL 12BIS 68D-18 CHIP: AAA0082NMDE Matrícula Inmobiliaria: 050C-00525470	

Fuente: DTDP. Elaboración: Equipo auditor.

2.3.1 Registro Topográfico RT

Las pruebas de auditoría aplicadas al registro topográfico se basaron en la verificación de la consistencia de información de los documentos correspondientes a los RT de la muestra, suministrados por la Dirección Técnica de Predios. Se verificaron las dimensiones de los linderos del predio, la discriminación de áreas, la norma urbanística, la fecha y la respectiva suscripción del documento por parte de los responsables, de acuerdo con lo establecido en el PR-GP-03 “Procedimiento Adquisición Predial”, versión 5.0.

RT 39652

La Dirección Técnica de Predios, remitió el RT inicial en mayo de 2008. En este RT se presentó un área de reserva vial de 414,71 m² discriminados así: Área total de terreno 414,71 m², una construcción discriminada en dos zonas, la primer: piso teja 231,69 m² y la segunda zona libre (Dura) 183,02 m². Cabe anotar que el documento remitido se encontraba en un formato similar al publicado en el Sistema de Gestión; sin embargo, en el documento suministrado por la DTDP, se suprimió el encabezado del mismo.

No se identificó en el plano del registro topográfico RT, la norma urbana que regulaba el predio, en el avalúo se especificó que correspondía a la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ Mártires. Se registraron las siguientes longitudes de linderos: segmento A-B de 12,88 m, B-C 32,31 m, C-D 12,60 m y D-A de 32,18 m.

El RT 39652 se encontró debidamente suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de 31/08/2009. Ver Anexo N.º 2. RT 39652

RT 47729A

La Dirección Técnica de Predios, remitió el RT inicial de septiembre de 2017. En este primer RT se presentó un área de reserva vial de 215,41 m² discriminados así: 27,07 m² primer piso placa, 6,56 m² primer piso teja doble altura, 110,24 m² segundo piso teja, 38,47 m² segundo piso placa, 17,03 m² tercer piso teja y 16,04 m² zona dura más enramada. Cabe anotar que el documento remitido se encontraba en un formato similar al publicado en el Sistema de Gestión; sin embargo, en el documento suministrado por la DTDP, se suprimió el encabezado del mismo.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

No se identificó en el plano del registro topográfico RT, la norma urbana que regulaba el predio, en el avalúo se especificó que correspondía a la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 62 Tunjuelito. Se registraron las siguientes longitudes de linderos: segmento A-B de 20,35 m, B-C 10,70 m, C-D 20,18 m y D-A de 10,60 m.

El RT 47729 A se encontró debidamente suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de septiembre de 2017. Ver Anexo N.º 3. RT 47729 (inicial).

Posteriormente, se realizó una segunda versión del RT relacionado anteriormente, ajustando las dimensiones del terreno, en relación a los linderos establecidos en el certificado de plano predial catastral, lo cual generó una disminución del área de reserva vial a 215,20 m², discriminados así: 26,86 m² primer piso placa, 6,56 m² primer piso teja doble altura, 110,24 m² segundo piso teja, 38,47 m² segundo piso placa, 17,03 m² tercer piso teja y 16,04 m² zona dura más enramada. En cuanto a la longitud de linderos, se realizó una modificación en las longitudes de los segmentos identificados así: A-B 20,10 m; B-C 10,70 m; C-D 8,0 m; D-E 12,20 m y el segmento E-A 10,60 m, de esta forma, estos fueron los linderos definitivos. Este documento también se encontró suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de marzo de 2018. Ver Anexo N.º 4. RT 47729 A (ajustado).

RT 47732A

La Dirección Técnica de Predios, remitió el RT inicial de septiembre de 2017. En este primer RT se presentó un área de reserva vial de 213,26 m² discriminados así: 84,03 m² primer piso teja, 91,93 m² tercer piso teja y 37,30 m² tercer piso placa. Cabe anotar que el documento remitido se encontraba en un formato similar al publicado en el Sistema de Gestión; sin embargo, en el documento suministrado por la DTDP, se suprimió el encabezado del mismo.

No se identificó en el plano del registro topográfico RT, la norma urbana que regulaba el predio, en el avalúo se especificó que correspondía a la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 62 Tunjuelito. Se registraron las siguientes longitudes de linderos: segmento A-B de 20,02 m, B-C 10,61 m, C-D 20,00 m y D-A de 10,70 m.

El RT 47732 A se encontró debidamente suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de septiembre de 2017. Ver Anexo N.º 5. RT 47732 (inicial).

Posteriormente, se realizó una segunda versión del RT relacionado anteriormente, ajustando las dimensiones del terreno, en relación con los linderos establecidos en el certificado de plano predial catastral, lo cual generó una disminución del área de reserva vial a 213,50 m². En cuanto a la longitud de linderos, se realizó una modificación en las longitudes de los segmentos identificados así: A-B 10,70 m; B-C 20,00 m; C-D 10,70 m y D-A 20,00 m, de esta forma, estos fueron los linderos definitivos. Este documento también se encontró suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de marzo de 2018. Ver Anexo N.º 6. RT 47732 A (ajustado).

RT 51588

La Dirección Técnica de Predios, remitió el RT en febrero de 2019. En este RT se presentó un área de reserva vial de 8,18 m² discriminados como zona dura. Cabe anotar que el documento remitido se

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

encontraba en un formato similar al publicado en el Sistema de Gestión; sin embargo, en el documento suministrado por la DTDP, se suprimió el encabezado del mismo.

No se identificó en el plano del registro topográfico RT, la norma urbana que regulaba el predio, en el avalúo se especificó que correspondía a la UPZ 113 Bavaria. Se registraron las siguientes longitudes de linderos, que hicieron parte del segmento afectado de una mayor área de terreno: segmento D-E de 6,93 m, E-F 1,19 m, F-H 6,90 m y H-D de 1,18 m.

El RT 51588 se encontró debidamente suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de febrero de 2019. Ver Anexo N.º 7. RT 51588.

Finalmente, en el componente del Registro Topográfico se realizó visita de inspección el 15/03/2021 a los 4 RT de la muestra seleccionada y su soporte aparece en el anexo N°8 correspondiente al registro fotográfico.

2.3.2 Avalúo Comercial

Para la verificación del avalúo, el equipo auditor revisó la consistencia de información del RT elaborado por la DTDP, en cuanto a áreas y longitudes de linderos; así como también, la consistencia en la norma urbanística referenciada en el avalúo y en el RT, la verificación de la aplicación de metodologías aceptadas, empleadas para el cálculo del valor final del predio. A continuación, se presentan los resultados de las verificaciones realizadas:

RT 39652

Este avalúo se identificó con el código AV 423 09 39652 y fue realizado en el marco del contrato IDU-062-2006, suscrito entre IDU y la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. con el objeto de *“Elaboración de 500 avalúos con el propósito de iniciar la adquisición de predios requeridos en la ejecución de los diferentes proyectos viales, en Bogotá D.C.”*.

Revisados los datos del Registro Topográfico RT elaborado por la DTDP con la información correspondiente en el Informe Técnico Avalúo de 31/08/2009 se encontró correspondencia con el área total del terreno de 414,71 m² y su correspondiente discriminación de áreas; sin embargo, en cuanto a los linderos, no se encontró referencia. El documento incluyó la siguiente nota: *“Los datos fueron tomados del Registro Topográfico suministrado por el IDU”*

En cuanto a la Norma urbanística, se referenció que la aplicable, correspondía con la *“unidad de planeamiento zonal UPZ los Mártires y su Decreto reglamentario 349 del 15/08/2002”*; sin embargo, el equipo auditor consultó el decreto y este corresponde a *“[...] reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 37, SANTA ISABEL, ubicada en la localidad de MÁRTIRES, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto”*. De esta forma, se entiende que la UPZ es Santa Isabel y no los Mártires como se relaciona, pues esta última es la localidad.

Con respecto a los usos de suelo, en el informe de avalúo se estableció: *“sector como área de tratamiento de consolidación, modalidad con densificación moderada, área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda”*. El equipo auditor consultó la plancha UPZ 37 Santa Isabel Edificabilidad permitida, plancha N°. 3 de 3, donde se referencia el sector normativo, 03 Eduardo Santos definiendo el área de actividad

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

residencial con zonas delimitadas de comercio y de servicio y tratamiento de consolidación con densificación moderada. De esta forma, se encontró correspondencia con la información registrada en el Informe AV 423 09 39652.

Finalmente, con respecto a las metodologías aceptadas, empleadas para el cálculo del valor final del predio, se estableció en el informe que el método aplicado fue de Reposición, que, según verificación del equipo auditor, en relación con la Resolución 620 de 23/09/2008, *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”* en el Artículo 3, el método de costo de reposición empleado, se encuentra descrito. El valor total del avalúo fue de \$229.713.840. Los cálculos realizados fueron estimados y son de responsabilidad de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá DC en el marco del contrato IDU 062-2006.

Es importante precisar que este avalúo fue realizado en un tiempo mayor a 10 años, por lo que las verificaciones realizadas por el equipo auditor, en su contenido, corresponden con criterios aplicados en su momento y que actualmente pueden incluir aspectos que fueron depurados en el transcurso de la implementación del Sistema de Gestión de la Entidad.

RT 47729A

Este avalúo se identificó con el Informe Técnico 2018-1349 y fue realizado en el marco del contrato IDU-1081-2016, suscrito entre IDU y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) con el objeto de *“Elaborar los avalúos comerciales incluidas las indemnizaciones, elaborar avalúos de referencia y las actualizaciones de cabida y linderos que se requieran en los diferentes procesos de adquisición predial por enajenación voluntaria o expropiación administrativa para obras de infraestructura del sistema de transporte masivo de Bogotá a cargo de Transmilenio s. a., conforme lo establecido en la ley 388 de 1997, ley 1682 de 2013, decreto 1420 de 1998, decreto 2729 de 2012 y en especial las Resoluciones 620 de 2008, 898, 1044 de 2014 y la Resolución 0193 de 2014 expedida por el IGAC”*.

Revisados los datos del Registro Topográfico RT elaborado por la DTDP con la información correspondiente en el Informe Técnico Avalúo de 28/08/2018, se encontró correspondencia con el área total del terreno de 215.20 m²; a continuación, se presenta la discriminación de áreas:

Tabla N.º 3 - Discriminación de Áreas RT 47729A

Áreas Registro Topográfico RT 47729A		Áreas informe de avalúo 2018-1349	
Discriminación de área	Área (m2)	Discriminación de área	Área (m2)
primer piso placa,	26,86	Terreno	215,2
primer piso teja doble altura,	6,56	Segundo piso teja,	257
segundo piso teja,	110,24	Segundo piso placa	111
segundo piso placa,	38,47	Tercer piso teja	17
tercer piso teja y	17,03	Enramada	16
zona dura más enramada.	16,04	Zona dura	16
Total	215,2	Placa volada	3
		Muro	11
		Muro levantado	32

Fuente: DTDP - Informe Técnico Avalúo de 28/08/2018

Con respecto a la información de linderos del terreno, se encontró consistencia.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

En cuanto a la Norma urbanística, se referenció que la aplicable, correspondía con la Unidad de Planeamiento Zonal No. 62, TUNJUELITO y su Decreto reglamentario Distrital 072 de 2006, *“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal No. 62, TUNJUELITO, ubicada en la localidad de TUNJUELITO”*.

Con respecto a los usos de suelo, en el informe de avalúo se estableció: *“[...] sector como zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte. Presencia de zonas dotacionales de infraestructura de seguridad como la Escuela de Artillería y la Cárcel La Picota, y dotacionales de salud como el Hospital de Tunjuelito II Nivel E.S.E., Unidad Ambulatoria Saludable. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción con edificaciones de diferentes tipologías...”*

El equipo auditor consultó la plancha UPZ 37 Santa Isabel Edificabilidad permitida, plancha N°. 3 de 3, donde se referencia el sector normativo, 02 Abraham Lincoln, sector normativo 2 con área de actividad residencial, zona con actividad económica en la vivienda, con tratamiento de consolidación y modalidad de densificación moderada. Aunque no existen diferencias con la norma referencia en el avalúo, no es totalmente coincidente, con la Plancha de Usos Permitidos UPZ No. 62 del 15/03/2006 consultada por el equipo auditor, en la página de la Secretaría Distrital de Planeación¹

Finalmente, con respecto a las metodologías aceptadas, empleadas para el cálculo del valor final del predio, se estableció en el informe que el método aplicado fue de COMPARACIÓN O DE MERCADO, que, según verificación del equipo auditor, en relación con la Resolución 620 de 23/09/2008, *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”* en el Artículo 1° se cita: *“Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”*

El valor total del avalúo fue de \$377.425.718, discriminados en: \$345.262.550 Avalúo del Inmueble (Terreno + Construcción); \$18.740.452 por Lucro cesante y \$13.422.716 por Daño Emergente, de acuerdo con el Informe Técnico 2018-1349. Los cálculos realizados fueron estimados y son de responsabilidad de la UAECD en el marco del contrato IDU 1081-2016.

RT 47732A

Este avalúo se identificó con el Informe Técnico 2018-0911 y fue realizado en el marco del contrato IDU-1081-2016, suscrito entre el IDU y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) con el objeto de *“Elaborar los avalúos comerciales incluidas las indemnizaciones, elaborar avalúos de referencia y las actualizaciones de cabida y linderos que se requieran en los diferentes procesos de adquisición predial por enajenación voluntaria o expropiación administrativa para obras de infraestructura del sistema de transporte masivo de Bogotá a cargo de Transmilenio s. a., conforme lo establecido en la ley 388 de 1997, ley 1682 de 2013, decreto 1420 de 1998, decreto 2729 de 2012 y en especial las Resoluciones 620 de 2008, 898, 1044 de 2014 y la Resolución 0193 de 2014 expedida por el IGAC”*.

Revisados los datos del Registro Topográfico RT elaborado por la DTDP con la información correspondiente en el Informe Técnico Avalúo del 13/11/2018, se encontró correspondencia con el área

¹ https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/usos_permitidos.pdf

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

total del terreno de 213,50 m²; con respecto a la discriminación de las áreas, aunque no fueron idénticas en cuanto a su descripción, sus valores corresponden con la ocupación del terreno, así:

Tabla N.º 4 - Ocupación del Terreno RT 47732A

Áreas Registro Topográfico RT 47732A		Áreas informe de avalúo 2018-0911	
Discriminación de área	Área (m2)	Discriminación de área	Área (m2)
Primer piso teja,	84,10	Terreno	213,50
tercer piso teja	92,05	Tercer piso teja	403,18
Tercer piso placa	37,35	primer piso teja	84,10
Total	213,5		

Fuente: DTDP - Informe Técnico Avalúo de 13/11/2018

Se entiende que el valor de tercer piso teja corresponde a la sumatoria de las tres plantas de la vivienda. Con respecto a la información de linderos del terreno, se encontró consistencia.

En cuanto a la Norma urbanística, se referenció que la aplicable, correspondía con la Unidad de Planeamiento Zonal No. 62, TUNJUELITO y su Decreto reglamentario Distrital 072 de 2006, *“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal No. 62, TUNJUELITO, ubicada en la localidad de TUNJUELITO”*.

Con respecto a los usos de suelo, en el informe de avalúo se estableció: *“[...] sector como zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte. Presencia de zonas dotacionales de infraestructura de seguridad como la Escuela de Artillería y la Cárcel La Picota, y dotaciones de salud como el Hospital de Tunjuelito II Nivel E.S.E., Unidad Ambulatoria Saludable. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción con edificaciones de diferentes tipologías...”*

El equipo auditor consultó la plancha UPZ 37 Santa Isabel Edificabilidad permitida, plancha N° 3 de 3, donde se referencia el sector normativo, 02 Abraham Lincoln, sector normativo 2 con área de actividad residencial, zona con actividad económica en la vivienda, con tratamiento de consolidación y modalidad de densificación moderada. Aunque no existen diferencias con la norma referencia en el avalúo, no es totalmente coincidente con la Plancha de Usos Permitidos UPZ No. 62 del 15/03/2006 consultada por el equipo auditor, en la página de la Secretaría Distrital de Planeación²

Finalmente, con respecto a las metodologías aceptadas, empleadas para el cálculo del valor final del predio, se estableció en el informe que el método aplicado fue de COMPARACIÓN O DE MERCADO, que, según verificación del equipo auditor, en relación con la Resolución 620 de 23/09/2008, *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”* en el Artículo 1° se cita: *“Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”*

El valor total del avalúo fue de \$497.096.784 discriminados en: \$468.448.840 Avalúo del Inmueble (Terreno+Construcción); \$18.770.560 por Lucro Cesante y \$9.877.384 por Daño Emergente, de acuerdo

² https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/usos_permitidos.pdf

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

con el Informe Técnico 2018-0911. Los cálculos realizados fueron estimados y son de responsabilidad de la UAECD en el marco del contrato IDU 1081-2016.

RT 51588

Este avalúo se identificó con el informe técnico 2019-0178 y fue realizado en el marco del contrato IDU-0829-2017, suscrito entre el IDU y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) cuyo objeto es: *“Elaborar los avalúos comerciales incluidas las indemnizaciones, elaborar avalúos de referencia y las actualizaciones de cabida y linderos que se requieran en los diferentes procesos de adquisición predial por enajenación voluntaria o expropiación administrativa para provisión de espacio público, programas y proyectos de infraestructura vial, conforme lo establecido en la normatividad vigente; al igual que avalúos comerciales que sirvan de base para la venta de predios remanentes propiedad del IDU”*.

Revisados los datos del Registro Topográfico RT elaborado por la DTDP con la información correspondiente en el Informe Técnico Avalúo de 22/03/2019, se encontró correspondencia con el área total del terreno de 8.18 m² y su correspondiente discriminación de áreas, identificada la zona dura que hace parte del RT; en cuanto a los linderos, igualmente se encontró correspondencia.

En cuanto a la Norma urbanística, se referenció que la aplicable, correspondía al Decreto 190 de 2004 *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”*, decreto que regula el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC. (POT). y referencia lo siguientes: *“El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Alsacia, mediante Resolución 60 del 6 de octubre de 1977 e incorporado en el Plano 394/4-2”*.

Con respecto a los usos de suelo, en el informe de avalúo se estableció: *“su uso es dotacional, equipamiento colectivo educativo, equipamiento colectivo cultural, equipamiento colectivo de salud, equipamiento colectivo de bienestar social, equipamiento deportivo, equipamiento colectivo de seguridad ciudadana de escala zonal, comercio vecinal y servicios personales de comunicación”*. De esta forma, el equipo auditor encontró identificada la norma urbanística en el informe; esta información es responsabilidad de la UAECD, quien fue la entidad que realizó el avalúo correspondiente.

Finalmente, con respecto a las metodologías aceptadas y empleadas para el cálculo del valor final del predio, se estableció en el informe técnico que el método aplicado fue el de COMPARACIÓN O DE MERCADO, que, según verificación del equipo auditor, en relación con la Resolución 620 de 23/09/2008, *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”* en el Artículo 1° se cita: *“Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”*.

El valor total del avalúo fue de \$21.119.128 discriminados en: \$20.695.400 para el avalúo (Terreno + Construcción); \$0 por Lucro Cesante y \$423.728 por Daño Emergente, de acuerdo con el Informe Técnico 2019-0178. Los cálculos realizados fueron estimados y son de responsabilidad de la UAECD en el marco del contrato interadministrativo IDU-0829-2017.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

2.3.3 ESTUDIO DE TÍTULOS

Para el análisis general del componente jurídico, relacionado con los estudios de títulos asociados a la muestra seleccionada, se acudió en primer término a la revisión del Sistema ORFEO, incluidos los archivos correspondientes a la digitalización integral de expedientes (Cad IDU), posteriormente se accedió al archivo DRIVE compartido por el equipo auditado denominado REQUERIMIENTO 2 AUDITORIA, en que se incluyeron archivos el 28/02/2022 y el 03/03/2022, y en los eventos en que no se ubicó la información particular, se solicitó información mediante correo electrónico del 05/04/2022, atendido extemporánea y parcialmente cargando en DRIVE un nuevo archivo denominado AUDITORIA SOPORTES del 12/04/2022. De esta revisión se concluye lo siguiente para cada RT:

RT 39652

En relación con este RT, se evidenció, la elaboración de un estudio de títulos de mayo de 2008, soportado según el texto del mismo, en: *“1. Registro Topográfico RT 39652., 2. Certificado de Matricula Inmobiliaria 50C-1494368 Expedido el 15/05/2008., 3. Boletín Catastral., 4. Escritura pública No 4433 del 15/12/1998 Notaría 54 de Bogotá., 5. Escritura pública No 2638 del 04/11/1940 Notaría 2 de Bogotá., 6. Escritura pública No 6838 del 04/12/1952 Notaría 4 de Bogotá., y 7. Manzana Catastral 00410610”*. Este estudio de títulos no tuvo ninguna actualización.

Revisados los soportes del estudio de títulos, se pudo evidenciar la coherencia y consistencia en su contenido integral.

En el estudio se enuncian como propietarios inscritos: Beatriz Silva de García 50%, Luz Ángela García Silva 12.5%, Fernando García Silva 12.5%, Martha Beatriz Silva de García 12.5% y Lina García Pérez 12.5%, según anotación No. 03 del Certificado de Libertad y Tradición, consistente en la *“ANOTACION No. 3 de fecha 04/05/1999. Por medio de la Escritura Pública 4443 de fecha 15/12/1998 de la Notaría 54 de Bogotá, mediante proceso de SUCESION del señor LUIS ALBERTO GARCIA ROZO, se le adjudica a BEATRIZ SILVA DE GARCIA 50%, LUZ ANGELA GARCIA SILVA 12.5%, MARIO FERNANDO GARCIA SILVA 12.5%, MARTHA BEATRIZ SILVA DE GARCIA 12.5% Y LINA GARCIA PEREZ.12.5%, los derechos sobre el inmueble ubicado en la CL 1F 21 21, con un área de 499,12 M2”*

De igual forma, se evidenció la existencia de medida cautelar según anotación No. 05 del Certificado de Libertad y Tradición así *“Anotación No.5 de 23/01/2008, Radicación 2008-6544, Oficio No.3064 de 18/12/2007, a cargo del JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ., Especificación 0412, el predio soporta un PROCESO DE PERTENENCIA DE: AMANDA MONTILLA SANCHEZ A: LEONOR GARCIA DE ROJAS, LUZ ANGELA GARCIA SILVA, MARIO FERNANDO GARCIA SILVA, BEATRIZ SILVA DE GARCIA Y UNA GARCIA PEREZ.”*

Por último, en el estudio de título como conclusión señala que *“[...] En virtud del análisis efectuado, se estableció que el derecho de dominio del inmueble objeto del presente estudio, en la calidad de propietario (s) inscrito (s) es del señor (a) (es) BEATRIZ SILVA DE GARCIA 50%, LUZ ANGELA GARCIA SILVA 12.5%, MARIO FERNANDO GARCIA SILVA 12.5%, MARTHA BEATRIZ SILVA DE GARCIA 12.5% Y LINA GARCIA PEREZ.12.5% POR LO TANTO ES VIABLE LA NEGOCIACION [...]”*; sin embargo, la medida cautelar inscrita en el predio según anotación 05, por proceso de pertenencia que cursaba en el Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá, impide la enajenación voluntaria. Por lo anterior, se recomienda que en futuros estudios de títulos se evalúen las consecuencias jurídicas en el proceso de adquisición

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

predial de las limitaciones y medidas cautelares impuesta en los inmuebles objeto de adquisición, a fin de asegurar la elaboración de los actos administrativos acorde a la situación jurídica real del inmueble.

RT 47729A

En relación con este RT, se observó, la elaboración de un estudio de títulos el 18/10/2017, soportado según el texto del mismo, en: *“1.Consulta V. U. R Folio de matrícula inmobiliaria 50S-76370 del 17/10/2017., 2.Registro Topográfico 47729 del mes de septiembre de 2017 elaborado por la D.T.D. P., 3. Boletín y Certificado Catastral del 18/10/2017., 4. Escritura pública No. 4965 del 17 de octubre de 1972 Notaría 9 de Bogotá., 5. Sentencia adjudicación en sucesión de fecha 22/01/1979, del Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá”*. Este estudio de títulos no tuvo ninguna actualización.

Revisados los soportes de cada una de las versiones del estudio de títulos, se pudo evidenciar la coherencia y consistencia en su contenido integral.

En ellos se enuncian como propietario inscrito, el señor ERNESTO MEDINA ALEMÁN, evidenciando, según les anotaciones No. 5 y 6 del Certificado de Libertad y Tradición, así:

“El señor ERNESTO MEDINA adquirió el 50% del predio mediante compra hecha a BERNARDINA VASQUEZ DE RUIZ, tal y como consta en la Escritura Pública No. 4965 de fecha 17 de octubre de 1972, otorgada en la Notaría 9 del Círculo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente registrada en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria 50S - 76370 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Igualmente el señor ERNESTO MEDINA ALEMAN, adquirió el otro 50% del predio gracias a adjudicación en sucesión derecho de cuota de JOSE ANTONIO MEDINA TORRES y MAXIMA ALEMAN DE MEDINA, conforme se corrobora en la sentencia sin número de fecha 22 de enero de 1979 proferida por el Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá, la cual se encuentra debidamente registrada en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria 50S - 76370 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.”

RT 47732 A

De la documentación aportada, se observó, la elaboración de un estudio de títulos el 19/10/2017, soportado según el texto del mismo, en: *“1. Consulta V. U. R Folio de matrícula inmobiliaria 50S-4460 del 19/10/2017. 2. Registro Topográfico 47732 del mes de septiembre de 2017 elaborado por la D.T.D. P. 3. Boletín y Certificado Catastral del 19/10/2017. 4. Escritura pública No 9023 del 29 de diciembre de 1971 Notaría 5 de Bogotá. 5. Sentencia de adjudicación en sucesión de fecha 4/07/1995, proferida por el Juzgado 32 Civil Municipal de Bogotá.”*. Este estudio de títulos, fue actualizado atendiendo la versión remitida, el 3/04/2018, cuyos soportes actualizados en lo pertinente y descritos en el mismo, fueron *“1. Consulta V. U. R Folio de matrícula inmobiliaria 50S-4460 del 03/04/2018. 2. Registro Topográfico 47732 del mes de marzo 2018 elaborado por la D.T.D. P. 3. Boletín y Certificado Catastral del 03/04/2018. 4. Escritura pública No 9023 del 29 de diciembre de 1971 Notaría 5 de Bogotá. 5. Sentencia de adjudicación en sucesión de fecha 4/07/1995, proferida por el Juzgado 32 Civil Municipal de Bogotá.”*.

Revisados los soportes de cada una de las versiones del estudio de títulos, se pudo evidenciar la coherencia y consistencia en su contenido integral.

En ellos se enuncian como propietarios inscritos: María Isabel González Cañón, María Ángela Neira Cañón, Olga Lucía Neira Cañón, Carmenza Neira Cañón, William Henry Holguín Cañón y Luisa Viviana Neira Cañón. Se evidenció, según anotación No. 12 del Certificado de Libertad y Tradición, limitación al dominio, consistente en el *“EMBARGO EJECUTIVO DERECHO DE CUOTA, registrada mediante oficio*

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

403 del 2000-03-09 del Juzgado 53 civil municipal de Santafé de Bogotá. DE: VARGAS RIVERA CARLOS ALBERTO, NEIRA CAÑON OLGA LUCIA CC 51997578 A: NEIRA CAÑON CARMENZA CC 57790544 A: RUBIO POLANCO LUIS HERNAN CC 93434159”

RT 51588

De la documentación revisada, se observó, la elaboración del estudio de títulos el 22/04/2019, soportado según el texto del mismo, en: “1. Consulta VUR Folio de matrícula inmobiliaria 50C-525479 de abril 2019” (aportado DTDP el 03/03/2022); 2. Escritura pública 3536 del 22 de diciembre de 2017 otorgada en la Notaría 61 del Circulo de Bogotá y 135 del 23 de enero de 2006 otorgada por la Notaría 61 del Circulo de Bogotá” (Digitalizadas CAD-IDU 1881160) “3. Boletín catastral de fecha 22 de abril de 2019” (aportado DTDP el 12/04/2022) y “4. Registro Topográfico 51588 del mes de febrero de 2019 elaborado por la Dirección Técnica de Predios” (aportado DTDP el 28/02/2022). Revisados los soportes del estudio de títulos, se pudo evidenciar la coherencia y consistencia en su contenido integral.

Se enuncian como propietarios inscritos: Betty Merchán Camacho y Mauricio Merchán Camacho, con usufructo a favor de María Zoila Camacho de Merchán y Miguel Merchán Cruz, constituido en la escritura pública 135 del 23 de enero de 2006 otorgada por la Notaría 61 del Circulo de Bogotá.

2.3.4 CENSO SOCIAL

El censo en particular, corresponde a los reconocimientos económicos generados por las afectaciones a las unidades sociales asociadas a los predios afectados (familias, personas, negocios, en términos generales). A continuación, se presentan los resultados de la verificación realizada para cada RT:

RT 39652

Una vez consultada la información suministrada por el proceso, se estableció que el proyecto que enmarcó la realización de este reconocimiento correspondió a las obras de valorización del Acuerdo 180 de 2005, proyecto N°124, denominado Avenida Mariscal Sucre (kr. 18 y 19) desde la Avenida Comuneros (Ac 6) hasta la Avenida Hortúa (Ac 1).

Con respecto al programa de reasentamiento para las Unidades Sociales, según lo establece la normatividad (Acuerdo 10 de 2000, Decreto Distrital 296 de 2003, Decreto Distrital 329 de 2006), fue adoptado mediante la Resolución N° 1463 del 12/05/2010.

Revisada la información correspondiente al censo social efectuado por la DTDP, según fichas censales del 30/11/2007, fueron sujeto de reconocimiento tres unidades sociales, que para la identificación en la presente auditoría se denominan propietario, arrendatario y habitante adicional. A continuación, se presenta la información correspondiente a los reconocimientos efectuados

Tabla N.º 5 - Reconocimientos del Componente Social RT 39652

Nº	Sujeto	Nº Acto Administrativo	Reconocimiento	Valor
1	Propietario	Resolución 3014 de 30/10/2010	• Movilización • Pérdida de ingresos por renta • Pérdida de ingresos actividad productiva • Prima de reasentamiento	• \$1.030.000 (2smiv) • \$600.000 3 veces valor de Canon. • \$6.115.305 Tres veces utilidad neta mensual • \$54.678.840

CS

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

N°	Sujeto	N° Acto Administrativo	Reconocimiento	Valor
			• Total:	• \$62.424.145
2	Arrendatario	Resolución 2705 de 03/09/2010	• Movilización • Traslado de arrendatarios • Pérdida de ingresos actividad productiva • Total:	• \$1.030.000 (2smly) • \$600.000 3 veces valor de Canon. • \$3.724.575 Tres veces utilidad neta mensual • \$5.354.575
3	Habitante adicional	Resolución 2705 de 03/09/2010	• Movilización	• \$510.000 (1smly)

Fuente: Dirección Técnica de Predios - Fichas Censales del 30/11/2007

Para la verificación de los valores se tomó como referente el valor del salario mínimo mensual legal en Colombia para el año 2010, el cual correspondió a \$515.000 y se consultó los topes establecidos en el Decreto 329 de 2006 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. Para el tema de la prima de reasentamiento, se consultó el oficio 20103250432601 del 24/08/2010, que cita el Acuerdo 10 de 2000 y el Decreto Distrital 296 de 2003, modificando el Decreto Distrital 329 de 2006, donde se facultó al IDU para reconocer una prima de reasentamiento, equivalente a la construcción del inmueble. De esta forma, la información consignada en los actos administrativos, mantuvo coherencia con lo establecido en la normatividad.

Mediante la Resolución de Compensación y Prima de Reasentamiento N° 3014 del 04/10/2010 se otorgó una compensación y prima de reasentamiento a la Unidad Social propietario. La revisión de la resolución de compensación se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo.

De acuerdo con los factores y parámetros para el reconocimiento y pago del componente económico del Plan de Gestión Social, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de Los Registros Presupuestales (CRP), relacionados en la Orden de Pago N.° 3565 de 2010 como se muestran en la siguiente tabla:

Tabla N.° 6 - Descripción CDP y CRP Orden de Pago N.° 3565 de 2010

Aspecto	Valor
N.° CDP	4550 del 04/08/2010
Compromiso	COMPENSACIÓN Y PRIMA DE REASENTAMIENTO. PREDIO CL.1F 21 21 R.T. 39652 PROYECTO MARISCAL S. CR 18 Y 19 TRAMO CL 6-CL1 OBRA 124
Beneficiario	SIN
Nit	SIN
Tipo documento	RESOLUCIÓN DE COMPENSACIÓN
Contrato (Oferta)	-0-
N.° CRP	4615 del 20-10-2010
Código Rubro	3311302230520
Nombre Rubro	INFRAESTRUCTURA PARA LA MOVILIDAD
Centro de Costo	30169
Nombre Centro de Costo	MARISCAL S. CR.18 Y 19 TRAMO CL.6-CL.1
Beneficiario	Propietario
Tipo documento	RESOLUCIÓN DE COMPENSACIÓN
Contrato (Oferta)	3014/2010-10-04
Fuente Financiación	557 RB VAL AC. 180/05 F1
Valor (\$)	62.424.145,00

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. Resumen: Equipo auditor.

La anterior información se encontró consistente con lo indicado en la Resolución 3014 de 04/10/2010, correspondiente a compensación y prima de reasentamiento.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

El 02/12/2010 fue elaborada la Orden de Pago (OP) No. 3665/2010, originada en la Resolución 3014/10 Compensación y prima por reasentamiento proyecto Av. Mariscal Sucre. CR 18 Y 19 CL 6-CL1 predio CL.1F 21 21 R.T. 39652, con los siguientes valores:

Tabla N.º 7 - Valores OP 3565/2010 Orden de Pago No. 3665/2010

	Concepto	Valor (\$)
Factores de Compensación Complementarios	Compensación	7.745.305
	Prima de reasentamiento	54.678.840
	TOTAL	62.424.145
Descuentos	No aplica	0
Valor a girar		62.424.145

Fuente: OP 3565/2010 - Sistema Orfeo. Resumen: Equipo auditor.

Se observó que, al comparar los valores registrados en la OP 3565-2010 contra lo registrado en la Resolución 3014 del 04/10/2010, los valores son correspondientes a la compensación y prima por reasentamiento.

Mediante la Resolución 2705 del 3/09/2010 se realizó el reconocimiento y pago del Componente Económico del Plan de Gestión Social. En este acto administrativo se otorgó una compensación por movilización a la Unidad Social arrendatario. La revisión de la resolución de compensación se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo.

De acuerdo con los factores y parámetros para el reconocimiento y pago del componente económico del Plan de Gestión Social, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de los Registros Presupuestales (CRP), observados en la Orden de Pago N.º 2915 de 2010, como se indican en la siguiente tabla:

Tabla N.º 8 - Descripción CDP y CRP Orden de Pago N.º 2915 de 2010

Aspecto	Valor
N.º CDP	4380 26/07/2010
Compromiso	COMPENSACION PREDIO Calle 1F No. 21-21 R.T. No. 39652 - PROYECTO MARISCAL S. CR.18 Y 19 TRAMO CL.6-CL.1. (AC.180/05) - OBRA 124
Beneficiario	SIN
Nit	SIN
Tipo documento	RESOLUCIÓN DE COMPENSACIÓN
Contrato (Oferta)	-0-
N.º CRP	4470 del 24/09/2010
Código Rubro	3311302230520
Nombre Rubro	INFRAESTRUCTURA PARA LA MOVILIDAD
Centro de Costo	30169
Nombre Centro de Costo	MARISCAL S. CR.18 Y 19 TRAMO CL.6-CL.1
Beneficiario	Arrendatario
Tipo documento	RESOLUCIÓN DE COMPENSACIÓN
Contrato (Oferta)	2705/2010-0-
Fuente Financiación	557 RB VAL AC. 180/05 F1
Valor (\$)	5.354.575,00

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. Resumen: Equipo auditor.

La anterior información se encontró consistente con lo indicado en la Resolución 2705 del 03/09/2010, correspondiente a compensación por movilización.

El 07/10/2010 fue elaborada la Orden de Pago (OP) 2915/2010, por concepto de compensación y prima por reasentamiento del proyecto Av. Mariscal Sucre. CR 18 y 19 CL 6-CL1 predio CL.1F 21 21 derivada

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

de la Resolución 2705/10. La discriminación de los valores por concepto, se puede observar en la siguiente tabla:

Tabla N.º 9 - Valores OP 2915/2010

	Concepto	Valor (\$)
Factores de Compensación Complementarios	Movilización	1.030.000
	Traslado de arrendatarios	600.000
	Pérdida de ingresos por actividad productiva	3.724.575
	TOTAL	5.354.575
Descuentos	No aplica	0
Valor a girar		5.354.575

Fuente: OP 2915/2010 - Sistema Orfeo. Resumen: Equipo auditor.

Se observó que, al comparar los valores registrados en la OP 2915-2010 contra lo registrado en la Resolución 2705 del 03/09/2010, correspondiente a compensación y prima por reasentamiento, los valores son coherentes.

Mediante la Resolución de Compensación No. 3016 del 04/10/2010, se otorgó una compensación por movilización a la Unidad Social habitante Adicional. La revisión de la resolución de compensación se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo.

De acuerdo con los factores y parámetros para el reconocimiento y pago del componente económico del Plan de Gestión Social, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de los Registros Presupuestales (CRP), observados en la Orden de Pago N.º 3242 de 2010 como se indican en la siguiente tabla:

Tabla N.º 10 - Descripción CDP y CRP Orden de Pago N.º 3242 de 2010

Aspecto	Valor
N.º CDP	4859 del 27/08/2010
Compromiso	COMPENSACION Y PRIMA DE REASENTAMIENTO. PREDIO CL.1F 21 21 R.T. 39652 PROYECTO MARISCAL S. CR 18 Y 19 TRAMO CL 6-CL1 OBRA 124
Beneficiario	SIN
Nit	SIN
Tipo documento	RESOLUCIÓN DE COMPENSACIÓN
Contrato (Oferta)	-0-
N.º CRP	4613 del 20-10-2010
Código Rubro	3311302230520
Nombre Rubro	INFRAESTRUCTURA PARA LA MOVILIDAD
Centro de Costo	30169
Nombre Centro de Costo	MARISCAL S. CR.18 Y 19 TRAMO CL.6-CL.1
Beneficiario	Habitante adicional
Tipo documento	RESOLUCION DE COMPENSACION
Contrato (Oferta)	3016/2010-0-
Fuente Financiación	557 RB VAL AC. 180/05 F1
Valor (\$)	515.000,00

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. Resumen: Equipo auditor.

La anterior información se encontró consistente con lo indicado en la Resolución 3016 del 04/10/2010, correspondiente a compensación por movilización.

El 08/11/2010 fue elaborada la Orden de Pago 3242/2010, por concepto de compensación y prima por reasentamiento del proyecto Av. Mariscal Sucre. CR 18 Y 19 CL 6-CL1 predio CL.1F 21 21, con los siguientes valores identificados en la siguiente tabla:

os

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Tabla N.º 11 - Valores OP 3242/2010 Orden de Pago 3242/2010

	Concepto	Valor (\$)
Factores de Compensación Complementarios Descuentos	Movilización	515.000
	TOTAL	515.000
	No aplica	0
Valor a girar		515.000

Fuente: OP 3242/2010 - Sistema Orfeo. Resumen: Equipo auditor.

Se observó que, al comparar los valores registrados en la OP 3242-2010 contra lo registrado en la Resolución 3016 del 04/10/2010, correspondiente a compensación y prima por reasentamiento, los valores son coherentes.

Consultado el sistema ORFEO, se ubicó la Resolución 3016 del 04/10/2010, la cual, a pesar de constituir respaldo de pago de reconocimientos económicos, no se evidenció soporte de la correspondiente notificación.

Sobre el particular, se precisa que, detectada esta inconsistencia, se solicitó a la DTDP, mediante correo electrónico del 05/04/2022 los soportes correspondientes a la notificación de este acto administrativo, sin que, a la fecha de elaboración del informe preliminar, se hubieran remitido las constancias correspondientes precisando que dicho requerimiento venció el pasado 11/04/2022.

RT 47729A

Según la información suministrada por el proceso, se estableció que el proyecto que enmarcó la realización de este reconocimiento, fue el denominado “*Troncal Caracas desde la Estación Molinos, hasta el Portal de Usme Tramo I*”. Para el desarrollo del componente Social, se observó la Resolución No. 002409 de 2019 “*Por medio de la cual se adopta la ejecución del Plan de Gestión Social del proyecto, se establece el número de Unidades Sociales identificadas en el censo y diagnóstico socio económico elaborado por la Dirección Técnica de Predios*”. De este proyecto, también hace parte el RT 47732.

En el artículo 4 de la Resolución N° 002409 de 2019 se relacionaron las unidades sociales identificadas mediante el levantamiento del censo y diagnóstico socio económico. La DTDP identificó el número total de Unidades Sociales, las cuales serían beneficiarias del componente social y económico del plan de gestión social, para las unidades sociales descritas en la siguiente tabla:

Tabla N.º 12 - Unidades Sociales por Tenencia y Tipo (para los RT 47729 y 47732)

	BODEGAJE-DEPOSITO	ECONÓMICO	HOGAR	INSTITUCIONAL	RENTISTA	SIN USO	SOCIOECONOMICO	Total General
ARRENDATARIO	4	71	75				17	167
POSEEDOR					2		3	5
PROPIETARIO		10	7	10	19	9	27	82
SUBARRENDATARIO		2					1	3
TENEDOR		8	5				1	14
TOTAL GENERAL	4	91	87	10	21	9	49	271

Fuente: Resolución IDU No. 002409 de 2019

Con respecto a este acto administrativo, revisado el sistema de gestión documental Orfeo, repositorio dispuesto por la entidad para la conservación de los documentos, no se encontró adjunto el anexo según lo indicado en el citado artículo 4 del “Resuelve” donde se indica “*Para el presente acto administrativo se anexa por parte de los Profesionales Sociales de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de*

CS

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Desarrollo Urbano, **el listado de las Unidades Sociales identificadas conforme a su localización** en los predios por Registro Topográfico, el tipo y tenencia de cada Unidad Social” Subrayado y negrilla fuera de texto.

El equipo auditor ubicó en el sistema ORFEO que, el 13/08/2019, se expidió la Resolución 3877 “Por la cual se autorizan unas modificaciones censales en el proyecto identificado “Troncal Caracas desde la Estación Molinos hasta el Portal de Usme”, frente a la cual no se ubicaron las constancias de notificación a las unidades sociales afectadas, de conformidad con el artículo 6 de la misma que reza:

“La presente Resolución se deberá notificar a las unidades sociales relacionadas en los artículos precedentes, en los términos del artículo 67 y siguientes de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra ésta procede el recurso de reposición ante la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma, o en la notificación por aviso prevista en el artículo 69 ibídem.”

Dado lo anterior, se solicitó expresamente a la DTDP mediante correo electrónico del 05/04/2022, suministrar “Notificación (en relación con el RT 47732) de la resolución 3877 del 13/08/2019, de conformidad con el artículo 6 de la misma”, sin que a la fecha de emisión del informe preliminar se hubieran remitido los soportes correspondientes, precisando que dicho requerimiento venció el pasado 11/04/2022.

Así las cosas, este hecho se incluye en el presente informe como incumplimiento, soportando el hallazgo Incumplimiento de lo previsto en el artículo 6º de Resolución 3877 del 13/08/2019.

Adicionalmente, se evidenció en las resoluciones relacionadas con reconocimientos de compensaciones del componente social, asociadas con los RT 47729 y 47732, de la vigencia 2021 identificadas con los números: 002047, 004893, 001989, 001971, 002445, 6863, 001969, 003121, 005426, 001357, 001999, 001358, 001356, 001991, que equivocadamente se presentó inexactitud en el artículo 16 en el registro del año del Decreto Distrital 329 del 22/08/2006 “Por el cual se modifican los factores y parámetros para el reconocimiento del componente económico del Plan de Gestión Social establecidos en el artículo 6o del Decreto 296 de 2003”, toda vez que en el considerando No. 16 indica “[...] contempla una serie de compensaciones que se deben reconocer a otros grupos poblacionales diferentes a los reconocidos en la legislación Distrital contenida en el Acuerdo 10 de 2000, Decreto Distrital 296 de 2003 y **329 de 2003**”, Subrayado y negrilla fuera del texto, siendo correcto para el Decreto Distrital 329 el año 2006 no 2003 como figura en las resoluciones mencionadas.

Se recomienda validar las fechas de los decretos distritales en las resoluciones por medio de las cuales se hagan reconocimientos económicos de factores complementarios a las unidades sociales.

Con base en lo anteriormente descrito, se recomienda anexar el listado de las unidades sociales en el sistema de gestión documental Orfeo en los radicados de las resoluciones de la Dirección Técnica de Predios, mediante las cuales se adopta la ejecución del Plan de Gestión Social del Proyecto. Aunque en revisión del 13/04/2022 se encontró que fue incluido un proyecto de resolución con sus respectivos anexos, identificado con el radicado temporal 20220000027486.

Revisada la información correspondiente al censo social efectuado por la DTDP, según fichas censales del 30/11/2007, se elaboraron tres resoluciones de reconocimiento, en las cuales fueron sujeto de reconocimiento 9 unidades sociales, las cuales han sido identidades en la presente auditoría como

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

propietarios (herederos del 1 al 7), Arrendatario 1 y Arrendatario 2. En la siguiente tabla se presenta la información correspondiente a los reconocimientos efectuados:

Tabla N.º 13 - Resoluciones de reconocimiento RT 47729

Nº	Sujeto	Nº Acto Administrativo	Reconocimiento	Valor
1	Propietarios (herederos)	Resolución 4893 de 28/09/2021	• Heredero 1 • Heredero 2 • Heredero 3 • Heredero 4 • Heredero 5 • Heredero 6 • Heredero 7 • Total	\$31.501.925 \$31.501.925 \$31.501.925 \$31.501.925 \$31.501.925 \$31.501.925 \$31.501.930 \$220.541.480
2	Arrendatario 1	Resolución 2047 de 23/06/2021	• Movilización • Traslado de arrendatarios • Total:	\$908.526 (1smlv) \$1.080.000 6 veces valor de Canon. \$1.988.526
3	Arrendatario 2	Resolución 1989 de 23/06/2021	• Movilización • Traslado de arrendatarios • Total:	\$908.526 (1smlv) \$3.000.000 6 veces valor de Canon. \$3.908.526

Fuente: Dirección Técnica de Predios

Para la verificación de los valores, se tomó como referente el valor del salario mínimo mensual legal en Colombia para el año 2021, el cual correspondió a \$908.526 y se consultó los topes establecidos en el Decreto 329 de 2006 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. y otros criterios del Banco Mundial, como se cita en los actos administrativos de reconocimiento de las compensaciones así:

“Que mediante empréstito número 19 05 1002 1019 de fecha 18 de diciembre del 2019 la corporación financiera Internacional del grupo Banco Mundial y la Secretaría de Hacienda distrital, firma en el citado contrato de empréstito ordenando dar estricto cumplimiento a la Norma de desempeño número 5 que utiliza s en t multilateral en materia de reasentamiento de obra pública la cual tiene como objeto generar mitigar la adquisición de tierras y restablecer las cosas condiciones de vida de la población afectada por dicha adquisición y contempla una serie de compensaciones que se deben reconocer a otros grupos poblacionales diferentes a los reconocidos en la legislación distrital contenida en el acuerdo 10 de 2000, decreto distrital 296 de 2003 y 329 de 2003, necesario entrar a reconocer de conformidad con las obligaciones pactadas en el contrato de mutuo con la entidad financiera otorga el crédito”.

En los ítems de reconocimiento, la información consignada en los actos administrativos, mantuvo coherencia con lo establecido en la normatividad.

Se observó que mediante Resolución 004893 del 28/09/2021, por la cual se hace un reconocimiento económico a la unidad social, se otorgó un reconocimiento económico de Factor por Depreciación a la Unidad Social identificada como Propietarios Herederos. La revisión de la resolución de compensación se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo.

De acuerdo con los factores y parámetros para el reconocimiento y pago del componente económico del Plan de Gestión Social, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de los Registros Presupuestales (CRP), que dieron origen a la Orden de Pago N.º 2751 de 2021, como se muestra en la siguiente tabla:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Tabla N.º 14 - Descripción CDP y CRP Orden de Pago N.º 2751 de 2021

Aspecto	Valor
N.º CDP	3310 23/06/2021
Compromiso	ADIC. COMPENSACIÓN PREDIO KR 8 A 51 - 22 SUR.- RT 47729.- OBRA TRONCAL AV CARACAS EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA ESTACIÓN MOLINOS, PATIO PORTAL DE USME, ESTACIÓN YOMASA Y PATIO TALLER LA REFORMA.
Beneficiario	SIN
Nit	SIN
Tipo documento	RESOLUCION DE COMPENSACION
Contrato (Oferta)	-0-
N.º CRP	3747 07/10/2021
Código Rubro	13301160449000000000
Nombre Rubro	INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE PÚBL.
Centro de Costo	24078
Nombre Centro de Costo	EXT T. CARACAS DESDE MOLINOS A YOMASA
Beneficiario	Propietarios Herederos
Tipo documento	RESOLUCION DE COMPENSACION
Contrato (Oferta)	-4893-2021
Fuente Financiación	302 CONVENIO 20 TRANSMILENIO
Valor (\$)	220.541.480,00

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. Resumen: Equipo auditor.

La anterior información se encontró consistente con lo indicado en la Resolución 4893 del 28/09/2021, correspondiente al reconocimiento económico de factores complementarios.

El 07/10/2021 fue elaborada la Orden de Pago (OP) 2751/2021, por concepto Compensación Predio Kr 8 A 51 - 22 Sur - Obra Troncal Av. Caracas en el tramo comprendido entre la Estación Molinos, Patio Portal de Usme, Estación Yomasa y patio taller la Reforma. RT 47729, con los siguientes valores:

Tabla N.º 15 - Valores OP 2751/2021

	Concepto	Valor (\$)
Factores de Compensación Complementarios	Factor de Depreciación Heredero 1	31.505.925
	Factor de Depreciación Heredero 2	31.505.925
	Factor de Depreciación Heredero 3	31.505.925
	Factor de Depreciación Heredero 4	31.505.925
	Factor de Depreciación Heredero 5	31.505.925
	Factor de Depreciación Heredero 6	31.505.925
	Factor de Depreciación Heredero 7	31.505.930
	TOTAL	220.541.480
Descuentos	No Aplica	
Valor a girar		220.541.480

Fuente: OP 2751/2021 - Sistema Orfeo. Resumen: Equipo auditor.

Se observó que, al comparar los valores registrados en la OP 2751-2021 contra lo registrado en la Resolución 4893 del 28/09/2021, correspondiente al reconocimiento económico de factores complementarios, se encontró que los valores son coherentes, por tal razón, se evidenció consistencia en la OP 2751-2021 con lo indicado en el considerando número 23 de la Resolución 4893 del 28/09/2021, correspondiente al reconocimiento económico de factores complementarios.

Se evidenció que la OP 2751-2021 estaba debidamente autorizada por el ordenador del gasto correspondiente (Directora Técnica de Predios) y que los soportes, que se encuentran en el radicado

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

20215560402173 y expediente ORFEO 202155629010002622E, titulado “ORDEN DE PAGO 2751-2021”, los soportes relacionados como anexos en la OP son los siguientes:

- Certificaciones bancarias de los beneficiarios y apoderados de la compensación
- Copia de las cédulas de ciudadanía de los beneficiarios y apoderados de la compensación
- Resolución número 002047 de 2021
- Poder de Carlos Medina a Marlen Medina
- Poder de José Medina a Marlen Medina
- Poder de Rosalba Medina a Jessica Luque
- Actas de declaración extra proceso de los beneficiarios de la compensación
- Formato SIGPAGOS de la OP 1669 2021 debidamente autorizado por la Ordenadora del gasto
- Comprobante contable del aplicativo STONE de la OP 1669 2021
- Comprobante de pago del aplicativo STONE de la OP 1669 2021

Los anteriores anexos cumplen con lo establecido en el numeral 9.2.5 Pago por reasentamiento o por compensaciones, de la Guía de Pagos a Terceros GU-GF-01, Versión 9.

Se observó que mediante la Resolución de Compensación N.º 2047 del 23/06/2021, se otorgó un reconocimiento económico de factores complementarios a la Unidad Social en cabeza de la persona identificada como Arrendatario 1. La revisión de la resolución de compensación se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo.

De acuerdo con los factores y parámetros para el reconocimiento y pago del componente económico del Plan de Gestión Social, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de los Registros Presupuestales (CRP), que soporta la Orden de Pago N.º 1961 de 2021 como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla N.º 16 - Descripción CDP y CRP Orden de Pago N.º 1961 de 2021

Aspecto	Valor
N.º CDP	2922 24/05/2021
Compromiso	COMPENSACION PREDIO KR 8A 51 22 SUR R.T. 47729 OBRA: TRONCAL AV.CARACAS TRAMO: ESTACIÓN MOLINOS, PATIO PORTAL USME, ESTACIÓN YOMASA Y PATIO TALLER LA REFORMA.
Beneficiario	SIN
Nit	SIN
Tipo documento	RESOLUCION DE COMPENSACION
Contrato (Oferta)	-0-
N.º CRP	3044 27/07/2021
Código Rubro	133011604490000000000
Nombre Rubro	INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE PÚBL.
Centro de Costo	24078
Nombre Centro de Costo	EXT T. CARACAS DESDE MOLINOS A YOMASA
Beneficiario	Arrendatario 1
Tipo documento	RESOLUCION DE COMPENSACION
Contrato	-2047-2021
Fuente Financiación	302 CONVENIO 20 TRANSMILENIO
Valor (\$)	1.988.526,00

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. Resumen: Equipo auditor.

La anterior información se encontró consistente con lo indicado en la Resolución 2047 del 23 de junio de 2021, correspondiente a reconocimiento económico de factores complementarios.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

El 27/07/2021 fue elaborada la Orden de Pago (OP) 1961/2021, por concepto Compensación Predio Kr 8a 51 22 Sur, R.T. 47729, Obra: Troncal Av. Caracas Tramo Estación Molinos, Patio, Portal Usme, Estación Yomasa y Patio Taller la Reforma., con los siguientes valores:

Tabla N.º 17 - Valores OP 1961/2021

	Concepto	Valor (\$)
Factores de Compensación Complementarios	Factor Complementario de Movilización	908.526
	Factor Complementario por Traslado de Arrendatarios	1.080.000
	TOTAL	1.988.526
Descuentos	No Aplica	
Valor a girar		1.988.526

Fuente: OP 1961/2021 - Sistema Orfeo. Resumen: Equipo auditor.

Se observó que, al comparar los valores registrados en la OP 1961-2021 contra lo registrado en la Resolución 2047 del 23 de junio de 2021, correspondiente al reconocimiento económico de factores complementarios, se encontró que los valores son coherentes, por tal razón, se evidenció consistencia en la OP 1961-2021 con lo indicado en los considerandos números 22 y 23 de la Resolución 2047 del 23 de junio de 2021, correspondiente al reconocimiento económico de factores complementarios.

Se evidenció que la OP 1961-2021 estaba debidamente autorizada por el ordenador del gasto correspondiente (Directora Técnica de Predios) y que los soportes, que se encuentran en el radicado 20215560298493 y expediente ORFEO 202155629010001875E, titulado "ORDEN DE PAGO 1961-2021", los soportes relacionados como anexos en la OP son los siguientes:

- Certificación bancaria de la beneficiaria de la compensación
- Copia de la cédula de ciudadanía
- Resolución número 002047 de 2021.
- Formato SIGPAGOS de la OP 1669 2021 debidamente autorizado por la Ordenadora del gasto
- Comprobante contable del aplicativo STONE de la OP 1669 2021
- Comprobante de pago del aplicativo STONE de la OP 1669 2021

Los anteriores anexos cumplen con lo establecido en el numeral 9.2.5 Pago por reasentamiento o por compensaciones, de la Guía de Pagos a Terceros GU-GF-01, Versión 9

Se observó que mediante Resolución de Compensación N.º 1989 del 23/06/2021 se otorgó un reconocimiento económico de factores complementarios a la Unidad Social en cabeza de la persona identificada como Arrendatario 2. La revisión de la resolución de compensación se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo.

De acuerdo con los factores y parámetros para el reconocimiento y pago del componente económico del Plan de Gestión Social, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de los Registros Presupuestales (CRP), Orden de Pago N.º 1669 de 2021, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla N.º 18 - Descripción CDP y CRP Orden de Pago N.º 1669 de 2021

Aspecto	Valor
N.º CDP	3115 03/06/2021
Compromiso	COMPENSACION PREDIO KR 8A 51 22 SUR R.T. 47729 OBRA: TRONCAL AV.CARACAS TRAMO: ESTACIÓN MOLINOS, PATIO PORTAL USME, ESTACIÓN YOMASA Y PATIO TALLER LA REFORMA.
Beneficiario	SIN

OS

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Aspecto	Valor
Nit	SIN
Tipo documento	RESOLUCION DE COMPENSACION
Contrato (Oferta)	-0-
N.º CRP	2785 del 06/07/2021
Código Rubro	13301160449000000000
Nombre Rubro	INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE PÚBL.
Centro de Costo	24078
Nombre Centro de Costo	EXT T. CARACAS DESDE MOLINOS A YOMASA
Beneficiario	Arrendatario 2
Tipo documento	RESOLUCION DE COMPENSACION
Contrato	-1989-2021
Fuente Financiación	302 CONVENIO 20 TRANSMILENIO
Valor (\$)	3.908.526,00

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. Resumen: Equipo auditor.

La anterior información se encontró consistente con lo indicado en la Resolución 1989 del 23/06/2021, correspondiente al reconocimiento económico de factores complementarios.

El 15/07/2021 fue elaborada la Orden de Pago (OP) 1669/2021, por concepto Compensación Resolución 1989/2021 Kr 8 A 51 22 Sur RT - 47729 Proyecto Troncal Av. Caracas Tramo Estación Molinos, Patio Portal Usme, Estación Yomasa y patio taller la Reforma, con los siguientes valores:

Tabla N.º 19 - Valores OP 1669/2021

	Concepto	Valor (\$)
Factores de Compensación Complementarios	Factor complementario de movilización	908.526
	Factor complementario por traslado de arrendatarios	3.000.000
	TOTAL	3.908.526
Descuentos	No aplica	0
Valor a girar		3.908.526

Fuente: OP 1669/2021 - Sistema Orfeo. Resumen: Equipo auditor.

Se observó que, al comparar los valores registrados en la OP 1669-2021 contra lo registrado en la Resolución 1989 del 23/06/2021, correspondiente al reconocimiento económico de factores complementarios, se encontró que los valores son coherentes, por tal razón, se evidenció consistencia en la OP 1669-2021 con lo indicado en los considerandos números 22 y 23 de la Resolución 1989 del 23/06/2021, correspondiente al reconocimiento económico de factores complementarios.

Se evidenció que la OP 1669-2021 estaba debidamente autorizada por el ordenador del gasto correspondiente (Directora Técnica de Predios) y que los soportes, que se encuentran en el radicado 20215560254713 y expediente ORFEO 202155629010001600E, titulado "ORDEN DE PAGO 1669-2021", como anexos en la OP son los siguientes:

- Certificación bancaria de la beneficiaria de la compensación
- Copia de la cédula de ciudadanía
- Resolución número 001989 de 2021 y soporte de la notificación personal.
- Formato SIGPAGOS de la OP 1669 2021 debidamente autorizado por la Ordenadora del gasto
- Comprobante contable del aplicativo STONE de la OP 1669 2021
- Comprobante de pago del aplicativo STONE de la OP 1669 2021

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Los anteriores anexos cumplen con lo establecido en el numeral 9.2.5 Pago por reasentamiento o por compensaciones, de la Guía de Pagos a Terceros GU-GF-01, Versión 9

En relación con este RT, al consultarse en el sistema ORFEO se encontraron 3 resoluciones, las cuales corresponde al pago de reconocimientos económicos, evidenciándose que en el sistema ninguna cuenta con el soporte de notificación.

Detectada esta inconsistencia, se solicitaron expresa e individualmente a la DTDP, mediante correo electrónico del 05/04/2022 los soportes correspondientes de la notificación de estos actos administrativos, los cuales fueron remitidos por parte de la DTDP mediante el correo electrónico del 12/04/2022, evidenciando que las resoluciones 20213250019896 del 23/06/2021, 20213250020476 del 23/06/2021 y 20213250048936 del 28/09/202, fueron notificadas electrónicamente el 28/06/2022, 30/06/2022 y 04/10/2021, para todos las notificaciones se cuenta con acuso de recibo en cumplimiento de lo estipulado por el artículo 56 del C.P.A.C.A.

RT 47732 A

Según la información suministrada por el proceso, se estableció que el proyecto que enmarcó la realización de este reconocimiento, fue el denominado “Troncal Caracas desde la Estación Molinos, hasta el Portal de Usme Tramo I”, al igual que el RT 47729 el Programa de Reasentamiento se adoptó mediante Resolución No. 002409 de 2019, y surtió las modificaciones de la Resolución 3877 de 2019.

Revisada la información correspondiente al censo social efectuado por la DTDP, según fichas censales del 30/11/2007, se elaboraron tres resoluciones de reconocimiento, en las cuales fueron sujeto de reconocimiento 9 unidades sociales, las cuales han sido identidades en la presente auditoría como propietarios (herederos del 1 al 7), Arrendatario 1 y Arrendatario 2. A continuación, se presenta la información correspondiente a los reconocimientos efectuados

Tabla N.º 20 - Resoluciones de reconocimiento RT 47732

Nº	Sujeto	Nº Acto Administrativo	Reconocimiento	Valor
1	Arrendatario 1	Resolución 2921 de 13/05/2020	•Movilización •Traslado de arrendatario •Total	\$ 877.803 \$1.245.000 \$2.122.803
2	Arrendatario 2	Resolución 3419 de 28/05/2020	•Movilización •Traslado de arrendatario •Total	\$877.803 \$1.155.000 \$2.032.803
3	Arrendatario 3	Resolución 2930 de 13/05/2020	•Movilización •Traslado de arrendatario •Total	\$877.803 \$877.803 \$1.755.803
4	Arrendatario 4	Resolución 3418 de 13/05/2020	•Movilización •Traslado de arrendatario •Total	\$877.803 \$1.200.000 \$2.077.803
5	Arrendatario 5	Resolución 2929 de 13/05/2020	•Movilización •Traslado de arrendatario •Total	\$877.803 \$1.305.000 \$2.182.803
6	Arrendatario 6	Resolución 2920 de 13/05/2020	•Movilización •Traslado de arrendatario •Total	\$877.803 \$930.000 \$1.807.803
7	Arrendatario 7	Resolución 2918 de 13/05/2020	•Movilización •Traslado de arrendatario •Total	\$877.803 \$1.305.000 \$2.182.803
8	Arrendatario 8	Resolución 3920 de 13/05/2020	•Movilización	\$877.803

CS

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

N°	Sujeto	N° Acto Administrativo	Reconocimiento	Valor
			•Traslado de arrendatario	\$877.803
			•Total	\$1.755.606
9	Arrendatario 9	Resolución 2923 de 13/05/2020	•Movilización	\$877.803
			•Traslado de arrendatario	\$877.803
			•Total	\$1.755.606
10	Arrendatario 10	Resolución 2922 de 13/05/2020	•Movilización	\$877.803
			•Traslado de arrendatario	\$877.803
			•Total	\$1.755.606
11	Arrendatario 11	Resolución 2925 de 13/05/2020	•Movilización	\$877.803
			•Traslado de arrendatario	\$945.000
			•Total	\$1.822.803
				Total = \$ 23.007.848

Fuente: Dirección Técnica de Predios Elaboración Propia: Equipo auditor.

Adicionalmente, el equipo auditor encontró en la información suministrada por la DTDP, ajuste al reconocimiento de traslado de arrendamiento. En la siguiente tabla, se presentan los actos administrativos de estos ajustes:

Tabla N.º 21 - Resoluciones de reconocimiento RT 47732 (con ajustes)

N°	Sujeto	N° Acto Administrativo	Reconocimiento	Valor
12	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 3121 de 28/07/2021	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$1.155.000
13	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 5426 de 30/09/2020	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$742.197
14	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 1357 de 25/05/2021	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$1.200.000
15	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 1999 de 23/06/2021	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$1.305.000
16	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 1358 de 25/05/2021	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$930.000
17	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 1356 de 25/05/2021	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$945.000
18	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 1991 de 23/06/2021	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$1.245.000
19	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 1971 de 22/06/2021	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$1.305.000
20	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 2445 de 06/07/2021	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$802.197
21	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 6863 de 02/12/2021	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$802.197
22	Complemento reconocimiento inicial	Resolución 1969 de 22/06/2021	Traslado de arrendatario	
			•Total	\$668.757
Total				\$11.100.348
GRAN TOTAL				\$34.108.196

Fuente: Dirección Técnica de Predios Elaboración Propia: Equipo auditor.

Para la verificación de los valores, se tomó como referente el valor del salario mínimo mensual legal en Colombia para el año 2020, el cual correspondió a \$877.803 y se consultó los toques establecidos en el Decreto 329 de 2006 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. y otros criterios del Banco Mundial como se cita en los actos administrativos de reconocimiento de las compensaciones así:

“Que mediante empréstito número 19 05 1002 1019 de fecha 18 de diciembre del 2019 la corporación financiera Internacional del grupo Banco Mundial y la Secretaría de Hacienda distrital, firma en el citado contrato de empréstito ordenando dar estricto cumplimiento a la Norma de desempeño número 5 que utiliza s en t multilateral en materia de reasentamiento de obra pública la cual tiene como objeto generar mitigar la adquisición de tierras y restablecer las cosas condiciones de vida de la población afectada por dicha adquisición y contempla una serie de compensaciones que se deben reconocer a otros grupos

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

poblacionales diferentes a los reconocidos en la legislación distrital contenida en el acuerdo 10 de 2000, decreto distrital 296 de 2003 y 329 de 2003, necesario entrar a reconocer de conformidad con las obligaciones pactadas en el contrato de mutuo con la entidad financiera otorga el crédito”.

En los ítems de reconocimiento, la información consignada en los actos administrativos, mantuvo coherencia con lo establecido en la normatividad.

Resoluciones de Compensación Emitidas en 2020

Durante el año 2020 se emitieron 12 actos administrativos en los que se otorgó un reconocimiento económico por movilización y traslado de arrendatarios. La revisión de la resolución de compensación se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo. A continuación, se relacionan las resoluciones emitidas en 2020 con sus respectivos números de CDP, CRP y OP:

Tabla N.º 22 - Resoluciones de Compensación Emitidas en 2020

Sujeto	Nº Acto Administrativo	Nº CDP	Nº CRP	Nº OP	VALOR (\$)	OBSERVACIONES
Arrendatario 1	Resolución 2921 de 13/05/2020	1926	2448	1772	2.122.803	LOS VALORES DEL CDP, CRP, Y OP SON COHERENTES CON EL ACTO ADMINISTRATIVO
Arrendatario 2	Resolución 3419 de 28/05/2020	1916	2648	1812	2.032.803	
Arrendatario 3	Resolución 2930 de 13/05/2020	1918	2391	1776	1.755.606	
Arrendatario 4	Resolución 3418 de 13/05/2020	1924	2649	1814	2.077.803	
Arrendatario 5	Resolución 2929 de 13/05/2020	1925	2656	1811	2.182.803	
Arrendatario 6	Resolución 2920 de 13/05/2020	1922	2368	1816	1.807.803	
Arrendatario 7	Resolución 2918 de 13/05/2020	1923	2685	1810	2.122.803	
Arrendatario 8	Resolución 3920 de 13/05/2020	1917	2722	1813	1.755.606	
Arrendatario 9	Resolución 2923 de 13/05/2020	1919	2393	1775	1.755.606	
Arrendatario 10	Resolución 2922 de 13/05/2020	1921	2414	1773	1.755.606	
Arrendatario 11	Resolución 2925 de 13/05/2020	1920	2373	1815	1.822.803	
Arrendatario 8	Resolución 5426 de 20/09/2020	4103	3902	2972	742.197	

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. Resumen: Equipo auditor

De acuerdo con los factores y parámetros para el reconocimiento y pago del componente económico del Plan de Gestión Social, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de Los Registros Presupuestales (CRP), para 11 de los actos administrativos para el compromiso “*Compensación Predio Kr.8 51-30 Sur, R.T. 47732, Obra: Troncal Av. Caracas Tramo: Estación Molinos, Patio Portal Usme, Estación Yomasa y Patio Taller la Reforma*”, y el rubro 3311502181059147 Transporte Público Integrado y de Calidad; para la Resolución 5426 de 2020 el compromiso es “*Infraestructura para el Sistema Integrado de Transporte Público*”, con el rubro 3311604497782 Infraestructura para el Sistema Integrado de Transporte Público.

Se observó que los valores correspondientes a las Orden de Pago (OP), los Certificados de Disponibilidad presupuestal y los Certificados de Registro Presupuestal, son coherentes con los valores registrados en los actos administrativos.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Resoluciones de Compensación Emitidas en 2021

Durante el año 2021 se emitieron 10 actos administrativos en los que se otorgó un reconocimiento económico complementario por movilización y traslado de arrendatarios. La revisión de las resoluciones de compensación se realizó con base en la verificación de los actos administrativos y la orden de pago generada del mismo. A continuación, se relacionan las resoluciones emitidas en 2021 con sus respectivos números de CDP, CRP y OP:

Tabla N.º 23 - Resoluciones de Compensación Emitidas en 2021

Sujeto	Nº Acto Administrativo	Nº CDP	Nº CRP	Nº OP	VALOR	OBSERVACIONES
Arrendatario 1	Resolución 1991 de 23/06/2021	3060	3015	2015	1.245.000	LOS VALORES DEL CDP, CRP, Y OP SON COHERENTES CON EL ACTO ADMINISTRATIVO
Arrendatario 2	Resolución 3121 de 28/07/2021	3255	3262	2349	1.155.000	
Arrendatario 3	Resolución 2445 de 06/07/2021	2915	3064	1984	802.197	
Arrendatario 4	Resolución 1357 de 25/05/2021	2918	2632	1974	1.200.000	
Arrendatario 5	Resolución 1999 de 23/06/2021	3059	3019	1975	1.305.000	
Arrendatario 6	Resolución 1358 de 25/05/2021	2916	2508	1585	930.000	
Arrendatario 7	Resolución 1971 de 22/06/2021	3018	3017	2017	1.305.000	
Arrendatario 9	Resolución 6863 de 02/12/2021	2917	4481	3624	802.197	
Arrendatario 10	Resolución 1969 de 22/06/2021	3019	3014	1973	668.757	
Arrendatario 11	Resolución 1356 de 25/05/2021	2914	2509	1586	945.000	

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. Resumen: Equipo auditor

De acuerdo con los factores y parámetros para el reconocimiento y pago del componente económico del Plan de Gestión Social, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y los Registros Presupuestales (CRP), para los 10 actos administrativos, el compromiso fue “Adición Compensación Predio Kr 8 51 30 Sur R.T. 47732 Obra: Troncal Av. Caracas Tramo: Estación Molinos, Patio Portal Usme, Estación Yomasa y Patio Taller la Reforma” y el rubro 133011604490000007782 Infraestructura para el Sistema Integrado de Transporte Público.

Se observó que los valores correspondientes a las Orden de Pago (OP), los Certificados de Disponibilidad presupuestal y los Certificados de Registro Presupuestal, son coherentes con los valores registrados en los actos administrativos.

Consultado el sistema ORFEO, se ubicaron las Resoluciones que se relacionan en la siguiente tabla, las cuales, a pesar de constituir soportes de pago de reconocimientos económicos, no se evidenció la correspondiente notificación:

Tabla N.º 24 - Resoluciones soportes de pago de reconocimientos económicos sin constancia de notificación en el Sistema Orfeo

20203250029196 del 13/05/2020	20213250019916 del 23/06/2021
20213250019996 del 23/06/2021	20213250019696 del 22/06/2021

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

20213250019716 del 22/06/2021	20213250031216 del 28/07/2021
20213250068636 del 02/12/2021	20203250029326 del 13/05/2020
20213250024456 del 06/07/2021	

Fuente: Sistema ORFEO - Consolidación: Equipo auditor.

Sobre el particular, se precisa que, una vez generado el informe preliminar de auditoría y teniendo en cuenta los argumentos esbozados por la DTDP y los soportes puestos a disposición del equipo auditor, se evidenció la realización de las gestiones de notificación de estos actos administrativos; sin embargo se recomienda realizar las actividades de gestión documental, tendientes a integrar en el expediente ORFEO todas las comunicaciones y actuaciones que se surtan en el proceso de adquisición predial.

Así las cosas, en consideración a lo previsto en el artículo 67 del C.P.C.A., según el cual:

“Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse.

En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera.

La administración podrá establecer este tipo de notificación para determinados actos administrativos de carácter masivo que tengan origen en convocatorias públicas. En la reglamentación de la convocatoria impartirá a los interesados las instrucciones pertinentes, y establecerá modalidades alternativas de notificación personal para quienes no cuenten con acceso al medio electrónico.

2. En estrados. Toda decisión que se adopte en audiencia pública será notificada verbalmente en estrados, debiéndose dejar precisa constancia de las decisiones adoptadas y de la circunstancia de que dichas decisiones quedaron notificadas. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos.”

Teniendo en cuenta que el equipo auditado no aportó los soportes que se requirieron para la validación de este requisito, trátese de notificación personal o por aviso, se evidenció incumplimiento de esta disposición legal, soportando el hallazgo N°2 Ausencia de soportes de notificación de actos administrativos.

RT 51588

Para este RT no se realizaron actividades de compensación, pues corresponde a una franja de antejardín del predio.

2.4 OFERTA DE COMPRA

La revisión de la resolución de Oferta de Compra se enfocó en la verificación de la información relacionada con el acto administrativo y la verificación de la correspondencia de los datos técnicos y financieros, que soportan el valor ofertado. A continuación, se presentan los resultados encontrados:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Para este componente, en el ámbito jurídico, se aplicó una prueba de verificación de documentos en cuanto a oportunidad, consistencia e integridad, asociados a la muestra seleccionada, se acudió en primer término a la revisión del Sistema ORFEO, incluidos los archivos correspondientes a la digitalización integral de expedientes (Cad IDU), posteriormente se accedió al archivo DRIVE compartido por el equipo auditado denominado REQUERIMIENTO 2 AUDITORIA, en el que se incluyeron archivos el 28/02/2022 y el 03/03/2022, y en los eventos en que no se ubicó la información particular, se solicitó información mediante correo electrónico del 05/04/2022, atendido extemporánea y parcialmente cargando en DRIVE un nuevo archivo denominado AUDITORIA SOPORTES del 12/04/2022, los cuales evidencian las gestiones realizadas. A continuación, se describen los aspectos encontrados:

RT 39652

En relación con este RT, en desarrollo del proceso de adquisición predial, se profirió la Resolución 4616 del 09/11/2009 por un valor indemnizatorio de \$231.284.802, correspondiente a \$229.713.840 (avalúo comercial terreno y construcción), y \$1.570.962 (daño emergente).

Frente a la notificación de este acto administrativo, debe advertirse que en atención a su fecha de expedición deberá ser analizada bajo los criterios señalados por los artículos 44 y 45 del Decreto 01 de 1984 Código Contencioso Administrativo (C.C.A) vigente para este momento, es así que la DTDP generó la citación IDU-076715 DTDP 325 del 11/11/2009, cuya entrega fue realizada por parte la empresa de correspondencia el 17/11/2009, a la dirección del predio.

Posteriormente, se realizó fijación de edicto con el contenido de la Resolución 4616 del 09/11/2009 por parte de la DTDP, en lugar público, por un término de 10 días desde el día 07/12/2009 y hasta el 21/12/2009. Sobre el particular, es preciso anotar que el artículo 45 del C.C.A, dispone:

ARTÍCULO 45. “Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.”

Teniendo en cuenta que la entrega de la citación de notificación personal fue efectiva el 17/11/2009, se evidenció extemporaneidad de (8) días en la generación y fijación del edicto; sin embargo, dado la derogación expresa del C.C.A por parte del artículo 309 del C.P.A.C.A, se recomienda al proceso, tomar las medidas operativas tendientes a optimizar tiempos que permitan la generación oportuna de las actuaciones administrativas de notificación de los actos administrativos.

Respecto a la comunicación de registro a la ORIP, la DTDP generó el oficio IDU-001996 DTDP 325 del 18/01/2010, que fue entregado a su destinatario el 20/01/2010. Frente al particular, el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 66º.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarla, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.” (Subrayado fuera de texto).

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Teniendo en cuenta que la desfijación del edicto se realizó el 21/12/2009, y por tanto la ejecutoria de la Resolución 4616 del 09/11/2009, en los términos del artículo 64 del C.C.A, se surtió el 22/12/2009, y considerando la expedición de la Resolución 10471 del 22/12/2009, de la Superintendencia de Notariado y Registro-SNR, mediante la cual se suspendieron términos en las gestiones ORIP durante los días 24 y 31 de diciembre de 2009, se evidenció extemporaneidad de 10 días en el envío del oficio de solicitud de inscripción de la oferta de compra a la ORIP.

Las situaciones descritas, en relación con la solicitud de inscripción de oferta de compra, se incluyeron en el hallazgo N° 1: Extemporaneidad en la solicitud de registro ante la ORIP de actos administrativos de oferta de compra.

RT 47729 A

En desarrollo del proceso de adquisición predial, reglado por la Ley 388 de 1997, se expidió la Resolución 5800 del 05/12/2018, por un valor indemnizatorio de \$377.425.718, correspondiente a \$345.262.550 (avalúo comercial terreno y construcción), \$18.740.452 (lucro cesante) y \$13.422.716 (daño emergente).

A efectos de notificar este acto administrativo, se generó la citación de notificación personal, bajo radicado, ORFEO 20183251182641 del 10/12/2018; en los términos del artículo 68 del C.P.A.C.A, oficio que fue entregado a la dirección del predio el 11/12/2018.

Posteriormente, la DTDP continuó el trámite de notificación, con la generación del oficio 20193250048821 el 30/01/2019 para la notificación por aviso, cuya entrega fue realizada el 11/02/2019, con recibo de la señora Marlen Medina Saavedra, quedando ejecutoriado el acto administrativo el 12/02/2019, en los términos del artículo 89 del C.P.A.C.A.

Dentro de los términos de enajenación voluntaria, la Señora Marlen Medina Saavedra, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.709.522, mediante radicado 20195260140342 del 1/02/2019, informó sobre la muerte de su padre el señor Ernesto Medina Alemán, titular del derecho de dominio del predio objeto de oferta de compra, allegado registro civil de defunción como los registros civiles de sus hijos, informando además que todos se notificaran en la dirección del predio. Por lo cual, la DTDP mediante Resolución 1052 del 01/03/2019, modificó la oferta de compra contenida en la Resolución 5800 del 05/12/2018, incluyendo a los herederos determinados e indeterminados.

En relación con la notificación de la resolución modificatoria, la DTDP generó la citación de notificación personal, bajo radicado, ORFEO 20193250213171 del 27/03/2019, oficio que fue entregado por correspondencia a la dirección del predio el 28/03/2019. De igual forma, generó radicado 20193250265421 de 09/04/2019 para la notificación por aviso, cuya entrega fue realizada el 12/04/2019.

Respecto a la comunicación de registro de la oferta de compra de la Resolución 5800 del 05/12/2018 a la ORIP, la DTDP generó el oficio 20193250158161 del 07/03/2019, que fue entregado a su destinatario el 12/03/2019. Frente al particular, el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 66º.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.” (subrayado fuera de texto).

De esta manera, se evidenció extemporaneidad de 13 días en la generación y envío del oficio de solicitud de inscripción de la oferta de compra a la ORIP.

Las situaciones descritas, en relación con la solicitud de inscripción de oferta de compra, se incluyeron en el hallazgo N° 1: Extemporaneidad en la solicitud de registro ante la ORIP de actos administrativos de oferta de compra.

RT 47732A

Con respecto a la revisión del componente financiero, se cotejaron la información del avalúo comercial (2018-0911 de 03/01/2019) y la oferta de compra (valor terreno más construcción \$468.448.840 lucro cesante \$18.141.682 y daño emergente \$9.877.384), para un total de \$496.467.906; evidenciando coherencia entre estos valores (considerando numeral 11 de la Resolución 1632 del 26/04/2019).

Cabe anotar que, como consecuencia del recurso de reposición a la Resolución de expropiación 1632 del 26/04/2019 (radicados 20195260612292 y 2019526061332 del 17/05/2019), la UAECD mediante radicado 20195260679242 del 04/06/2019, modificó el Informe Técnico 2018-0911 del 03/01/2019, correspondiente al avalúo comercial en lo concerniente al lucro cesante a \$ 18.770.560, para un valor total de \$497.096.784, consignado en la Resolución N° 2956 del 27/06/2019 “Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición.

A efectos de notificar este acto administrativo, se generaron las citaciones ORFEO 20193250157511, 20193250157521, 20193250157531, 20193250157541, 20193250157551 y 20193250157561 del 7/03/2019; sobre el particular, es preciso anotar, que el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”. (C.P.A.C.A), dispone:

Artículo 68. “Citaciones para notificación personal. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente [...]”.

Teniendo en cuenta la fecha de expedición del acto administrativo 27/02/2019, se evidenció extemporaneidad de un (1) día en la generación y envío de los oficios de citación; sin embargo, dada la connotación material del hecho, se recomienda al proceso, tomar las medidas operativas tendientes a optimizar tiempos que permitan la generación oportuna de los oficios de citación para notificación de los actos administrativos.

La notificación de la Oferta de compra (Resolución 870 del 27/02/2019), se surtió el 08/03/2019, personalmente a Olga Lucía Neira Cañón, Carmenza Neira Cañón y Luisa Viviana Neira Cañón y mediante apoderado a: María Isabel González Cañón, María Ángela Neira Cañón y William Henry Holguín Cañón. (poder conferido en la Notaría 66 del círculo de Bogotá, con diligencia de reconocimiento de firma y contenido de documento privado del 22/01/2019 y 30/01/2019).

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Una vez notificada la citada Resolución, mediante oficio 20193250192621 del 18/03/2019, se solicitó su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), cuya constancia de efectividad, atendiendo lo previsto en las actividades 4.1.1.11 y ss del PR-GP-03, fue aportada por el proceso y está constituido por la consulta VUR de abril de 2019.

En razón a errores en la identificación de los propietarios y atendiendo lo previsto en el artículo 3, numeral 11 del C.P.C.A., se procedió a expedir la Resolución aclaratoria 3869 del 13/08/2019, comunicada a los propietarios inscritos a través de oficios 20193250860071, 20193250860081, 20193250860091, 20193250860111, 20193250860121 y 20193250860113 del 21/08/2019 y a la ORIP mediante comunicación 20193250910891 del 29/08/2019.

Respecto a esta resolución aclaratoria, se observó que, en el documento digitalizado en el ORFEO, la fecha de expedición que aparece es el 18/03/2018, siendo el año correcto de expedición el 2019, por lo cual se recomienda al proceso fortalecer y/o generar los filtros o controles operativos necesarios, tendientes a minimizar errores de transcripción en los actos administrativos.

RT 51588

En desarrollo del proceso de adquisición predial, reglado por la Ley 388 de 1997, se expidió la Resolución 1575 del 22/04/2019, por un valor indemnizatorio de \$21,119,128, correspondiente a 20.695.400 (avalúo comercial terreno y construcción) y \$423.728 (daño emergente),

A efectos de notificar este acto administrativo, se generó oportunamente la comunicación 20193250324231 del 25/04/2019, con la cual se notificó personalmente del acto administrativo al señor Mauricio Merchán Camacho el 2/05/2019. Respecto a los 3 restantes, se generó el oficio 20193250408521 del 15/05/2019, con el propósito de hacer efectiva la notificación por aviso, atendiendo lo previsto en el artículo 69 del C.P.A.C.A

Una vez notificada la citada Resolución, mediante oficio 20193250614881 del 25/06/2019, se solicitó su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), cuya constancia de efectividad, atendiendo lo previsto en las actividades 4.1.1.11 y ss del PR-GP-03, fue ubicada en el archivo digitalizado (CAD UDU 1881160) y está constituido por la consulta VUR del 9/07/2019.

Se cotejó la información del avalúo comercial (2019-0178 del 22/03/2019) y la oferta de compra (valor avalúo \$20.695.400 y daño emergente \$423.728), evidenciando coherencia entre estos valores (artículo 04 de la Resolución 3501 del 29/07/2019).

En conclusión, se evidenció extemporaneidad en la solicitud de registro de los actos administrativos correspondientes a la oferta de compra ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-ORIP para los RT 39652 y 47729; toda vez que, para el RT 39652, la Resolución 4616 del 09/11/2009, quedó ejecutoriada el 22/12/2009, la solicitud de registro fue enviada el 18/01/2010 (12 días hábiles de extemporaneidad frente a la fecha de ejecutoria del acto administrativo- radicado IDU-001996 DTDP 325) y fue recibida en la ORIP el 20/01/2010 y para el RT 47729, la Resolución 5800 del 05/12/2018, quedó ejecutoriada el 12/02/2019 y la solicitud de registro fue enviada el 07/03/2019 (13 días hábiles de extemporaneidad frente a la fecha de ejecutoria del acto administrativo- radicado 20193250158161) y fue recibida en la ORIP el 12/03/2019, contraviniendo lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997,

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

lo que conlleva a retrasos en la publicidad u oponibilidad del proceso de expropiación administrativa frente a terceros.

Dadas las fechas de los actos administrativos señalados, el equipo auditor procedió a la aplicación de pruebas adicionales, a fin de identificar si la situación de extemporaneidad en la solicitud de registro de los actos administrativos, correspondientes a la oferta de compra ante la ORIP, se estaba presentando en actos administrativos recientes, encontrando la misma situación para los RT 49175, 49193, 52306, 52309 y 52608.

A continuación, se presenta el detalle de los hechos detectados.

- Para el RT 49175, la Resolución 2081 del 24/06/2021, fue notificada electrónicamente con acuso de recibo el 17/08/2021, quedó ejecutoriada el 19/08/2021, por tanto, el día máximo de solicitud de registro era el 25/08/2021 y la solicitud de registro fue enviada por la DTDP el 02/09/2021 (6 días hábiles de extemporaneidad frente a la fecha de ejecutoria del acto administrativo- radicado 20213251320411) y fue recibida en la ORIP el 10/09/2021.
- Para el RT 49193, la Resolución 2176 del 24/06/2021, fue notificada electrónicamente con acuso de recibo el 17/08/2021, quedó ejecutoriada el 19/08/2021, por tanto, el día máximo de solicitud de registro era el 25/08/2021 y la solicitud de registro fue enviada por la DTDP el 30/08/2021 (3 días hábiles de extemporaneidad frente a la fecha de ejecutoria del acto administrativo- radicado 20213251299261) y fue recibida en la ORIP el 06/09/2021.
- Para el RT 52306, la Resolución 8006 del 22/12/2020, fue notificada personalmente el 23/02/2021, quedó ejecutoriada el 25/02/2021, por tanto, el día máximo de solicitud de registro era el 03/03/2021 y la solicitud de registro fue enviada por la DTDP el 23/04/2021 (34 días hábiles de extemporaneidad frente a la fecha de ejecutoria del acto administrativo- radicado 20213250625641) y fue recibida en la ORIP el 06/05/2021.
- Para el RT 52309, la Resolución 8018 del 22/12/2020, fue notificada personalmente el 12/03/2021, quedó ejecutoriada el 16/03/2021, por tanto, el día máximo de solicitud de registro era el 23/03/2021 y la solicitud de registro fue enviada por la DTDP el 10/05/2021 (32 días hábiles de extemporaneidad frente a la fecha de ejecutoria del acto administrativo- radicado 20213250685881) y no se encuentra en el sistema ORFEO, a la fecha de emisión de este informe, de soporte del recibo del oficio.
- Para el RT 52608, la Resolución 7336 del 13/12/2021, fue notificada personalmente el 23/12/2021, quedó ejecutoriada el 27/12/2021; entre tanto, la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Resolución 12623 del 24/12/2021, mediante la cual suspendió términos en las gestiones ORIP, para el 31/12/2021, en consecuencia, el término máximo de solicitud de registro era el 31/12/2021 y la solicitud fue enviada por la DTDP el 11/01/2022 (5 días hábiles de extemporaneidad frente a la fecha de ejecutoria del acto administrativo- radicado 20223250045921); adicionalmente, no se ubicó en el sistema ORFEO, soporte de la entrega del citado oficio.

La información anteriormente relacionada, se consolida en el siguiente cuadro:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Tabla N.º 25 - Solicitud de Registros extemporáneos ante la ORIP

Registro topográfico	Acto Administrativo	Fecha de Notificación	Ejecutoria	Fecha Máxima de solicitud	Fecha de envío de solicitud a la ORIP	Días de extemporaneidad
49175	Resolución 2081 del 24/06/2021	17/08/2021	19/08/2021	25/08/2021	02/09/2021	6 días hábiles de extemporaneidad
49193	Resolución 2176 del 24/06/2021	17/08/2021	19/08/2021	25/08/2021	30/08/2021	3 días hábiles de extemporaneidad
52306	Resolución 8006 del 22/12/2020	23/02/2021	25/02/2021	25/02/2021	03/03/2021	34 días hábiles de extemporaneidad
52309	Resolución 8018 del 22/12/2020	12/03/2021	16/03/2021	16/03/2021	23/03/2021	32 días hábiles de extemporaneidad
52608	Resolución 7336 del 13/12/2021	23/12/2021	27/12/2021	27/12/2021	31/12/2021	6 días hábiles de extemporaneidad

Fuente: Sistema ORFEO. Elaboración: Equipo Auditor

2.5 RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN

La revisión de la resolución de expropiación se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo. A continuación, se presentan los resultados encontrados:

En cuanto a la revisión de la resolución de expropiación, en relación al componente financiero, se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo.

Para este componente, en el ámbito jurídico, se aplicó una prueba de verificación de documentos en cuanto a oportunidad, consistencia e integridad, asociados a la muestra seleccionada. Se acudió en primer término a la revisión del Sistema ORFEO, incluidos los archivos correspondientes a la digitalización integral de expedientes (Cad IDU), posteriormente se accedió al archivo DRIVE compartido por el equipo auditado denominado REQUERIMIENTO 2 AUDITORIA, en que se incluyeron archivos el 28/02/2022 y el 03/03/2022, y en los eventos en que no se ubicó la información particular, se solicitó información mediante correo electrónico del 05/04/2022, atendido extemporánea y parcialmente cargando en DRIVE un nuevo archivo denominado AUDITORIA SOPORTES del 12/04/2022, los cuales evidencian las gestiones realizadas. A continuación, se presenta la información para cada uno de los RT de la muestra.

RT 39652

En cuanto a la revisión de la resolución de expropiación, en relación al componente financiero se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo. A continuación, se presentan los resultados encontrados:

Verificación del acto administrativo:

En relación con la notificación de este acto administrativo, debe advertirse que en atención a su fecha de expedición, debe ser analizada bajo los criterios señalados por los artículos 44 y 45 del C.C. vigente para ese momento.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

De igual forma, para el acto administrativo de la expropiación, el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, determina que la notificación deberá realizarse “[...] *al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo*”.

En desarrollo del proceso de adquisición predial y dado que no prosperó el proceso de enajenación voluntaria al no llegar al acuerdo formal reflejado en una promesa de compraventa, se expidió la Resolución de expropiación 2257 del 19/07/2010. La DTDP en los términos del artículo 44 del C.C.A, generó el oficio de citación para la notificación personal 20103250377381 del 26/07/2010, cuya entrega fue realizada por la empresa de correspondencia el 30/07/2019 a la dirección del predio objeto de expropiación.

Posteriormente, se realizó fijación de edicto con el contenido de la Resolución por parte de la DTDP, en lugar público, por un término de 10 días desde el 10/08/2010 y hasta el 24/08/2010.

Frente a esta etapa de trámite, se evidenció en la gestión documental y soportes remitidos por la DTDP, que la citada resolución, fue notificada por edicto, previo agotamiento del intento de notificación personal. Según la constancia remitida el 28/02/2022, la resolución quedó ejecutoriada el 01/09/2010.

Respecto a la comunicación de registro de la oferta de compra de la Resolución 5800 del 05/12/2018 a la ORIP, la DTDP generó el oficio 20103250655441 del 16/12/2010, que fue entregado a su destinatario el 17/12/2010.

De acuerdo con la oferta de compra, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y los Registros Presupuestales (CRP), soportando la Orden de Pago N.º 2932 de 2010 como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla N.º 26 - Descripción CDP y CRP Orden de Pago N.º 2932 de 2010

Aspecto	Valor
N.º CDP	6758 del 29/10/2009
Compromiso	ADQUIS. PREDIO + DAÑO EMERGENTE CL.1F 21 21 OBRA MARISCAL S. CR 18 Y 19 TRAMO CL 6-CL1 R.T. 39652 CHIP AAA0034UUCN. A/R CRP 6847/09
Beneficiario	SIN
Nit	SIN
Tipo documento	ADQUISICION DE PREDIOS
Contrato (Oferta)	-0-
N.º CRP	6847 del 14-12-2009 y 903 del 08/01/2010
Código Rubro	3311302230520 para CRP 6847-2009, 3371302230520 para CRP 903-2010
Nombre Rubro	INFRAESTRUCTURA PARA LA MOVILIDAD
Centro de Costo	30168
Nombre Centro de Costo	MARISCAL S. CR 18 Y 19 TRAMO CL 6-CL1
Beneficiario	SILVA DE GARCIA BEATRIZ
Nit	20.516.400
Tipo documento	OFERTA DE COMPRA
Contrato (Oferta)	4616/2009
Fuente Financiación	57 VALORIZACION AC/ 180/05 PARA CRP 6847-2009, 5567 R.C VAL. AC. 180/05. LEY 819/03 PARA CRP 903-2010

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Aspecto	Valor
Valor (\$)	231.284.802,00

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. Resumen: Equipo auditor.

La anterior información se encontró consistente con lo indicado en el informe técnico AV-423-09-39652 del 31/08/2009, correspondiente al avalúo comercial.

Posteriormente, para el RT 39652 fue elaborada, el 09/11/2010, la Orden de Pago (OP) 2932, por concepto del pago de la Resolución de Expropiación 2257 del 29/07/2019, con los siguientes valores:

Tabla N.º 27 - Valores OP 2932/2010

	Concepto	Valor (\$)
Valor a pagar por predio a expropiar	Terreno	229.713.840
	Daño emergente	1.570.962
	TOTAL	231.284.802
Descuentos	Retención en la fuente (1% del Valor Terreno)	2.297.138
	Valorización	1.093.600
	Taponamiento de Servicios Públicos	300.000
Valor a girar		227.594.064

Fuente: OP 2932/10 - Sistema Orfeo. Resumen: Equipo auditor.

Se observó que, al comparar los valores registrados en la OP 2932-2010 contra lo registrado en el informe técnico AV-423-09-39652 del 31/08/2009, correspondiente al avalúo comercial, se presentó diferencia en el concepto de daño emergente de \$300.000, que de acuerdo con el artículo segundo de la resolución 2257 del 19/07/2010 corresponde: *“La indemnización por daño emergente por valor de UN MILLON QUINIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$1.570.962,00) MONEDA CORRIENTE, del cual se descuenta el valor de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000,00) MONEDA CORRIENTE: correspondiente al taponamiento de servicios públicos quedando como valor a reconocer por este ítem la suma de UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$1,270,962,00) MONEDA CORRIENTE, [...]”*. Por tal razón, se encontró consistencia en la OP 2932-2010 con lo indicado en el informe técnico AV-423-09-39652 del 31/08/2009, correspondiente al avalúo comercial.

Se evidenció que la OP 2932-2010 estaba debidamente firmada por el ordenador del gasto correspondiente (Directora Técnica de Predios) y que los soportes, que se encuentran en el radicado 20105560227633 y expediente ORFEO 201055629010000410E, titulado “ORDEN DE PAGO 2932-2010”, son los siguientes: ORDEN DE PAGO 2932-2010

- Certificado de Registro Presupuestal N° 903 del 08-01-2010.
- Resolución de expropiación por vía administrativa 2257 del 19/07/2010 y Constancia de ejecutoria a partir del 01/09/2010, firmada por el respectivo ordenador del gasto.
- Homologación de los estados de cuenta de valorización para el registro topográfico 39652, del 1/10/2010.
- Solicitud de corrección a la ORIP N° 16639 del 11/10/2010
- Certificado de tradición matrícula 50C-1494368

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- Boletín Catastral del CI 1f 21 21 del 4-10-2010, emitido por la UAECD
- Aclaración de nomenclatura al RT 39652 de la D/T de Predios
- Lista de chequeo OP 2932/10
- Memorando 297 del 9-11-2010 de S/T de Presupuesto y Contabilidad a ST de predios, Devolución OP 2932/2010.
- Memorando 20105560112043 del 8-10-2010 de S/T de Presupuesto y Contabilidad a ST de predios, Devolución Ordenes de pago.
- Memorando 2010325011993 del 19-10-2010 de ST de predios a S/T de Presupuesto y Contabilidad, Respuesta memorando 20105560112043 del 8-10-2010.
- Escritura 4443 Trámite de Sucesión Notarial del 15-12-1998, Notaría 54 de Bogotá.
- Comprobante de pago 2932 9-11-2021.
- Orden de Pago del 09/11/2010, firmada por el Ordenador del Gasto.
- Comprobante de contabilidad CXP por sentencias y conciliaciones 4960-8 del 9-11-2010.
- Comprobante de consignación Depósito Judicial del 23-11-2010 al Juzgado 16 del Circuito de Bogotá.

De acuerdo con el sello de “PAGADO” puesto en la OP, la forma de pago fue “CHEQUE”, por un valor de \$231.284.802 discriminados así:

- Al Juzgado 16 del Circuito de Bogotá con un valor de \$227.594.064.
- Al IDU por pago de valorización de \$1.093.600.
- Por pago de taponamiento de servicios públicos \$300.000
- Descuento por retención en la fuente \$ 2.297.138

La Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo (STTR), el 11/10/2019, ejecutó la constitución del Título de Depósito Judicial (TDJ) N.º 400100006088712 por \$227.594.064 a favor del Juzgado 16 del Circuito de Bogotá, de acuerdo con la información suministrada por la DTDP, la STTR y la consultada en el aplicativo Orfeo.

Pago del Título de Depósito Judicial-TDJ

Mediante radicado 20195261526302 del 20/12/2019, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá D.C., informó al IDU: “Comunico a usted que mediante providencia de fecha ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), se ordenó realizar la conversión del depósito judicial por valor de \$227'594.064 a favor de esa entidad, teniendo en cuenta que fue ante esa corporación que se adelantó el proceso de expropiación administrativa (sic) (Resolución 2257 del 19 de julio de 2010) que dio origen al pago del depósito mencionado y que hacía alusión al bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1494368. [...]”, de esta manera, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá D.C pasó al IDU el TDJ.

Mediante radicado 20205260161902 del 14/02/2020, el abogado apoderado de los titulares del dominio solicitó la conversión del TDJ 400100006088712 por \$227.594.064, adjuntando las copias de las sucesiones del Juzgado civil Municipal y del Juzgado 29 de Familia, copia de la resolución 2257 de 2010, poderes de los titulares del predio, entre otros.

La DTDP con radicado 20203250065533 del 26/02/2020 solicitó a la STTR:

“La Dirección Técnica de Predios, de manera atenta solicita se sirva realizar los trámites pertinentes a fin de realizar la conversión y entrega del título de Depósito No. 400100006088712 del Banco Agrario, por la suma de Doscientos veintisiete Millones quinientos noventa y cuatro mil sesenta y cuatro Pesos (\$227.594.064)

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Moneda Corriente, al apoderado FABIO RODRIGUEZ GUERRERO identificado con cedula de ciudadanía No. 19.122.242 de Bogotá, mediante poder especial de los señores: MARTHA BEATRIZ GARCIA SILVA identificada con cedula de ciudadanía No. 35.321.778, MARIO FERNANDO GARCIA SILVA identificado con cedula de ciudadanía No. 19.227.991 y LINA MARIA GARCIA PEREZ identificada con cedula de ciudadanía No. 52.536.741, en calidad de herederos de la causante LUZ ANGELA GARCIA SILVA, conforme la sucesión adelantada por el juzgado 29 de Familia de Bogotá D.C., quienes fueron los beneficiarios al momento de realizar el pago del valor indemnizatorio con ocasión a la expropiación administrativa del predio identificado con registro topográfico 39652
[...]"

Al anterior memorando, dan alcance el 03/03/2020 con el radicado 20203250072313, en el cual se aclara el número del TDJ, en los siguientes términos:

"De acuerdo con lo solicitado, nos permitimos aclarar que el número del título de depósito judicial es 400100007510613 del Banco Agrario, por la suma de Doscientos veintisiete Millones quinientos noventa y cuatro mil sesenta y cuatro Pesos (\$227.594.064) Moneda Corriente, e informamos que el número de cedula de LUZ ANGELA GARCIA SILVA es 35.329.347, conforme la sucesión adelantada por el juzgado 29 de Familia de Bogotá D.C., con ocasión a la expropiación administrativa del predio identificado con registro topográfico 39652.
[...]"

De acuerdo con la consulta del TDJ enviada por la STTR mediante correo del 28/03/2022, el título fue pagado por el Banco Agrario el 08/06/2020 mediante cheque de gerencia al abogado apoderado de los titulares.

RT 47729A

Verificación del acto administrativo:

Continuando con el proceso de adquisición predial para este RT y dado que no prosperó el proceso de enajenación voluntaria al no llegar al acuerdo formal reflejado en una promesa de compraventa, se expidió la Resolución de expropiación 2323 del 31/05/2019; dentro del término previsto en el artículo 68 del C.P.A.C.A., se generó el oficio 20193250541821 del 07/06/2019, que fue entregado a los herederos determinados por correspondencia, el 11/06/2019.

Posteriormente, la DTDP continuó el trámite de notificación, con la generación del oficio 20193250630281 el 27/06/2019 para la notificación por aviso, cuya entrega fue realizada por correspondencia en dos oportunidades 30/06/2019 y el 05/07/2019, quedando notificada el 06/07/2019, según constancia remitida el 28/02/2022.

Dentro del término previsto en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 76 del C.P.A.C.A., se interpuso recurso de reposición en contra de la citada resolución, mediante radicado 20195260866412 de fecha 18/07/2019. Aceptado el recurso, se expide el Auto de Apertura a Pruebas el 29/07/2019 *"treinta (30) días hábiles para desatar los recursos interpuestos, los cuales se vencen el día once (11) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019)"*; decisión administrativa comunicada al recurrente mediante oficio 20193250798691 del 01/08/2019.

Agotadas las gestiones administrativas tendientes a resolver el recurso, se expidió la Resolución 4817 del 06/09/2019, la cual fue notificada por aviso al recurrente el 03/10/2019, previo envío del aviso a través de

os

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

oficio a través de oficio 20193251069331 del 25/09/2019 de conformidad con lo previsto en el artículo 69 de C.P.A.C.A. según consta en constancia de ejecutoria del 04/10/2019.

Respecto a la comunicación de registro de la expropiación administrativa a la ORIP, la DTDP generó el oficio 20193251441431 del 20/12/2019, que fue entregado a su destinatario el 02/01/2020.

RT 47732A

La revisión de la resolución en la que se resuelve el recurso de reposición, se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la solicitud de autorización de Pago N° 544 generada del mismo. A continuación, se presentan los resultados encontrados:

Verificación del acto administrativo:

Continuando con el proceso de adquisición predial y dado que no prosperó el proceso de enajenación voluntaria al no llegar al acuerdo formal reflejado en una promesa de compraventa, se expidió la Resolución de expropiación 1632 del 25/04/2019. Dentro del término previsto en el artículo 68 del C.P.A.C.A., se generaron los oficios 20193250346991, 20193250347001, 20193250347011, 20193250347021, 20193250347031, 20193250347041 y 20193250347051 del 30/04/2019 y se notificó personalmente a los propietarios inscritos el 6/05/2019.

Dentro del término previsto en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 76 del C.P.A.C.A., se interpuso recurso de reposición en contra de la citada resolución, mediante radicados 20195260612292 y 20195260612332 ambos del 17/05/2019. Aceptado el recurso, se expidió el Auto de Apertura a Pruebas el 21/05/2019 *“treinta (30) días hábiles para desatar los recursos interpuestos, los cuales se vencen el día cinco (05) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019)”*; decisión administrativa comunicada al recurrente mediante oficio 20193250532771 del 05/06/2019.

Agotadas las gestiones administrativas tendientes a resolver el recurso, se expidió la Resolución 2956 del 27/06/2019, la cual fue notificada personalmente al recurrente el 5/07/2019, previa citación para el efecto a través de oficio 20193250643381 del 02/07/2019, de conformidad con lo previsto en el artículo 68 de C.P.C.A.

En razón a errores en la identificación de los propietarios y atendiendo lo previsto en el artículo 3, numeral 11 del C.P.C.A., se procedió a expedir la Resolución aclaratoria 5263 del 16/09/2019, comunicada a los propietarios inscritos a través de oficios 20193251047431, 20193251047441, 20193251047451, 20193251047461, 20193251047551 y 20193251047561 del 20/09/2019 y a la ORIP mediante comunicación 20193250910891 del 29/08/2019. La solicitud de levantamiento de la Oferta e inscripción de la expropiación se realizó mediante radicado 20193251202601 del 28/10/2019; efectividad de gestión que se verificó según consta en el registro VUR del 19/11/2019, aportado en desarrollo de la auditoría.

De acuerdo con la oferta de compra y resolución de expropiación, Transmilenio generó los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de Registro Presupuestal (CRP). Se observó la Solicitud Autorización de Pago N° 544 Transmilenio, con la información que se presenta en la siguiente tabla:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Tabla N.º 28 - Descripción CDP y CRP

Aspecto	Valor
N.º CDP	201902 2004 TRANSMILENIO
Compromiso	AVALUO INICIAL + D.E. + L.C. PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA KR 8 51 30 SUR, REQUERIDO PARA LS OBRA EXTENSION TRONCAL CARACAS (MOLINOS-USME-AURORA-YOMASA-NUEVO PATIO-AUTO LLANOS) R.T. 47732A.
Beneficiario	SIN
Nit	SIN
Tipo documento	
Contrato (Oferta)	-0-
Valor	\$ 496.467.906
N.º CRP	201901 -1411 Transmilenio
Código Rubro	33401150218014700725106
Nombre Rubro	Gestión de Infraestructura del Transporte Público (Recursos Convenio SITP)
Centro de Costo	1913005
Nombre Centro de Costo	TRANSMILENIO INFRAESTRUCTURA FASE I CARACAS PREDIOS
Beneficiario	GONZALEZ CAÑON MARIA ISABEL
Nit	36.485.628
Tipo documento	CONTRATO
Contrato (Oferta)	P-RESIDU2956-19
Fuente Financiación	9725102 PLAN Y GEST. RECUR. PARA CONSTR. 57KM NUEVOS DE TRONCAL
Valor (\$)	493.961.171,00

Fuente: CDP 201902 2004 Transmilenio y CRP 201901 -1411 Transmilenio Resumen: Equipo auditor.

La anterior información no es consistente con lo indicado en el informe técnico 2018-0911 del 04/06/2019 (20195260679242), correspondiente al avalúo comercial, ni con la Resolución N° 2956 del 27/06/2019 “Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición”, que en el aparte “Consideraciones del Despacho” manifestó lo siguiente:

“[...]

En consecuencia, el valor del precio indemnizatorio se modificó quedando de la siguiente manera: la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (497.096.784) MONEDA CORRIENTE, el citado valor comprende:

A) La suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS. (\$ 468.448.840) MONEDA CORRIENTE. por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. B) La suma de DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS SESENTA PELOS (\$18.770.560) MONEDA CORRIENTE por concepto de indemnización de Lucro Cesante. C) La suma de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS. (\$9.877.384) MONEDA CORRIENTE, por concepto de Indemnización de Daño Emergente, de conformidad con el Informe Técnico Avalúo Comercial No 2018-0911 del 3/01/2019, complementado de fecha 4/06/2019, practicados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá.

[...]

En la tabla siguiente se presenta un resumen del avalúo comercial:

Tabla N.º 29 - Resumen Avalúo Comercial

Valor a pagar por predio a expropiar Resolución 002956 de 2019, página 4	Valor (\$)
Terreno + Construcción	468.448.840
Lucro Cesante	18.770.560
Daño Emergente	9.877.384
TOTAL	497.096.784
Solicitud de Disponibilidad Presupuestal N° 522 Rad. 20193250092861	496.467.906
Diferencia	628.878
Descuentos Resolución 002956 de 2019, página 5	Valor (\$)

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

A) Descuento Gastos de escrituración	886.161
B) Desconexión de servicios públicos por taponamiento	510.829
C) Impuesto Predial	567.500
D) Derechos de registros	1.171.123
TOTAL	3.135.613

Fuente: informe técnico 2018-0911 del 04/06/2019 (20195260679242) y Resolución N° 2956 del 27/06/2019

Como se puede apreciar en las anteriores tablas, en la resolución N° 2956 de 2019 tiene \$ 628.878 de diferencia, pues, la Solicitud de Disponibilidad Presupuestal N° 522 y el CDP 201902 2004 de Transmilenio es por \$496.467.906 y la Resolución N° 2956 de 2019 es por \$497.096.784; la diferencia entre el valor a indemnizar y la solicitud de disponibilidad presupuestal está sustentada en la Resolución N° 1197 de 2019 “Por medio de la cual se ordena el pago de impuestos y derechos de registro de las resoluciones de expropiación proyectos Transmilenio”, que a su vez, menciona los CDP 2187, 2189, 2190, 2191 y 2192; por lo anterior, la Resolución N° 2956 de 2019 se encuentra cubierta presupuestalmente.

La DTDP envió la solicitud de Registro Presupuestal N° 661 a Transmilenio por \$493.961.171, es decir, por el valor del precio indemnizatorio, menos los descuentos.

Posteriormente, mediante radicado 20193251060801 del 24/09/2019 la DTDP envió a Transmilenio la Solicitud Autorización de Pago No. 544, por concepto, “Pago único contado para la adquisición del inmueble ubicado en Kr 85 1 30 Sur, requerido para la obra Extensión Troncal Caracas (Molinos – Usme - Aurora-Yomasa - Nuevo Patio Auto Llanos) RT 47732A”, firmada por la Directora Técnica de Predios del IDU; con los siguientes valores:

Tabla N.º 30 - Valores Solicitud Autorización de Pago No. 544

Beneficiario	Valor(\$)
Impuesto de Beneficencia	2.362.600
Propietario 1	81.933.096
Propietario 2	81.933.095
Propietario 3	81.933.095
Propietario 4	81.933.095
JUZGADO 53 CIVIL MUNICIPAL	163.866.190
Total solicitud autorización de pagos	493.961.171

Fuente: Solicitud Autorización de Pago No. 544. Resumen: Equipo auditor.

Se observa que, al comparar los valores registrados en la solicitud autorización de pago N° 544 (Transmilenio), contra lo registrado en el informe técnico 2018-0911 del 04/06/2019, correspondiente al avalúo comercial, se presentó diferencia de \$3.135.613; la solicitud de autorización de pago registra \$493.961.171, mientras el informe de avalúo \$497.096.784; la diferencia está sustentada en el aparte “Consideraciones del Despacho” de la Resolución N° 2956 del 27/06/2019 “Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición”, pues, se descontó de la indemnización de daño emergente, por gastos de escrituración \$886.161, derechos de registro \$1.171.123, taponamiento de servicios públicos \$510.829 y por impuesto predial \$567.500. Por tal razón, se encontró consistencia en la solicitud autorización de pago N° 606 con lo indicado en el informe técnico 2018-0911 del 04/06/2019, correspondiente al avalúo comercial.

Se evidenció que la solicitud de autorización de pago N° 544 (Transmilenio), estaba debidamente firmada por la Directora Técnica de Predios del IDU, remitida a Transmilenio por la DTDP mediante oficio 20193250803201 del 01/08/2019. El 01/08/2019, mediante radicado 20193250803201, se remitieron los siguientes soportes relacionados como anexos al oficio:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- Original Autorización de pago IDU firmada.
- Copia del Certificado del Registro Presupuestal 201908 2595.
- Copia de la Resolución Expropiación No. 001632 de 2019
- Copia de la Resolución No. 005263 de 2019
- Copia de la Resolución No. 005260 de 2019
- Copia de la Resolución No. 003869 de 2019
- Copia de la Resolución No. 002956 de 2019 "Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición".
- Copia Constancia Ejecutoria Resolución Expropiación. N°. 002956 de 2019
- Constancia de recurso de reposición contra la Resolución No. 001632 del 25 de abril de 2049
- Copia Constancia Ejecutoria Resolución Expropiación. N°. 001632 de 2019.
- Copia del Avalúo Comercial 2018-0911 del 03/01/2019
- Copia del Avalúo Comercial 2018-0911 parte de Avalúo Indemnización del 04/06/2019
- Copia VUR (Estado Jurídico del Inmueble - Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad de fecha 19 de septiembre de 2019
- Copia Gestión virtual de impuesto de registro Gobernación de Cundinamarca N°. 0000000103583363 (liquidación de Beneficencia)
- Copia consolidado estudio técnico contribución de valorización STOP
- Copia de oficios comunicación resolución No. 003869 de 2019
- Copia consultas en línea de Antecedentes Penales y Requerimientos Judiciales

Conforme a la solicitud autorización de pago N° 544, se observó que, entre el 7 y 10 de octubre de 2019 Transmilenio realizó los siguientes pagos:

Tabla N.º 31 - Orden de Pago 2019 7818 Transmilenio

Beneficiario	N° Cheque	Banco	N° TDJ o OP	Cuenta TDJ	Valor(\$)
Propietario 1	81687-4	DAVIVIENDA	201910 7818		81.307.410
Propietario 2	81690-0	DAVIVIENDA	400100007414281	JUZGADO 53 CIVIL MUNICIPAL	81.307.410
Propietario 3	81688-8	DAVIVIENDA	400100007414275	JUZGADO 53 CIVIL MUNICIPAL	81.307.410
Propietario 4	81692-8	DAVIVIENDA	400100007427360	IDU PAGOS POR EXPROPIACION	81.307.410
Propietario 5	81694-5	DAVIVIENDA	400100007427357	IDU PAGOS POR EXPROPIACION	81.307.411
Propietario 6	81693-1	DAVIVIENDA	400100007427356	IDU PAGOS POR EXPROPIACION	81.307.410
Retención en la fuente					3.754.110
Impuesto de Beneficencia					2.362.600
Total pagos					493.961.171

Fuente: Orden de Pago 2019 7818 Transmilenio. Resumen: Equipo auditor

Como se observa en la tabla anterior, Transmilenio, pagó a un propietario el valor del predio por medio de cheque, constituyó 2 Títulos de Depósito Judicial a la cuenta del Juzgado 53 Civil Municipal (N°400100007414281 y 400100007414275), por \$81.307.410 cada uno y 3 Títulos de Depósito Judicial a la cuenta IDU pagos por Expropiación (N° 400100007427356, 400100007427357 y 400100007427360), 2 por \$81.307.410 y uno por \$81.307.411.

Pago de los títulos de Depósito Judicial N.º 400100007427356, 400100007427357 y 400100007427360

Mediante radicado 20195261435712 del 29/11/2019, la señora poseedora de la cédula de ciudadanía No. 51.997.578, en representación de las personas poseedoras de las cédulas de ciudadanía N° 79.253.724, 35.485.628 y 51.873019, solicitó realizar el fraccionamiento o cambio de beneficiario de los títulos depósito

CS

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

400100007427356, 400100007427357 y 400100007427360, solicitó el cobro de los títulos judiciales de sus representados, para lo cual allegó 3 poderes amplios y suficientes con presentación personal ante la Notaría Sesenta y Seis (66) del Círculo Notarial de Bogotá D. C.

La DTPD, mediante radicado 20203250008863 del 15/01/2020 solicitó a la STTR el fraccionamiento, endoso y entrega de los TDJ N° 400100007427356, 400100007427357 y 400100007427360, correspondiente al R.T. No. 47732, en los siguientes términos:

“La Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano le solicita se sirva realizar los trámites pertinentes a fin de entregar los siguientes tres (03) títulos de depósito que forman parte del valor del precio indemnizatorio del inmueble ubicado en la KR 8 No. 51 - 30 SUR de la ciudad de Bogotá D.C., requerido para la ejecución de la obra Troncal Av Caracas en el tramo comprendido entre la estación Molinos, Patio Portal de Usme y Estación Yomasa.”
[...]

De acuerdo con la consulta del TDJ enviada por la STTR mediante correo del 28/03/2022, los títulos 400100007427356, 400100007427357 y 400100007427360 fueron pagados al apoderado por el Banco Agrario el 05/03/2020 mediante cheque de gerencia.

RT 51588

Verificación del acto administrativo:

Continuando con el proceso de adquisición predial y dado que no prosperó el proceso de enajenación voluntaria al no llegar al acuerdo formal reflejado en una promesa de compraventa, se expidió la Resolución de expropiación 3501 del 29/07/2019; dentro del término previsto en el artículo 68 del C.P.A.C.A., se generó la comunicación 20193250788441 del 30/07/2019 y se notificó personalmente a los propietarios inscritos el 5/08/2019, quedando ejecutoriada según constancia del 23/08/2019 que obra en el expediente digitalizado.

Mediante oficio 20193251174341 del 22/10/2019 se solicitó a la ORIP el levantamiento de la Oferta e inscripción de la expropiación; efectividad de gestión que se verificó según consta en el registro VUR aportado en desarrollo de la auditoría del 30/10/2019.

De acuerdo con la oferta de compra, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de Registro Presupuestal (CRP), que soportaron la Orden de Pago N.° 3041 de 2019 como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla N.° 32 - Descripción CDP y CRP

Aspecto	Valor
N.° CDP	2605 del 10/04/2019
Compromiso	ADQUIS. PREDIO + D.E. CL.12 BIS 68D-18 R.T.51588 OBRA: AV. CONSTIT. (AV.CL.12-AV.CL.13).
Beneficiario	SIN
Nit	SIN
Tipo documento	ADQUISICION DE PREDIOS
Contrato (Oferta)	-0-
N.° CRP	2950 del 28/06/2019
Código Rubro	3311502181062140

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Nombre Rubro	CONSTRUC Y CONSERV DE VÍAS Y CALLES COMPLETAS PARA LA CIUDAD
Centro de Costo	23565
Nombre Centro de Costo	PREDIOS AV CONSTITUCIÓN (AVCL12-AV CL13)
Beneficiario	MAURICIO MERCHAN CAMACHO
Nit	79.653.223
Tipo documento	OFERTA DE COMPRA
Contrato (Oferta)	-1575-2019
Fuente Financiación	73 CUPO ACUERDO 690/2017
Valor (\$)	21.119.128,00

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. Resumen: Equipo auditor.

La anterior información se encontró consistente con lo indicado en el informe técnico 2019-0178 del 22/03/2019, correspondiente al avalúo comercial.

Posteriormente, para el RT 51588 fue elaborada, el 09/09/2019, la Orden de Pago (OP) 3041, por concepto del pago de la Resolución de Expropiación 3101 del 29/07/2019, con los siguientes valores:

Tabla N.º 33 - Valores OP 3041/2019

	Concepto	Valor (\$)
Valor a pagar por predio a expropiar	Terreno	20.695.400
	Daño emergente	113.427
	TOTAL	20.808.827
Descuentos	Retención en la fuente (2.5% del Valor Terreno)	517.385
	Notariado y registro	123.600
	Beneficencia	0
Valor a girar		20.167.842

Fuente: OP 3041 - Sistema Orfeo. Resumen: Equipo auditor.

Se observó que, al comparar los valores registrados en la OP 3041-2019 contra lo registrado en el informe técnico 2019-0178 del 22/03/2019, correspondiente al avalúo comercial, se presentó diferencia en el concepto de daño emergente de \$310.301; la OP registra \$123.427, mientras el informe de avalúo \$423.728; la diferencia está sustentada en el numeral 16 de los considerandos de la resolución de expropiación administrativa 3501 del 29-07-2019, pues, se descontó por escrituración \$245.706 y por gastos de registro \$64.595. Por tal razón, se encontró consistencia en la OP 3041-2019 con lo indicado en el informe técnico 2019-0178 del 22/03/2019, correspondiente al avalúo comercial.

Se evidenció que la OP 3041-2019 estaba debidamente firmada por el ordenador del gasto correspondiente (Directora Técnica de Predios) y que los soportes, que se encuentran en el radicado 20195560348053 y expediente ORFEO 201955629010002432E, titulado "ORDEN DE PAGO 3041-2019", son los siguientes:

- Estado jurídico del Inmueble, consultado en la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario –VUR el 04/09/2019, para el bien con número de Matrícula Inmobiliaria 50C-525470 y Referencia Catastral AAA0082NMDE.
- Resolución de expropiación por vía administrativa 3501 del 29/07/2019 y Constancia de ejecutoria a partir del 23 de agosto de 2019, firmada por el respectivo ordenador del gasto.
- Copias de las cédulas de ciudadanía números 1.149617, 20.273.786, 51.818.764 y 79.653223.
- Homologación de los estados de cuenta de valorización para el registro topográfico 51588, con radicado 20195760167203 del 27/06/2019.
- Liquidación de Impuesto de Beneficencia y Registro.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- Orden de Pago 3041 del 09/09/2019.

La forma de pago señalada en la OP es “CHEQUE”. En efecto, se observó que en la OP se tienen como beneficiarios de los cheques los siguientes números de cédula:

- N.º 51.818.764 por \$5.171.307 menos \$30.900 para el Departamento de Cundinamarca.
- N.º 79.653.223 por \$5.171.307 menos \$30.900 para el Departamento de Cundinamarca.
- N.º 20.273.786 por \$5.171.307 menos \$30.900 para el Departamento de Cundinamarca.
- N.º 1.149.617 por \$5.171.307 menos \$30.900 para el Departamento de Cundinamarca.

La Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo (STTR), el 11/10/2019, ejecutó la constitución de los Títulos de Depósito Judicial (TDJ) N.º 400100007416281 por \$5.041.691 y N.º 4001000074123649 por \$270, a favor de la tenedora del número de cédula 51.818.764, de acuerdo con la información suministrada por la DTDP y la consultada en el aplicativo Orfeo.

Pago del título de Depósito Judicial N.º 400100007416281

Mediante radicado 201952611300442 del 25/10/2019, el señor poseedor de la cédula de ciudadanía No.79653223, a quien la poseedora de la cédula 51.818.764 le otorgó poder amplio y suficiente para realizar los trámites referidos al RT 51588, con reconocimiento de firma de documento privado del Consulado de Colombia en Tel Aviv – Israel; solicitó que el valor del TDJ N.º 400100007416281 le fuera entregado.

La DTDP mediante radicado 20193250382253 del 01-11-2021 solicitó:

“La Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano, le solicita se sirva realizar los trámites pertinentes, a fin de realizar la conversión y entrega del título de Depósito Judicial No. 400100007416281 del 11 de octubre del 2019, por valor de CINCO MILLONES CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$5.041.691) MONEDA CORRIENTE del Banco Agrario, cuya beneficiaria es la señora BETTY MERCHAN CAMACHO, identificada con cédula de ciudadanía No. 51818764, teniendo en cuenta la comunicación con radicado IDU No. 20195261300442 del 25 de octubre del 2019, se solicita la conversión del título judicial a favor del señor MAURICIO MERCHAN CAMACHO, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.653.223, en atención al poder otorgado el 21 de junio de 2019 por la señora BETTY MERCHAN CAMACHO ante el Consulado de Colombia en TEL AVIV – ISRAEL, para que reciba el valor indemnizatorio que le corresponda con ocasión de la expropiación administrativa de una zona de terreno que hace parte del predio identificado con R.T. No. 51588.”
[...]

La DTDP soportó su solicitud con los siguientes documentos:

- Fotocopia de la Resolución de expropiación No. 3501 del 29 de julio del 2019
- VUR correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No.50C-525470
- Fotocopia del poder de la señora BETTY MERCHAN CAMACHO al señor MAURICIO MERCHAN CAMACHO
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía de los señores MAURICIO MERCHAN CAMACHO y BETTY MERCHAN CAMACHO

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- Consolidado del estudio técnico de las contribuciones de valorización

2.6 ADMINISTRACIÓN PREDIAL Y DISPOSICIÓN A LA OBRA

En relación con la actividad de recibo del predio, se realizaron las siguientes actividades de verificación:

- Revisión de la documentación del proceso asociada con el recibo de predios adquiridos.
- Verificación de los registros y documentos entregados por la DTDP.
- Constatación de la consistencia de la información de atributos del predio frente a los registros de recibo del mismo.
- Verificación de la ejecución de los puntos de control establecidos en la documentación del proceso en relación con el recibo del predio.
- Visita al predio para verificar la consistencia de la información de recibo del mismo.
- Revisión de registros entregados por la Dirección Técnica de Construcciones (DTC) frente a la entrega del predio, por parte de la DTDP a dicha dependencia.

Frente a las anteriores actividades de verificación, se evidenció lo siguiente para cada uno de los RT de la muestra:

RT 39652

Acta de recibo del predio por parte del IDU

En la documentación dispuesta por la DTDP, no se encontró Acta de Recibo del predio. En su lugar, se entregó un documento denominado “Acta de autorización de uso de un inmueble identificado con el RT 39652. suscrita entre el instituto de desarrollo Urbano IDU y Amada Montilla Sánchez”

En la mencionada Acta de autorización, suscrita el 05/10/2010, la firmante Amanda Montilla Sánchez actuó en calidad de poseedora del predio y declaró que en su momento adelantaba un proceso de pertenencia. Igualmente, en dicha Acta de autorización, la Sra. Montilla autorizó al IDU a utilizar el inmueble identificado con el RT 39652 para la construcción de la obra Avenida Mariscal Sucre (carreras 18 y 19), en el tramo comprendido entre la Avenida de los Comuneros hasta la Avenida La Hortúa.

Adicionalmente, en el citado documento se describen los linderos específicos y generales y las áreas del inmueble, así como los compromisos adquiridos por la Poseedora, en cuanto a que el inmueble se entregaría libre de ocupantes y se realizarían las gestiones ante las empresas de servicios públicos para el taponamiento y retiro de contadores.

Por otra parte, el IDU se comprometió en la mencionada Acta de autorización, a culminar el proceso de expropiación administrativa, a demoler el inmueble y retirar los escombros y a utilizarlo para la construcción de la obra mencionada.

No obstante, se evidenció como conclusión, que para el recibo del predio identificado con el RT 39652 no se suscribió el documento pertinente como lo es el Acta de Recibo en el formato correspondiente.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Documento de recibo del predio por parte de la DTC, Constructor y/o Interventoría

En la documentación dispuesta por la DTDP, no se encontró el Acta de entrega al área técnica, constructor y/o interventor ni otros registros que evidencien dicha gestión por parte de la DTDP.

RT 47729 A

Acta de recibo del predio por parte del IDU

La DTDP recibió el predio correspondiente al RT 47729 mediante Acta de Recibo N.º 4671, cuyo documento de soporte, en formato FO-GP-55, fue remitido en archivo PDF, con la siguiente información y atributos:

Fecha de recibo del predio: 04/12/2020

Revisión de atributos del predio contenidos en el archivo recibido

Tabla N.º 34 - Verificación atributos del Acta de Recibo

Atributo	Información registrada	Observación
Fecha recibo del predio	04/12/2020	
Obra	Troncal Avenida Caracas en el tramo comprendido entre la estación Molinos. Patio Portal de Usme, estación Yomasa y Patio Taller La Reforma.	Información consistente frente al proyecto para el cual se destinó el predio adquirido.
Vendedor/	Ernesto Medina Alemán	El vendedor registrado en el acta de recibo, Marlen Medina Saavedra, no corresponde con el propietario del predio, registrado en el Certificado de Tradición y Libertad y establecido como tal en el Estudio de Títulos realizado por la DTDP.
CC Vendedor	39.709.522	Información inconsistente, dado que la CC del propietario vendedor es 189.824
Dirección	KR 8 A 51 – 22 SUR	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
Cédula catastral	US 52S 8 1	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
Matrícula inmobiliaria	50S-78380	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
RT	47729A	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA TOTAL	215.20 M2	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA NEGOCIADA	215.20 M2	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA AFECTADA	215.20 M2	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA SOBRANTE	0	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
CONTADORES	Acueducto: SI	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
CONTADORES	Gas: SI	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
CONTADORES	Energía: SI	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
OBSERVACIONES	No hay observaciones registradas.	Se registra observación sobre "Antepecho 10.80 m2 y muro levantado 31.20 M2 y en letra manuscrita la palabra "Expropiación". Por lo demás,

05

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Atributo	Información registrada	Observación
		no hay observaciones o autorización de entrega por un tercero que no es el propietario.

Fuente: Archivo PDF suministrado por la DTDP. **Elaboración:** Equipo auditor.

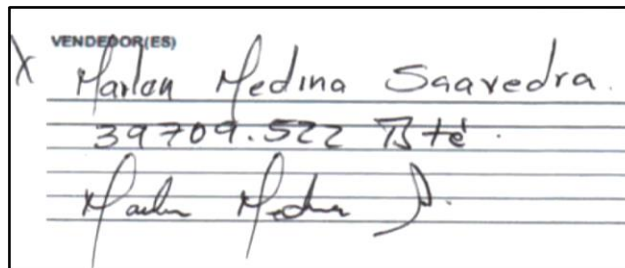
En los campos correspondientes a la información de suscripción del documento por parte del IDU, se observó:

Nombre abogado: Sandra Constanza Báez CC. 52.223.032
Nombre del administrador de predios: Pablo E Ortiz C.C. 79.353.88

En los campos correspondientes a la información de suscripción del documento por parte del vendedor, se observó:

Firma manuscrita con el nombre “*Marlen Medina Saavedra*”
N.º de cédula en letra manuscrita: “*39.709.522 Bta*”

Imagen N.º 1. Suscripción del acta por el vendedor



Fuente: Acta de recibo n.º 4671

Como se puede observar en la imagen tomada del documento “ACTA_01_RT47729”, suministrado por la DTDP, el nombre y el documento registrados no corresponden con la información del propietario del predio contenida en los diferentes documentos que acreditan tal condición.

Documento de recibo del predio por parte de la DTC, Constructor e Interventoría Contrato 1601/2019.

La DTDP entregó el documento denominado “ACTA DE RECIBO DE PREDIOS DTDP-04-2020 RT 47729^a” como soporte de la entrega del predio al área técnica, en este caso la Subdirección Técnica de Ejecución del Subsistema de Transporte (STEST) diligenciado en el formato FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios, fechada el 21/12/2020, suscrita por 2 representantes de la DTDP, 2 representantes de la STEST, un representante del contratista de obra (Contrato IDU-1561-2019) y un representante de la interventoría (contrato IDU-1605-2019).

Dado lo anterior, se concluye que el proceso de Gestión Predial cumplió con la formalidad de suscripción del Acta de entrega del predio a la DTC, en este caso la STEST, en la cual participaron adicionalmente la interventoría y el contratista.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

RT 47732 A

La DTDP recibió el predio correspondiente al RT 47732 mediante Acta de Recibo N.º 4456, cuyo documento de soporte, en formato FO-GP-55, fue remitido en archivo PDF, con la siguiente información y atributos:

Fecha de recibo del predio: 03/03/2020

Revisión de atributos del predio contenidos en el archivo recibido

Tabla N.º 35 - Verificación atributos del Acta de Recibo

Atributo	Información registrada	Observación
Fecha recibo del predio	03/03/2020	
Obra	Troncal Avenida Caracas en el tramo comprendido entre la estación Molinos. Patio Portal de Usme, estación Yomasa y Patio Taller La Reforma.	Información consistente frente al proyecto para el cual se destinó el predio adquirido.
Vendedor (es)	María Isabel González Cañón María Ángela Neira Cañón Olga Lucía Neira Cañón Carmenza Neira Cañón William Henry Neira Cañón Luisa Viviana Neira Cañón	En los campos correspondientes a la información de suscripción del documento por parte del vendedor aparece la firma de Olga Lucía Neira Cañón, quien hace parte del grupo familiar que aparece registrado como propietario del predio, registrado en el Certificado de Tradición y Libertad y establecido como tal en el Estudio de Títulos realizado por la DTDP.
CC Vendedor	51.997.578	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
Dirección	KR 8 51 – 30 SUR	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
Cédula catastral	US 52S 7A 12	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
Matrícula inmobiliaria	50S-004460	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
RT	47732A	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA TOTAL	213.50 M2	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA NEGOCIADA	213.50 M2	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA AFECTADA	213.50 M2	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA SOBRANTE	0	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
CONTADORES	Acueducto: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
CONTADORES	Gas: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
CONTADORES	Energía: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
IDENTIFICACIÓN COMPONENTE AMBIENTAL	1. Se registra la autorización de trámite de permiso ambiental. 2. En la nota de entrega se referencia de manera equivocada el RT 37502 A.	En la nota de entrega se referencia de manera equivocada el RT 37502 A, cuando toda la información corresponde al RT 47732 A, objeto de análisis.
OBSERVACIONES	Se registra en manuscrito "Predio desmantelado"	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.

Fuente: Archivo PDF suministrado por la DTDP. Elaboración: Equipo auditor.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

En los campos correspondientes a la información de suscripción del documento por parte del IDU, se observó:

Nombre abogado: Sandra Constanza Báez CC. 52.223.032

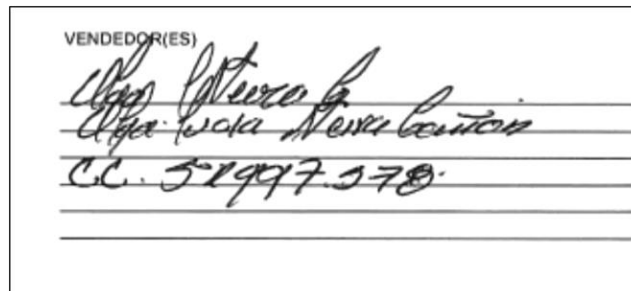
Nombre del administrador de predios: José O. Mendoza C.C. 19.216.806

En los campos correspondientes a la información de suscripción del documento por parte del vendedor, se observó:

Firma manuscrita con el nombre “*Olga Lucía Neira Cañón*”

N.º de cédula en letra manuscrita: “51.997.578”

Imagen N.º 2. Suscripción del acta por el vendedor



Fuente: Acta de recibo n.º 4456

Como se puede observar en la imagen tomada del documento “ACTA_01_RT47732A”, suministrado por la DTDP, el nombre y el documento registrados corresponden con la información del propietario del predio contenida en los diferentes documentos que acreditan tal condición.

Dado lo anterior, se concluye que la entrega del predio correspondiente al RT 47729 fue realizada por el propietario del predio, cumpliéndose los requisitos y puntos de control establecidos en el Manual de Gestión Predial, procedimiento de Venta y Administración de Predios y Acta de Recibo de Predios.

Documento de recibo del predio por parte de la DTC, Constructor e Interventoría Contrato 1601/2019.

La DTDP entregó como soporte el documento “Acta Entrega Predios Caracas DTC-Obra_03.08.2020”, fechada el 03/08/2020, que corresponde al diligenciamiento del formato Acta de Recibo de Predios, el cual indica que “*Recibe*” el Subdirector Técnico de Ejecución del Subsistema de Transporte y que “*Entrega*” la Directora Técnica de Predios.

En este documento, se identificó la relación de 64 predios a entregar por parte de la DTDP, con la información de RT, Obra, CHIP, Dirección actual, Matrícula y Área. El documento está suscrito por las partes intervinientes por parte del IDU (DTDP y Subdirección Técnica de Ejecución del Subsistema de Transporte (STEST), la interventoría y el contratista. El RT 47732 aparece en el número de orden 34 de los 64 predios relacionados en el Acta en mención.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Dado lo anterior, se concluye que el proceso de Gestión Predial cumplió con la formalidad de suscripción del Acta de entrega del predio a la DTC, en este caso la STET, en la cual participaron la interventoría y el contratista.

RT 51588

La DTDP recibió el predio correspondiente al RT 51588 mediante Acta de Recibo sin número, cuyo documento de soporte, en formato FO-GP-55, fue remitido en archivo PDF, con la siguiente información y atributos:

Fecha de recibo del predio: 24/10/2019

Revisión de atributos del predio contenidos en el archivo recibido

Tabla N.º 36 - Verificación atributos del Acta de Recibo

Atributo	Información registrada	Observación
Fecha recibo del predio	24/10/2019	
Obra	Avenida Constitución desde Avenida Alsacia (AC 12) hasta la Avenida Centenario (AC 13)	Información consistente frente al proyecto para el cual se destinó el predio adquirido.
Vendedor (es)	Betty Merchán Camacho Mauricio Merchán Camacho María Zoila Camacho de Merchán Miguel Merchán Cruz	En los campos correspondientes a la información de suscripción del documento por parte del vendedor aparece la firma de Mauricio Merchán Camacho, quien hace parte del grupo familiar que aparece registrado como propietario del predio, registrado en el Certificado de Tradición y Libertad y establecido como tal en el Estudio de Títulos realizado por la DTDP.
CC Vendedor que entrega	79.653.223	Información consistente que corresponde a uno de los propietarios registrados.
Dirección	CALLE 12 BIS # 68 D 18	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
Cédula catastral	11 68D 1	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
Matrícula inmobiliaria	50C-00525470	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
RT	51588	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA TOTAL	935 M2	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA NEGOCIADA	8.18 M2	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA AFECTADA	8.18 M2	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA SOBRANTE		No aparece diligenciado este campo.
CONTADORES	Acueducto: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
CONTADORES	Gas: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
CONTADORES	Energía: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
IDENTIFICACIÓN COMPONENTE AMBIENTAL	Se registra la autorización de trámite de permiso ambiental.	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
OBSERVACIONES	No aparece ninguna observación sobre el estado del predio.	No aparece registrada ninguna observación sobre el estado del predio.

Fuente: Archivo PDF suministrado por la DTDP. Elaboración: Equipo auditor.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

En los campos correspondientes a la información de suscripción del documento por parte del IDU, se observó:

Nombre abogado: Ilegible. Aparece una firma autógrafa.

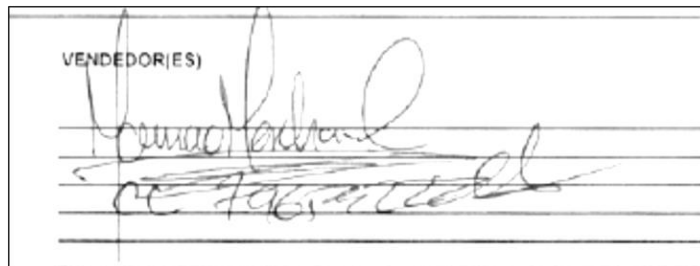
Nombre del administrador de predios: Andrés Fernando Pastos.

En los campos correspondientes a la información de suscripción del documento por parte del vendedor, se observó:

Firma manuscrita con el nombre “*Mauricio Merchán*”

N.º de cédula en letra manuscrita: “79.653.223”

Imagen N.º 3. suscripción del acta por el vendedor



Fuente: Acta de recibo sin número

Como se puede observar en la imagen tomada del documento “ACTA_01_RT51588”, suministrado por la DTDP, el nombre y el documento registrados corresponden con la información del propietario del predio contenida en los diferentes documentos que acreditan tal condición.

Dado lo anterior, se concluye que la entrega del predio correspondiente al RT 47729 fue realizada por el propietario del predio, cumpliéndose los requisitos y puntos de control establecidos en el Manual de Gestión Predial, procedimiento de Venta y Administración de Predios y Acta de Recibo de Predios.

Documento de recibo del predio por parte de la DTC, Constructor e Interventoría Contrato 1531/2018.

La DTDP entregó como soporte el documento “Acta_DTDP_03_G4_AV. TINTAL TRAMO 5_15.01.2020”, que corresponde al diligenciamiento del formato Acta de Recibo de Predios, el cual indica que “*Recibe*” el Subdirector Técnico de Ejecución del Subsistema Vial y que “*Entrega*” la Directora Técnica de Predios.

En este documento, se identificó la relación de 3 predios a entregar por parte de la DTDP, con la información de RT, Obra, CHIP, Dirección actual, FMI y Área. El documento está suscrito por las partes intervinientes por parte del IDU (DTDP y Subdirección Técnica de Ejecución del Subsistema Vial (STESV), la interventoría y el contratista y tiene como fecha de suscripción el 15/01/2020. El RT 51588 aparece en el número de orden 3 de los 3 predios relacionados en el Acta en mención.

Dado lo anterior, se concluye que el proceso de Gestión Predial cumplió con la formalidad de suscripción del Acta de entrega del predio a la DTC, en este caso la STESV, en la cual participaron la interventoría y el contratista.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Tabla N.º 37 - Consolidación análisis de soportes y registros componente técnico

Documento o Producto	RT 39652	RT 47729	RT 47732	RT 51588
DIRECCIÓN	Calle 1 F # 21 - 21	Carrera 8 A # 51 - 22 Sur	Carrera 8 # 51 - 30 SUR	CALLE 12 BIS # 68 D 18
REGISTRO TOPOGRÁFICO	Falta archivo DWG	Entregado información consistente	Entregado información consistente	Entregado información consistente
TIRA TOPOGRÁFICA	Entregado en formato PDF. falta en formato DWG	Entregado información consistente	Entregado información consistente	Entregado información consistente
ACTA DE RECIBO	Falta Acta de recibo (**)	Entregado El vendedor registrado en el acta de recibo, Marlen Medina Saavedra, no corresponde con el propietario del predio, Ernesto Medina Alemán, registrado en el Certificado de Tradición y Libertad y establecido como tal en el Estudio de Títulos realizado por la DTDP.	Entregado En la nota de entrega se referencia de manera equivocada el RT 37502 A, cuando toda la información corresponde al RT 47732 A, objeto de análisis.	Entregado información consistente
ACTA ENTREGA AL ÁREA TÉCNICA	Faltan documentos de entrega al área técnica.	Entregado información consistente	Entregado información consistente	Entregado información consistente
(**) No aparece Acta de recibo. En su lugar la DTDP adjuntó un documento que corresponde a "ACTA DE AUTORIZACIÓN DE USO DE UN INMUEBLE" que no es el Acta de recibo.				

Fuente: Archivos PDF suministrados por la DTDP. **Elaboración:** Equipo auditor.

2.7 OTROS ASPECTOS

En este capítulo, el equipo auditor incluyó aspectos relacionados con el manejo de documentación en ORFEO, Planes de Mejoramiento, la gestión de riesgos asociados proceso y PQRS.

2.7.1 Gestión Documental

Para este ejercicio de auditoría, se hizo necesaria la revisión de la documentación específica de los RT objeto de la muestra, en el sistema ORFEO, evidenciando dispersión de la información, que generó inconvenientes de trazabilidad y control no solo para el equipo auditor, sino para el equipo auditado al no enviar previo requerimiento la totalidad de la documentación / soportes requeridos y que se han descrito en cada componente de este informe.

Esta dispersión y deficiencia en la unicidad de expediente se evidenció en los radicados relacionados en la siguiente tabla:

Tabla N.º 38 - Relación de radicados ORFEO por RT no incluidos en expedientes consistentes

RT	Radicado	Expediente ORFEO	Observación
51588	20193250015756 del 22/04/2019	201732532010000155E (RT 47027)	Se incluyó posteriormente en digitalización general componente jurídico CAD-IDU 1881160 (2020325320100001631E del 51588)
51588	20193250324231 del 25/04/2019	201732532010000155E (RT 47027)	Se incluyó posteriormente en digitalización general componente jurídico CAD-IDU 1881160 (2020325320100001631E del 51588)
51588	20193250035016 del 29/07/2019	201732532010000155E (RT 47027)	Se incluyó posteriormente en digitalización general componente jurídico CAD-IDU 1881160 (2020325320100001631E del 51588)

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

RT	Radicado	Expediente ORFEO	Observación
51588	20193250788441 del 30/07/2019	201732532010000155E (RT 47027)	Se incluyó posteriormente en digitalización general componente jurídico CAD-IDU 1881160 (202032532010001631E del 51588)
51588	20193250256471 del 05/04/2019	201732532010000155E (RT 47027)	El expediente del RT 51588 es el 202032532010001631E.
47732	20205260163172 del 14/02/2020	201832532010000327E (RT 49022)	El expediente del RT 47732 es el 201732532010001359E.
47732	20203250214881 del 02/03/2020	201832532010000327E (RT 49022)	El expediente del RT 47732 es el 201732532010001359E.
47732	20205560037433 del 04/02/2020	201832532010000327E (RT 49022)	El expediente del RT 47732 es el 201732532010001359E.
47729	20205260196412 del 24/02/2020	201832532010000327E (RT 49022)	El expediente del RT 47729 es el 201732532010001356E.
47729	20205560027203 del 29/01/2020	201832532010000327E (RT 49022)	El expediente del RT 47729 es el 201732532010001356E.
47729	20203250120323 del 29/05/2020	201832532010000327E (RT 49022)	El expediente del RT 47729 es el 201732532010001356E.
47729	20215260361022 del 02/03/2021	201732532010001314E (RT 24901)	El expediente del RT 47729 es el 201732532010001356E.
39652	20205261053232 del 24/11/2020	201932559010000002E	El expediente del RT 39652 es el 201032532010000161E. El expediente en el que se encuentra actualmente se titula "QUEJAS RECLAMOS SUGERENCIAS Y/O SOLICITUDES DE INFORMACION VIGENCIA 2019"

Fuente: Sistema ORFEO – Consolidación equipo auditor

Dado lo anterior, se evidenció que, a pesar de digitalizar el componente jurídico del RT 51588 - CAD-IDU 1881160, los radicados que lo integran individualmente se encuentran en otros expedientes ORFEO que no corresponden a este RT. Adicionalmente, no se evidenció la integración de los componentes técnico, financiero ni económico, contraviniendo así lo previsto en el procedimiento **PR-DO-03 V. 2, 3 y 4 Organización de archivos de gestión**, que prevé:

Política Operacional: "(...) Es responsabilidad de los servidores públicos de planta y contratistas de prestación de servicios, mantener actualizados los expedientes virtuales, realizando una correcta clasificación e inclusión de los radicados en los expedientes correspondientes y conforme con la Tabla de Retención Documental. Documental." (subrayado fuera de texto).

Actividad 6.1.3. Observaciones "La Tabla de Retención Documental de cada dependencia, indica cuales documentos se deben archivar de acuerdo a la serie y/o subserie documental. La inclusión de documentos en un expediente se realiza en el mismo momento en que se genera o recibe un documento." (subrayado fuera de texto).

Esta deficiencia en la unicidad de expediente generó dificultades en la trazabilidad y control documental, no solo para el equipo auditor, sino para el equipo auditado al no enviar previo requerimiento, la información completa para este ejercicio.

Situación similar se encontró para los RT 47732, 47729 y 39652.

Dado que una situación como esta fue identificada como "Hallazgo N.º 5: Deficiencias en el manejo de expedientes virtuales en ORFEO" en el transcurso de esta auditoría, según consta en el memorando 20221350109163 del 25/03/2022 "Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881 A", no se consigna nuevamente como tal en este informe.

Es de anotar que para ese hallazgo, la DTDP formuló plan de mejoramiento a través de memorandos 20223250123613 del 06/04/2022 y 20223250136343 del 19/04/2022, que contiene dos acciones, las

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

cuales quedaron registradas en aplicativo CHIE: Plan Mejoramiento Institucional, con los códigos 2592 para la acción “Efectuar unificación de expediente del RT 46881, previa consulta del procedimiento al área de archivo, para garantizar la integridad correspondiente”; y 2593 para la acción “Elaborar y socializar la lista de chequeo para validación del cargue de los tipos documentales que deben ser asociados a cada expediente electrónico, incluyendo las recomendaciones que garanticen la unicidad de la información”; ambas en estado “Por aprobar” al 26/04/2022. Por tanto, la DTDP debe incluir las situaciones descritas en los párrafos precedentes dentro de las acciones que planteó en el plan de mejoramiento citado.

Adicionalmente, se evidenció que las comunicaciones internas 20203250050223 del 16/02/2020 y 20203250120323 del 29/05/2020, de respuesta a los memorandos STTR 20205560037433 del 04/02/2020 y 20205560027203 del 29/01/2020, respectivamente, se generaron sin realizar la vinculación o cruce de los radicados en el Sistema ORFEO desde la pestaña “Documentos”, como lo indica los numerales “5. Política Operacional” y “6.1.5 Ingresar a la pestaña “Documentos”” del procedimiento GESTIÓN Y TRÁMITE DE COMUNICACIONES OFICIALES INTERNAS, código PR-DO-06. Dado que el tema se evidenció, sólo para dos comunicaciones, no se genera hallazgo, pero sí la recomendación respecto a asegurar dicha vinculación al momento de responder las comunicaciones, con la finalidad de facilitar el seguimiento a las respuestas.

De otra parte, de la revisión del sistema ORFEO, se ubicaron sin digitalizar (formalizar) las Resoluciones 20213250013576 del 25/05/2021, 20213250013566 del 02/06/2021 y 20213250031216 del 28/07/2021, correspondientes al RT 47732. Al respecto, mediante correo electrónico del 05/04/2021, se solicitó: “Teniendo en cuenta que, a pesar de constituir soporte de pago, las resoluciones que se enuncian, se encuentran sin digitalizar en el sistema ORFEO (aún en Word), remitir la planilla o documento equivalente en el que conste la gestión de trámite individual tendiente a su digitalización / formalización en el sistema”, sin que a la fecha de elaboración del informe preliminar se hubieran remitido los soportes correspondientes. Se precisa que dicho requerimiento venció el 11/04/2022.

Frente a esta situación, se solicitó a la STRF, mediante correo electrónico del 06/04/2022, se indicara si dichas resoluciones habían sido remitidas para digitalización; requerimiento que fue respondido por el mismo medio el 11/04/2022 en el siguiente sentido: “Hemos verificado física y virtualmente, pero no tenemos registro de recibido por parte de Predios de las Resoluciones”. Así las cosas, se evidenció incumplimiento de lo previsto en el MG-DO-01 MANUAL OPERATIVO GESTIÓN DOCUMENTAL V. 21, que en lo pertinente prevé lo siguiente:

13.5 RESOLUCIONES

“[...]

Las resoluciones deben ser entregadas a correspondencia con sus anexos (cuando sea el caso), físicamente y en original, máximo al siguiente día en que se firma el documento, con el formato FODO-05 ENTREGA DE DOCUMENTOS PARA DESPACHO Y/O DIGITALIZACIÓN EN ORFEO o el vigente.

[...]

Si se requiere realizar la notificación (personal o por aviso), conforme con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, artículos 67, 68 y 69, será responsabilidad del área que generó la Resolución; posteriormente, será entregada la Resolución, anexos y notificación al área de Correspondencia con el formato FO-DO-05 ENTREGA DE DOCUMENTOS PARA DESPACHO Y/O DIGITALIZACIÓN EN ORFEO o el vigente, para proceder con el trámite de despacho y digitalización.”

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Evidenciado el incumplimiento, se generó el hallazgo *Incumplimiento de gestiones operativas tendientes a la digitalización (formalización) de Resoluciones generadas a través del Sistema ORFEO*”.

Por último y continuando con la revisión del sistema ORFEO, se ubicaron las resoluciones que a continuación se enuncian, de las cuales, no se evidenció soporte de que fueran tramitadas:

Tabla N.º 39 - Relación de Resoluciones ORFEO sobre las que no se identificó trámite

Resoluciones	
20203250029176 del 13/05/2020	20213250015366 del 02/06/2021
20213250016876 del 09/06/2021	20213250017576 del 10/06/2021
20213250017566 del 10/06/2021	20213250015356 del 02/06/2021
20213250016866 del 09/06/2021	20203250029286 del 13/05/2020
20213250024606 del 06/07/2021	20213250028446 del 16/07/2021
20213250013596 del 25/05/2021	20213250020176 del 23/06/2021
20203250048766 del 31/08/2020	20203250049866 del 07/09/2020
20203250052676 del 23/09/2020	

Fuente: Sistema ORFEO – Consolidación equipo auditor

Frente a estas resoluciones, se solicitó a la DTDP, mediante correo electrónico del 05/04/2021, se informara particularmente: “*Dado que en el expediente ORFEO no hay evidencia de trámite de las Resoluciones que se enuncian, adjuntar si es del caso, evidencia de la respectiva solicitud de anulación en el sistema (para cada una)*”, sin que a la fecha de elaboración de este informe se hayan remitido los soportes correspondientes. Se precisa que dicho requerimiento venció el pasado 11/04/2022. Sólo para el radicado 20203250029176 del 13/05/2020, la DTDP, el 12/04/2022 indicó “*Se efectuó depuración desde la DTDP y se reporta como no tramitado*”.

Teniendo en cuenta lo anterior, se recomienda, a la DTDP, realizar las gestiones necesarias para depurar, en el sistema ORFEO, los radicados que no se hayan tramitado (no solo con la nota en el histórico de “depuración”), sino que se efectúe, si es del caso, la anulación en el sistema y se den las instrucciones al equipo del área para que esta gestión se realice en tiempo real para no acumular estas actividades.

2.7.2 Gestión de Riesgos

A partir de los productos entregables establecidos por la Oficina Asesora de Planeación, en relación con la administración de riesgos de la vigencia 2021 y teniendo como documentos base las matrices de riesgos de gestión y de riesgos de corrupción vigentes para el proceso de Gestión Predial, en lo que concierne al alcance establecido, se realizaron las siguientes actividades:

- Verificación del envío de los entregables de la vigencia 2021.
- Verificación del diseño y registro de controles frente a la metodología vigente, a partir de las matrices de evaluación elaboradas específicamente para la auditoría.
- Verificación de la ejecución de las actividades de control definidas para cada uno de los riesgos identificados.
- Identificación de riesgos materializados, a partir de las diferentes actividades de auditoría.
- Verificación de la ejecución de actividades que deben realizar los procesos para el caso en que se materialice un riesgo.
- Evaluación de efectividad de controles para los diferentes riesgos identificados en el proceso.
- Entrevistas con los responsables de la gestión de riesgos del proceso.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- Identificación de posibles nuevos riesgos en las actividades específicas realizadas y en los contratos seleccionados en la muestra evaluada.

Se considera necesario registrar que los criterios principales considerados para evaluar la gestión de riesgos del proceso están contenidos en los siguientes documentos:

- MGPE18 Manual Administración del Riesgo IDU V11 y 12 en lo aplicable.
- Guía Administración Riesgo V4 y V5 Departamento Administrativo de la Función Pública – DAFP, en lo aplicable a la entidad.
- Matriz Riesgos Institucional IDU DIC 2021
- Matriz Riesgos Institucional IDU ENE 2022
- FOPE05 Matriz riesgos de corrupción V8.
- FOPE06 Matriz riesgos V8.
- FOPE10 Análisis y valoración riesgos de corrupción V4.
- FOPE03 Análisis y valoración del riesgo V9

Como resultado de las verificaciones y actividades de evaluación de la gestión de riesgos del proceso y de acuerdo con lo evidenciado en la evaluación específica de cada una de las actividades críticas definidas en el alcance de la auditoría, y conforme a los objetos/proyectos que hacen parte de la muestra seleccionada, a continuación, se presentan los resultados consolidados, en relación con los riesgos de gestión y los riesgos de corrupción del proceso de Gestión Predial, a saber:

Evaluación riesgos de gestión

Con base en los documentos referentes enunciados para la evaluación de la gestión de riesgos, se formuló un instrumento de evaluación con 15 criterios específicos y 3 criterios generales, bajo los cuales se efectuó la evaluación tanto de riesgos de gestión como de riesgos de corrupción.

El alcance de la evaluación de la gestión de riesgos estuvo asociado con las actividades críticas incluidas en el alcance general de la auditoría, a saber:

- Actividad crítica 4. Elaborar insumos técnicos, jurídicos, sociales y económicos.
- Actividad crítica 5. Realizar la negociación predial.
- Actividad crítica 6. Realizar el acompañamiento social a la población (en los casos que aplique, de acuerdo con la muestra seleccionada).
- Actividad crítica 7. Administración predial (en los casos que aplique, de acuerdo con la muestra seleccionada).

A continuación, se transcribe la descripción de los riesgos identificados para cada una de las actividades críticas evaluadas, así:

Tabla N.º 40 - Riesgos de gestión identificados por el proceso

Actividad Crítica	Código	Descripción del riesgo
Elaborar insumos técnicos, jurídicos y sociales para la adquisición predial Adquisición predial	G.GP.01	Indisponibilidad de predios para el desarrollo de las obras.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Actividad Crítica	Código	Descripción del riesgo
Gestión de avalúos	G.GP.05	Invasión de los predios en administración a cargo de la DTDP.
Realizar gestión de reasentamiento y acompañamiento social de la población impactada por el desarrollo del proceso de adquisición	G.GP.07	Imposibilidad de restablecimiento de condiciones de las Unidades Sociales afectadas por el proceso de adquisición predial.
Administración de la información del proceso predial	G.GP.08	Pérdida de los expedientes de los procesos de Gestión Predial a cargo de la DTDP.
Totalidad de los componentes del proceso	No registra código Riesgo 5	Reprocesos por falta de apropiación del modelo de operación para la gestión predial.
Recibo de predios/Administración predial	No registra código Riesgo 6	Afectación del proceso de adquisición por condiciones ambientales de los predios.

Fuente: Elaboración equipo auditor a partir de la matriz de riesgos publicada en la Intranet.

Ahora bien, conforme a lo anterior, se procedió a realizar la evaluación de los atributos y componentes que le aplican a los riesgos priorizados según el alcance, lo cual se presenta en la siguiente tabla, precisando que los criterios asociados con el adecuado diseño³ integral de controles contempla:

- Un responsable de realizar la actividad de control.
- Una periodicidad para su ejecución.
- Un propósito del control.
- Una descripción de cómo se realiza la actividad de control.
- Una descripción del manejo frente a observaciones o desviaciones resultantes de ejecutar el control.
- Una evidencia de la ejecución del control.

Tabla N.º 41 - Consolidado evaluación riesgos de gestión

No.	Código del riesgo >	G.GP. 01	G.GP. 05	G.GP. 07	G.GP. 08	Riesgo 5 Sin código	Riesgo 6 Sin código	% cumplimiento del criterio
Criterio de evaluación		Cumplimiento del criterio por cada riesgo						
1	¿Riesgo asociado con actividades críticas del proceso?	SI	SI	SI	SI	SI	SI	100%
2	¿Riesgo alineado con objetivo y alcance del proceso?	SI	SI	SI	SI	SI	SI	100%
3	¿Riesgo adecuadamente definido?	PR	SI	PR	SI	SI	PR	75%
4	¿Causas adecuadamente definidas y tiene relación con el riesgo?	SI	SI	SI	SI	SI	SI	100%
5	¿Consecuencias adecuadamente definidas?	SI	SI	SI	SI	SI	SI	100%
6	¿Adecuado diseño integral del control?	SI	SI	SI	SI	SI	SI	100%
7	¿Control enfocado en mitigar el riesgo?	SI	SI	SI	SI	SI	SI	100%
8	¿Pertinencia valoración riesgo inherente vs riesgo residual?	SI	SI	SI	SI	NO	SI	91%
9	¿Acciones de contingencia no difieren del control y/o son pertinentes?	SI	SI	SI	SI	SI	SI	100%
10	¿Opción de tratamiento o política es pertinente?	SI	SI	SI	SI	NO	NO	67%
11	¿Acciones de tratamiento difieren del control?	SI	SI	SI	SI	SI	SI	100%
12	¿Adecuada formulación de indicadores de eficacia y efectividad?	SI	SI	SI	SI	SI	SI	100%
13	¿Se ejecutan los controles y hay evidencia?	SI	PR	SI	SI	SI	SI	91%

³ Guía Administración Riesgo V4 y V5 Departamento Administrativo de la Función Pública – DAFP, en lo aplicable a la entidad.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

No.	Código del riesgo >	G.GP. 01	G.GP. 05	G.GP. 07	G.GP. 08	Riesgo 5 Sin código	Riesgo 6 Sin código	% cumplimiento del criterio
Criterio de evaluación		Cumplimiento del criterio por cada riesgo						
14	¿Efectividad de controles ante materialización del riesgo?	SI	SI	SI	SI	SI	SI	100%
15	¿Si se materializó el riesgo se ejecutaron los tratamientos definidos?	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	SI	13	13	13	14	12	12	77/84 = 91%
	PARCIAL (PR)	1	1	1	0	0	1	4/84 = 5%
	NO	0	0	0	0	2	1	3/84 = 4%
	No aplica (N/A)	1	1	1	1	1	1	6/90 = 6%

Fuente: Elaboración equipo auditor.

Conclusiones evaluación riesgos de gestión:

De la tabla anterior se concluye que, de 15 criterios establecidos, en promedio para los diferentes riesgos, se cumple el 91% (SI), el 5% de manera parcial (PR), 4% no se cumple (NO) y para 6% no aplica (N/A) su evaluación.

En la misma forma, se concluye que los criterios que tienen más baja calificación corresponden a si el riesgo está adecuadamente definido con un 75% y a si la opción de tratamiento es pertinente con un 67%.

De las anteriores cifras se puede concluir que, en general, la gestión de riesgos de tipo gestión del proceso de Gestión Predial, ha sido eficaz y efectiva, toda vez que los criterios de ejecución de controles se cumplieron para los riesgos evaluados y no se evidenció su materialización, dentro del alcance de verificación realizado en el ejercicio de auditoría. Sin embargo, se recomienda revisar la definición de los riesgos G.GP.01, G.GP.07 y el riesgo sin código número 6, así como la opción de tratamiento para los riesgos 5 y 6 que no tienen código en la matriz de riesgos. En este sentido, se recomienda igualmente asignar los correspondientes códigos a los riesgos 5 y 6.

Adicionalmente, se identificó que, de las 7 actividades críticas misionales del proceso de Gestión Predial, 3 no tienen identificados riesgos específicos de gestión, a saber:

- Actividad 1 Elaborar el componente predial de los estudios de prefactibilidad
- Actividad 2 Asesorar, y acompañar la revisión de los entregables del componente predial de los estudios de factibilidad
- Actividad 3 Planificar recursos, actividades e identificar reportes para la adquisición predial.

En el anterior sentido, igualmente se identificó que para la actividad crítica "Realizar la negociación predial" no se identificaron riesgos asociados con los componentes financiero-económico, jurídico, técnico y/o recibo/entrega del predio, en situaciones relacionadas con pagos, diligencias y documentos de índole jurídica como notificaciones, atributos técnicos de los predios y actividades de recibo del predio por parte del IDU.

Dado lo anterior, se recomienda al proceso de Gestión Predial, revisar la matriz de riesgos frente a la etapa de identificación de riesgos asociada con las diferentes actividades críticas del proceso y conforme a ello, realizar los replanteamientos pertinentes, especialmente frente a los posibles riesgos identificados

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

en los resultados de la auditoría al RT46881A comunicado a través del memorando 20221350109163 del 25/03/2022 y frente a los resultados de la presente auditoría.

A continuación, se presenta la evaluación específica para cada uno de los riesgos de gestión, de acuerdo con los criterios definidos, con algunas recomendaciones y comentarios acerca de las situaciones identificadas.

Riesgo G.GP.01. Indisponibilidad de predios para el desarrollo de las obras.

- La definición del riesgo corresponde básicamente al incumplimiento o negación del objetivo del proceso de Gestión Predial (Indisponibilidad de predios) lo cual representa una oportunidad de mejora en el sentido de adoptar para este aspecto la estructura propuesta en la Guía de riesgos del DAFP que recomienda incluir la expresión "posibilidad" luego el QUÉ (impacto), más el CÓMO (causa inmediata) y el POR QUÉ (causa raíz).
- La opción de tratamiento adoptada (EVITAR), en la matriz 2021, no corresponde con los controles y tratamientos adoptados, toda vez que dicha opción se adopta cuando "... después de realizar un análisis y considerar que el nivel de riesgo es demasiado alto, se determina NO asumir la actividad que genera este riesgo" (Guía riesgos DAFP página 57).

No obstante, el atributo se corrigió en la matriz de riesgos de gestión para la vigencia 2022, en la cual se optó por la opción de tratamiento "REDUCIR".

Riesgo G.GP.05. Invasión de los predios en administración a cargo de la DTDP.

- La opción de tratamiento adoptada (EVITAR), en la matriz 2021, no corresponde con los controles y tratamientos adoptados, toda vez que dicha opción se adopta cuando "... después de realizar un análisis y considerar que el nivel de riesgo es demasiado alto, se determina NO asumir la actividad que genera este riesgo" (Guía riesgos DAFP página 57).

No obstante, el atributo se corrigió en la matriz de riesgos de gestión para la vigencia 2022, en la cual se optó por la opción de tratamiento "REDUCIR".

- Por otro lado, frente a la revisión de la ejecución y soportes de controles específicos asociados con los contratos de vigilancia y demolición de predios no se suministraron soportes completos de ejecución del control asociado con "Informes de seguimiento y supervisión de los contratos" ni con los oficios de aprobación de los informes mensuales de interventoría contratos IDU-1496-2021 e IDU-1526-2021, evidenciándose debilidad en dicha actividad de control.
- De acuerdo con lo manifestado por la profesional a cargo de la consolidación de la gestión de riesgos del proceso de Gestión Predial, en el periodo correspondiente a la evaluación realizada no se identificó la materialización de riesgos. Adicionalmente, dentro del proceso de revisión y pruebas realizadas no se identificó la materialización del riesgo.

Riesgo G.GP.07. Imposibilidad de restablecimiento de condiciones de las Unidades Sociales afectadas por el proceso de adquisición predial.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- La opción de tratamiento adoptada (EVITAR), en la matriz 2021, no corresponde con los controles y tratamientos adoptados, toda vez que dicha opción se adopta cuando "... después de realizar un análisis y considerar que el nivel de riesgo es demasiado alto, se determina NO asumir la actividad que genera este riesgo" (Guía riesgos DAFP página 57).

No obstante, el atributo se corrigió en la matriz de riesgos de gestión para la vigencia 2022, en la cual se optó por la opción de tratamiento "REDUCIR".

Riesgo G.GP.08. Pérdida de los expedientes de los procesos de Gestión Predial a cargo de la DTDP.

- La opción de tratamiento adoptada (EVITAR), en la matriz 2021, no corresponde con los controles y tratamientos adoptados, toda vez que dicha opción se adopta cuando "... después de realizar un análisis y considerar que el nivel de riesgo es demasiado alto, se determina NO asumir la actividad que genera este riesgo" (Guía riesgos DAFP página 57).

No obstante, el atributo se corrigió en la matriz de riesgos de gestión para la vigencia 2022, en la cual se optó por la opción de tratamiento "REDUCIR".

Riesgo sin código (Reprocesos por falta de apropiación del modelo de operación para la gestión predial)

- La opción de tratamiento adoptada (EVITAR), en la matriz 2021, no corresponde con los controles y tratamientos adoptados, toda vez que dicha opción se adopta cuando "... después de realizar un análisis y considerar que el nivel de riesgo es demasiado alto, se determina NO asumir la actividad que genera este riesgo" (Guía riesgos DAFP página 57). Adicionalmente, en la matriz de riesgos 2022 el atributo sobre opción de tratamiento no fue diligenciado.
- Se evidenció que en la actividad de valoración del riesgo (Matriz 2022) no hay coherencia entre los resultados del riesgo inherente versus los resultados del riesgo residual, toda vez que el riesgo inherente es igual al riesgo residual, en este caso moderado (22%), a pesar de los controles registrados.

Riesgo sin código (Afectación del proceso de adquisición por condiciones ambientales de los predios).

- La definición del riesgo no se enfoca en describir el impacto que genera el hecho de la condición ambiental que presentan los predios, lo cual representa una oportunidad de mejora en el sentido de adoptar para este aspecto la estructura propuesta en la Guía de riesgos del DAFP que recomienda incluir la expresión "posibilidad" luego el QUÉ (impacto, más el CÓMO (causa inmediata) y el PORQUÉ (causa raíz).
- Se evidenció que en la actividad de valoración del riesgo (Matriz 2022) no hay coherencia entre los resultados del riesgo inherente versus los resultados del riesgo residual, toda vez que el riesgo inherente es igual al riesgo residual, en este caso, moderado 10%, a pesar de los controles registrados.
- La opción de tratamiento adoptada (EVITAR) no corresponde con los controles y tratamientos adoptados, toda vez que dicha opción se adopta cuando "... después de realizar un análisis y considerar que el nivel de riesgo es demasiado alto, se determina NO asumir la actividad que genera este riesgo" (Guía riesgos DAFP página 57).

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

En atención a las oportunidades de mejora identificadas para los riesgos de gestión, frente a su evaluación específica, se recomienda revisar de manera integral la matriz de riesgos de gestión y conforme a ello adoptar los correctivos y ajustes pertinentes, en relación con los atributos señalados.

Evaluación riesgos de corrupción.

Con base en los documentos referentes enunciados para la evaluación de la gestión de riesgos, se formuló un instrumento de evaluación con 15 criterios específicos y 3 criterios generales, bajo los cuales se efectuó la evaluación tanto de riesgos de gestión como de riesgos de corrupción.

El alcance de la evaluación de la gestión de riesgos de corrupción estuvo asociado con las actividades críticas incluidas en el alcance general de la auditoría, a saber:

- Actividad crítica 4. Elaborar insumos técnicos, jurídicos, sociales y económicos.
- Actividad crítica 5. Realizar la negociación predial.
- Actividad crítica 6. Realizar el acompañamiento social a la población (en los casos que aplique, de acuerdo con la muestra seleccionada).
- Actividad crítica 7. Administración predial (en los casos que aplique, de acuerdo con la muestra seleccionada).

A continuación, se transcribe la descripción de los riesgos de corrupción identificados para cada una de las actividades críticas evaluadas, así:

Tabla N.º 42 - Riesgos de corrupción identificados por el proceso Gestión Predial		
Actividad crítica	Código riesgo	Descripción del riesgo de corrupción
Determinación de valor económico de oferta de compra.	C.GP.01	Manejo indebido de información privilegiada derivada del componente de avalúos, previo a la expedición de una oferta de compra o en su trámite, para obtención de beneficios económicos particulares.
Determinación de valor económico de indemnizaciones y compensaciones.	C.GP.02	Posibilidad de favorecer a terceros de forma indebida en el reconocimiento de indemnizaciones y/o compensaciones con documentos carentes de validez financiera o jurídica.
Determinación de valor económico de indemnizaciones y compensaciones.	C.GP.03	Posibilidad de favorecer a terceros de forma indebida en el reconocimiento de indemnizaciones y/o compensaciones por alteración de formatos o bases de datos institucionales.
Fuente: Elaboración equipo auditor a partir de la matriz de riesgos de corrupción publicada en Intranet.		

Ahora bien, conforme a lo anterior, se procedió a realizar la evaluación de los atributos y componentes que le aplican a los riesgos priorizados según el alcance, lo cual se presenta en la siguiente tabla, precisando que los criterios asociados con el adecuado diseño⁴ integral de controles contempla:

⁴ Guía Administración Riesgo V4 y V5 Departamento Administrativo de la Función Pública – DAFP, en lo aplicable a la entidad

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- Un responsable de realizar la actividad de control.
- Una periodicidad para su ejecución.
- Un propósito del control.
- Una descripción de cómo se realiza la actividad de control.
- Una descripción del manejo frente a observaciones o desviaciones resultantes de ejecutar el control.
- Una evidencia de la ejecución del control.

Tabla N.º 43 - Evaluación de los Atributos y Componentes.

	Código riesgo >	C.GP.01	C.GP.02	C.GP.03	Cumplimiento global de cada criterio
No.	Criterios de evaluación				
1	¿Riesgo asociado con actividades críticas del proceso?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
2	¿Riesgo alineado con objetivo y alcance del proceso?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
3	¿Riesgo adecuadamente definido?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
4	¿Causas adecuadamente definidas y tiene relación con el riesgo?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
5	¿Consecuencias adecuadamente definidas?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
6	¿Adecuado diseño integral del control?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
7	¿Control enfocado en mitigar el riesgo?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
8	¿Pertinencia valoración riesgo inherente vs riesgo residual?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
9	¿Acciones de contingencia no difieren del control y/o son pertinentes?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
10	¿Opción de tratamiento o política es pertinente?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
11	¿Acciones de tratamiento difieren del control?	SI	SI	PR	2.5 / 3= 83%
12	¿Adecuada formulación de indicadores de eficacia y efectividad?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
13	¿Se ejecutan los controles y hay evidencia?	PR	SI	SI	2.5 / 3= 83%
14	¿Efectividad de controles ante materialización del riesgo?	SI	SI	SI	3/3 = 100%
15	¿Si se materializó el riesgo se ejecutaron los tratamientos definidos?	N/A	N/A	N/A	No aplica en razón a que no se identificó materialización de riesgos
	SI	13/14	14/14	13/14	40 / 42
		92%	100%	92%	95%
	NO	0/14	0/14	0/14	0 / 42
		0%	0%	0%	0%
	(PR) PARCIAL	1/14	0/14	1/14	2 / 42
		7%	0%	7%	4%
	(N/A) NO APLICA	1/15	1/15	1/15	3 / 45
		6%	6%	6%	6%

Fuente: Elaboración equipo auditor.

os

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

De la tabla anterior se concluye que, de manera global para los 3 riesgos de corrupción se cumplió el 95% de los criterios establecidos, no se cumplió el 0%, se cumplió parcialmente el 14% y no aplica la evaluación de cumplimiento para el 6% de los criterios.

Como complemento a lo anteriormente presentado, a continuación, para cada uno de los riesgos de corrupción y para cada uno de los 15 criterios adoptados, se presenta de manera detallada la evaluación realizada, con algunas recomendaciones y comentarios acerca de las situaciones identificadas.

RIESGO C.GP.01 Manejo indebido de información privilegiada derivada del componente de avalúos, previo a la expedición de una oferta de compra o en su trámite, para obtención de beneficios económicos particulares.

- En general, se identificó coherencia y pertinencia en la gestión de riesgos relacionada con la "Determinación de valor económico de oferta de compra", en las diferentes etapas del ciclo PHVA.
- No obstante, frente a la ejecución del control relacionado con *"sistematización de la información en aplicativo de predios ..."* al realizar la consulta, como auditor, luego de haber obtenido la autorización correspondiente en el sistema de información de predios ubicado dentro de la estructura del sistema conocido como Botón Azul, para los diferentes atributos de los predios de la muestra de auditoría, solo fueron generados los reportes de consulta relacionados con los avalúos. Para los atributos RT, Estudio de títulos, Oferta, Promesa de Compraventa, Expropiación, Acta de Recibo, Escritura, entre otros, no fue posible obtener los documentos correspondientes, dado lo cual se recomienda revisar los parámetros de generación de reportes en el aplicativo Sistema de Predios con el fin de identificar las posibles debilidades o inconvenientes.
- Manifestó la gestora MIPG-SIG que en la vigencia 2021 no se identificó la materialización de ningún riesgo de corrupción.

RIESGO C.GP.02 Posibilidad de favorecer a terceros de forma indebida en el reconocimiento de indemnizaciones y/o compensaciones con documentos carentes de validez financiera o jurídica.

- En general, se identificó coherencia y pertinencia en la gestión de riesgos relacionada con la "Determinación de valor económico de indemnizaciones y compensaciones", en las diferentes etapas del ciclo PHVA.
- Manifestó la gestora MIPG-SIG que en la vigencia 2021 no se identificó la materialización de ningún riesgo de corrupción.

RIESGO C.GP.03 Posibilidad de favorecer a terceros de forma indebida en el reconocimiento de indemnizaciones y/o compensaciones por alteración de formatos o bases de datos institucionales.

- En general, se identificó coherencia y pertinencia en la gestión de riesgos relacionada con la "Determinación de valor económico de indemnizaciones y compensaciones", en las diferentes etapas del ciclo PHVA.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- Manifestó la gestora MIPG-SIG que en la vigencia 2021 no se identificó la materialización de ningún riesgo de corrupción.
- Se identificó que algunas acciones de contingencia, así como acciones de tratamiento adicionales a los controles no son diferentes a los controles registrados en la matriz de riesgos, concepto que no coincide con lo establecido en las "Instrucciones" del formato FOPE03 EVALUACIÓN TRATAMIENTO Y MONITOREO DE RIESGOS V9.

Conclusiones sobre la evaluación a riesgos de corrupción:

- Se identificó que, en general, los criterios adoptados para evaluar la gestión de riesgos de corrupción se cumplieron, lo que puede contribuir a evitar su materialización.
- Sin embargo, teniendo en cuenta los análisis específicos para cada riesgo y los análisis generales, se identificaron oportunidades de mejora en relación con los registros de la ejecución de algunos controles y la formulación de acciones de tratamiento.
- Se identificó que, de las 7 actividades críticas misionales del proceso de Gestión Predial, 4 no tienen identificados riesgos específicos de corrupción:
 - Actividad 1 Elaborar el componente predial de los estudios de prefactibilidad.
 - Actividad. 2 Asesorar, y acompañar la revisión de los entregables del componente predial de los estudios de factibilidad.
 - Actividad. 3 Planificar recursos, actividades e identificar reportes para la adquisición predial.
 - Actividad. 4 Elaborar insumos técnicos, jurídicos, sociales y económicos.
 - Actividad 7. Administración predial.

Para la actividad crítica "Realizar la negociación predial" no se identificaron riesgos de corrupción asociados con los componentes financiero-económico, jurídico, técnico y/o recibo/entrega del predio, en situaciones relacionadas con pagos, diligencias y documentos de índole jurídica como notificaciones, atributos técnicos de los predios y actividades de recibo del predio por parte del IDU.

Dado lo anterior, se recomienda al proceso de Gestión Predial, revisar la matriz de riesgos de corrupción frente a la etapa de identificación de riesgos asociada con las diferentes actividades críticas del proceso y conforme a ello, evaluar la posibilidad de incluir posibles riesgos de corrupción para la actividad crítica "Realizar la negociación predial" en los componentes financiero-económico, jurídico, técnico y/o recibo/entrega del predio.

2.7.3 Materialización de riesgos de auditoría

Teniendo en cuenta que, mediante correo electrónico del 05/04/2022 se solicitó a la DTDP, entre otros: *"Dado que en el expediente ORFEO no hay evidencia de trámite de las Resoluciones que se enuncian, adjuntar si es del caso, evidencia de la respectiva solicitud de anulación en el sistema"* (para 15 resoluciones), *"Teniendo en cuenta que, a pesar de constituir soporte de pago, las resoluciones que se enuncian, se encuentran sin digitalizar en el sistema ORFEO (aún en Word), remitir la planilla o documento equivalente en el que conste la gestión de trámite*

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

individual tendiente a su digitalización / formalización en el sistema” (para 3 resoluciones), sin que, a la fecha de elaboración de este informe, se hubieran remitido las constancias correspondientes, limitándose a indicar “Se señala en verde lo que ya cuenta con ubicación o explicación de referencia”, dejando sin respuesta los ítems descritos, por tanto se concluye nuevamente, la materialización del riesgo de gestión institucional “G.EC.03: No contar con la información oportuna, pertinente, suficiente, veraz y confiable para el desarrollo de las actividades de auditoría (aseguramiento)”, identificado en el proceso de Evaluación y Control. Esta situación genera dificultades en la trazabilidad, control de registros y disponibilidad de la información.

De esta manera, la Dirección Técnica de Predios deberá gestionar, en coordinación con la Oficina de Control Interno, en calidad de líder del proceso de Evaluación y control, el tratamiento contemplado para esta eventualidad, dispuesto en la “Matriz de Riesgos Institucional IDU enero 2022”; situación que ya fue identificada según consta en el memorando 20221350109163 del 25/03/2022 - Informe final para el RT 46881 A.

2.7.4 Planes de Mejoramiento:

Según las políticas del PR-MC-01, dado que no procede evaluar las acciones con estado “En progreso”, se evaluó las siguientes dos acciones, que se encuentran en estado “Terminado” como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla N.º 44 - Consolidado Acciones Plan de Mejoramiento Interno DTDP en estado “Terminado”

N.º de acción	Hallazgo	Descripción de la acción	Concepto de seguimiento
Accion_2033	Disposición recurrente de recursos para la administración de predios remanentes de obra.	Presentar a consideración del Comité Institucional de Gestión y Desempeño, instancia de autorización de la venta de predios remanentes, la información de los predios	Según lo reportado por la DTDP al corte 31/12/2021 se contaba con 3.188 predios, son susceptibles de venta 304, de los cuales 165 corresponden a predios remanentes. Por otro lado, informa la DTDP la “disposición de 58 predios, inicialmente susceptibles de venta, ahora como de RECUPERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO SOBRE LOS PREDIOS REMANENTES DEL IDU. Lo anterior, teniendo en cuenta la definición por parte de la DTDP de un proyecto de esta naturaleza que busca aprovechar el potencial de predios con condiciones especiales para este fin.” En consideración a que esta acción corresponde a un plan de mejoramiento presentado por la DTDP a la Veeduría Distrital, derivado de un control de advertencia antiguo, formulado por la Contraloría de Bogotá D.C., se realizará seguimiento a la misma en el marco del Seguimiento a Controles de advertencia, precisando que la OCI, se pronuncia sobre si procede o no continuar con el seguimiento al control de advertencia respectivo.
Accion_2233	Debilidades en el seguimiento al cumplimiento de los procedimientos y/o instructivos que regulan el manejo de los expedientes electrónicos.	Depurar los expedientes electrónicos de los RT objeto de muestra en auditoría, así como los generados en la vigencia 2020 y comunicar al área de archivo los ajustes que procedan	Atendiendo la evaluación adelantada en la Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A, el cual se oficializó mediante radicado 20221350109163 del 25/03/2022, en este informe se identificaron debilidades en el manejo de expedientes, por tal motivo se considera que la acción fue inefectiva. Se observó que el proceso mediante radicados 20223250123613 y 20223250136343 del 6/04/2022 y 19/04/2022, respectivamente, formuló un plan de mejoramiento en atención al Informe final para el RT 46881A que dio origen a la acción 2593 “Elaborar y socializar la lista de chequeo para validación del cargue de los tipos documentales que deben ser asociados a cada expediente electrónico, incluyendo las recomendaciones que garanticen la unicidad de la información”. De esta forma, esa acción está reformulada en la nueva acción 2593 del aplicativo CHIE, en ese sentido, la OCI continuará realizando seguimiento sobre la misma.

Fuente: Aplicativo CHIE: Planes de Mejoramiento.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Adicionalmente, se observó en estado “Aprobada” en el aplicativo CHIE, la acción No. 2498 *“Efectuar la publicación de los informes de la totalidad de los contratos con vigencia y terminación en el año 2021”*, derivada de la auditoría SIG vigencia 2021”; se recomienda al proceso, el cambio de estado a *“En Progreso”*.

Por otra parte, para las acciones 2592 *“Efectuar unificación de expediente del RT 46881, previa consulta del procedimiento al área de archivo, para garantizar la integridad correspondiente”* y 2593 *“Elaborar y socializar la lista de chequeo para validación del cargue de los tipos documentales que deben ser asociados a cada expediente electrónico, incluyendo las recomendaciones que garanticen la unicidad de la información”* derivadas la *“Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A”*, se recomienda la aprobación en el aplicativo CHIE: Planes de Mejoramiento y posteriormente trasladarla a estado *“En Progreso”*.

2.7.5 Peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y denuncias - PQRS

Respecto a este tema, se revisó la consistencia y la oportunidad en la respuesta a algunas peticiones relacionadas con la gestión de los RT de la muestra. Se evidenciaron las siguientes situaciones que contravienen lo previsto en el MANUAL DE SERVICIO AL CIUDADANO Y GESTIÓN DE LOS DERECHOS DE PETICIÓN, código MG-SC-017:

- No se evidenció, en el sistema ORFEO, respuesta al radicado 20195261300442 del 25/10/2019, en el cual solicitaba el peticionario *“[...] que el valor correspondiente por la resolución de expropiación del registro topográfico RT 51588 el cual se convirtió en un depósito judicial a nombre de la señora Betty Merchan (sic) Camacho sea entregado a nombre del señor Mauricio Merchan (sic) Camacho identificado con cedula de ciudadanía no. 79.653.223 de Bogota (sic) quien se encuentra representación de todos los tramites que haya lugar referente a la negociación con el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU respecto al predio ubicado en la CALLE 12 BIS 68D-18 RT 51588 para el proyecto AV CONSTITUCION (sic) desde AVENIDA ALSACIA hasta AVENIDA CENTENARIO”*. La respuesta debió haberse entregado a más tardar el 19/11/2019.
- El radicado 20195261435712, del 29/11/2019, fue respondido extemporáneamente con el memorando 20203250039341 del 15/01/2020, entregado a la mano el 22/01/2020. El radicado debía ser respondido a más tardar el 20/12/2019 y se generó la respuesta 15 días hábiles después. Pero sólo se entregó el 22/01/2020, lo cual significa extemporaneidad total de 20 días hábiles.

Además, no se respondió de fondo, ya que en la petición se solicitaba *“[...] fraccionamiento o cambio de beneficiario o cualquier tramite (sic) tendiente al cumplimiento de lo indicado en los poderes que se adjuntan, RT 47732, proyecto ampliación Caracas. [...]”* y en la respuesta sólo se le informó a la peticionaria que la DTDP *“[...] solicitó a la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante memorando interno No. 20203250008863 el fraccionamiento, endoso y entrega de los mismos, con base en los poderes amplios y suficientes allegados [...]”*.

Es de anotar que se verificó que el radicado interno 20203250008863, dirigido a la STTR, fue creado en el sistema el 14/01/2020 03:58 PM y fue enviado el 15/01/2020 10:52 AM, es decir, poco más de 3 horas antes de la firma del radicado con el que se le respondió a la peticionaria (firmado a las 02:02 PM).

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- El radicado 20195261544952 del 27/12/2019, con asunto "SOLICITUD FRACCIONAMIENTO, ENDOSO Y ENTREGA DE TITULO DEPOSITO JUDICIAL, R.T 47729", en el cual la peticionara, entre otros asuntos solicitó "[...] se sirva realizar los trámites pertinentes para que pongan a mi disposición el título de Depósito No. 400100007515301 del Banco Agrario, [...] título que contiene el valor del precio indemnizatorio del inmueble ubicado en la carrera 8 A No. 51 — 22 Sur de la ciudad de Bogotá D.C, correspondiente al RT 47729, adquirido por el IDU mediante resolución de expropiación 002323 del 2019 [...]" fue respondido con oficio 20203250034341 del 14/01/2020, la cual fue entregada el 10/02/2020, por tanto hubo extemporaneidad de 16 días hábiles, ya que vencía el 21/01/2020.

Además, la DTDP informó a la peticionaria que "[...] mediante Memorando con radicado No. 2020000007083 de fecha enero 13 de 2020 se envió al departamento de tesorería la solicitud de Fraccionamiento del título (sic) de depósito No. 400100007515301 del Banco Agrario, [...], por tal motivo, una vez llegue el correspondiente documento le será informada a la dirección suministrada en su documento petitorio [...]". No obstante, se verificó que el radicado que le dicen enviaron a la STTR es un número temporal. El definitivo fue el 20203250007323, firmado el 14/01/2020 11:48 AM. Lo anterior significa que la respuesta no es consistente con las acciones internas realmente efectuadas.

- En el radicado 20205260163172 del 14/02/2020, manifestó la peticionara "[...] inconformidad que presentamos en el proceso RT 47732 Proyecto Troncal Caracas". Presentó los siguientes puntos en la comunicación:
 - 1) A la fecha es el cuarto profesional que toma el caso y no se apersona de dicho procedimiento, debido a los constantes cambios que la institución realiza.
 - 2) Teniendo en cuenta que en menos de quince días realizarían los cambios, nosotros como expropietarios no somos notificados. Y cuando nos hacen llegar la información de estos, sentimos que nuestro proceso es retrocedido, ya que es evidente que el nuevo funcionario debe apropiarse del caso.
 - 3) Por lo anterior la orden del pago no ha sido posible, por una inasistencia de los funcionarios que están a cargo.
 - 4) Solicitamos que usted se apersona del proceso, porque nosotros necesitamos de manera urgente el pago, como bien se ha dicho, ustedes vulneran nuestros derechos, entorpecen nuestra tranquilidad dándole largas y largas al pago.
 - 5) La casa fue desocupada desde diciembre y aun así no se ve el avance del proceso".

Con oficio 20203250214881 del 02/03/2020, entregado el 04/03/2020, se le dio respuesta, pero sólo al tercer punto, por tanto, no se pudo considerar que se dio respuesta de fondo.

- En los radicados 20205260196412 y 20205260196482 del 24/02/2020 con asuntos "Solicitud APOYO HA (sic) seguimiento de solicitud fraccionamiento, endoso y entrega de título depósito judicial, vulneración derechos fundamentales R.T 47729" (sic) y "Solicitud fraccionamiento, endoso y entrega de título depósito judicial, R.T 47729" (sic), respectivamente, manifestó la peticionara, entre otros asuntos que:

"1.- Por medio del escrito 20195261544952 del 27 de diciembre de 2019, solicite el fraccionamiento y entrega de título depósito judicial No. 400100007515301 del Banco Agrario.

2.- La Dirección Técnica De Predios del IDU, respondió por escrito No. 20203250034341 de fecha 14 de enero de 2020, indicando que habla realizado el traslado de mi solicitud a tesorería IDU, para que ellos procedieran a entregarme el título depósito judicial.

3. Sin embargo después de esperar casi 45 días es decir mes y medio de no obtener respuesta de fondo de mi solicitud y mucho menos de haber recibido el título depósito judicial No. 400100007515301 del Banca

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Agrario, procedí a llamar vía telefónica a la Dirección Técnica De Predios del IDU , para obtener la colaboración de algún funcionario a cargo de mi proceso, la mencionada llamada fue atendida por la abogada Sandra Báez quien manifestó que "la sucesión había quedado mal, ya que no contenía los porcentajes de los derechos de propiedad del inmueble objeto de sucesión y que solo se había realizado cuantificando y avaluando el predio en suma de dinero que no coincidían con el valor del título objeto de solicitud, sin más explicaciones adujo que por ello no era procedente la entrega del título. [...]".

Solicitó, entre otras peticiones:

"1.- [...] asignen a otro abogado mi proceso para que se haga un análisis objetivo sobre mi solicitud o en su defecto que el superior jerárquico de la abogada Sandra Báez revise y explique la decisión de no entregarme el título. (sic)

2. [...] se revise, aclare o se dé un alcance a la carta dirigida a TESORERIA IDU, para que se verifique si en la carta oficio dirigido a TESORERIA solo colocaron valores en dinero, omitiendo colocar los porcentajes de derecho de cuota de propiedad representativos de los derechos patrimoniales que tenemos como herederos del beneficiario el título ERNESTO MEDINA. [...]

3. [...] indiquen en el evento de que hubiese sido posible inscripción de la escritura de sucesión, nos hubieran detenido el pago por que el valor de la sucesión era de un predio DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (216.650.00.00) y el valor estipulado en expropiación es de TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTITRES PESOS (\$373.304.223), ya que aquí se observa una diferencia de valores, porque si hablamos de diferencia de valores aplicarla lo mismo ya que todas las sucesiones y demás actos entre particulares se hacen por valor catastral por el tema de gastos notarias y de registro.

4. Según los voceros del IDU, los valores deben ser iguales los de la sucesión y los del título depósito judicial y la abogada IDU hace suponer que por haber existido un expropiación de fecha anterior a la fecha de escritura estos valores de la expropiación sin estar ejecutoriada son los que se debieron dejar en la escritura de sucesión de mi padre, es claro que ella olvida que el número (sic) y firma de la escritura se plasma cuando han pasado 4 meses de trámite, [...].

Como se puede observar otra razón más para concluir que es ilógico esa exigencia de la representante del IDU, nunca habría similitud ya que el valor de oferta es uno, el de la expropiación con descuentos otro y el del título de depósito judicial es otro, ahora entienden la importancia de colocar los porcentajes representativos de la cuota parte del derecho y la importancia de no sustentar con cifras de dinero las solicitudes ante tesorería. (sic)

5. Solicitud se aplique el derecho fundamental a la IGUALDAD, teniendo en cuenta que son situaciones similares: Pido por favor se analice el caso y procedimiento a seguir ante TESORERIA, de mis vecinos hijos del señor Manuel Antonio Heredia Prieto fallecido propietario del predio ubicado en carrera 7 A No. 51 -11 Sur, casa ya entregada a ustedes, hicieron sucesión, la escritura no se inscribió, aportaron escritura a IDU y a ellos les entregaron el título sin ningún inconveniente, me gustaría saber siendo casos similares, porque se me da un trato desigual. [...]

Basada en las respuestas de quienes me han atendido en el IDU, es fácil concluir que lo cierto del asunto es que esas sucesiones y muchas otras y de infinidad de proyectos que han servido de base para solicitar los títulos ante TESORERIA, títulos entregados sin ningún inconveniente porque todas al igual que la mía, han quedado ajustadas a derecho pero desafortunadamente en mi caso los profesionales a cargo son nuevos y no tienen el conocimiento suficiente ya que hasta ahora les dieron los procesos y por ende la solicitud ante TESORERIA quedo mal justificada.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

6.- [...] tengan en cuenta que no podemos incurrir en más gastos notariales ya que si se hizo la sucesión sobre el predio fue porque esa opción nos la dio la parte jurídica (sic) y social, opción que se consideró viable al momento de iniciar la negociación del predio por el IDU a inicios del año 2019

7. [...] copia de la carta enviada por su oficina a tesorería IDU.

8. [...] me indiquen en TESORERIA con que funcionario puedo analizar este tema, para que verifiquen solicitudes similares, ya que estoy consiguiendo la escritura de mi vecino fallecido señor Manuel Antonio Heredia Prieto, y la idea es acudir a tesorería para analizar mi escritura de sucesión de mi padre y la del vecino, así como los oficios enviados por la Dirección Técnica De Predios a TESORERIA por medio de los cuales se solicitó la entrega de los títulos en estos dos casos para lograr identificar donde está el error y quien lo debe subsanar.

PETICION PRINCIPAL:

Por favor realizar los trámites pertinentes para que pongan a mi disposición el título (sic) de Depósito (sic) No. 400100007515301 del Banco Agrario, por valor de TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (367.809.533.00) MONEDA CORRIENTE, título que contiene el valor del precio indemnizatorio del inmueble ubicado en la ubicado en la carrera 8 A No. 51 — 22 Sur de la ciudad de Bogotá D.C, correspondiente al RT 47729. Solicito se tenga en cuenta los anexos y solicitudes del escrito 20195261544952 del 27 de diciembre de 2019.

En el evento de que tesorería ordene y me entregue el título (sic) de depósito judicial arriba indicado, renuncio a las repuestas de las demás peticiones e interrogantes solicitadas mediante el presente escrito, pero si no se procede a la entrega el título solicito me respondan todas y cada uno de mis interrogantes, para que se entienda respondido de fondo mi derecho de petición".

Con oficio 20203250239781 del 09/03/2020, entregado a la mano el 11/03/2020 a la señora Nubia Medina, se le dio respuesta a ambos radicados (20205260196412 y 20205260196482), pero sólo a parte de la petición principal. La peticionaria fue clara en solicitar respuesta expresa a todas sus peticiones si no le entregaban el título. Por tanto, no hubo respuesta de fondo.

- El radicado 20205260447382 del 16/06/2020 se respondió con oficio 20203250520511 del 18/08/2020 enviado, desde el correo correspondencia.enviada@idu.gov.co, el 19/08/2020, lo que significa extemporaneidad de 12 días hábiles, ya que debió responderse el 31/07/2020.
- En el radicado 20205260491332 del 01/07/2020 el peticionario solicitó "[...] averiguar para cuando sale el reconocimiento economico (sic) que me otorgaron en la resolución 002920, he revisado en el programa de ORFEO y el proceso siempre esta (sic) en tramite (sic) y desde Diciembre del 2019 me informaron que eso se resolvería (sic) pronto [...]".

La DTDP respondió con oficio 20203250520511 del 18/08/2020, enviado el 19/08/2020 desde el correo correspondencia.enviada@idu.gov.co, lo que significa extemporaneidad de 2 días hábiles, ya que la respuesta debió entregarse el 14/08/2020.

- En el Sistema ORFEO, se ubicó el radicado 20215262142562 del 30/12/2021, mediante el cual la Apoderada de la Firma INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN, solicitó

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

expresamente la “NULIDAD DEL ACTO DE DICIEMBRE 28 DE 2021, EN RAZON (sic) A QUE FUE EXPEDIDO DE MANERA IRREGULAR. Numeral c) inciso 2º del artículo 137 CPACA”. La DTDP dio respuesta con radicado 20223250235961 del 07/02/2022, en el cual se lee: “Se hace saber que el proceso de adquisición predial para el registro topográfico 46881A a la fecha se encuentra culminado; por tal razón; no es procedente su solicitud referente al Recurso de reposición contra la respuesta del derecho de petición bajo el Radicado IDU No. 20213251632541 de fecha 28/12/2021 y el cual se reitera; toda vez, que en esta respuesta no se discute ni se resuelve una actuación administrativa. [...]”.

Dado lo anteriormente expuesto y precisando que no solo en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) se da un tratamiento diferencial a estas dos figuras jurídicas (solicitud de nulidad y recurso de reposición), sino centrándonos en el manejo mismo de la petición, se evidencia que la respuesta no fue consistente ni congruente con lo solicitado por el peticionario, lo cual contraviene expresamente lo previsto en el MANUAL DE SERVICIO AL CIUDADANO Y GESTIÓN DE LOS DERECHOS DE PETICIÓN, código MG-SC-017.

En conclusión, derivado de los hechos relacionados anteriormente, se constituyó el Hallazgo N° 4: Deficiencias en la atención de peticiones.

Por otra parte, se evidenció la existencia del correo electrónico, como un canal de atención y denuncia, “[...] donde se reciben y tramitan las inquietudes de los interesados”⁵. Por tal razón, mediante correo electrónico del 09/02/2022 se efectuó solicitud, a la DTDP, de una base de datos de peticiones, quejas y/o denuncias interpuestas por los ciudadanos o entes de control, que hubiesen sido radicados a través de dicho correo, entre el 1/01/2020 y el 31/01/2022. No obstante, al 25/04/2022 no se obtuvo respuesta.

Dado lo anterior y con el fin de conocer el funcionamiento de dicho canal, mediante correo electrónico del 12/04/2022, con plazo de respuesta hasta el 19/04/2022, se solicitó información relacionada con los requerimientos / comunicaciones recibidas en dicho correo, así:

1. Fecha en la cual entró en servicio a la ciudadanía el correo gestion.predial@idu.gov.co
2. ¿Las comunicaciones ingresadas al correo gestion.predial@idu.gov.co son tratadas como PQRSD?
3. ¿Las comunicaciones ingresadas en el correo gestion.predial@idu.gov.co son radicadas en el sistema de gestión documental Orfeo y/o en el sistema de gestión PQRSD?
4. Si un ciudadano presenta una denuncia mediante el correo gestion.predial@idu.gov.co ¿qué tratamiento interno se da a dicha denuncia?
5. ¿La DTDP cuenta con estadísticas de atención a las comunicaciones recibidas en el gestion.predial@idu.gov.co? En caso positivo, favor allegar las estadísticas que generen con base en la información recibida y atendida a través de este correo.
6. ¿Hay un(os) funcionario(s) o contratista(s) destinado(s) exclusivamente para atender este correo? En caso positivo, favor indicar el (los) nombre(s) del (de los) responsable(s) de dicha gestión.
7. A través de qué medio se responden los requerimientos ciudadanos recibidos en el correo gestion.predial@idu.gov.co.
8. Mediante qué mecanismo se controla los términos de respuesta de los requerimientos ingresados en el correo gestion.predial@idu.gov.co.
9. Para los requerimientos recibidos en el correo gestion.predial@idu.gov.co, ¿se manejan los tiempos de respuesta establecidos en el Manual de Servicio al Ciudadano y Gestión de los Derechos de Petición, código MG-SC-017?

⁵ Tomado del Informativo IDU del 04/02/2022.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

10. Cómo se controlan documentalmente las comunicaciones ingresadas en el correo gestion.predial@idu.gov.co.

De manera extemporánea, mediante correo electrónico del 25/04/2022, la DTDP dio respuesta a dicha solicitud, exceptuando la pregunta 1, para la cual no suministró información alguna. La respuesta se resume como sigue:

- A las preguntas 2, 3, y 4 la DTDP respondió que “Las comunicaciones son trasladadas al área de correspondencia para su radicación a través del Sistema Orfeo, donde se verifica su calidad de PQRSD”. En el caso de la pregunta 4 agregó que “Una vez ingresen al sistema orfeo (sic) y se tipifique como denuncia se da trámite en las instancias correspondientes”.
- A la pregunta 5 respondió que “No cuenta con estadísticas de este proceso”.
- A la pregunta 6 respondió que “Durante su vigencia contó con funcionarios y contratistas a su cargo. Piedad Nieto Pabón, Viviana Niño maldonado (sic), Rocio (sic) del Pilar Liévano Moyano. A través de este correo igualmente se surten las notificaciones electrónicas”.
- A la pregunta 7 respondió: “Se responden a través del Sistema Orfeo”.
- A las preguntas 8 y 9 respondió: “Las comunicaciones son trasladadas al área de correspondencia para su radicación a través del Sistema Orfeo, donde se verifica su calidad de PQRSD y los términos para su respuesta”.
- A la pregunta 10 respondió: “Las comunicaciones son trasladadas al área de correspondencia para su radicación a través del Sistema Orfeo, donde se ingresan al sistema documental de la entidad”

También, a la Oficina de Relacionamento y Servicio a la Ciudadanía (ORSC), mediante correo electrónico del 13/04/2022, se le solicitó informar, en relación con el correo gestion.predial@idu.gov.co, lo siguiente:

“1. El correo gestion.predial@idu.gov.co se considera un canal institucional oficial para la recepción de requerimientos ciudadanos relacionados con la Gestión Predial del IDU?
2. En caso positivo indicar si para los requerimientos recibidos en el correo gestion.predial@idu.gov.co, se manejan los tiempos de respuesta establecidos en el Manual de Servicio al Ciudadano y Gestión de los Derechos de Petición, código MG-SC-017.
3. Así mismo, indicar, mediante qué mecanismo la ORSC realiza seguimiento a los tiempos de respuesta de los requerimientos ingresados en el correo gestion.predial@idu.gov.co, de acuerdo con los términos de ley.
[...].”

La ORSC, mediante correo electrónico del 18/04/2022, manifestó que “[...] el correo gestion.predial@idu.gov.co (sic) es un correo al servicio del proceso misional de gestión predial, según lo informado por Dirección Técnica de Predios. Los canales institucionales para la recepción de PQRSD se encuentran publicados en la siguiente dirección: <https://www.idu.gov.co/page/canales-de-atencion>”.

Se verificó que en dicha página figuran, como canales institucionales de atención, los siguientes:

Tabla N.º 45 - Canales institucionales de atención	
Tipo de Canal	Canales de atención
Virtual	• Chat Idu • Formulario Web • Bogotá te escucha • Bogotá te escucha para niños • Solicitud de Información con Identificación Reservada • atnciudadano@idu.gov.co

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Tipo de Canal	Canales de atención
Telefónico	Correo electrónico para notificaciones judiciales: notificacionesjudiciales@idu.gov.co PBX: +57 601 3 38 75 55 Línea gratuita: 01 8000 910 312 Línea 195 Tel: +57 601 3 41 22 14 Celulares: • +57 300 5 53 52 05 • +57 300 5 53 63 85 • +57 300 5 52 38 02 • +57 300 5 53 48 16 • +57 300 5 53 62 59
Presencial	Sede Principal: Calle 22 No. 6-27 ventanilla 21 y 22, de 7:00 a.m. a 4:30 p.m. en jornada continua. PUNTOS IDU PUNTOS IDU GESTIÓN PREDIAL * Para solicitar información acerca de la contribución de Valorización puede acercarse a cualquier punto de la RED CADE
Escrito	• Para radicar un documento puede acercarse a la sede principal IDU: Calle 22 No. 6-27 de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 4:30 p.m. O puede realizarlo directamente en: • Formulario Web Radicación de Correspondencia • correspondencia@idu.gov.co • Conozca como radicar su oficio por la web de manera fácil y ágil

Fuente: Página web <https://www.idu.gov.co/page/canales-de-atencion>, consultada el 25/04/2022. Elaboración: Equipo auditor.

Como se observa, el correo gestion.predial@idu.gov.co no es considerado como un medio oficial de recepción de peticiones o requerimientos ciudadanos; no obstante, de acuerdo con lo informado por la DTDP, se utiliza por la dependencia para la recepción de PQRS y para la notificación electrónica. Dado esto y que no se manejan estadísticas de recepción de peticiones para dicho correo, se recomienda asegurar, según corresponda, que en el mismo se apliquen los criterios y protocolos establecidos en el Instituto para la atención a los ciudadanos, en articulación con las metodologías para el seguimiento y medición del comportamiento de las solicitudes de las partes interesadas, y los lineamientos para el almacenamiento, recuperación y disposición de estas solicitudes, acorde con las directrices emitidas por la ORSC.

2.9.2 Etiquetado de la información

Con el fin de establecer qué tipo de información clasificada o reservada maneja el proceso de Gestión Predial, mediante correo electrónico del 13/04/2022, con plazo de respuesta 20/04/2022, se solicitó a la DTDP informar:

1. Indicar si el proceso maneja información considerada como clasificada o reservada.
2. De ser el caso, indicar qué información ha sido tipificada como clasificada o reservada, señalando, para cada información los criterios legales se le dio dicha categorización. (sic)
3. Describir cómo se identifica la tipificación de información clasificada o reservada en los distintos sistemas de información.
4. Indicar si se solicita al ciudadano la firma de algún formato o documento de autorización para la recolección y tratamiento de información, en caso de visitas a los predios, o la realización de Censo Socioeconómico entre otras actividades con los ciudadanos.
5. En caso positivo, allegar el modelo o formato utilizado y algunos ejemplos de formatos diligenciados.

CS

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

La DTDP respondió, extemporáneamente, con correo del 25/04/2022, lo siguiente:

“1. En relación con la información documental derivada del proceso se encuentra tipificada como pública. Se ha precisado por otra parte que a pesar de ser pública precisa para todos los efectos de gestión especialmente frente a terceros, el manejo de información de carácter sensible, la cual no puede ser revelada sin el consentimiento expreso de quienes la originaron, pues contiene la relación de datos económicos e identificación de los propietarios de los predios que son objeto de adquisición por motivos de utilidad pública. Lo anterior en consonancia con la Ley 1266 de 2008 “Por la cual se dictan las disposiciones generales del Hábeas Data y se regula el manejo de la información contenida en bases de datos personales, en especial la financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países y se dictan otras disposiciones.”, que de manera puntual prescribe en el parágrafo del artículo 6º, lo siguiente:

“La administración de datos semiprivados y privados requiere el consentimiento previo y expreso del titular de los datos, salvo en el caso del dato financiero, crediticio, comercial, de servicios y el proveniente de terceros países el cual no requiere autorización del titular. En todo caso, la administración de datos semiprivados y privados se sujeta al cumplimiento de los principios de la administración de datos personales y a las demás disposiciones de la presente ley”.

Lo anterior, en cumplimiento de los principios rectores para el tratamiento de los datos personales, específicamente el de confidencialidad consagrado en el literal h) del artículo 4 de la ley 1581 de 2012 “Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales” que a la letra dice:

“Artículo 4º. Principios para el Tratamiento de datos personales. En el desarrollo, interpretación y aplicación de la presente ley, se aplicarán, de manera armónica e integral, los siguientes principios:

(...)

h) Principio de confidencialidad: Todas las personas que intervengan en el Tratamiento de datos personales que no tengan la naturaleza de públicos están obligadas a garantizar la reserva de la información, inclusive después de finalizada su relación con alguna de las labores que comprende el Tratamiento, pudiendo sólo realizar suministro o comunicación de datos personales cuando ello corresponda al desarrollo de las actividades autorizadas en la presente ley y en los términos de la misma.”

2. No se ha tipificado ninguna información como clasificada o reservada.

3. Se adelanta a través del instructivo establecido por la Subdirección Técnica de Recursos Tecnológicos para la identificación de los activos de información.

4. Al momento de suscribir el censo se precisa como nota en el formato: “Al suministrar la información solicitada en este formato, usted está autorizando el manejo de sus datos de acuerdo con la Política de Protección de Datos Personales del IDU que se encuentra publicada en www.idu.gov.co. Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico atnciudadano@idu.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.”.

5. Se adjunta el respectivo formato.”

De acuerdo con lo manifestado por la dependencia en su respuesta, la información que maneja la DTDP es pública y no han tipificado ninguna información como clasificada o reservada, aun cuando tienen en cuenta los aspectos normativos contemplados para la salvaguarda de datos considerados de carácter sensible, como lo son los datos económicos o de identificación de los propietarios de los predios que son objeto de adquisición. No obstante, indican que la tipificación de información clasificada o reservada se identifica o adelanta a través del instructivo establecido por la Subdirección Técnica de Recursos Tecnológicos (STRT) para la identificación de los activos de información.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Se verificó que, actualmente, la STRT tiene dispuestos, para la identificación de activos de información, el procedimiento “Gestión de activos de información”, código PR-TI-13, versión 4, y el instructivo “Identificación de activos de información y uso del módulo de Apoyo a la Gestión de Activos de Información”, código IN-TI-13, versión 4. Ahora bien, en el numeral “7.3.9. PROPIEDAD DEL ACTIVO” del instructivo IN-TI-13 está indicado que uno de los “Criterios de seguridad de la información” es la Confidencialidad, que “Consiste en proteger la información para que sea accedida, solamente por quienes están autorizados para ello”. En el aparte de “Valoración de los criterios de seguridad de la información” está explicado⁶:

“[...]

Confidencialidad: Se debe indicar si el activo de información es público, público clasificado o público reservado, de acuerdo a la siguiente tabla:

CONFIDENCIALIDAD		
Valor cuantitativo	Valoración cualitativa	Descripción
1	Pública	Es aquella que ha sido declarada de conocimiento público por parte del propietario. Esta información puede ser divulgada a ciudadanos, entidades externas, entes de control, servidores públicos o, en general, a quien la requiera
2	Pública Clasificada	Esta clasificación está dada por la Ley 1712 de 2014 [...] y se refiere a aquella información que estando en poder o custodia del IDU, pertenece al ámbito propio, particular y privado o semiprivado de una persona natural o jurídica. También corresponde a información de carácter publica clasificada los datos catalogados como sensibles por el Decreto 1377 de 2013 “Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1581 de 2012”
3	Pública Reservada	Es aquella información que estando en poder o custodia del IDU es exceptuada de acceso a la ciudadanía por daño a intereses públicos. Esta corresponde a aquella información cuyo acceso estuviere expresamente prohibido por una norma legal o constitucional: a) La defensa y seguridad nacional; b) La seguridad pública; c) Las relaciones internacionales; d) La prevención, investigación y persecución de los delitos y las faltas disciplinarias, mientras que no se haga efectiva la medida de aseguramiento o se formule pliego de cargos, según el caso; e) El debido proceso y la igualdad de las partes en los procesos judiciales; f) La administración efectiva de la justicia; g) Los derechos de la infancia y la adolescencia; h) La estabilidad macroeconómica y financiera del país; i) La salud pública.

Tabla 4. Clasificación frente a confidencialidad

[...]”.

Como se observa, las tipificaciones de información pública clasificada y reservada consignadas en el instructivo están acorde con lo determinado por la Ley 1712 de 2014, “por medio de la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional y se dictan otras disposiciones” y el Decreto 1377 de 2013 ⁷ “Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1581 de 2012”.

Ahora bien, dada la relación con los activos de información, mediante solicitud del 18/04/2022, se solicitó a la Subdirección Técnica de Recursos Tecnológicos (STRT) un listado de activos de información de la DTDP, que incluyera “[...] como mínimo, según aplique, el nombre del activo (Nombre o título de la categoría de información), su descripción, idioma, medio de conservación y/o soporte, formato, usuario, gestor, proceso asociado,

⁶ Instructivo “Identificación de activos de información y uso del módulo de Apoyo a la Gestión de Activos de Información”, código IN-TI-13, versión 4, págs. 20-21.

⁷ Los artículos del Decreto 1377 de 2013 fueron compilados en el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, “por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo”.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

fecha de la última actualización, estado del activo, Información publicada o disponible, nivel de clasificación, responsable de la producción de la información, responsable de la información, objetivo legítimo de la excepción fundamento constitucional o legal, fundamento jurídico de la excepción, excepción total o parcial, fecha de la calificación, plazo de la clasificación o reserva (en años). [...]”.

La STRT respondió el 19/04/2022, allegando el archivo “Informe activos de información DTDP.xls”, el cual contiene 1.391 registros. Se evidenció que 61 registros tenían registradas excepciones relacionadas con la clasificación o la reserva de la información, así:

Tabla N.º 46 - Cantidad de registros de activos de información de la DTDP con excepciones registradas

Objetivo Legítimo de la Excepción	Plazo de la Clasificación o Reserva							Total general
	1 año	2 años	5 años	6 años	10 años	15 años	FALSO (*)	
Art. 18 - a) El derecho de toda persona a la intimidad, bajo las limitaciones propias que impone la condición de servidor público, en concordancia con lo estipulado por el artículo 24 de la Ley 1437 de 2011	4	1	6		11	11	6	39
Art. 18 - c) Los secretos comerciales, industriales y profesionales, así como los estipulados en el parágrafo del artículo 77 de la Ley 1474 de 2011		1	9	3	1			14
Art. 19 - d) La prevención, investigación y persecución de los delitos y las faltas disciplinarias, mientras que no se haga efectiva la medida de aseguramiento o se formule pliego de cargos, según el caso					1			1
Art. 19 - e) El debido proceso y la igualdad de las partes en los procesos judiciales					4		3	7
Total general	4	2	15	3	17	11	9	61

Fuente: STRT, Listado de activos de información de la DTDP del 19/04/2022. **Resumen:** Equipo auditor.

(*) Este valor “FALSO” para el plazo en años se presenta porque el sistema de información en el cual se registran los activos de información del IDU (CHIE: SGSI) espera un valor y éste no fue ingresado. Es decir, es un valor nulo o vacío.

Se pudo observar que la información identificada con dichas excepciones es variada y no fue posible determinar la existencia de un lineamiento claro para definir la excepción aplicable a cada activo o tipo de activo.

Adicionalmente, se encontraron activos de información de excepciones del artículo 18 de la Ley 1712 de 2014, con plazo de la Clasificación o Reserva (años), lo cual es aplicable sólo a los que se relacionen con el artículo 19 (artículo 22 de la Ley 1712/2014. Excepciones Temporales⁸ y artículo 29 del Decreto 103 de 2015 Temporalidad de la reserva⁹). Es de recordar que el parágrafo del artículo 18 de la Ley 1712 de 2014 indica que “Estas excepciones [las de dicho artículo] tienen una duración ilimitada y no deberán aplicarse cuando la persona natural o jurídica ha consentido en la revelación de sus datos personales o privados o bien cuando es claro que la información fue entregada como parte de aquella información que debe estar bajo el régimen de publicidad aplicable”.

Un ejemplo de los activos de información de la DTDP se visualiza en la siguiente tabla:

⁸ “La reserva de las informaciones amparadas por el artículo 19 no deberá extenderse por un período mayor a quince (15) años”.

⁹ “Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 19 de la Ley 1712 de 2014 y del período máximo de reserva de la información a que hace referencia el artículo 22 de la Ley 1712 de 2014, la información respectiva debe divulgarse si desaparecen las condiciones que justificaban su reserva.

El término máximo de quince (15) años a que se refiere el artículo 22 de la Ley 1712 de 2014 empezará a contarse a partir de la fecha en que la información se genera”.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Tabla N.º 47 - Ejemplo de registros de activos de información de la DTDP con excepciones registradas

Nombre	Descripción	Objetivo Legítimo de la Excepción	Fundamento Jurídico de la Excepción	Fundamento Constitucional o Legal	Excepción Total o Parcial	Fecha de la Calificación	Plazo de la Clasificación o Reserva (años)
CARPETA ARTICULACIÓN JURÍDICA CABLE SAN CRISTÓBAL COMPUTADOR PERSONAL	Carpeta para almacenar información de gestión predial del proyecto Cable San Cristóbal	Art. 18 - a) El derecho de toda persona a la intimidad, bajo las limitaciones propias que impone la condición de servidor público, en concordancia con lo estipulado por el artículo 24 de la Ley 1437 de 2011	Los datos sensibles, con base en la Ley 1581, son de absoluta reserva por parte del depositario y su uso se hará para asuntos propios de la Administración y no deben ser divulgados, solo con autorización del propietario de los datos	La información consolidada en bases de datos contiene datos caracterizados como sensibles de acuerdo con lo previsto en la Ley 1581 de 2012	Excepción Parcial	2021-05-10 17:31:02	1
COMPUTADOR	Computador asignado dentro de la entidad para el cumplimiento del objeto contractual	Art. 18 - a) El derecho de toda persona a la intimidad, bajo las limitaciones propias que impone la condición de servidor público, en concordancia con lo estipulado por el artículo 24 de la Ley 1437 de 2011			Excepción Total	2021-05-11 14:53:49	FALSO (*)
Escritorio Virtual ASIGNADO AL USUARIO CCSOLANO2	Carpeta de Trabajo	Art. 18 - a) El derecho de toda persona a la intimidad, bajo las limitaciones propias que impone la condición de servidor público, en concordancia con lo estipulado por el artículo 24 de la Ley 1437 de 2011	LEY 1266 DEL 2008	LEY 1266 DEL 2008	Excepción Parcial	2021-05-07 17:51:31	10
CARPETA DE TRABAJO EN EQUIPO I 2380	Actas de seguimiento jurídico de asesorías realizadas a las unidades sociales de los predios a adquirir en el Proyecto Troncal Avenida Ciudad de Cali.	Art. 18 - a) El derecho de toda persona a la intimidad, bajo las limitaciones propias que impone la condición de servidor público, en concordancia con lo estipulado por el artículo 24 de la Ley 1437 de 2011	Acuerdo 10 de 2000, Decreto 296/2000, Resolución 5965 de 2006, Decreto 329/2006 y Resolución 1023 de 2017.	Carpeta completa electrónica que cuenta con las bases de datos de información del proyecto.	Excepción Total	2020-06-23 23:23:57	10
DRIVE	ARCHIVOS DE EXCEL DE LOS PROYECTOS DE AV 68 Y AV CALI	Art. 18 - a) El derecho de toda persona a la intimidad, bajo las limitaciones propias que impone la condición de servidor público, en concordancia con lo estipulado por el			FALSO (*)	2020-06-26 12:56:38	FALSO (*)

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Nombre	Descripción	Objetivo Legítimo de la Excepción	Fundamento Jurídico de la Excepción	Fundamento Constitucional o Legal	Excepción Total o Parcial	Fecha de la Calificación	Plazo de la Clasificación o Reserva (años)
		artículo 24 de la Ley 1437 de 2011					
CARPETA TRABAJO EN EQUIPO PROYECTO AV. CIUDAD DE CALI	Contiene toda la información del proceso de adquisición predial de los Registros Topográficos asignados del Proyecto Av. Cali	Art. 18 - c) Los secretos comerciales, industriales y profesionales, así como los estipulados en el parágrafo del artículo 77 de la Ley 1474 de 2011	El secreto profesional es la obligación legal que tienen ciertas presiones de mantener en secreto la información de los procesos a su cargo	Artículo 74 de la Constitución de Colombia	Excepción Parcial	2020-06-27 00:31:21	5
CARPETA DE TRABAJO EN COMPUTADOR PERSONAL - EDUIPO I3417-CONTRATO IDU - 54 - 2021	CARPETA EN COMPUTADOR PERSONAL PARA ALMACENAR LA INFORMACION RELACIONADA CON LA EJECUCION DEL CONTRATO IDU 54 -2021	Art. 19 - e) El debido proceso y la igualdad de las partes en los procesos judiciales			FALSO (*)	2021-05-06 20:50:01	FALSO (*)
CARPETA DE TRABAJO EN EQUIPO I1406	Carpeta "Mis documentos" en computador de mesa con identificación i1406 y usuario cebaronl1	Art. 18 - a) El derecho de toda persona a la intimidad, bajo las limitaciones propias que impone la condición de servidor público, en concordancia con lo estipulado por el artículo 24 de la Ley 1437 de 2011	ACUERDO 10 DE 2000, RESOLUCION 329 DE 2006.	CARPETA ELECTRONICA QUE CUENTA CON BASE DE DATOS E INFORMACION DE CADA PROYECTO, EN CABEZA DE UNIDADES SOCIALES	Excepción Total	2018-09-21 15:33:58	10
CARPETA DE TRABAJO CONTRATO IDU-836-2020	ARCHIVOS EXCEL, WORD.	Art. 18 - c) Los secretos comerciales, industriales y profesionales, así como los estipulados en el parágrafo del artículo 77 de la Ley 1474 de 2011			Excepción Total	2020-06-23 23:27:08	10
CARPETA COMPUTADOR PERSONAL ACER ASPIRE E14 CONTRATO IDU 57_2021	CARPETA AK 68 TRABAJO EN CASA AL INTERIOR DE LA CARPETA SE ENCUENTRAN SUB CARPETAS QUE CONTIENEN: ACTAS LLAMADAS OFERTAS CENSOS TRABAJO REMOTO Y ACTUALIZACIONES ACTAS SEGUIMIENTOS INFORMES SOCIALES	Art. 18 - a) El derecho de toda persona a la intimidad, bajo las limitaciones propias que impone la condición de servidor público, en concordancia con lo estipulado por el artículo 24 de la Ley 1437 de 2011	Art 15. Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre, y el Estado debe respetarlos y hacerlos respetar.	Archivos que contienen números de documento, teléfonos y direcciones de las Unidades sociales.	Excepción Parcial	2021-05-09 16:52:09	10

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Nombre	Descripción	Objetivo Legítimo de la Excepción	Fundamento Jurídico de la Excepción	Fundamento Constitucional o Legal	Excepción Total o Parcial	Fecha de la Calificación	Plazo de la Clasificación o Reserva (años)
	TODOS ESTOS ARCHIVOS SE ENCUENTRAN TAMBIÉN EN ESCRITORIO VPN						

Fuente: STRT, Listado de activos de información de la DTDP del 19/04/2022. Resumen: Equipo auditor.

(*) Este valor "FALSO" se presenta porque el sistema de información en el cual se registran los activos de información del IDU (CHIE: SGSI) espera un valor y éste no fue ingresado. Es decir, es un valor nulo o vacío.

Como se observa en la tabla, no es posible identificar si la información clasificada es de algún componente o aspecto propio de la gestión predial (social, financiero, de avalúos, técnico, u otro) o si se refiere a los datos económicos o de identificación referidos por la DTDP en la respuesta del 25/04/2022. En algunos casos se relacionan computadores, drives o carpetas, sin identificar claramente el contenido, cuando posiblemente no toda la información que se almacene en esos medios deba considerarse clasificada o reservada. En algunos casos, en la columna "Fundamento Constitucional o Legal" no está registrado realmente un fundamento que permita inferir que la excepción se deriva de leyes o de la Constitución Política.

Es de anotar que en el sistema ORFEO no se evidenció reserva o clasificación alguna en la información que recibe o envía la DTDP relacionada específicamente con las gestiones propias del proceso de Gestión Predial.

En conclusión, lo registrado en los activos de información de la DTDP no es coherente con la realidad del proceso, dado que no ha tipificado ninguna información como clasificada o reservada.

Es importante recordar que la Circular 21 de 2020 (radicado Orfeo 20205360000214), cuya referencia es "Criterios para la clasificación y etiquetado de la información del IDU", señala que:

"El propietario o productor de la información será el responsable de definir la categoría en la que se encuentra cada activo de información, así como determinar si es necesario un proceso de reclasificación y los controles requeridos para su protección, [...].

[...]

El propietario de la información deberá justificar, de acuerdo con los artículos 18 y 19 de la Ley 1712 de 2014, la razón de la clasificación que decida establecer".

Y en el numeral "7.1. ROLES EN EL USO DEL MÓDULO" del instructivo IN-TI-13 está indicado: "**Propietario (Jefe):** Responsable del área o líder de proceso. [...]".

Por lo tanto, se recomienda a la DTDP identificar si el proceso, de acuerdo con los criterios, directrices o especificaciones dictadas por las normas (internas y externas) aplicables a la tipificación de la información, maneja o no información clasificada o reservada, cuál información sería, y, de acuerdo con ello, establecer la clasificación que corresponda e impartir instrucciones claras para el consecuente registro en los activos de información y el manejo adecuado de dicha información en relación con las restricciones de acceso, plazos de reserva y otros aspectos, según corresponda. Adicionalmente, se recomienda efectuar los ajustes pertinentes en los inventarios de activos de información de los colaboradores de la DTDP para

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

que el registro que se haga en el sistema CHIE: SGSI, en relación con los datos de clasificación o de reserva de la información, corresponda con la clasificación o tipificación que se establezca.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES FORMULADAS AL INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA

El informe preliminar de auditoría especial al proceso de Gestión Predial fue comunicado por la OCI, a los líderes del proceso, mediante correo electrónico del 27/04/2022. El 28/04/2022 la DTDP solicitó prórroga para dar respuesta hasta el 06/05/2022. No obstante, y según se informó a la dependencia con memorando 20221350154083 del 29/04/2022, de alcance al Plan de Auditoría, se otorgó prórroga de 3 días, hasta el 05/05/2022.

LA DTDP remitió, mediante correo electrónico del 05/05/2022, las observaciones respectivas, las cuales se analizan y responden a continuación:

En el cuerpo del correo indicó:

“Para los fines pertinentes, adjunto observaciones al informe preliminar de auditoría, precisando como generalidad sobre los hallazgos identificados lo siguiente:

Criterio	Descripción
Hallazgo N° 1: Extemporaneidad en la solicitud de registro ante la ORIP de actos administrativos de oferta de compra.	Se acepta el hallazgo para los RT 49175, 49193, 52306, 52309 y 52608, pero solicito se ajuste la descripción por que en ninguno de los casos, la extemporaneidad conlleva a retrasos en la publicidad u oponibilidad del proceso de expropiación administrativa frente a terceros, la publicidad y oponibilidad se concreta con notificación que es previa a esta etapa de inscripción. Para el caso del RT 39562 se solicita no se tipifique el hallazgo por ser actuaciones surtidas trece (13) años atrás y no hacen parte del periodo de evaluación de auditoría.
Hallazgo N° 2: Ausencia de soportes de notificación de actos administrativos.	Se solicita se retire el hallazgo para las resoluciones 20203250029196 del 13/05/2020, 20213250019996 del 23/06/2021, 20213250019716 del 22/06/2021, 20213250068636 del 02/12/2021, 20213250024456 del 06/07/2021, 20213250019716 del 22/06/2021, 20213250019916 del 23/06/2021, 20213250019696 del 22/06/2021, 20213250031216 del 28/07/2021 y 20203250029326 del 13/05/2020, teniendo en cuenta que se aportaron los soportes de notificación en el desarrollo de la auditoría. Para la resolución de modificación censal 20193250038776 del 13/08/2019, se solicita tipificar como observación por no encontrarse dentro del periodo de evaluación de la auditoría.
Hallazgo N°3: Incumplimiento de gestiones operativas tendientes a la digitalización (formalización) de Resoluciones generadas a través del Sistema ORFEO	Se solicita se retire el hallazgo para las Resoluciones 20213250013576 del 25/05/2021, 20213250013566 del 02/06/2021 las cuales se encuentran anuladas siendo imposible su digitalización. Para el caso de la resolución 20213250031216 del 28/07/2021, se acepta el hallazgo.
Hallazgo N° 4: Deficiencias en la atención de peticiones.	Se acepta el hallazgo, pero se solicita retirar para las comunicaciones 20195261300442 del 25/10/2019, 20195261435712 del 29/11/2019, y 20215262142562 del 30/12/2021, la observación que no fueron atendidas de fondo, teniendo en cuenta la información que relaciona el documento adjunto
Hallazgo N° 5: Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora.	Se solicita retirar el hallazgo 1. Uno de los RT fue recibido hace más de 10 años y no es comparable contra los criterios de auditoría. 2. NO es posible la entrega del predio por parte del propietario, por haber fallecido.

[...].”

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Como adjunto, presentó un documento más detallado frente a cada hallazgo. Los ítems mencionados en la tabla se analizan más adelante en el presente informe, en conjunto con el análisis de los argumentos esgrimidos en el adjunto mencionado.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 1. “Extemporaneidad en la solicitud de registro ante la ORIP de actos administrativos de oferta de compra”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

“Se acepta el hallazgo por parte de la DTDP, precisando para las resoluciones 47729, 49175, 49143, 52306, 52309 y 52608 en relación con la contravención citada por el equipo auditor, el incumplimiento en términos de extemporaneidad frente a lo normado sin que esto derive en una apreciación errónea como la que se tipifica de retrasos en la publicidad u oponibilidad del proceso de expropiación administrativa frente a terceros. Lo anterior, teniendo en cuenta que i) tanto propietarios o titulares de derechos reales que tienen interés directo sobre el proceso, fueron notificados en debida forma y como tal tuvieron, aún sin tener el acto inscrito en registro, el conocimiento pleno del proceso; ii) la etapa procesal en la que fueron identificados las extemporaneidades no genera mayor impacto frente a terceros, por cuanto contra el acto administrativo de oferta no proceden recursos.

Se solicita igualmente aclarar el tiempo de extemporaneidad para el caso de la Resolución 52608 de conformidad con lo establecido en la Resolución 12623 del 24/12/2021 emitida por la SNR “Por medio de la cual se adopta una decisión administrativa tendiente a autorizar la suspensión de términos y la no prestación del servicio público registral, en las 195 Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos”.

Ahora bien, en relación con el RT 39652, si bien la situación de extemporaneidad es aplicable en el marco de la norma citada, considera la DTDP que su tipificación como hallazgo no hace parte del alcance de la auditoría. Se precisa que el plan presentado a esta dependencia cita que será objeto de evaluación la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. Mas no precisa que será objeto de evaluación la gestión de vigencias anteriores y en especial la de trece (13) años atrás. Sobre este aparte señala el equipo auditor que hará revisión de la información más no evaluación.

Para efectos del informe y sin que se tipifique como hallazgo y si como observación, se reitera tener en cuenta respecto en la contabilización de tiempos lo establecido en la Resolución 10471 del 22/12/2009 emitida por la SNR “Por la cual se adopta una decisión administrativa tendiente a la suspensión de términos del servicio público registral en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País.”

Respuesta del equipo auditor:

Respecto a las consideraciones de la DTDP, y una vez aceptado el incumplimiento, en relación con los términos de extemporaneidad de solicitud de inscripción de las ofertas de compra concernientes a los RT 39652 y 52608, en consideración a la expedición por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro de las Resoluciones 10471 del 22/12/2009 y 12623 del 24/12/2021 mediante las cuales se suspendieron términos de gestión ante las ORIPs, se acepta la observación presentada, por lo que se ajustan los términos de extemporaneidad frente a las solicitudes de registro ante las ORIP, en el cuerpo del informe y en el hallazgo “Extemporaneidad en la solicitud de registro ante la ORIP de actos administrativos de oferta de compra”

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

De otra parte, el equipo auditor precisa frente a la consecuencia jurídica de la inscripción extemporánea de la oferta de compra en procesos de expropiación, que la Corte constitucional, frente a la finalidad de la inscripción, expresó: “(...) La inscripción de la oferta de compra luego de su comunicación es una medida preventiva usual en los procedimientos de adquisición de inmuebles por negociación directa o expropiación que adelantan las entidades públicas, que busca evitar las mutaciones en la titularidad del inmueble, con fines de publicidad para terceros y para asegurar la identidad de la persona con la cual se va a realizar la negociación directa del inmueble o o (Sic) se va adelantar la expropiación...”¹⁰.

Por lo anterior, soportado en lo expuesto en la citada Sentencia C-428/94, no es de recibo lo expresado por la DTDP, en cuanto a la modificación de riesgo asociado al hallazgo No 1, ya que la consecuencia jurídica expuesta en el informe preliminar, es consistente con lo señalado por la jurisprudencia.

Por último, manifiesta la DTDP en su escrito de observaciones que, “en relación con el RT 39652, si bien la situación de extemporaneidad es aplicable en el marco de la norma citada, considera la DTDP que su tipificación como hallazgo no hace parte del alcance de la auditoría. Se precisa que el plan presentado a esta dependencia cita que será objeto de evaluación la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. Mas no precisa que será objeto de evaluación la gestión de vigencias anteriores y en especial la de trece (13) años atrás. Sobre este aparte señala el equipo auditor que hará revisión de la información más no evaluación”.

Ante esta manifestación y solicitud de exclusión, el equipo auditor precisa que la interpretación literal que hace la DTDP frente a la palabra “revisar”, está fuera de contexto dado que la revisión en materia de Control Interno implica determinar si se cumplen los atributos sustanciales, formales y procesales del objeto de revisión, y así garantizar su gestión, operatividad, oportunidad, pertinencia e integralidad, así como, evaluar el riesgo potencial para la organización en caso de inconsistencias y/o debilidades y en todo caso, propender por la eficiencia operativa de la entidad. Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el Plan de auditoría, en el alcance se indicó: “(...) La evaluación se realizará a la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. No obstante, si en la ejecución de la auditoría se requiere revisar información de otras vigencias, o periodos diferentes al señalado anteriormente, el equipo auditor procederá a realizar las solicitudes de información correspondientes”, alcance que no debe verse de manera independiente con el objetivo de la auditoría, dado que las revisiones y verificaciones realizadas permiten “Evaluar la gestión del proceso de Gestión Predial, a través de la verificación del cumplimiento de la normatividad y directrices institucionales aplicables a las actividades críticas del proceso y la verificación de controles establecidos, a fin de identificar aspectos que contribuyan a su mejoramiento continuo”, que es precisamente el objetivo de esta auditoría. Por tanto, no se acepta la observación y se ratifica el hallazgo en este aspecto.

Teniendo en cuenta los argumentos y evidencias aportadas por la DTDP, y según el análisis antes descrito, se ajusta el informe en lo pertinente y se modifica el hallazgo *Extemporaneidad en la solicitud de registro ante la ORIP de actos administrativos de oferta de compra* que, para este informe final, se identifica con el N.º 1.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 2. “Ausencia de soportes de notificación de actos administrativos.”**

¹⁰ Corte Constitucional, Sentencia No. C-428/94, Magistrado Ponente: Antonio Barrera Carbonell.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

“En relación con el hallazgo se efectúan las siguientes precisiones respecto a la entrega del soporte y el cumplimiento del requisito de notificación:

Resolución	Información sobre el soporte
20203250029196 del 13/05/2020	Se verifica la omisión en la remisión del soporte correspondiente por cuanto se dio conocimiento parcial de la información, ahora bien, entendiéndose el informe preliminar como la oportunidad para igualmente presentar evidencias que den lugar a la subsanación sobre las desviaciones identificadas en el criterio auditado, se aporta soporte de notificación electrónica realizada a través del correo de gestión predial, habilitado como herramienta de apoyo para este fin en la vigencia 2020, con ocasión de la emergencia sanitaria. Ahora bien, es pertinente señalar que en el drive se aporta la aceptación de la notificación y la renuncia a recursos, entendiéndose con ello efectuada la notificación por conducta concluyente, ya que la unidad social reconoce el conocimiento del contenido del acto administrativo, satisfaciendo de esta manera el cumplimiento del principio de publicidad y el derecho a la defensa. Al respecto, el Código General del Proceso, en el artículo 301, advierte: “Cuando una parte o un tercero manifiesten que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma, o verbalmente durante una audiencia o diligencia, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal”.
20213250019996 del 23/06/2021	La respectiva notificación hace parte integral de la información aportada como soporte de pago de reconocimiento económico, la cual se dispuso en el drive entregado al equipo auditor https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1PUYjoRAfDco5eQY2KnDTUdJmTwsPnFQO
20213250019716 del 22/06/2021	La respectiva notificación hace parte integral de la información aportada como soporte de pago de reconocimiento económico junto con el acto administrativo, la cual se dispuso en el drive entregado al equipo auditor https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1QN630OZ34DwM-zS_fsu_SPTvoTxGQLxM
20213250068636 del 02/12/2021	La respectiva notificación hace parte integral del documento aportado como soporte de pago dispuesta en el drive entregado al equipo auditor https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1QN630OZ34DwM-zS_fsu_SPTvoTxGQLxM
20213250024456 del 06/07/2021	La respectiva notificación hace parte integral de la información aportada como soporte de pago de reconocimiento económico junto con el acto administrativo, la cual se dispuso en el drive entregado al equipo auditor https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1aQgNo_YYCoVzTufBIQ8bVSNW32QmqQCB
20213250019716 del 22/06/2021	La respectiva notificación hace parte integral de la información aportada como soporte de pago de reconocimiento económico junto con el acto administrativo, la cual se dispuso en el drive entregado al equipo auditor https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1aQgNo_YYCoVzTufBIQ8bVSNW32QmqQCB
20213250019916 del 23/06/2021	La respectiva notificación hace parte integral de la información aportada como soporte de pago de reconocimiento económico junto con el acto administrativo, la cual se dispuso en el drive entregado al equipo auditor https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1PUYjoRAfDco5eQY2KnDTUdJmTwsPnFQO
20213250019696 del 22/06/2021	La respectiva notificación hace parte integral de la información aportada como soporte de pago de reconocimiento económico junto con el acto administrativo, la cual se dispuso en el drive entregado al equipo auditor https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1aQgNo_YYCoVzTufBIQ8bVSNW32QmqQCB
20213250031216 del 28/07/2021	La respectiva notificación hace parte integral de la información aportada como soporte de pago de reconocimiento económico junto con el acto administrativo, la cual se dispuso en el drive entregado al equipo auditor https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1PUYjoRAfDco5eQY2KnDTUdJmTwsPnFQO
20203250029326 del 13/05/2020	Se verifica la omisión en la remisión del soporte correspondiente por cuanto se dio conocimiento parcial de la información, ahora bien, entendiéndose el informe preliminar como la oportunidad para igualmente presentar evidencias que den lugar a la subsanación sobre las desviaciones identificadas en el criterio auditado, se aporta soporte de notificación electrónica realizada a través del correo de gestión predial, habilitado como herramienta de apoyo para este fin en la vigencia 2020, con ocasión de la emergencia sanitaria.
20193250038776 del 13/08/2019	Ahora bien, en relación con el radicado, si bien la situación de extemporaneidad es aplicable en el marco de la norma citada, considera la DTDP que su tipificación como hallazgo no hace parte del alcance de la auditoría. Se precisa que el plan presentado a esta dependencia cita que será objeto de evaluación la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. Mas no precisa

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Resolución	Información sobre el soporte
	que será objeto de evaluación la gestión de vigencias anteriores y en especial la de trece (13) años atrás. Sobre esta aparte señala el equipo auditor que hará revisión de la información más no evaluación. Para efectos del informe y sin que se tipifique como hallazgo y si como observación,

Ahora, bien conforme lo señalado se precisa el retiro del hallazgo en relación con los actos administrativos 20203250029196 del 13/05/2020, 20213250019996 del 23/06/2021, 20213250019716 del 22/06/2021, 20213250068636 del 02/12/2021, 20213250024456 del 06/07/2021, 20213250019716 del 22/06/2021, 20213250019916 del 23/06/2021, 20213250019696 del 22/06/2021, 20213250031216 del 28/07/2021 y 20203250029326 del 13/05/2020, con las que se soportaron pagos de reconocimientos económicos, por cuanto se presenta y presentó en los casos referidos la respectiva notificación como soporte de la auditoría efectuada. El drive de consulta correspondiente fue dispuesto para la consulta del equipo auditor a través de la ruta general https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1EPmEexHraG_zz-dnlh61i_ufC-vX9ZI

Frente a la resolución 20193250038776, si bien la condición del criterio es aplicable, considera la DTDP que su tipificación como hallazgo no hace parte del alcance de la auditoría. Se precisa que el plan presentado a esta dependencia cita que será objeto de evaluación la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. Mas no precisa que será objeto de evaluación la gestión de vigencias anteriores y en especial la de la vigencia 2019. Sobre esta aparte señala el equipo auditor que hará revisión de la información más no evaluación.

Para efectos del informe y sin que se tipifique como hallazgo y sí como observación, se señala igualmente la necesidad de ajustar la descripción respecto a la no validez del acto administrativo, teniendo en cuenta que la falta de notificación de un acto administrativo no lo torna en ilegal e inválido, sino que lo hace inoponible e ineficaz frente a quienes lo desconocen. Tal como lo señala la Sentencia 01532 de 2018 Consejo de Estado “la falta de notificación de un acto administrativo bien sea de carácter general o particular, no conlleva a su inexistencia o invalidez sino a su ineficacia o inoponibilidad, además las razones que pueden conducir a la declaratoria de nulidad son las referidas a la realidad jurídica al momento de su nacimiento, y no al trámite de notificación. Ello no obsta para que eventualmente el operador del juzgamiento del acto administrativo se vea abocado a analizar la violación del debido proceso y al derecho de defensa”.

Respuesta del equipo auditor

En consideración a las observaciones expuestas por el equipo auditado y consultados los archivos puestos a disposición del equipo auditor y los registros adjuntos a las órdenes de pago, se evidenció la notificación de los siguientes actos administrativos, soporte de reconocimientos económicos:

Resolución / Radicado	Beneficiario	Notificación
20203250029196 del 13/05/2020	Jennifer Magaly Rubio Neira	Notificación electrónica del 01/07/2020 y renuncia a términos
20213250019996 del 23/06/2021	Jennifer Magaly Rubio Neira	30/06/2021 – 4:40 p.m.
20213250019716 del 22/06/2021	Leydy Johana Rubio Neira	29/06/2021 – 2:00 p.m.
20213250068636 del 02/12/2021	Sandra Patricia Leguizamón G.	05/12/2021 - 8:17 p.m.
20213250024456 del 06/07/2021	Pablo Emilio Moreno Moreno	10/07/2021- 8:00 p.m.
20213250019716 del 22/06/2021	Leydy Johana Rubio Neira	Registro duplicado (renglón3)
20213250019916 del 23/06/2021	Leydy Johana Roa Leguizamón	13/07/2021 - 21:40 pm
20213250019696 del 22/06/2021	William Andrés González Pérez	30/06/2021 a 5: p.m.
20213250031216 del 28/07/2021	Andrea Lorena Vilvao Neira	09/08/2021 - 7pm
20203250029326 del 13/05/2020	Alfonso Cañón	Notificación electrónica del 01/07/2020

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Teniendo en cuenta lo anterior y acogiendo en este ítem los argumentos expuestos por la DTDP, se ajusta, en lo pertinente el informe y se excluyen del hallazgo, los radicados descritos anteriormente.

Es de anotar que las notificaciones que se realizaron electrónicamente, se realizaron a través de un correo personal institucional y no de una cuenta del área destinada para el efecto, por lo cual se reitera la recomendación surgida del análisis del RT 46881 A, en el sentido de generar las comunicaciones a terceros, en lo atinente a la adquisición predial, a través del Sistema ORFEO o en su defecto, hacerlo a través de una cuenta de correo centralizada en la DTDP y asociar dichas comunicaciones al expediente de cada RT, a fin de facilitar su recuperación y trazabilidad.

Respecto a la Resolución 20193250038776 del 13/08/2019 *“Por la cual se autorizan unas modificaciones censales en el proyecto identificado “Troncal Caracas desde la Estación Molinos hasta el Portal de Usme”*, el equipo auditado no aportó evidencia de notificación a las unidades sociales afectadas, de conformidad con el artículo 6 de la misma que reza:

“La presente Resolución se deberá notificar a las unidades sociales relacionadas en los artículos precedentes, en los términos del artículo 67 y siguientes de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra ésta procede el recurso de reposición ante la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma, o en la notificación por aviso prevista en el artículo 69 ibídem.”

El equipo auditado manifiesta en su escrito de observaciones que: *“si bien la condición del criterio es aplicable, considera la DTDP que su tipificación como hallazgo no hace parte del alcance de la auditoría. Se precisa que el plan presentado a esta dependencia cita que será objeto de evaluación la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. Mas no precisa que será objeto de evaluación la gestión de vigencias anteriores y en especial la de la vigencia 2019. Sobre esta aparte señala el equipo auditor que hará revisión de la información más no evaluación.”*

Sobre el particular el equipo auditor precisa que la interpretación literal que hace la DTDP frente a la palabra “revisar”, está fuera de contexto dado que la revisión en materia de Control Interno implica determinar si se cumplen los atributos sustanciales, formales y procesales del objeto de revisión, y así garantizar su gestión, operatividad, oportunidad, pertinencia e integralidad, así como, evaluar el riesgo potencial para la organización en caso de inconsistencias y/o debilidades y en todo caso propender por la eficiencia operativa de la entidad.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el Plan de auditoría, en el alcance se indicó: *“(…) La evaluación se realizará a la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. No obstante, si en la ejecución de la auditoría se requiere revisar información de otras vigencias, o periodos diferentes al señalado anteriormente, el equipo auditor procederá a realizar las solicitudes de información correspondientes”*, alcance que no debe verse de manera independiente con el objetivo de la auditoría, dado que las revisiones y verificaciones realizadas permiten *“Evaluar la gestión del proceso de Gestión Predial, a través de la verificación del cumplimiento de la normatividad y directrices institucionales aplicables a las actividades críticas del proceso y la verificación de controles establecidos, a fin de identificar aspectos que contribuyan a su mejoramiento continuo”*, que es precisamente el objetivo de esta auditoría. Por tanto, no se acepta la observación y se ratifica el hallazgo en este aspecto.

Por lo anterior, en cuanto al radicado 20193250038776 del 13/08/2019, se ratifica la posición del equipo auditor.

FORMATO		
INFORME DE AUDITORÍA		
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0

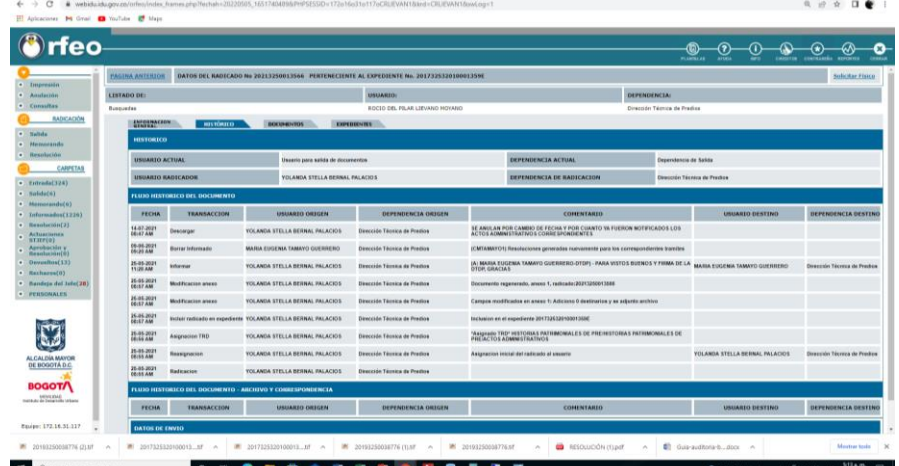


Teniendo en cuenta los argumentos y evidencias aportadas por la DTDP, y según el análisis antes descrito, se ajusta el informe en lo pertinente y se modifica el hallazgo “Ausencia de soportes de notificación de actos administrativos”, que, para este informe final, se identifica con el N.º 2

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

Resolución	Información sobre el soporte
	No procedía su envío a correspondencia por tratarse de un acto administrativo anulado, como se señala en el histórico del Orfeo. Precisa el cumplimiento del requisito en su aparte inicial “Las resoluciones deben ser entregadas a correspondencia con sus anexos (cuando sea el caso); (...)” Resaltado es nuestro En este caso no se trataba de un acto administrativo formalizado para que surtiera este fin. 
20213250013576 del 25/05/2021	No procedía su envío a correspondencia por tratarse de un acto administrativo anulado, como todo se señala en el histórico del Orfeo. Precisa el cumplimiento del requisito en su aparte inicial “Las resoluciones deben ser entregadas a correspondencia con sus anexos (cuando sea el caso); (...)” Resaltado es nuestro En este caso no se trataba de un acto administrativo formalizado para que surtiera este fin.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Resolución	Información sobre el soporte
20213250031216 del 28/07/2021	 No se hace observación sobre lo identificado por el equipo auditor.

Frente a lo identificado se solicita el ajuste del hallazgo frente a los radicados observados, por cuanto no procedía la digitalización de los expedientes por no ser actos formales suscritos por la Directora Técnica de Predios.”

Respuesta del equipo auditor

La DTDP, en su escrito de observaciones acepta el hallazgo en relación con el radicado 20213250031216 del 28/07/2021, al manifestar que no se pronuncian sobre el particular; caso contrario ocurre de cara a los radicados 20213250013576 del 25/05/2021 y 20213250013566 del 02/06/2021, dado que según lo expuesto “No procedía su envío a correspondencia por tratarse de un acto administrativo anulado, como se señala en el histórico del Orfeo.”

Ahora bien, el equipo auditor evidenció las gestiones que ratifican su posición y denotan errores adicionales en la gestión documental en el Sistema ORFEO:

Frente al radicado 20213250013576 del 25/05/2021, no es de recibo la observación y se considera la anotación en el Sistema de Gestión documental ORFEO, no ajustada a la realidad de gestión del citado acto administrativo, toda vez que:

- Se evidenció la notificación de dicho acto administrativo al beneficiario del reconocimiento económico CARLOS ROBERTO VILVAO NEIRA, el 09/06/2021 a las 5:00 p.m., tal como se observa en la siguiente imagen:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

RESOLUCIÓN NÚMERO 001357 DE 2021

Por medio de la cual se hace un reconocimiento económico de factores complementarios a la Unidad Social en cabeza de **CARLOS ROBERTO VILVAO NEIRA** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.033.713.125 expedida en Bogotá, D.C., RT 47732, conforme al Empréstito firmado entre la Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial y la Secretaría de Hacienda Distrital para el Proyecto "Troncal Caracas desde la Estación Molinos hasta el Portal de Usme Tramo I", dando estricto cumplimiento a la Norma de Desempeño No 5 del IFC del Banco Mundial para el reasentamiento de obra Pública"

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

En Bogotá D.C., siendo las 5:00 pm, a los 09 días del mes de Junio del año 2021, se presentó Carlos Roberto Vilvaó Neira identificado(a) con la Cedula de Ciudadanía No 1033713125 de Bogotá en su calidad de:

☒ BENEFICIARIO.

☐ REPRESENTANTE LEGAL del menor _____

☐ APODERADO, para lo cual adjuntó el respectivo documento que lo acredita.

Lo anterior con el fin de notificarse personalmente de la Resolución No 001357 de fecha 2021-05-25 del cual se le entrega copia.

Renuncia a recursos ☒ ☐ NO

En constancia de lo anterior firma:

Notificado: Carlos Roberto Vilvaó Neira

- La citada Resolución 1357 del 25/05/2021, según consulta en el STONE, constituye soporte de la Orden de pago 1974/2021 como se evidencia en la siguiente imagen y en consecuencia no es del caso aceptar que la misma se haya anulado (a pesar de la anotación en el ORFEO):

1974	OP1974/2021 RES1357/2021 ADIC COMPEN PD	-1357-2021	09/08/2021	23/06/2021	1033713125	CARLOS VILVAO	1.200.000
	KR8 51 30 SUR RT 47732 PROY TRONCAL AV						
	CARACAS TRAMO ESTAC MOLINOS, PATIO						
	PORTAL USME, YOMASA Y PATIO TALLER LA						
	REFORMA						

Frente al radicado 20213250013566 del 02/06/2021, tampoco es de recibo la observación y se considera la anotación en el Sistema de Gestión documental ORFEO, no ajustada a la realidad de gestión del citado acto administrativo, toda vez que:

- Se evidenció la notificación de dicho acto administrativo al beneficiario del reconocimiento económico JUDY ALEJANDRA MORENO NEIRA, el 03/06/2021 a las 2:30 p.m., tal como se observa en la siguiente imagen:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 001356 DE 2021

Por medio de la cual se hace un reconocimiento económico de factores complementarios a la Unidad Social en cabeza de **JUDY ALEJANDRA MORENO NERA** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.859.144 expedida en Bogotá, D.C., RT 47732, conforme al Empréstito firmado entre la Corporación Financiera Internacional del Grupo Banco Mundial y la Secretaría de Hacienda Distrital para el Proyecto "Troncal Caracas desde la Estación Molinos hasta el Portal de Usme Tramo I", dando estricto cumplimiento a la Norma de Desempeño N° 5 del IFC del Banco Mundial para el reasentamiento de obra Pública"

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

En Bogotá D.C., siendo las 14:30, a los 03 días del mes de junio del año 2021, se presentó Judy Alejandra Moreno Nera Identificado(a) con la Cedula de Ciudadanía No. 52859144 de Bogotá en su calidad de:

☒ BENEFICIARIO
☐ REPRESENTANTE LEGAL del menor _____
☐ APODERADO, para lo cual adjuntó el respectivo documento que lo acredita.

Lo anterior con el fin de notificarse personalmente de la Resolución No. 001356 de fecha 2021 del cual se le entrega copia.

Renuncia a recursos ☒ SI ☐ NO

En constancia de lo anterior firma:

Notificado: Judy Moreno
Nombre: Judy Alejandra Moreno

- La citada Resolución 1356 del 25/05/2021, según consulta en el STONE, constituye soporte de la Orden de pago 1586/2021 como se evidencia en la siguiente imagen y en consecuencia no es del caso aceptar que la misma se haya anulado (a pesar de la anotación en el ORFEO):

1586	OP1586/2021 RES1356/2021 ADIC COMPEN PD	-1356-2021	13/07/2021	09/06/2021	52859144	JUDY MORENO	945.000
	KR8 51 30 SUR RT 47732 PROY TRONCAL AV						
	CARACAS TRAMO ESTAC MOLINOS, PATIO						
	PORTAL USME, YOMASA Y PATIO TALLER LA						
	REFORMA						

- Por lo anterior, se genera al equipo de la DTDP, la recomendación prioritaria de realizar las gestiones necesarias para revertir la anulación en el Sistema de gestión documental ORFEO frente a los radicados 20213250013576 del 25/05/2021 y 20213250013566 del 02/06/2021 que constituyen soportes de las órdenes de pago 1974/21 y 1586/21.

Así las cosas, teniendo en cuenta que no se presentan evidencias que desvirtúen el criterio señalado o los hechos constitutivos del hallazgo, el equipo auditor formula una recomendación y mantiene el hallazgo **"Incumplimiento de gestiones operativas tendientes a la digitalización (formalización) de**

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Resoluciones generadas a través del Sistema ORFEO", que, para este informe final, se identifica con el N.º 3.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 4 "Deficiencias en la atención de peticiones"**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

"En relación a las situaciones específicas señaladas por el equipo auditor, considera la DTDP sobre tres de ellas lo siguiente:

Radicado	Observación DTDP
No se evidenció, en el sistema ORFEO, respuesta al radicado 20195261300442 del 25/10/2019, la cual debió haberse entregado a más tardar el 19/11/2019	Frente a las actuaciones de trámite del radicado 20195261300442, si bien la condición del criterio es aplicable, considera la DTDP que su tipificación como hallazgo no hace parte del alcance de la auditoría. Se precisa que el plan presentado a esta dependencia cita que será objeto de evaluación la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. Mas no precisa que será objeto de evaluación la gestión de vigencias anteriores y en especial la de la vigencia 2019. Sobre este aparte señala el equipo auditor que hará revisión de la información más no evaluación. Ahora bien para efectos de lo que se observe en el informe, considera la DTDP que el equipo auditor tipifica el incumplimiento del término del derecho de petición de manera errónea, por cuanto la solicitud alude a la ejecución de un trámite que conlleva un procedimiento interno derivado de una actuación administrativa, como lo fue la expropiación, en cuyo caso se atendió haciendo la remisión a la STTR del memorando 20193250382253 para los fines del pago del depósito judicial, el cual conforme lo solicitado fue atendido. Por tanto, los atributos de con la pronta resolución, precisión, congruencia, consecuencia, calidad, hicieron parte del trámite. En relación con la notificación de la decisión, se entiende surtida con el pago efectuado. Se solicita dada la temporalidad en la que se verificó la gestión y el trámite determinar una observación frente a la respuesta al derecho de petición.
El radicado 20195261435712, del 29/11/2019, fue respondido extemporáneamente con el memorando 20203250039341 del 15/01/2020, entregado a la mano el 22/01/2020. Debía ser respondido a más tardar el 20/12/2019, pero la respuesta sólo se entregó el 22/01/2020, lo cual significa extemporaneidad total de 20 días hábiles. Además, no se respondió de fondo.	Se acepta la extemporaneidad en lo relacionado con la respuesta. No se entiende es la observación en relación con la respuesta de fondo, teniendo en cuenta que se atendió el alcance de la petición y en este sentido se comunicó a la peticionaria, reiterando que la DTDP, mediante radicado 20203250008863 del 15/01/2020 solicitó a la STTR el fraccionamiento, endoso y entrega de los TDJ N° 400100007427356, 400100007427357 y 400100007427360, correspondiente al R.T. No. 47732, en los siguientes términos: <i>"La Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano le solicita se sirva realizar los trámites pertinentes a fin de entregar los siguientes tres (03) títulos de depósito que forman parte del valor del precio indemnizatorio del inmueble ubicado en la KR 8 No. 51 - 30 SUR de la ciudad de Bogotá D.C., requerido para la ejecución de la obra Troncal Av Caracas en el tramo comprendido entre la estación Molinos, Patio Portal de Usme y Estación Yomasa."</i> [...]" Los títulos 400100007427356, 400100007427357 y 400100007427360 fueron pagados al apoderado por el Banco Agrario el 05/03/2020 mediante cheque de gerencia. Solicita en este sentido revisar el alcance de la observación "no se atendió de fondo" teniendo en cuenta que se informó acerca de lo actuado conforme la petición efectuada.
Se evidenció falta de consistencia y congruencia en la respuesta dada por la	No consideramos que existan elementos para advertir que se contraviene lo establecido en MG-SC-017 MANUAL DE SERVICIO AL CIUDADANO Y GESTIÓN DE

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Radicado	Observación DTDP
DTDP, mediante radicado 20223250235961 del 07/02/2022, a la petición radicada con el N° 20215262142562 del 30/12/2021 (Solicitud de nulidad).	LOS DERECHOS DE PETICIÓN, teniendo en cuenta que el análisis está partiendo únicamente de la respuesta dada por la entidad con radicado 20215262142562, sin observar que la pretensión principal de la señora era atacar la resolución 1246 del 27 de marzo de 2019 que ordenó la expropiación del inmueble y que sobre la misma en oficios anteriores ya el IDU se había pronunciado en varias oportunidades, explicándole de manera detallada la situación fáctica y jurídica del proceso. Adicionalmente y de ahí la importancia del análisis integral de las peticiones y respuestas, como se puede evidenciar en las comunicaciones dadas por el IDU y los hechos acontecidos en el proceso, era claro para la peticionaria que no había lugar a la nulidad del acto administrativo en la medida que no había motivos fundados y no se ejerció en tiempo los recursos a que tenía derecho y por tanto refiriéndose a ello en el oficio del 07 de febrero de 2022, se le indica a la peticionaria que la actuación ya estaba culminada, con lo cual se le contestó de fondo la solicitud. Precisa el hallazgo falta de congruencia e inconsistencia en la misma, situación contraria a la realidad por cuanto se retoman los antecedentes de radicados anteriores como el radicado 20213251927421 el cual da respuesta a la petición 20215261884922 en la que solicitaba de manera general "RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA ACTO 20213251632541. EN RESPUESTA A RADICADOS IDU NOS. 20215261582152 y 20215261687312 del RT. 46881 A.", señalando con esto la interposición del recurso de reposición y en subsidio el de apelación a respuestas previamente emitidas por esta entidad. Solicitud que es atendida por la DTDP mediante el oficio bajo el radicado IDU No. 20223250235961 indicando lo siguiente: Se hace saber que el proceso de adquisición predial para el registro topográfico 46881A a la fecha se encuentra culminado; por tal razón; no es procedente su solicitud referente al Recurso de reposición contra la respuesta del derecho de petición bajo el Radicado IDU No. 20213251632541 de fecha 28/12/2021 y el cual se reitera; toda vez, que en esta respuesta no se discute ni se resuelve una actuación administrativa. Ahora en lo que se refiere, a: "NULIDAD DEL ACTO DE DICIEMBRE 28 DE 2021 EN RAZON A QUE FUE EXPEDIDO DE MANERA IRREGULAR NUMERAL C INCISO 20 DEL ARTICULO 137 CPACA - COBRO DEL DEPOSITO JUDICIAL A INVERSORA Y PROMOTORA GERONA SS EN LIQUIDACION RESOLUCION 1246 DEL 27 DE MARZO DE 2019 RAD 20193250012466 RT 46881 A", los párrafos finales de la respuesta emitida bajo el radicado IDU No. 20223250235961 dan claridad de la no procedencia de esta petición, teniendo en cuenta que terminado el proceso es de conocimiento de la apoderada del proceso, que el acto se encuentra ejecutoriado y/o en firme desde el 2019 y que nunca ejerció el derecho a la defensa y contradicción teniendo las etapas jurídicas para realizarlo.

En consideración con lo anterior y la tipificación del hallazgo se considera dejar lo relacionado con el radicado 20195261300442 como observación dado el alcance de tiempos de gestión objeto de auditoría y sobre los demás aclarar en cada una de las descripciones lo relacionado con la respuesta a fondo por cuanto se dio respuesta de conformidad con la petición elevada."

Respuesta del equipo auditor

En primer lugar, la DTDP expresó respecto de este hallazgo que lo acepta "[...], pero se solicita retirar para las comunicaciones 20195261300442 del 25/10/2019, 20195261435712 del 29/11/2019, y 20215262142562 del 30/12/2021, la observación que no fueron atendidas de fondo, teniendo en cuenta la información que relaciona el documento adjunto". En dicho documento, como se observó, presentó argumentos para tales comunicaciones, que se analizan como sigue:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- Radicado 20195261300442 del 25/10/2019: En relación con el argumento de que “[...] su tipificación como hallazgo no hace parte del alcance de la auditoría. Se precisa que el plan presentado a esta dependencia cita que será objeto de evaluación la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. Mas no precisa que será objeto de evaluación la gestión de vigencias anteriores y en especial la de la vigencia 2019. Sobre este aparte señala el equipo auditor que hará revisión de la información más no evaluación”, el equipo auditor precisa que la interpretación literal que hace la DTDP frente a la palabra “revisar”, está fuera de contexto dado que la revisión en materia de Control Interno implica determinar si se cumplen los atributos sustanciales, formales y procesales del objeto de revisión, y así garantizar su gestión, operatividad, oportunidad, pertinencia e integralidad, así como, evaluar el riesgo potencial para la organización en caso de inconsistencias y/o debilidades y en todo caso propender por la eficiencia operativa de la entidad.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el Plan de auditoría, en el alcance se indicó: “(...) La evaluación se realizará a la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. No obstante, si en la ejecución de la auditoría se requiere revisar información de otras vigencias, o periodos diferentes al señalado anteriormente, el equipo auditor procederá a realizar las solicitudes de información correspondientes”, alcance que no debe verse de manera independiente con el objetivo de la auditoría, dado que las revisiones y verificaciones realizadas permiten “Evaluar la gestión del proceso de Gestión Predial, a través de la verificación del cumplimiento de la normatividad y directrices institucionales aplicables a las actividades críticas del proceso y la verificación de controles establecidos, a fin de identificar aspectos que contribuyan a su mejoramiento continuo”, que es precisamente el objetivo de esta auditoría. Por tanto, no se acepta la observación y se ratifica el hallazgo en este aspecto.

Por otra parte, en el requerimiento 20195261300442 (cuyo asunto es "Solicitud entrega de deposito (sic)", el peticionario solicitaba “[...] que el valor correspondiente por la resolución de expropiación del registro topográfico RT 51588 el cual se convirtió en un depósito judicial a nombre de la señora Betty Merchan Camacho sea entregado a nombre del señor Mauricio Merchan Camacho identificado con cedula de ciudadanía no. 79.653.223 de Bogota quien se encuentra representación de todos los tramites que haya lugar referente a la negociación con el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU respecto al predio ubicado en la CALLE 12 BIS 68D-18 RT 51588 para el proyecto AV CONSTITUCION desde AVENIDA ALSACIA hasta AVENIDA CENTENARIO”.

Así, que si bien es cierto que lo solicitado por el peticionario requiere “[...] la ejecución de un trámite que conlleva un procedimiento interno derivado de una actuación administrativa”, no se evidenció comunicación de respuesta al señor Merchán Camacho en la cual se le explicara dicha situación, ni se le indicara cuál era el procedimiento que se seguía en el IDU para el trámite requerido por él.

Ahora bien, la DTDP afirma que “[...] se atendió haciendo la remisión a la STTR del memorando 20193250382253 para los fines del pago del depósito judicial, el cual conforme lo solicitado fue atendido”. Efectivamente, el equipo auditor verificó que, el 01/11/2019, la DTDP remitió a la STTR el memorando 20193250382253, en el cual solicita al Subdirector Técnico de Tesorería y Recaudo “[...] se sirva realizar los trámites pertinentes, a fin de realizar la conversión y entrega del título de Depósito Judicial No. 400100007416281 del 11 de octubre del 2019, [...]”, con lo cual se daría inicio al procedimiento interno para el asunto correspondiente, pero tampoco se evidenció que esto hubiese sido comunicado al peticionario.

Es de recordar que, según la estructura de los radicados en Orfeo, el último dígito en los números de los radicados corresponde al “dígito de verificación”, que es el que “[...] determina el tipo de comunicación

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

de cada radicado”¹¹. Así, el 3 corresponde a Memorandos¹² (son comunicaciones de uso interno del IDU), el 2 a Comunicaciones de entrada y el 1 a Comunicaciones de salida.

Para el caso, se corrobora que el memorando 20193250382253 es una comunicación interna entre dependencias del IDU y no corresponde a una respuesta dada al peticionario que, de haberse dado, tendría 1 como dígito de verificación.

Es importante mencionar que el pago del Depósito Judicial, según los soportes de la consulta en el portal del Banco Agrario, suministrados a esta auditoría por la STTR, se llevó a cabo el 24/01/2020, es decir, 45 días hábiles después de la fecha oportuna para que el IDU respondiera la petición.

De acuerdo, con lo expuesto y dado que la DTDP no allegó ningún soporte que demuestre que se dio respuesta oportuna a la petición 20195261300442, este ítem se mantiene en el hallazgo, sin modificaciones.

- Radicado 20195261435712 del 29/11/2019: La DTDP cuestiona la observación en relación con la respuesta de fondo. Al respecto se aclara lo siguiente:

La peticionaria, en el requerimiento 20195261435712 solicitaba “[...] fraccionamiento o cambio de beneficiario o cualquier tramite (sic) tendiente al cumplimiento de lo indicado en los poderes que se adjuntan, RT 47732, proyecto ampliación Caracas. [...]” y en la respuesta 20203250039341 sólo se le informó que la DTDP “[...] solicitó a la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante memorando interno No. 20203250008863 el fraccionamiento, endoso y entrega de los mismos, con base en los poderes amplios y suficientes allegados [...]”, con lo cual se daría inicio al procedimiento interno para el asunto correspondiente.

Pero la peticionaria desconoce los pormenores o actividades que el fraccionamiento, endoso y entrega pueda representar, desconoce que no es un proceso inmediato y si podría o no ser requerida nuevamente, estos son aspectos que deberían informarse en situaciones que no pueden resolverse en el tiempo para responder los requerimientos.

Es decir, lo único que se le informó es que se efectuó un “traslado” de la petición a otra dependencia del IDU. Es de anotar que el memorando 20203250008863, remitido a la STTR, es de la misma fecha en la que se firmó la respuesta entregada a la peticionaria (15/01/2020). Lo cual significa que, aunado a la extemporaneidad en la respuesta, la DTDP tomó 30 días hábiles para solicitar el trámite a la STTR.

Considerando lo expuesto, se mantiene éste ítem en el hallazgo, sin modificaciones.

- Radicado 20215262142562 del 30/12/2021: Respecto a la respuesta de la DTDP en relación con este radicado, se precisa que no solo en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) se da un tratamiento diferencial a estas dos figuras jurídicas (solicitud de

¹¹ Tomado de la ayuda del sistema Orfeo (<https://webidu.idu.gov.co/orfeo/help/estructura-radicadoorfeo.html>), consultada el 11/05/2022.

¹² “**MEMORANDO**: Es una comunicación escrita de carácter interno, el cual se emplea para transmitir información, dar orientaciones, dar pautas y hacer solicitudes y aclaraciones entre otras, relacionados con la **gestión de la Entidad**”. Definición suministrada por personal de la Subdirección Técnica de Recursos Físicos.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

nulidad, de la cual dan cuenta el artículo 137 y ss., y recursos, como el de reposición, que se desarrollan en el artículo 76 y ss.), sino que, centrándose en el manejo mismo de la petición, se evidenció que la respuesta no fue consistente ni congruente con lo solicitado por la peticionaria (ésta se relaciona con una solicitud de nulidad y en la respuesta se alude a un recurso).

Lo anterior significa que este ítem del hallazgo se mantiene sin modificaciones.

Así las cosas, teniendo en cuenta que no se presentaron evidencias que lo desvirtuaran, el equipo auditor mantiene el hallazgo N.º 4 “Deficiencias en la atención de peticiones”.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 5 “Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora.”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

“RT	Observación
39652	<i>Frente a la evaluación que se adelantó sobre el RT objeto de auditoría, en primer lugar, no es comparable contra el manual vigente y por ende los numerales citados, teniendo en cuenta que el recibo del predio se verificó en el año 2010.</i> <i>Como en casos previos, la gestión que se adelantó de recibo corresponde a 12 años atrás, considerando en este sentido que su tipificación como hallazgo no hace parte del alcance de la auditoría. Se precisa que el plan presentado a esta dependencia cita que será objeto de evaluación la gestión efectuada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022. Mas no precisa que será objeto de evaluación la gestión de vigencias anteriores y en especial la de la vigencia 2019. Sobre este aparte señala el equipo auditor que hará revisión de la información más no evaluación.</i> <i>Finalmente, para efectos del informe y sin que se tipifique como hallazgo y sí como observación, es importante que se tenga en cuenta que la suscripción del acta de uso se sustenta con ocasión i) del acto administrativo de expropiación, ii) de la medida cautelar, que se encontraba en el folio y iii) la necesidad de contar con el predio para avanzar en la ejecución de la obra, siendo este último el factor relevante para hacer uso de este mecanismo de recibo.</i> <i>En relación con la entrega al contratista, se precisa que, tratándose de un expediente tan antiguo, no fue posible obtener la trazabilidad respecto a la entrega al contratista, reiterándose que no hace parte de la gestión del periodo auditado.</i>
47729	<i>No se acepta la observación por cuanto, tal como se manifiesta en resolución aclaratoria del acto administrativo de oferta, el titular del predio falleció, siendo uno de los herederos quien hace entrega del predio.</i>

De acuerdo con lo anterior, se solicita no tipificar sobre los RT objeto de auditoría hallazgo”.

Respuesta del equipo auditor

En consideración a las observaciones de la DTDP en relación con los criterios expuestos por el equipo auditor en la descripción del hallazgo N.º. 5, para el RT 39652, se aceptan las aclaraciones y argumentos presentados por la DTDP, en el sentido de que los documentos MG-GP-01 Manual de Gestión Predial V 3.0 y PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0 no aplican para la evaluación del RT 39652 que fue recibido por el IDU en 2010. No obstante, se menciona que para 2010 se encontraba vigente el formato de Acta de Recibo del predio que fue creado en su versión 1, el 16/01/2006, conforme a la trazabilidad del formato en Excel en la hoja de control.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Ahora bien, es necesario aclarar que la evaluación asociada al RT 39652, cuyo recibo por parte de la entidad se realizó en 2010, sí hace parte del alcance de la auditoría, toda vez que cumple con los criterios establecidos en el radicado 20225050031593 del 26/01/2022 de la Dirección General de auditar: “[...] aquellos procesos de adquisición en los cuales se trámite el pago a través de depósitos judiciales con el otorgamiento de poderes y como soportes actas de conciliación”; sin embargo, como ya se mencionó, el criterio de auditoría utilizado no era aplicable para este RT

Respecto a lo observado por la DTDP en relación con el RT 47729, se hizo la verificación del documento citado por el proceso y de otros documentos, entre ellos el 20195260140342 del 12/02/2019 en el cual la esposa y los hijos informan al IDU que el propietario del predio había fallecido el 16/12/2018, presentando los soportes correspondientes. Sobre este aspecto, se precisa que el Acta de Recibo del predio fue suscrita el 4/12/2020, por una de las hijas del propietario fallecido. En este sentido, se retira el hallazgo N°. 5 relacionado en el informe preliminar.

3 REQUISITOS CON INCUMPLIMIENTO

Nº	Criterio	Descripción
H1	Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones” <i>“ARTÍCULO 66°.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y <u>será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.</u>” (subrayado fuera de texto).</i>	Hallazgo N° 1: Extemporaneidad en la solicitud de registro ante la ORIP de actos administrativos de oferta de compra. Se evidenció extemporaneidad en la solicitud de registro de los actos administrativos correspondientes a la oferta de compra ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-ORIP para los RT 39652 y 47729; toda vez que, para el RT 39652, la Resolución 4616 del 09/11/2009, quedó ejecutoriada el 22/12/2009, la solicitud de registro fue enviada el 18/01/2010 (10 días hábiles de extemporaneidad frente a la fecha de ejecutoria del acto administrativo- radicado IDU-001996 DTDP 325) y fue recibida en la ORIP el 20/01/2010 y para el RT 47729, la Resolución 5800 del 05/12/2018, quedó ejecutoriada el 12/02/2019 y la solicitud de registro fue enviada el 07/03/2019 (13 días hábiles de extemporaneidad frente a la fecha de ejecutoria del acto administrativo- radicado 20193250158161) y fue recibida en la ORIP el 12/03/2019, contraviniendo lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, lo que conlleva a retrasos en la publicidad u oponibilidad del proceso de expropiación administrativa frente a terceros.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Nº	Criterio	Descripción
		Dadas las fechas de los actos administrativos señalados, el equipo auditor procedió a la aplicación de pruebas adicionales, a fin de identificar si la situación descrita en el hallazgo se presentó en actos administrativos recientes, encontrando que para los RT 49175, 49193, 52306, 52309 y 52608 se realizó la solicitud de registro de los actos administrativos de oferta de compra, con 6, 3, 34, 32 y 5 días hábiles de extemporaneidad, respectivamente. Estos hechos se encuentran descritos en el cuerpo del informe (Numeral 2.4).
H2	Ley 1437 de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Artículo 67. “Notificación personal. <u>Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse.</u> <i>En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación. La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades: [...]”. Subrayado fuera de texto</i> Artículo 68. “Citaciones para notificación personal. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición	Hallazgo N° 2: Ausencia de soportes de notificación de actos administrativos. Se evidenció ausencia de soportes de notificación (personal y/o por aviso) de la Resolución 20193250038776 del 13/08/2019 “<i>Por la cual se autorizan unas modificaciones censales en el proyecto identificado “Troncal Caracas desde la Estación Molinos hasta el Portal de Usme”</i>”, la cual fue ubicada en el Sistema ORFEO y que a pesar de ser requeridos los soportes de notificación a la DTDP, no fueron aportados; contraviniendo lo establecido en los artículos 67, 68 y 69 del C.P.A.C.A., situación que puede afectar el derecho de defensa de los involucrados y a su ineficacia o inoponibilidad.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Nº	Criterio	Descripción
	del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente [...]. Artículo 69. “Notificación por aviso. “[...]Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.”,	
H3	MG-DO-01 MANUAL OPERATIVO GESTIÓN DOCUMENTAL V. 21 13.5 RESOLUCIONES “[...] Las resoluciones deben ser entregadas a correspondencia con sus anexos (cuando sea el caso), físicamente y en original, máximo al siguiente día en que se firma el documento, con el formato FODO-05 ENTREGA DE DOCUMENTOS PARA DESPACHO Y/O DIGITALIZACIÓN EN ORFEO o el vigente. [...] Si se requiere realizar la notificación (personal o por aviso), conforme con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, artículos 67, 68 y 69, será responsabilidad del área que generó la Resolución; posteriormente, será entregada la Resolución, anexos y notificación al área de Correspondencia con el formato FO-DO-05 ENTREGA DE DOCUMENTOS PARA DESPACHO Y/O DIGITALIZACIÓN EN ORFEO o el vigente, para proceder con el trámite de despacho y digitalización.”	Hallazgo N°3: Incumplimiento de gestiones operativas tendientes a la digitalización (formalización) de Resoluciones generadas a través del Sistema ORFEO Se evidenció incumplimiento de gestiones operativas tendientes a la digitalización (formalización) de las Resoluciones 20213250013576 del 25/05/2021, 20213250013566 del 02/06/2021 y 20213250031216 del 28/07/2021 generadas a través del Sistema ORFEO, correspondientes al RT 47732, toda vez que no se remitieron las mismas una vez suscritas y notificadas al área de correspondencia para su digitalización y archivo, contraviniendo lo establecido en numeral 13.5 del MG-DO-01 MANUAL OPERATIVO GESTIÓN DOCUMENTAL V. 21, situación que puede afectar la integralidad, consistencia de los expedientes y genera dificultades en la trazabilidad y control documental.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Nº	Criterio	Descripción
H4	MG-SC-017 V.5 MANUAL DE SERVICIO AL CIUDADANO Y GESTIÓN DE LOS DERECHOS DE PETICIÓN 15.6 RESPUESTA A LAS PETICIONES <i>“Todo servidor público está en la obligación de colaborar con las autoridades en la entrega de la información que se requiera, en los términos de ley, con el fin de permitir el normal desarrollo de sus actividades o de lo contrario su conducta se tipifica como falta disciplinaria.</i> <i>Está prohibido a todos los funcionarios públicos omitir, retardar o no suministrar debida y oportunamente la respuesta a las peticiones respetuosas de los particulares o a solicitudes de las autoridades, [...]”.</i> 15.6.2. DIRECTRICES PARA RESPONDER LAS PETICIONES “[...] La respuesta a los derechos de petición se debe regir por cinco aspectos básicos, a saber: [...] • Concisión: Brevedad en el modo de expresar los conceptos. • Precisión: Debe ser cordial pero directa y certera en la exposición de los contenidos; su redacción debe limitarse a la información indispensable y evitar la imprecisión, el exceso de protocolos y el abuso de formalismos administrativos. Además, si se relacionan fundamentos jurídicos, estos deben ser pertinentes y suficientes para que de manera clara y certera queden proyectadas las respuestas a las peticiones. • Oportunidad de la respuesta: Responder antes o en el plazo fijado según el tipo de requerimiento. En caso de no ser posible responder dentro del plazo legalmente establecido, deberá informarse al peticionario las razones y el término en el cual se le dará respuesta de fondo, sin que éste sea el doble al inicialmente previsto. • Calidad: Debe resolverse de fondo, en forma clara, precisa y de manera congruente con lo solicitado. La respuesta se debe	Hallazgo N° 4: Deficiencias en la atención de peticiones. Se evidenciaron algunas deficiencias en la atención de peticiones relacionadas con la pronta resolución, precisión, congruencia, consecuencia, calidad y/o notificación de la decisión de los radicados 20195261300442 del 25/10/2019, 20195261435712 del 29/11/2019, 20195261544952 del 27/12/2019, 20205260163172 del 14/02/2020, 20205260196412 y 20205260196482 del 24/02/2020, 20205260447382 del 16/06/2020, 20205260491332 del 01/07/2020 y 20215262142562 del 30/12/2021, contraviniendo lo dispuesto en el MG-SC-017 MANUAL DE SERVICIO AL CIUDADANO Y GESTIÓN DE LOS DERECHOS DE PETICIÓN, en los numerales 15.6 y 15.6.2 de la versión 5, y 45 y 46 de la versión 6, situación que puede afectar los derechos constitucionales de los peticionarios. Las situaciones específicas son: • No se evidenció, en el sistema ORFEO, respuesta al radicado 20195261300442 del 25/10/2019, la cual debió haberse entregado a más tardar el 19/11/2019. • El radicado 20195261435712, del 29/11/2019, fue respondido extemporáneamente con el memorando 20203250039341 del 15/01/2020, entregado a la mano el 22/01/2020. Debía ser respondido a más tardar el 20/12/2019, pero la respuesta sólo se entregó el 22/01/2020, lo cual significa extemporaneidad total de 20 días hábiles. Además, no se respondió de fondo. • El radicado 20195261544952 del 27/12/2019 fue respondido con oficio 20203250034341 del 14/01/2020, la cual fue entregada el 10/02/2020, por tanto, hubo extemporaneidad de 16 días hábiles, ya que vencía el 21/01/2020. Además, en la respuesta refieren el envío de la solicitud 20200000007083 (radicado temporal) del 13/01/2020 a la STRT para el fraccionamiento del título de depósito 400100007515301, cuando la solicitud se hizo con memo el 20203250007323 (radicado definitivo), firmado el 14/01/2020, lo cual no guarda consistencia con lo comunicado a la peticionaria. • Al radicado 20205260163172 del 14/02/2020, respondido con oficio 20203250214881 del 02/03/2020, entregado el 04/03/2020, no se dio respuesta de fondo, ya que sólo se respondió el tercer punto de cinco que tenía la petición. • Los radicados 20205260196412 y 20205260196482 del

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Nº	Criterio	Descripción
	<i>poner en conocimiento del peticionario, antes del vencimiento de los términos de ley” [...].</i> MG-SC-017 V.6 MANUAL DE SERVICIO AL CIUDADANO Y GESTIÓN DE LOS DERECHOS DE PETICIÓN 45. RESPUESTA A LAS PETICIONES <i>“[...] De lo anterior, se desprende la obligatoriedad que le asiste a todos los servidores y contratistas del Instituto de Desarrollo Urbano, de atender dentro de los términos de ley, las peticiones ciudadanas otorgando <u>respuesta de fondo, eficaz, oportuna y congruente con lo solicitado.</u>”</i> <i>(Subrayado fuera de texto)</i> 46. DIRECTRICES PARA RESPONDER LAS PETICIONES <i>“[...] • Pronta resolución: consiste en responder la petición en el menor tiempo posible, sin que exceda los términos legales. Por regla general son 15 días hábiles, no obstante, la Ley 1437 de 2011, establece unas modalidades con términos específicos.</i> <i>[...]</i> <i>• Precisión: la respuesta debe desarrollar lo solicitado, evitando analizar temas que no sean objeto de la petición. Congruencia: la respuesta debe estar directamente relacionada con lo solicitado.</i> <i>• Consecuencia: el IDU debe ser proactivo en las respuestas e informar al peticionario, el trámite que ha surtido la solicitud y las razones por las cuales considera si es o no procedente.</i> <i>• Calidad: debe resolverse de fondo, en forma clara, precisa y de manera congruente con lo solicitado.</i> <i>La respuesta se debe poner en conocimiento del peticionario, antes del vencimiento de los términos de ley.</i> <i>• Notificación de la decisión: poner en conocimiento del peticionario la respuesta o decisión, ya que implica la posibilidad de controvertir la respuesta.</i> <i>[...]”.</i>	24/02/2020, respondidos con el oficio 20203250239781 del 09/03/2020, no fueron respondidos de fondo, toda vez que sólo se dio respuesta a parte de la petición principal, sin considerar las demás solicitudes efectuadas. • El radicado 20205260447382 del 16/06/2020 se respondió con oficio 20203250520511 del 18/08/2020, enviado por correo electrónico el 19/08/2020, lo que significa extemporaneidad de 12 días hábiles, ya que debió responderse el 31/07/2020. • El radicado 20205260491332 del 01/07/2020 fue respondido con dos días hábiles de extemporaneidad ya que el oficio de respuesta 20203250520511 del 18/08/2020, fue enviado el 19/08/2020, y la respuesta debió entregarse el 14/08/2020. • Se evidenció falta de consistencia y congruencia en la respuesta dada por la DTDP, mediante radicado 20223250235961 del 07/02/2022, a la petición radicada con el N° 20215262142562 del 30/12/2021 (Solicitud de nulidad).

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

4 RECOMENDACIONES/ OPORTUNIDADES DE MEJORA

De acuerdo con la revisión de los Registros topográficos de la muestra y los resultados obtenidos, a continuación, se relacionan las recomendaciones identificadas por el equipo auditor, conforme a la estructura y metodología implementadas, con el propósito de que, se evalúe la pertinencia de incorporarlas en la gestión del proceso.

Se precisa, que de acuerdo con lo establecido en las políticas de operación del procedimiento PR-MC-01 V.8.0 "Formulación, monitoreo y seguimiento a planes de mejoramiento de auditorías internas, auditorías externas, autoevaluación y evaluaciones de gestión", "[...] las recomendaciones realizadas en los Informes de auditoría, legales/obligatorios y seguimientos, realizados por la Oficina de Control Interno no obligan a dar tratamiento a través de Plan de mejoramiento y queda a potestad del responsable del proceso/dependencia, dar el tratamiento pertinente. No obstante, lo anterior, en caso de que el líder de proceso/dependencia identifique la necesidad de registrar acciones, éstas deberán registrarse en el formato de Plan de mejoramiento adoptado en la entidad".

De acuerdo con lo señalado en el Capítulo 4-Recomendaciones/Oportunidades de mejora del Informe final para el RT 46881A, comunicado mediante radicado 20221350109163 del 25/03/2022, a continuación, se relacionan las recomendaciones derivadas de la revisión de dicho RT:

1. Verificar la adecuada identificación de las entidades involucradas en la expedición de normatividad urbanística que se relaciona en los avalúos catastrales.
2. Fortalecer frente al equipo jurídico de la DTDP, las previsiones contempladas en el MG-GP-01 MANUAL DE GESTIÓN PREDIAL, de cara a la elaboración de los estudios de títulos y la gestión documental, en particular, en cuanto a la unicidad de expedientes.
3. Asegurar que las solicitudes de inscripción de actos administrativos de expropiación administrativa, elaboradas por la DTDP a la ORIP, se suscriban hasta tanto se realice el pago efectivo de la indemnización, ya sea a través de cheque o depósito judicial.
4. Incluir en las resoluciones de expropiación, la información completa de identificación de todos los actores involucrados en las demandas cuando se presenten situaciones que ameriten la constitución de títulos de depósitos judiciales.
5. Garantizar que, en los casos en los que haya constitución de depósitos judiciales, el formato de "CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES", que se exigía en físico, o el que haga sus veces, sea digitalizado, con el fin de procurar la completitud de la información de órdenes de pago en el Sistema de Gestión Documental.
6. Implementar controles a las comunicaciones que se realicen respecto de la adquisición predial y el pago correspondiente, para asegurar la exactitud, consistencia y trazabilidad de la información.
7. Generar las comunicaciones a terceros, en lo atinente a la adquisición predial, a través del Sistema ORFEO o en su defecto, hacerlo a través de una cuenta de correo centralizada en la DTDP y asociar dichas comunicaciones al expediente de cada RT, a fin de facilitar su recuperación y trazabilidad.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

8. Ajustar los términos de los procedimientos a la realidad del proceso de Gestión predial, que afecta principios de celeridad, oportunidad y eficiencia de la gestión administrativa y podría generar retrasos en la adquisición de los predios y posibles reprocesos asociados a cambios en la titularidad del bien y/o limitaciones al dominio, como consecuencia de rezagos significativos en la ejecución de actividades como el estudio de títulos, entre otras.

A continuación, se presentan las recomendaciones identificadas por el equipo auditor, derivadas de la revisión realizada a los RT restantes y las otras temáticas abordadas en la auditoría especial al proceso de Gestión predial:

9. Asegurar, según corresponda, que en el correo gestion.predial@idu.gov.co se apliquen los criterios y protocolos establecidos en el Instituto para la atención a los ciudadanos, definiendo los niveles de responsabilidad y autoridad, en articulación con los demás canales institucionales existentes, las metodologías para el seguimiento y medición del comportamiento de las solicitudes de las partes interesadas, y los lineamientos para el almacenamiento, recuperación y disposición de estas solicitudes, acorde con las directrices emitidas por la Oficina de Relacionamento y Servicio a la Ciudadanía.
10. Validar las fechas de los decretos distritales en las resoluciones por medio de las cuales se hagan reconocimientos económicos de factores complementarios a las unidades sociales.
11. Anexar el listado de las unidades sociales en el sistema de gestión documental Orfeo en los radicados de las resoluciones de la Dirección Técnica de Predios, mediante las cuales se adopta la ejecución del Plan de Gestión Social del Proyecto.
12. Cambiar a estado “*En Progreso*” en el aplicativo CHIE la acción No. 2498 “*Efectuar la publicación de los informes de la totalidad de los contratos con vigencia y terminación en el año 2021*” que se encuentra en estado “*Aprobada*”; esta acción es derivada de la auditoría MIPG-SIG 2021.
13. Evaluar en los estudios de títulos las consecuencias jurídicas de las limitaciones y medidas cautelares registradas en los inmuebles objeto de adquisición, a fin de asegurar la elaboración de los actos administrativos acorde a la situación jurídica real del inmueble.
14. Tomar las medidas operativas tendientes a optimizar tiempos que permitan la generación oportuna de los oficios de citación para notificación de los actos administrativos.
15. Fortalecer y/o generar los filtros o controles operativos necesarios tendientes a minimizar errores de transcripción en los actos administrativos.
16. Asegurar la vinculación o cruce de los radicados, en el Sistema ORFEO, desde la pestaña “*Documentos*” al momento de responder las comunicaciones, con la finalidad de facilitar el seguimiento a las respuestas.
17. Realizar las gestiones necesarias para depurar, en el sistema ORFEO, los radicados que no se hayan tramitado (no solo con la nota en el histórico de “*depuración*”), sino que se efectúe, si es del

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

caso, la anulación en el sistema y se den las instrucciones al equipo del área para que esta gestión se realice en tiempo real para no acumular estas actividades.

18. Revisar la matriz de riesgos de gestión frente a la etapa de identificación de riesgos asociada con las diferentes actividades críticas del proceso y conforme a ello, realizar los replanteamientos pertinentes, especialmente frente a los posibles riesgos identificados en los resultados de la auditoría al RT46881A comunicado a través del memorando 20221350109163 del 25/03/2022 y frente a los resultados de la presente auditoría.

Lo anterior, teniendo en cuenta que de las 7 actividades críticas misionales del proceso de Gestión Predial, 3 no tienen identificados riesgos específicos de gestión y que para la actividad crítica "Realizar la negociación predial" no se identificaron riesgos asociados con los componentes financiero-económico, jurídico, técnico y/o recibo/entrega del predio, en situaciones relacionadas con pagos, diligencias y documentos de índole jurídica como notificaciones, atributos técnicos de los predios y actividades de recibo del predio por parte del IDU.

19. Revisar de manera integral la matriz de riesgos de gestión y conforme a ello, adoptar los correctivos y ajustes pertinentes, en relación con los atributos señalados en las oportunidades de mejora identificadas en la evaluación específica realizada en la presente auditoría.
20. Revisar los parámetros de generación de reportes en el aplicativo Sistema de Predios con el fin de identificar las posibles debilidades o inconvenientes detectados durante la auditoría, dado que, para los diferentes atributos de los predios de la muestra de auditoría, sólo fueron generados los reportes de consulta relacionados con los avalúos. Para los atributos RT, Estudio de títulos, Oferta, Promesa de Compraventa, Expropiación, Acta de Recibo, Escritura, entre otros, no fue posible obtener los documentos correspondientes.
21. Revisar la matriz de riesgos de corrupción frente a la etapa de identificación de riesgos asociada con las diferentes actividades críticas del proceso y conforme a ello, evaluar la posibilidad de incluir posibles riesgos de corrupción para la actividad crítica "Realizar la negociación predial" en los componentes financiero-económico, jurídico, técnico y/o recibo/entrega del predio.
22. Identificar si el proceso de Gestión Predial, de acuerdo con los criterios, directrices o especificaciones dictadas por las normas (internas y externas) aplicables a la tipificación de la información, maneja o no información clasificada o reservada, cuál información sería, y, de acuerdo con ello, establecer la clasificación que corresponda e impartir instrucciones claras para el consecuente registro en los activos de información y el manejo adecuado de dicha información en relación con las restricciones de acceso, plazos de reserva y otros aspectos, según corresponda.
23. Efectuar los ajustes pertinentes en los inventarios de activos de información de los colaboradores de la DTDP para que el registro que se haga en el sistema CHIE: SGSI, en relación con los datos de clasificación o de reserva de la información, corresponda con la clasificación o tipificación que se establezca.
24. Realizar las actividades de gestión documental, tendientes a integrar en el expediente ORFEO todas las comunicaciones y actuaciones que se surtan en el proceso de adquisición predial.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

25. Realizar las gestiones necesarias para revertir la anulación en el Sistema de gestión documental ORFEO frente a los radicados 20213250013576 del 25/05/2021 y 20213250013566 del 02/06/2021 que constituyen soportes de las órdenes de pago 1974/21 y 1586/21.

5 CONCLUSIONES

De acuerdo con las actividades verificadas y los criterios establecidos para la auditoría, se evidenciaron requisitos con incumplimiento asociados con:

- Extemporaneidad en la solicitud de registro ante la ORIP de actos administrativos de oferta de compra.
- Ausencia de soportes de notificación de actos administrativos.
- Incumplimiento de gestiones operativas tendientes a la digitalización (formalización) de Resoluciones generadas a través del Sistema ORFEO.
- Deficiencias en la atención de peticiones

A continuación, se relaciona el número de hallazgos y recomendaciones identificadas:

Total N.º de Hallazgos	Total, Recomendaciones / Oportunidades de mejora
4	25

6 ANEXOS

Constituyen parte integral del presente informe, los anexos que a continuación se relacionan:

Anexo N.º. 1. Informe final para el RT 46881A (comunicado mediante radicado 20221350109163 del 25/03/2022)

Anexo N.º. 2. RT 39652

Anexo N.º. 3. RT 47729 INICIAL

Anexo N.º. 4. RT 47729 AJUSTADO

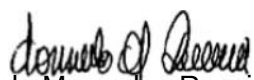
Anexo N.º. 5. RT 47732 INICIAL

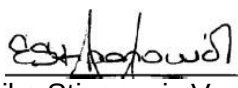
Anexo N.º. 6. RT 47732 AJUSTADO

Anexo N.º. 7. RT 51588

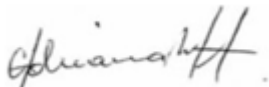
Anexo N.º. 8. Registro Fotográfico Visita de Inspección 15/03/2022

7 EQUIPO AUDITOR


Consuelo Mercedes Russi Suárez
Auditor Líder


Erika Stipanovic Venegas
Auditor acompañante

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	



Adriana Mabel Niño Acosta
Auditor acompañante



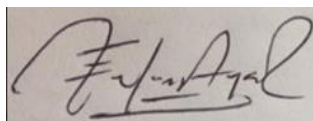
Wilson Guillermo Herrera Reyes
Auditor acompañante



Diego Fernando Aparicio Fuentes
Auditor acompañante



Héctor Yesid Luengas Caicedo
Auditor acompañante



Fabio Luis Ayala Rodríguez
Auditor acompañante



Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo
Auditor acompañante



Ismael Martínez Guerrero
Jefe Oficina de Control Interno

MEMORANDO



OCI

20221350109163

Información Pública

Al responder cite este número

FECHA: Bogotá D.C., marzo 25 de 2022

PARA: **Diego Sanchez Fonseca**
Director General

DE: Jefe Oficina de Control Interno

REFERENCIA: Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A

Respetado ingeniero Diego:

Reciba un cordial saludo. Como parte del Plan Anual de Auditoría para la vigencia 2022 y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 648 de 2017 y el Decreto Distrital 807 de 2019 en relación con el destinatario principal de los informes de auditoría, seguimientos y evaluaciones, en su calidad de representante legal, remito el Informe final para el RT 46881A, el cual se informa a la Oficina Asesora de Planeación – OAP, según solicitud efectuada mediante memorando 20171150244353; al Subdirector General de Desarrollo Urbano, en su condición de líder del proceso y a la Directora Técnica de Predios como líder operativo. Igualmente, se comunica a la Subdirección General de Gestión Corporativa, a la Dirección Técnica Administrativa y Financiera y a la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo.

Los hallazgos relacionados en el informe adjunto corresponden a la evaluación de parte de la muestra definida para la auditoría especial al proceso de Gestión predial, específicamente en lo referido al RT 46881A, por lo cual, es importante que, desde las dependencias/procesos pertinentes, se efectúe una revisión, de carácter general, sobre los aspectos evaluados.

Es necesario que se formule, a partir de los hallazgos evidenciados, un plan de mejoramiento que contenga las acciones pertinentes para subsanar la raíz de las deficiencias encontradas, conforme a lo establecido en el procedimiento “PR-MC-

1

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

MEMORANDO



OCI

20221350109163

Información Pública

Al responder cite este número

01 V.9 "FORMULACIÓN, MONITOREO Y SEGUIMIENTO A PLANES DE MEJORAMIENTO".

Para elaborar el plan de mejoramiento se debe emplear el formato FO-MC-01 "Plan de Mejoramiento", versión 6.0, y es necesario diligenciar, previamente, uno o varios de los instrumentos de análisis de causas que se encuentran dentro del mismo.

De acuerdo con lo establecido en el procedimiento mencionado, el proceso de Gestión predial cuenta con ocho (8) días hábiles para la presentación del plan de mejoramiento, resultado de la auditoría realizada.

La Oficina de Control Interno agradece la colaboración que se ha prestado para el desarrollo de la presente auditoría y reitera su disposición para brindar la asistencia y acompañamiento requeridos, conforme a sus roles y funciones.

Cualquier información adicional, con gusto será atendida.

Cordialmente,



Ismael Martínez Guerrero

Jefe Oficina de Control Interno

Firma mecánica generada en 25-03-2022 08:42 PM

ANEXOS: Informe final para el RT 46881A - Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial.

Anexo N.º 1 RT 46881 (inicial)

Anexo N.º 2 RT 46881A (ajustado).

Anexo N.º 3 Verificación uso del suelo

Anexo N.º 4 Registro fotográfico visita de inspección predio RT: 46881A

cc Sandra Milena Del Pilar Rueda Ochoa - Oficina Asesora de Planeación

cc Jose Felix Gomez Pantoja - Subdirección General de Desarrollo Urbano

cc Mercy Yasmin Parra Rodriguez - Dirección Técnica Administrativa y Financiera

cc Rosita Esther Barrios Figueroa - Subdirección General de Gestión Corporativa

cc Maria Del Pilar Grajales Restrepo - Dirección Técnica de Predios

cc Diana Patricia Valderrama Alvarado - Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo

Elaboró: Consuelo Mercedes Russi Suárez - Oficina de Control Interno

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de Informe	Preliminar ☐ Final ☒	Fecha de elaboración del informe: 25/03/2022
Proceso/Objeto Auditado	Gestión Predial	
Líder del proceso/ Cargo y dependencia	José Félix Gómez Patiño - Subdirector Subdirección General de Desarrollo Urbano (SGDU)	
Líder operativo del Proceso/ cargo y dependencia	María del Pilar Grajales Restrepo - Directora Dirección Técnica de Predios (DTDP)	
Tipo de Auditoría	Auditoría Especial al proceso de Gestión Predial	
Objetivo	Evaluar la gestión del proceso de Gestión Predial, a través de la verificación del cumplimiento de la normatividad y directrices institucionales aplicables a las actividades críticas del proceso y la verificación de controles establecidos, a fin de identificar aspectos que contribuyan a su mejoramiento continuo.	
Alcance	Esta auditoría, tiene como alcance la verificación de soportes, registros y documentación asociada a las actividades críticas establecidas en la caracterización del proceso de Gestión Predial, haciendo énfasis en las siguientes: • Actividad crítica 4. Elaborar insumos técnicos, jurídicos, sociales y económicos. • Actividad crítica 5. Realizar la negociación predial. • Actividad crítica 6. Realizar el acompañamiento social a la población (en los casos que aplique, de acuerdo con la muestra seleccionada). • Actividad crítica 7. Administración predial (en los casos que aplique, de acuerdo con la muestra seleccionada). • Actividad crítica 8. Generar acciones de mejora. Este ejercicio incluye la verificación de la gestión de las áreas involucradas en las diferentes etapas de la adquisición predial, haciendo énfasis en aquellos procesos de adquisición en los que el trámite del pago se haya realizado a través de depósitos judiciales, con el otorgamiento de poderes y/o que tengan como soportes actas de conciliación, de conformidad con lo solicitado por la Dirección General. Por tal razón, las pruebas de auditoría a aplicar podrán extenderse a dependencias diferentes a la Dirección Técnica de Predios. Este informe de auditoría se refiere específicamente a los temas identificados con relación al predio asociado con el Registro Topográfico (RT) 46881A, de acuerdo con solicitud expresa del Director General de emitir un informe para este RT, efectuada mediante correo electrónico del 04/03/2022.	
Criterios de Auditoría	• Manual MG-GP-01 Manual de Gestión Predial, aplicable al periodo a evaluar. • Caracterización del proceso de Gestión Predial, aplicable al periodo a evaluar. • Funciones de la Dirección Técnica de Predios – DTDP, Acuerdo 07 de 2021 y Acuerdo 02 de 2017. • Demás documentación del proceso (manuales, procedimientos, guías, cartillas, instructivos, formatos, entre otros), aplicable a las actividades y controles sujetos de verificación en el periodo de evaluación. • Demás documentación del Mapa de Procesos de IDU y normatividad interna y externa, que aplique a las actividades y controles sujetos de verificación en el periodo de evaluación.	

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

	- Sistemas de información aplicables al proceso (Sistema de Información y Acompañamiento Contractual – SIAC, Sistema de Información Documental – ORFEO, “Sistema de Información Predios” y Sistema de Información de Gestión Social – SIGES, Sistema de Información Administrativo y Financiero – Stone, entre otros). - Matriz Institucional de Riesgos - Circular 48 de 2021 - Normograma Institucional																																													
Fecha reunión de apertura	09/02/2022																																													
Fecha reunión de cierre	27/04/2022 Esta fecha corresponde a la fecha estimada en el Plan de auditoría vigente, en el que se socializarán los resultados de la Auditoría especial al proceso de Gestión Predial. No obstante, para este informe específico sobre los temas identificados con relación al predio asociado con el Registro Topográfico (RT) 46881A, se realizó reunión de cierre el 16/03/2022.																																													
Equipo auditor/ Dependencia/ Rol	<table> <tr> <th colspan="3">NOMBRE</th> <th>CARGO</th> <th>ROL AUDITORÍA</th> </tr> <tr> <td>Consuelo Mercedes Russi Suárez</td> <td colspan="2"></td> <td>Contratista IDU</td> <td>Auditor Líder</td> </tr> <tr> <td>Erika Stipanovic Venegas</td> <td colspan="2"></td> <td>Profesional Especializado 222-04</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Wilson Guillermo Herrera Reyes</td> <td colspan="2"></td> <td>Profesional Especializado 222-06</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Adriana Mabel Niño Acosta</td> <td colspan="2"></td> <td>Profesional Especializado 222-05</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Diego Fernando Aparicio Fuentes</td> <td colspan="2"></td> <td>Profesional Universitario 219-03</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Héctor Yesid Luengas Caicedo</td> <td colspan="2"></td> <td>Profesional Universitario 219-02</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Fabio Luis Ayala Rodríguez</td> <td colspan="2"></td> <td>Profesional Universitario 219-02</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo</td> <td colspan="2"></td> <td>Profesional Universitario 219-03</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> </table>	NOMBRE			CARGO	ROL AUDITORÍA	Consuelo Mercedes Russi Suárez			Contratista IDU	Auditor Líder	Erika Stipanovic Venegas			Profesional Especializado 222-04	Auditor acompañante	Wilson Guillermo Herrera Reyes			Profesional Especializado 222-06	Auditor acompañante	Adriana Mabel Niño Acosta			Profesional Especializado 222-05	Auditor acompañante	Diego Fernando Aparicio Fuentes			Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante	Héctor Yesid Luengas Caicedo			Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante	Fabio Luis Ayala Rodríguez			Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante	Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo			Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante
	NOMBRE			CARGO	ROL AUDITORÍA																																									
	Consuelo Mercedes Russi Suárez			Contratista IDU	Auditor Líder																																									
	Erika Stipanovic Venegas			Profesional Especializado 222-04	Auditor acompañante																																									
	Wilson Guillermo Herrera Reyes			Profesional Especializado 222-06	Auditor acompañante																																									
	Adriana Mabel Niño Acosta			Profesional Especializado 222-05	Auditor acompañante																																									
	Diego Fernando Aparicio Fuentes			Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante																																									
	Héctor Yesid Luengas Caicedo			Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante																																									
	Fabio Luis Ayala Rodríguez			Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante																																									
Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo			Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante																																										

1. METODOLOGÍA

La Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial se realiza en atención a la solicitud del Director General de la entidad, radicada mediante Orfeo 20225050031593 del 26/01/2022 y aprobada por el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en sesión del 28/01/2022. La presentación o anuncio de auditoría se realizó mediante memorando 20221350037853 del 01/02/2022.

El ejercicio se adelantó de conformidad con el plan de auditoría formalizado mediante memorando 20221350046453 del 08/02/2022 y presentado en la reunión de apertura del 09/02/2022. Dicho plan sufrió modificaciones comunicadas mediante los memorandos de alcance 20221350047563 del 9/02/2022 y 20221350092433 del 14/03/2022.

Para el desarrollo de la auditoría, todos los integrantes del equipo auditor suscribieron, individualmente, la Declaración de Confidencialidad y No Conflicto de Intereses – Formato FO-EC-98 V.2; a su vez, el equipo de la DTDP, encabezado por la Directora Técnica de Predios, suscribieron el formato FO-EC-97 V.2. - Carta de Representación.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Mediante correo electrónico del 04/03/2022, el Director General solicitó que, en el marco de la auditoría especial al proceso de Gestión predial, se emitiera un informe preliminar y final con los resultados de la auditoría realizada al RT 46881A. Atendiendo dicha solicitud, el equipo auditor procedió a realizar la modificación del Plan de auditoría inicial, modificación que fue comunicada mediante memorando 20221350092433 del 14/03/2022, para incluir las actividades de realización de informe preliminar y final relacionadas específicamente con el RT 46881A. Por tal razón, en este informe se presentan los resultados de las verificaciones realizadas a este RT; no obstante, dado que se continúa con la auditoría especial al proceso de Gestión predial, en el informe final de dicha auditoría, en caso que aplique, podrá complementarse información asociada al RT 46881A, de acuerdo con el alcance de la auditoría.

Para la presentación de los resultados contenidos en este informe, se realizaron, entre otras, las siguientes actividades:

- Revisión de la documentación asociada al proceso de Gestión predial publicada en la intranet institucional, e igualmente a procesos que interactúan para el desarrollo de su propósito.
- Entrevistas a los funcionarios que hacen parte del proceso de Gestión predial y de procesos que interactúan con el mismo, con el propósito de que aportaran información y/o documentación, para precisar o aclarar las inquietudes del equipo auditor.
- Consulta de información asociada al proceso y ubicada en los sistemas de información SIAC, ORFEO, STONE, SIGPAGOS, entre otros.
- Visitas de verificación al predio identificado con el Registro Topográfico (RT) 46881A.

Producto de la información recopilada, este informe de auditoría se estructuró en 6 aspectos revisados a saber: Insumos, Oferta de compra, Resolución de expropiación, Entrega a administración, Disposición a obra y Otros aspectos, los cuales incluyen una descripción de las pruebas de auditoría aplicadas y sus respectivos resultados.

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

A continuación, se presentan los resultados del ejercicio de auditoría para las actividades objeto de evaluación, reiterando que el presente Informe tuvo como alcance la verificación correspondiente al RT 46881A, por las razones ya señaladas.

Información General del Predio

PROYECTO/OBRA:	Av. Tintal (Ak. 89) desde Av. Villavicencio hasta AV Manuel Cepeda Vargas
RESERVA VIAL:	Resolución 1180 de 29/09/2014
PREFACTIBILIDAD:	12/08/2014
Propietario:	Inversora y Promotora Gerona S.A.
Dirección del predio:	Kr. 89C 34-20 sur
CHIP:	AAA0139KWEF Mayor extensión
Matrícula Inmobiliaria:	50S-40279765 Mayor extensión



FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

2.1 INSUMOS

Este capítulo está compuesto por el registro topográfico, el avalúo, el estudio de títulos y el tema correspondiente al censo social. En la caracterización del proceso CP-GP-01, versión 4.0, se incluye la tira topográfica y prefactibilidad que componen las afectaciones prediales que se sucedieron en el corredor vial; sin embargo, para este informe, no fueron sujeto de revisión, pues la verificación fue específica del RT 46881A. A continuación, se describe la información para cada componente:

- **Registro Topográfico**

Las pruebas de auditoría aplicadas al registro topográfico se basaron en la verificación de la consistencia de información de los documentos RT 46881 y RT 46881A suministrados por la Dirección Técnica de Predios. Se verificaron las dimensiones de los linderos del predio, la discriminación de áreas, la norma urbanística, la fecha y la respectiva suscripción del documento por parte de los responsables.

De acuerdo con lo establecido en el PR-GP-03 “Procedimiento Adquisición Predial”, versión 5.0, la Dirección Técnica de Predios, remitió el RT inicial de marzo de 2017. En este primer RT se presentó un área de reserva vial de 3.759,63 m² discriminados así: 385,19 m² como protección ambiental, 3.327,15 m² de reserva vial para la Av. Tintalito con un perfil vial V3 (E), 23,41 m² para la Calle 34 sur con un perfil V5 (E) y 23,89 m² a la Calle 33B sur con perfil vial V7. Cabe anotar que el documento remitido se encontraba en un formato similar al publicado en el Sistema de Gestión; sin embargo, en el documento suministrado por la DTDP, se suprimió el encabezado del mismo.

Se identificó, en el plano del registro topográfico, que el RT estaba elaborado conforme con el plano urbanístico CU2-K29/ 4-01. Se registraron las siguientes longitudes de linderos: segmento A-B de 30,04 m, B-C 126,5 m, C-D 29,2 m y D-A de 126,21 m.

El RT 46881 se encontró debidamente suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de marzo de 2017. Ver Anexo N.º 1. RT 46881 (inicial).

Posteriormente, se realizó una segunda versión del RT relacionado anteriormente, ajustando las dimensiones del terreno, en relación a la supresión del área de protección ambiental, lo cual generó una disminución del área, discriminando la reserva vial en 3.330,81 m². En cuanto a la longitud de linderos, se realizó una modificación en las longitudes de los segmentos A-B que pasaron a 26,50 m y el segmento C-B que pasó a 25,69 m. Este documento también se encontró suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de agosto de 2017 y mantuvo el plano urbanístico identificado en el anterior RT. Ver Anexo N.º 2. RT 46881A (ajustado).

- **Avalúo**

Para la verificación del avalúo, el equipo auditor revisó la consistencia de información del RT elaborado por la DTDP, en cuanto a áreas y longitudes de linderos; así como también, la consistencia en la norma urbanística referenciada en el avalúo y en el RT, la consistencia en la información que hace parte de la norma urbanística, con datos abiertos de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), y la verificación de la aplicación de metodologías aceptadas, empleadas para el cálculo del valor final del predio. A continuación, se presentan los resultados de las verificaciones realizadas:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Consistencia de información entre el RT elaborado por la DTDP y el avalúo

Verificado el informe técnico N.º 752 de 2017, realizado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital (UAECD), se evidenció que las longitudes de los linderos y el área total del predio fueron coherentes con el documento RT 46881A, elaborado por la DTDP.

Consistencia en la norma urbanística

Se encontró, dentro del informe técnico N.º 752 de 2017, la información correspondiente a la descripción de la norma urbanística, incluyendo la delimitación del sector, actividad predominante, la actividad edificadora, la estratificación socioeconómica, vías de acceso e infraestructura de servicios.

La norma urbanística identificada en el avalúo fue la Resolución 501 de 11/05/1993, y se cita como gestor de la misma al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP)¹, el cual expidió la licencia de urbanismo al predio denominado CALANDAIMA, proyecto UNIR 1, etapas 1 y 2, establecidos en el Decreto 566 de 1992. Esta información fue verificada con el plano anexo de la Resolución 1180 del 29/09/2014, la cual determinó la Reserva Vial y afectación predial para el RT 46881, encontrando consistencia con el plano urbanístico.

En el Informe Técnico 752 del avalúo, se relacionó modificaciones de la resolución 501 de 11/05/1993 así: “[...] mediante la Resolución 863 del julio 29 de 1993, luego mediante Resolución CU2-0201 del 11 de julio de 1997, por la cual se aprueba la modificación del proyecto general de la etapa 1 de la Urbanización UNIR 1 y se concede la licencia de urbanización” (sic).

- **Segunda versión Informe Técnico N.º 752 de 2017**

Mediante comunicación con radicado 20173250825021 del 18/08/2017, la DTDP solicitó a la Unidad Administrativa de Catastro Distrital (UAECD), la modificación del RT 46881, por la supresión de la reserva ambiental descrita en la modificación que originó el RT 46881A.

En cuanto al RT 46881A, la longitud de los linderos fue coherente con el documento elaborado por la DTDP. Se verificó que se realizaron los ajustes en el informe de avalúo, en los segmentos correspondientes al aislamiento de protección ambiental, excluidos del predio. Igualmente, el área total del predio fue coherente con la del RT.

La norma urbanística es igual a la versión inicial; el uso del suelo se discriminó en vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar y, en los demás predios, de uso complementario de comercio de cobertura local, zonal e institucional, de usos restringidos no especificados. En esa norma urbanística no se hizo alusión a la consulta específica del predio.

En las consideraciones normativas especiales, se hizo aclaración de que el predio se encontraba en un área de reserva vial dentro del plan vial. Según cuadro de áreas CU2-0201 del 11/09/1997 y el cuadro de áreas del plan urbanístico CU2- K29/ 4-01, la franja objeto se encontraba en un área de cesión gratuita al Distrito. Sin embargo, mediante comunicado DTDP 2017325117721 del 30/10/2017, con radicado interno

¹ El equipo auditor interpreta que en realidad se refieren al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), pues es quien fue el responsable de emitir estas licencias urbanísticas, además de que el DADEP fue creado mediante Acuerdo 18 de 1999, fecha posterior a la citada en el informe técnico 752-2017.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

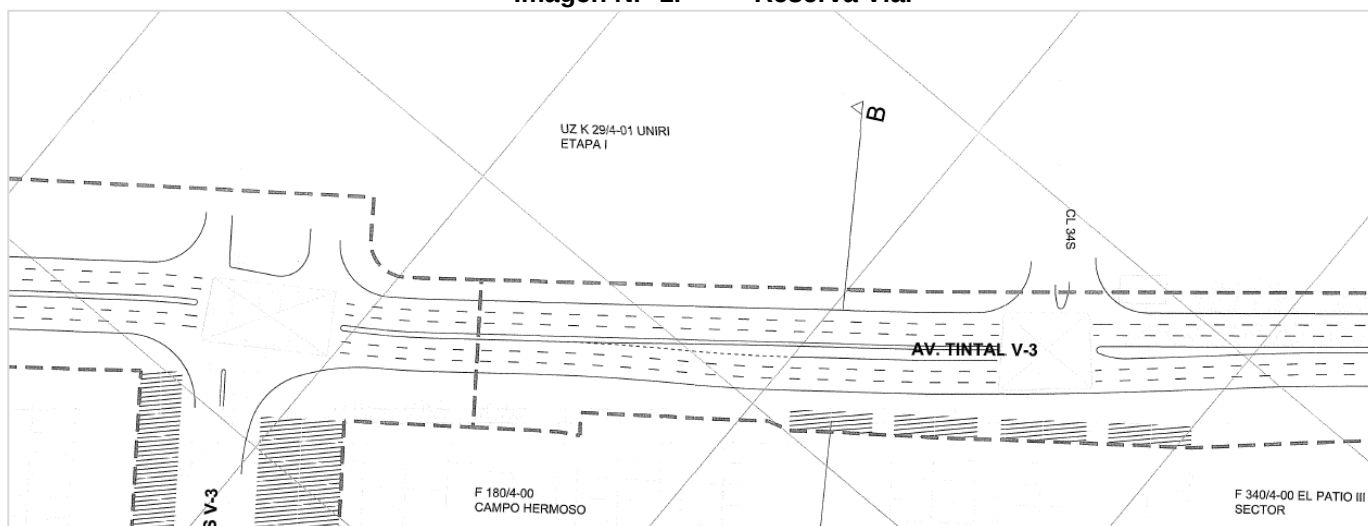
UAECD 2017ER24713, el IDU informó: “[...] que de conformidad con lo informado por la Defensoría del Espacio Público y verificados los archivos de la Urbanización UNIR 1, se pudo constatar que las zonas de terreno identificadas con los registros topográficos: 46841, 46865 y 46881, corresponden a zonas de reserva vial y no de zonas de cesión”. Lo anterior, de acuerdo con el concepto técnico del DADEP.

El equipo auditor identificó que, en lo relacionado con la reserva vial, el informe para verificación del avalúo fue devuelto mediante comunicación 2017EE36374 del 04/08/2017, la cual tuvo como respuesta el oficio con radicado DTDP 2017325117721 del 30/10/2017 anteriormente descrito, a partir del cual la UAECD remite el informe final.

De esta forma, se encontró información que soporta la norma urbanística, requerida en el Artículo 13 de la Ley 1420 de 1998. Sin embargo, el equipo auditor realizó verificación en el Sistema de Información Geográfica denominado SINUPOT, de la Secretaría Distrital de Planeación, donde se compilan los componentes urbano y rural del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, los instrumentos del POT, así como, la norma urbana, encontrando que el predio fue identificado como área de actividad dotacional y zona de equipamientos deportivo y recreativo. Esta diferencia en la información, también se pudo apreciar en el Boletín Catastral, donde se enuncia el destino del predio para espacio público. Esto se puede apreciar en el Anexo N.º 3. Verificación uso del suelo.

Al respecto, el equipo auditor, verificó los planos anexos a la Resolución 1180 del 29/09/2014, encontrando que la norma identificada, CU2- K29/ 4-01 fue la utilizada por el avalúo catastral, como se evidencia en la siguiente imagen, extractada de los anexos a la citada resolución.

Imagen N.º 1. Reserva Vial



Fuente: Anexo Resolución 1180 de 29/09/2014

Por lo anterior, se encontró concordancia en esta información; sin embargo, se recomienda aclarar en futuros ejercicios, estas diferencias que se presentaron en el SINUPOT y en el Boletín Catastral.

• Método del Avalúo

Verificado el Informe Técnico N.º 752 de 2017, para el cálculo del valor del avalúo inicial (RT 46881), se identificó que se trabajó con las normas legales establecidas en el Decreto 1420 de 1998, y las

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), utilizando el siguiente método para el cálculo:

*“a. **Para determinar el valor del terreno:** Para determinar el valor del m² del terreno, se utilizó el método residual establecido en la Resolución n.º 620 de 2008 del IGAC, “Artículo 4º. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL, donde se busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. *Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado [...].”*

Este método se aplicó teniendo en cuenta que el predio hace parte del área bruta del desarrollo urbanístico UNIR 1, Etapa 1, Sector 1. Así las cosas, para determinar el valor de la franja objeto del RT 46881, fue realizada una potencia de desarrollo, aplicando las normas urbanísticas contenidas en la Resolución CU2-0201 del 11/07/1997, “por la cual se aplica, la modificación del proyecto general de la Etapa 1, de la Urbanización UNIR 1, y se concede la licencia de urbanización”. A continuación, se presenta la información extraída del informe:

“Luego del análisis realizado y las diferentes variables para la ocupación del suelo se obtuvo:

Área útil (Loteo) = 17.504,60 m²

Área vendible en vivienda de PH = 32.846,91 m²

Total, de unidades de vivienda = 454 unidades de estrato 3 (sic)

Área privada promedio = 72.35 m²

Igualmente, se propuso un valor de venta de apartamentos según el mercado inmobiliario para la zona de \$3.371.662 por m² de apartamento. Un valor de \$244.200.000 aproximadamente por apartamento de un área de 72.35 m² construidos incluyendo el parqueadero para estrato 3 a 4. Así mismo, los costos de construcción se toman de tipologías elaboradas por la UAECD, las cuales incluyen el costo total de construcción, razón por la cual se descuenta el valor de los costos indirectos; se planteó una utilidad del 16% del proyecto PH.

Así las cosas, los valores comerciales son:

Valor comercial M² Terreno Bruto (adoptado) = \$ 777.000

Valor comercial M² Terreno Neto (adoptado) = \$ 1.088.000

Valor comercial M² Terreno Útil (adoptado) = \$ 1.735.000

*La franja de terreno correspondiente al área de reserva vial, hace parte del área bruta del desarrollo legalizado, razón por la cual se propone un valor para terreno de **\$777.000 por m²**. [Negrilla fuera de texto original]*

Como conclusión de este Avalúo se pudo establecer que:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	ÁREA	VR.UNITARIO (\$/m2)	SUB-TOTAL (\$)
TERRENO	M2	3.759,63	777.000	2.921.232.510
AVALÚO TOTAL				2.921.232.510

Se pudo concluir que el predio se encuentra en un área de reserva vial, la cual según cuadro de áreas de la Resolución CU-0201 del 11 de noviembre de 1997, y el cuadro de áreas del plano urbanístico CU2-K29/4-01, la franja objeto se encuentra en área de **Cesión Gratuita al Distrito (03/08/2017)**".

Para el avalúo ajustado, es decir el RT 46881A, el área del lote a evaluar era de 3.330,81 m² (área de reserva vial). Es preciso indicar, que fue trabajado, igualmente, con las normas legales establecidas en el Decreto 1420 de 1998, y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Las siguientes fueron las variables calculadas, extraídas del informe de avalúo:

"Área útil (Loteo) = 17.504,60 m²
Área vendible en vivienda de PH = 32.846,91 m²
Total, de unidades de vivienda = 454 unidades de estrato 3 (sic)
Área privada promedio = 72.35 m²

Igualmente, se propuso un valor de venta de apartamentos según el mercado inmobiliario para la zona de \$3.374.662 por m2 de apartamento. Un valor de \$244.156.864 aproximadamente por apartamento de un área de 72.35 m2 construidos incluyendo el parqueadero para estrato 3 a 4. Así mismo, los costos de construcción se toman de tipologías elaboradas por la UAECD, las cuales incluyen el costo total de construcción, razón por la cual se descuenta el valor de los costos indirectos; se planteó una utilidad del 14% del proyecto PH.

Así las cosas, los valores comerciales son:

Valor comercial M² Terreno Bruto (adoptado) = \$ 730.000
Valor comercial M² Terreno Neto (adoptado) = \$ 1.022.000
Valor comercial M² Terreno Útil (adoptado) = \$ 1.630.000

La franja de terreno correspondiente al área de reserva vial, hace parte del área bruta del desarrollo legalizado, razón por la cual se propone un valor para terreno de **\$730.000 por m²**. [Negrilla fuera de texto original]

Como conclusión de este Avalúo se pudo establecer que:

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	ÁREA	VR.UNITARIO (\$/m2)	SUB-TOTAL (\$)
TERRENO	M ²	3.330,81	730.000	2.431.491.300
AVALÚO TOTAL				2.431.491.300

Se informa que, el presente informe de Avalúo complementa y aclara el de fecha 03/08/2017, por solicitud del IDU mediante oficio con radicado DTDP 2017325117721 del 30/10/2017, con radicado interno UAECD 2017ER24713; este avalúo tiene fecha de elaboración de 15/06/2018 [...]"

De esta manera, el avalúo del RT 46881 fue por \$2.921.232.510, con valor de \$777.000 m² y el 46881A fue por \$2.431.491.300, con valor de \$730.000 m², valores que fueron aportados dentro del Informe Técnico N.º 752 de 2017, que sustentaron el acto administrativo para pago del predio, y que demuestran la aplicación de metodologías aceptadas para el cálculo respectivo. Es importante aclarar que el avalúo fue realizado en el marco del Contrato Interadministrativo 0829 de 2017, celebrado entre el IDU y la UAECD y los datos y cifras aportadas son responsabilidad de la UAECD.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- **Estudio de títulos**

Para este componente, se aplicó una prueba de verificación de documentos en cuanto a oportunidad, consistencia e integridad, suministrados por la DTDP, los cuales evidencian las gestiones realizadas. A continuación, se describen los aspectos encontrados:

Previo requerimiento del equipo auditor, la DTDP remitió el 17/02/2022, en carpeta DRIVE compartida, llamada “INFORMACIÓN AUDITORÍA / PREDIO GERONA / 2. ESTUDIO DE TÍTULOS”, archivos (pdf y tif), dentro de los cuales se incluyen las solicitudes de copias de las escrituras públicas (radicados 20173250302461 y 20173250302471 del 25/04/2017, 20173250318461 del 28/04/2017, 20173250499671 del 08/06/2017, 20173250539511 del 13/06/2017, 20173250827401, 20173250827411, 20173250827421 y 20173250827431 del 22/08/2017) que aparecen descritas en el certificado VUR del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40279765. Adicionalmente, aportaron el radicado 20173250892611 del 05/09/2017 (solicitud certificado de libertad) y el archivo identificado como soportes jurídicos, que contiene: VUR del 27/06/2017, Boletín Catastral y certificación catastral del 04/07/2017, Informe consolidado de la localización del predio del 05/07/2017, certificado de cuenta valorización del 04/07/2017 y consulta estado de cuenta predial del 04/07/2017; y por último, anexaron el estudio de títulos del 10/08/2018.

Teniendo en cuenta que los soportes remitidos no eran coincidentes con los descritos en el estudio de títulos y ante la errónea apreciación de que se habían realizado 2 estudios (inicial y actualización), se solicitó, mediante correo electrónico del 18/02/2022, entre otros aspectos: [...] “Soportes de la actualización de Estudio de títulos versión 2018 incluida consulta RUES (los soportes aportados son los de 2017)”. Frente a este requerimiento, la DTDP sólo aportó, mediante correo electrónico del mismo 18/02/2022, el certificado RUES del 09/08/2018 y el registro topográfico incluido en los soportes técnicos. De esta manera, a la fecha de elaboración del presente informe, no habían sido remitidos completos los soportes que se describen en el estudio de títulos del 10/08/2018 (Escritura pública 8895 del 03/09/1997 de la Notaría 29 de Bogotá, Consulta VUR de fecha 09/08/2018, Boletín Catastral del 10/08/2018).

De lo descrito anteriormente, se evidenció que, para efectos de la temporalidad de las gestiones relativas al estudio de títulos, éstas se iniciaron el 25/04/2017 y culminaron con su formalización el 10/08/2018, es decir, transcurridos más de 15 meses de gestión, contraviniendo lo previsto en el PR-GP-03 V.5 “Procedimiento Adquisición Predial”, actividades 1.1.6.22 a 1.1.6.27, en las que se dispone la realización de éstas, en el término de 85,6 horas (11 días hábiles, aproximadamente), por lo cual, se generó el hallazgo “Extemporaneidad en las gestiones relativas a la elaboración de estudio de títulos”, que se describe en el aparte de Requisitos con Incumplimiento.

De otra parte, en cuanto al contenido del estudio de títulos del 10/08/2018, cobra relevancia para este informe, la anotación relacionada con la limitación que se observó, en su oportunidad, respecto a la demanda inscrita en los siguientes términos: “Se observa en el predio objeto de estudio que existe una demanda pendiente – PROCESO ORDINARIO, cursado en el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá con fecha 15 de marzo de 2002 el demandante es VIVIENDA SOCIAL COLOMBIANA LTDA, demandados: CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA (EN LIQUIDACION) ANTES LEOPOLDO Y ANIBAL BONET Y ASOCIADOS LTDA.”; inscripción que generó la expedición del título judicial.

No se evidenció, en el estudio de títulos, ni en los soportes remitidos, ni en la revisión general del sistema ORFEO, que se haya realizado seguimiento o consultado las respuestas de las Notarías o de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), respecto a los documentos solicitados y, adicionalmente, no hay mayor análisis respecto a la afectación por la inscripción de reglamento de propiedad horizontal; en cuanto a este último, se limita a la conclusión “Parte del predio objeto de estudio fue sometido a régimen de

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

propiedad Horizontal conforme escritura pública No. 10023 de fecha 01 de octubre de 1997, otorgada en la notaría 29 de Santafé de Bogotá- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AGRUPACIÓN RESIDENCIAL GERONA DEL TINTAL PROPIEDAD HORIZONTAL- SE CONSTRUYE EN PARTE DEL PREDIO Y TIENE UN ÁREA DE 7.051.16 M2 ÁREA ÚTIL Y PARTE RESTANTE ZONAS DE CESIÓN acto realizado por INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. NIT. 8300260011 el cual se encuentra registrado en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40279765 de la oficina de instrumentos públicos zona sur”. Al respecto, se recomienda fortalecer frente al equipo jurídico, las previsiones contempladas en el MG-GP-01 “MANUAL DE GESTIÓN PREDIAL”, frente a la elaboración de los estudios de títulos y la gestión documental, en particular, en cuanto a la unicidad de expedientes.

- **Censo social**

Corresponde a los reconocimientos económicos generados por las afectaciones a las unidades sociales asociadas a los predios afectados (familias, personas, negocios, en términos generales). Para el caso del RT 46881A, por estar sin ocupación de edificaciones, no aplicaba este componente.

2.2 OFERTA DE COMPRA- RESOLUCIÓN 4505 DEL 26/09/2018

La revisión de la resolución de Oferta de Compra se enfocó en la verificación de la información relacionada con el acto administrativo y la verificación de la correspondencia de los datos técnicos y financieros, que soportan el valor ofertado. A continuación, se presentan los resultados encontrados:

En relación con la notificación de la oferta de compra, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 señala que “[...] el acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa”².

Es así que, teniendo en cuenta la información suministrada por la DTDP, a través de la carpeta Drive “INFORMACIÓN AUDITORIA”, compartida el 17/02/2022, el correo electrónico remitido el 24/02/2022, así como la documentación registrada en Orfeo, cuya verificación realizó el equipo auditor, se constató que el proceso de notificación cumpliera con lo previsto en los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (C.P.A.C.A), en concordancia con los numerales 4.1.1.5, 4.1.1.7 y 4.1.1.8 del PR-GP-03 “Procedimiento Adquisición Predial”, versión 5.

Para el caso de la resolución de oferta de compra N.º 4505 del 26/09/2018, la DTDP generó el oficio de citación para notificación personal 20183250940811 del 28/09/2018, a la CI 34 Sur No. 102 – 40, dirección consignada en el Registro Único Empresarial y Social (RUES) de la sociedad Inversora y Promotora Gerona S.A; sin embargo, éste fue devuelto por correspondencia, según trazabilidad Orfeo, ya que la dirección registrada en el sistema (Carrera 89C 34 20 SUR) era diferente a la dirección de la citación física, situación que no fue corregida por la DTDP y que puede conllevar a posibles riesgos jurídicos para la entidad.

Posteriormente, la DTDP continuó el trámite con la publicación de la citación de notificación personal, en un lugar visible de la entidad, desde el 23/10/2018 hasta el 29/10/2018 (según constancia remitida al equipo auditor el 24/02/2022) y con la generación del oficio 20183251057881 el 01/11/2018 para la

² El Decreto 01 de 1984 Código Contencioso Administrativo fue derogado por la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

notificación por aviso, cuya entrega fue intentada el 06 y 20/11/2018 y devuelta por correspondencia con la anotación “*dirección errada*” (a pesar de haberse generado a la dirección registrada en el RUES).

Ahora bien, no se pudo evidenciar la publicación del aviso con copia íntegra del acto administrativo, por cuanto no fue allegada la documentación por parte de la DTDP, solicitada por el equipo auditor desde el 09/02/2022.

Las situaciones descritas, en relación con la notificación de la oferta de compra, se incluyeron en el hallazgo “*Debilidad en la gestión de notificación de los actos administrativos*”.

Respecto a la comunicación de registro a la ORIP (20193250038381 del 24/01/2019), no fue posible evaluar su oportunidad, dada la ausencia de registros completos relacionados con la ejecutoria de la oferta de compra; adicionalmente, no se evidenció consulta sobre efectividad del registro en esta etapa, a pesar de ser requerido el 17/02/2022.

Se cotejó la información del avalúo comercial (2017-0752 de 15/06/2018) y la oferta de compra (valor terreno \$2.431.491.300 y daño emergente \$16.546.389), evidenciando coherencia entre estos valores (artículo 04 de la Resolución 4505 del 26/09/2018).

2.3 RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN 1246 DEL 27/03/2019

La revisión de la resolución de expropiación se realizó con base en la verificación del acto administrativo y la orden de pago generada del mismo. A continuación, se presentan los resultados encontrados:

- **Verificación del acto administrativo:**

Frente al acto administrativo de la expropiación, el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, determina que la notificación deberá realizarse “[...] *al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo*”.

Es así que, teniendo en cuenta la información suministrada por la DTDP a través de la carpeta Drive “INFORMACIÓN AUDITORIA”, compartida el 17/02/2022, el correo electrónico remitido el 24/02/2022, así como la documentación registrada en Orfeo, cuya verificación realizó el equipo auditor, se constató que el proceso de notificación cumpliera con lo previsto en los artículos 68 y 69 del C.P.A.C.A, en concordancia con los numerales 6.1.1.17 y 6.1.1.18 del PR-GP-03 “Procedimiento Adquisición Predial”, versión 5.

Suscrita la resolución de expropiación 1246 del 27/03/2019, la DTDP generó el oficio de citación para la notificación personal 20193250246411 del 03/04/2019, cuya entrega fue intentada el 04/04/2019 y devuelta por correspondencia con la anotación “*dirección errada*” (a pesar de haberse generado a la dirección registrada en el RUES). La DTDP no allegó soportes de la publicación en lugar público de la citación de notificación personal.

Posteriormente, se realizó el envío del aviso contenido en el radicado 20193250375031 del 08/05/2019, el cual se envió a la dirección registrada en el RUES, pero fue devuelto por dirección errada el 13/05/2019. Según la documentación remitida (18/02/2022), la Resolución 1246 del 27/03/2019 fue publicada en la página web del Instituto el 04/06/2019; sin embargo, no se pudo evidenciar la publicación del aviso en la página web, de conformidad con el artículo 69 del C.P.A.C.A.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Frente a esta etapa de trámite, se evidenció que, a pesar de las debilidades en la gestión documental y soportes remitidos por la DTDP, la citada resolución, fue notificada por aviso, previo agotamiento del intento de notificación personal. Según la constancia remitida el 18/02/2022, la resolución quedó ejecutoriada el 20/06/2019.

Respecto a la comunicación de registro a la ORIP (radicado 20193250872881 del 23/08/2019), fue suscrita con anterioridad a la constitución de depósito judicial (26/08/2019); no obstante, el recibo de la solicitud de registro corresponde al 27/08/2019. Se recomienda que, en desarrollo de lo estipulado en el numeral 1 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, así como del numeral 5.6.14.2 del MG-GP-01 "Manual de Gestión Predial" V 3, la solicitud de inscripción del Acto Administrativo (Expropiación Administrativa) no se remita a la ORIP, hasta tanto se realice el pago de la indemnización, ya sea a través de cheque o depósito judicial. Adicionalmente, a pesar de la solicitud del 17/02/2022, reiterada el 24/02/2022, no fueron allegados soportes sobre la efectividad del registro en esta etapa.

- **Orden de Pago N.º 2439 de 2019:**

De acuerdo con la oferta de compra, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de Registro Presupuestal (CRP), así:

Tabla N.º 1 - Descripción CDP y CRP

Aspecto	Valor
N.º CDP	3908 del 20/09/2018
Compromiso	ADQUIS. PREDIO + D.E. KR.89C 34-20 SUR R.T.46881A OBRA: AV. TINTAL TRAMO: AV. V/CIO.-AV. MANUEL CEPEDA VARGAS
Beneficiario	INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S A EN LIQUIDACION.
Nit	830.026.001
Tipo documento	OFERTA DE COMPRA
Contrato (Oferta)	4505-2018
N.º CRP	3784 del 02/10/2018
Código Rubro	3311502181062143
Nombre Rubro	CONSTRUC Y CONSERV DE VÍAS Y CALLES COMPLETAS PARA LA CIUDAD
Centro de Costo	23578
Nombre Centro de Costo	PRED.AV.TINTAL.(AV.V/CENCIO-AV MANUEL C.
Fuente Financiación	73 CUPO ACUERDO 690/2017
Valor (\$)	2.448.037.689,00

Fuente: Sistema Stone - Gestión Financiera. **Resumen:** Equipo auditor.

La anterior información se encontró consistente con lo indicado en el informe técnico 2017-0752 del 05/09/2018, correspondiente al avalúo comercial.

Posteriormente, para el RT 46881A fue elaborada, el 01/08/2019, la Orden de Pago (OP) 2439, por concepto del pago de la Resolución de Expropiación 1246 del 27/03/2019, con los siguientes valores:

Tabla N.º 2 - Valores OP 2439/2019

	Concepto	Valor (\$)
Valor a pagar por predio a expropiar	Terreno	2.431.491.300
	Daño emergente	12.157.457

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

	Concepto	Valor (\$)
	TOTAL	2.443.648.757
Descuentos	Retención en la fuente (2.5% del Valor Terreno)	60.787.283
	Notariado y registro	9.300.500
	Beneficencia	12.177.600
	Valor a girar	2.361.383.374

Fuente: OP 2439/2019 - Sistema Orfeo. Resumen: Equipo auditor.

Los valores de la tabla anterior se encontraron consistentes con lo indicado en el informe técnico 2017-0752 del 05/09/2018, correspondiente al avalúo comercial, y con lo consignado en la resolución de expropiación.

Se evidenció que la OP 2439 estaba debidamente firmada por el ordenador del gasto correspondiente (Directora Técnica de Predios) y que los soportes, que se encuentran en el radicado 20195560356533 y expediente ORFEO 201955629010002468E, titulado “ORDEN DE PAGO 2439-2019”, son los siguientes:

- Estado jurídico del Inmueble, consultado en la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario –VUR el 01/04/2019, para el bien con número de Matrícula Inmobiliaria 50S-40279765 y Referencia Catastral AAA0139KWEP.
- Resolución de expropiación por vía administrativa 1246 del 27/03/2019 y Constancia de ejecutoria a partir del 20 de junio de 2019, firmada por el respectivo ordenador del gasto.
- Certificado de Cámara y Comercio, consulta Registro Único Empresarial y Social - RUES de 2019³.
- Homologación de los estados de cuenta de valorización para el registro topográfico 46881A.
- Liquidación de Impuesto de Beneficencia y Registro, y liquidación de Derecho de registro.
- Orden de Pago 2439 del 01/08/2021.

La forma de pago señalada en la OP es “*DEPÓSITO JUDICIAL*”. En efecto, se observó que la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo (STTR), el 26/08/2019, ejecutó la constitución del Título de Depósito Judicial (TDJ) N.º 400100007338617 por \$2.361.383.374, a favor del Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá, con el fin de atender el Acto administrativo de expropiación (Resolución 1246 del 27/03/2019), especialmente lo establecido en el Artículo Tercero, el cual manifiesta:

“ARTICULO TERCERO.- FORMA DE PAGO.- El trámite de pago se efectuará por la Tesorería del Instituto de Desarrollo Urbano, previa autorización expresa y escrita de la Dirección Técnica de Predios, una vez ésta radique la(s) orden(es) de pago así: un cien por ciento del valor del precio indemnizatorio, ósea la cantidad de DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$2.443.648.757) MONEDA CORRIENTE, que será puesto por parte de la Tesorería del Instituto de Desarrollo Urbano a disposición del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, dirigido al proceso Demanda proceso ordinario que se encuentra debidamente registrado en la anotación No, 9 del folio de matrícula Inmobiliaria 50S-40279765, instaurado por VIVIENDA SOCIAL COLOMBIANA LTDA contra CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA EN LIQUIDACIÓN antes LEOPOLDO Y ANIBAL BONNET Y ASOCIADOS LTDA radicada mediante oficio No. 661 del 15 de marzo del 2002, una vez ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos tramites financieros.”

Como se observa, en la redacción del artículo tercero de la resolución, no fueron incluidos los números de identificación de los intervinientes de la demanda, lo cual facilitaría, a las demás dependencias

³ No fue posible determinar la fecha exacta del certificado, toda vez que se ve el día (17) y el año (2019), pero no el mes.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

relacionadas con el trámite del pago, la validación de la información de los títulos de depósito judicial que deban constituirse, por lo cual se recomienda, cuando se presenten situaciones que ameriten la constitución de títulos de depósitos judiciales, incluir en las resoluciones de expropiación la información completa de identificación de todos los actores involucrados en la demanda.

El 03/09/2019, la STTR envió a la DTDP, con memorando 20195560269803, las copias del Comprobante de Solicitud y de la consignación del depósito judicial. En dichos documentos quedaron consignados como demandante y demandado los siguientes:

Tabla N.º 3 - Datos demandante y demandado TDJ 400100007338617

	Tipo y Número de documento	Razón Social / Nombre
Demandante	N – 8001624547	VIVIENDA SOCIAL COLOMBIANA LTDA
Demandado	N – 8300260011	CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA

Fuente: Comprobante de Solicitud Depósito Judicial, PIN 109732. **Elaboración:** Equipo auditor

Se evidenció una inconsistencia en la identificación del demandado, puesto que el NIT 8300260011 corresponde a la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (propietaria del predio al momento de generación de la resolución de expropiación) y no a la Constructora y Promotora BCP LTDA, sociedad demandada, de acuerdo con lo registrado en la anotación 9 del Certificado de Tradición y Libertad del predio correspondiente al RT 46881A. Se verificó que el NIT de la Constructora BCP es 800121766, dato que fue obtenido por el equipo auditor en consulta al RUES del 03/03/2022.

Dada la diferencia, el equipo auditor indagó con la STTR y la DTDP, con el fin de determinar por qué se realizó la constitución del título con esa inexactitud. Se pudo establecer, de acuerdo con lo manifestado por la DTDP, la existencia de un formato físico de “*CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES*”, propio del Banco Agrario y en el cual estaban diligenciados los datos de fecha de consignación, número de cuenta judicial, juzgado que recibe el depósito, número del proceso judicial, datos del demandante y demandado. Se observó, en la imagen suministrada como soporte, que el NIT del demandado registrado en el citado formato es el de la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación, que no era la parte demandada.

Al respecto, la DTPD informó, mediante correo electrónico del 09/03/2022, que “[...] Si bien es cierto, que una vez revisada la información que reposa en la consignación del Depósitos (sic) Judicial, la identificación del número del proceso y el demandante y el demandado están conforme al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40279765, que al momento de digitar el Nit de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, por un error involuntario se transcribió el Nit de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A- EN LIQUIDACION”. A continuación, se presenta la imagen del formato mencionado:

FORMATO		
INFORME DE AUDITORÍA		
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0



Imagen N.º 2. Formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, Soporte de la OP 2439/2019⁴

Banco Agrario de Colombia - CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES

FECHA DE CONSIGNACIÓN: AÑO 2019, MES 09, DÍA 17. CÓDIGO: 0000. OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA: NOMBRE OFICINA: NÚMERO DE OPERACIÓN: 11000126310012. NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL: 1100013103012200010224301.

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: Juzgado 12 civil del circuito. NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 1100013103012200010224301.

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: NÚMERO 80162454-7. PRIMER APELLIDO: Viviana. SEGUNDO APELLIDO: Social. NOMBRES: Colombiana Ida.

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: NÚMERO 830026001-1. PRIMER APELLIDO: Constructora y Promotora BCP Ltda. SEGUNDO APELLIDO: NOMBRES: BCP Ltda.

CONCEPTO: 1 DEPÓSITOS JUDICIALES, 2 AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA, 3 CAUCIONES (EXCARCELACIONES), 4 REMATE DE BIENES (POSTURA), 5 PRESTACIONES SOCIALES, 6 CUOTA ALIMENTARIA, 7 FIANZAS JUDICIALES, 8 GARANTÍAS MOBILIARIAS.

DESCRIPCIÓN: CTA, AHOROS (DILIGENCIAR ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA). VALOR DEPÓSITO (1): \$.

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE: C.C. O NIT No.: TELÉFONO: BANCO: VALOR DEL DEPÓSITO (1): \$.

FORMA DEL RECAUDO: VALOR DEL DEPÓSITO (1): \$.

COMISIONES (2): \$.

IVA (3): \$.

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3): \$.

NOMBRE DEL SOLICITANTE: C.C. No.: BANCO: VALOR DEL DEPÓSITO (1): \$.

NT 800.037.800-8. SB-FF042 - MAR/16. ORIGINAL MOVIMIENTO DIARIO.

Fuente: DTAF, suministrada en la respuesta al informe preliminar del RT 46881A.

Lo anterior significa que la inexactitud en el NIT del demandado se originó en la información que la DTDP suministró para la constitución del título. No se identificó que la DTDP hubiese solicitado la corrección de este aspecto a la STTR, lo cual evidencia debilidades en las validaciones requeridas para la generación de la orden de pago. Es de anotar que, en la resolución de expropiación, en los apartes donde se menciona la demanda, están referidas las razones sociales de los intervinientes, más no sus números de identificación tributaria (NIT).

Por lo anterior, se evidenció un incumplimiento a lo establecido en la Guía GU-GF-01 “Pago a Terceros” y el procedimiento PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1, versión 8, que frente a las responsabilidades y política operacional, en relación con el pago a terceros, indican lo siguiente: “Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago”. Esto, según lo establecido en el primer inciso del numeral “3 RESPONSABILIDADES” de la guía GU-GF-01 “Pago a Terceros”, versión 8, y el primer inciso del numeral “5. POLÍTICA OPERACIONAL” del procedimiento PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1, vigentes al momento de la constitución del depósito judicial, puesto que la inconsistencia evidencia que no fue efectuada la verificación del contenido de todos los documentos soportes de la orden de pago, específicamente en lo relacionado con el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, suministrado por el Banco Agrario y diligenciado por la DTDP. Por tanto, se generó el hallazgo “Debilidades en la validación del contenido de los documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019”, que se describe en el aparte de Requisitos con Incumplimiento.

Es de anotar que, después de que la STTR solicitó el PIN para el efecto y efectuó la consignación del cheque de gerencia en el Banco Agrario, no se evidenció que la STTR hubiera identificado la

⁴ Se aclara que la DTDP suministró una foto del formato en físico y fue la base de lo descrito en los párrafos previos a la Imagen N.º 2.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

inconsistencia en la información que le suministró la DTDP, particularmente, la referida a la correspondencia entre el número de identificación y la razón social del demandado.

Cabe indicar que no se observaron requerimientos, aclaraciones o correcciones, por parte de la DTDP o la STTR, sobre la inconsistencia en el NIT del demandado en la creación del Título de Depósito Judicial.

Se aclara que, para la fecha de la constitución del título en comento, no estaba documentado el procedimiento para el trámite de depósitos judiciales generados por la gestión predial, sino únicamente para los generados por el cobro coactivo de la contribución de Valorización.

Cabe indicar que el mencionado formato de “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, no se encontraba digitalizado en Orfeo como parte de los soportes de la Orden de Pago 2439/2019, sino que, según lo indicado por la DTDP, reposaba en físico en expedientes propios de la dependencia, por lo cual, se recomienda garantizar que, en los casos en los que haya constitución de depósitos judiciales, este formato, que se exigía en físico, o el que haga sus veces, sea digitalizado, con el fin de procurar la completitud de la información de órdenes de pago en el Sistema de Gestión Documental.

Durante 2020, el título judicial estuvo en poder del Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá. Se encontró que el mencionado juzgado, mediante radicado 20215260119042 del 25/01/2021, informó a la DTDP que:

“[...] , mediante auto de fecha trece (13) de enero de dos mil veintiuno (2021); dispuso: “...Agréguese a los autos para los fines legales pertinentes la comunicación remitida por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU vía correo electrónico el 29 de diciembre de 2020. En conocimiento. Atendiendo lo solicitado por dicha entidad y toda vez que el depósito judicial No. 400100007338617 por valor de \$2.361.383.374,00 fue consignado a órdenes de este despacho judicial para el proceso de la referencia por concepto de pago del precio de la indemnización, por la adquisición por expropiación de una parte del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40279765, en favor de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. –EN LIQUIDACION identificada con NIT 830.026.001-1, quien no es parte en este asunto, el despacho dispone sean devueltos dichos dineros al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO –IDU. Por secretaría efectúese la conversión que corresponda a la cuenta de depósitos judiciales No. 11001919605 denominada IDU Pagos por Expropiación Administrativa –NIT 899999081-6 del Banco Agrario de Colombia.

En consecuencia, con este se adjunta copia de la conversión y aprobación del Banco Agrario quedando resuelta la petición. [...]”. (Sic).

De esta manera, pasó el título del Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá a la cuenta de depósitos judiciales N.º 110019196057, denominada “IDU Pagos por Expropiación Administrativa – NIT 899999081-6” del Banco Agrario de Colombia, convertido, el 22/01/2021, al depósito judicial N.º 400100007922356, con los mismos datos de demandado y demandante relacionados en el título inicial (N.º 400100007338617).

A continuación, se relacionan algunas comunicaciones entre la DTDP y la STTR, que evidencian inconsistencias entre la información solicitada frente a una firma y los soportes aportados frente a otra, es decir, en algunos casos se requería información sobre la firma CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BC P LTDA y en la respuesta se hacía alusión a la firma INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN, situación, que pudo ser generada por el error ya señalado de que en el título constituido, se registró como parte demandada la Constructora y Promotora BCP Ltda. con el NIT de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

El 28/01/2021 mediante radicado 20215560015533, la STTR solicitó a la DTDP que indicara el trámite a seguir sobre la conversión del juzgado del título 400100007922356, por \$2.361.383.374 de **Constructora y Promotora LTDA** con NIT 830.026.001.

La DTDP respondió con memorando 20213250035033 del 18/02/2021, solicitando:

“[...] realizar los trámites pertinentes, a fin de llevar a cabo la conversión y entrega del título - Depósito judicial; No. 400100007338617, por valor de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (2.361.383.374) MONEDA CORRIENTE del Banco Agrario, el cual fue dirigido a LA SOCIEDAD INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN identificada con el NIT: 830026001-1, quien es el beneficiario del pago; Que mediante radicado IDU No. 20215260129932 de fecha 27/01/2021 la doctora DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO, en calidad de apoderada del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, la cual solicitó que el cheque saliera a nombre del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, conforme a la Audiencia de Conciliación realizada el día 27/10/2020 en el Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral de la “Fundación Derecho y Equidad”, autorizada mediante Resolución 0167 del 15 de febrero del 2018 por el Ministerio de Justicia y de Derecho, llegando a un acuerdo conciliatorio entre LA SOCIEDAD INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN y el señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO sobre el valor total de la indemnización con ocasión a la expropiación administrativa del predio identificado con R.T. No. 46881A. [...]” (sic), adjuntando los siguientes soportes: Resolución de expropiación RT 46881A, Acta de conciliación, Folio de Matrícula Inmobiliaria, Oficio N.º 0060 del 22/01/2021 del Juzgado 12 Civil y Documentos (cédulas de ciudadanía).

El 10/03/2021, mediante memorando 20213250060593, la DTDP dio alcance al memorando 20213250035033 para corregir el número del Título Judicial, indicando que:

“[...] deberá salir a nombre del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, conforme a la Audiencia de Conciliación realizada el día 27/10/2020, en el Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral de la “Fundación Derecho y Equidad”, autorizada mediante Resolución 0167 del 15 de febrero del 2018, por el Ministerio de Justicia y de Derecho, llegaron a un acuerdo conciliatorio entre LA SOCIEDAD INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN y el señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, del valor indemnizatorio con ocasión a la expropiación administrativa del predio identificado con R.T. No. 46881A”.

Con memorando 20215560084933 del 26/03/2021, la STTR da respuesta a los radicados de la DTDP 20215560015533 y 20213250060593 del 18/02/2021 y 10/03/2021, respectivamente, informando que:

“[...] no es posible continuar con el trámite del memorando de la referencia, por las siguientes razones: Verificado el certificado de Cámara de Comercio de la sociedad Constructora y Promotora BC P Ltda., se hace necesario allegar documento donde conste el cumplimiento de los numerales 8 y 9 de las facultades del representante legal, en relación con la autorización para adelantar el acto conciliatorio por la cuantía del depósito judicial y explicar mediante qué facultades el representante legal pudo delegar la representación legal en la conciliación; es decir donde conste que el señor MIGUEL GERMAN ARANGO DE FEX ejerce la Representación Legal y donde adicionalmente se pueda verificar que tiene facultades para otorgar poder a terceros para conciliar. Debe enviarse el Poder otorgado al señor CARLOS ADNER VIVEROS DÍAZ por el Representante Legal de la Constructora y Promotora Ltda. Adicionalmente es necesario, anexar documentos de identificación de las personas mencionadas anteriormente. [...]” (Subrayado fuera de texto).

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

La DTDP, con memorando 20213250091043 del 01/04/2021, dio respuesta a la STTR aportando “[...] los documentos para poder continuar con el trámite de conversión y entrega de depósito judicial. **RT. 46881 A**, la Dirección Técnica de Predios del IDU, adjunta lo solicitado:

- Cámara de comercio de la sociedad Constructora y Promotora Ltda
- Poder otorgado al señor CARLOS ADNER VIVEROS DÍAZ por el Representante Legal de la Constructora y Promotora Ltda.
- Fotocopia cédula de ciudadanía de los señores Carlos Adner Viveros y Miguel German Arango.” (Subrayado fuera de texto).

Es de anotar que la “Cámara de comercio” anexada a la comunicación corresponde a la sociedad Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación, y no a la Cámara de Comercio solicitada de la sociedad Constructora y Promotora BCP Ltda. Así mismo, el poder es otorgado por la inversora Gerona y no por la constructora BCP.

Posteriormente, el 27/04/2021, con memorando 20215560120803, cuyo asunto es “Memorando 91043 – TDJ 7922356 RT 46881A Constructora y Promotora Ltda” (subrayado fuera de texto), la STTR efectuó nuevamente devolución, indicando que:

“[...] no es posible continuar con el trámite del memorando de la referencia, por las siguientes razones. En el poder especial allegado, se observa lo siguiente:

- No tiene fecha
- El número de cédula del Sr. Miguel German Arango de Fex no coincide entre el texto y la firma.
- No son legibles los sellos de reconocimiento en Notaría.

Teniendo en cuenta lo anterior, se requiere que la Dirección Técnica de Predios, revise en forma detallada el tema y se remita el documento de “presentación personal ante Notaría” del poder antes descrito, con el fin de poder validar la información antes enunciada.” (Subrayado fuera de texto).

El 11/05/2021, con memorando 20213250138433, la DTDP dio respuesta al memorando anterior indicando:

“[...] el número de cédula del señor **MIGUEL GERMAN ARANGO**, no coincide con el de la firma, revisando el poder suministrado por la apoderada la Dra. **DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO**, mediante radicado IDU No. **20215260730852**, se puede evidenciar que fue un error involuntario al momento de digitar el número de la cédula en la parte de la firma ya que le sobra un número, por este motivo se adjunta el poder con la respectiva presentación personal de fecha 29 de abril del 2021, donde se puede evidenciar los sellos legibles por la Notaria cuarta del círculo de Bogotá.

Para lo anterior se adjuntan los siguientes documentos:

- 1- Poder con su respectiva presentación personal en la notaria cuarta del círculo de Bogotá. (sic)
- 2- Se adjunta respuesta por parte de la apoderada, respecto la solicitud realizada mediante radicado IDU No. 20215560120803 de fecha 27/04/2021.”

En la trazabilidad descrita, el equipo auditor evidenció inexactitudes, puesto que la DTDP hizo referencia a que el beneficiario del pago inicialmente era la sociedad “Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación”, pero la STTR, para proceder al pago, solicitó información de la “Sociedad Constructora y Promotora BCP Ltda”, indicando que verificó el certificado de Cámara de Comercio de esta sociedad. Posteriormente, la DTDP remitió el certificado de Cámara de Comercio de la Inversora Gerona y el poder otorgado por ésta para la conciliación, aludiendo a que correspondían a la Constructora BCP, sin encontrar aclaraciones al respecto en la información solicitada y/o remitida por dichas dependencias.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

El equipo auditor, en consultas en el RUES del 01/03/2022 y del 03/03/2022 identificó en el “Certificado de Existencia y Representación Legal o Inscripción de Documentos”, lo siguiente para estas sociedades:

- El nombre actual de la sociedad a la que se refiere la DTDP es “INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A - EN LIQUIDACIÓN”, con NIT: 830.026.001-1, sociedad constituida desde 1996 bajo el nombre inicial de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., matrícula mercantil N.º 00754437 del 31 de diciembre de 1996⁵. A partir de diciembre de 2011, la sociedad fue disuelta y entró en liquidación.
- El nombre actual de la sociedad por la que pregunta la STTR es “CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP SAS EN LIQUIDACIÓN”, con NIT: 800.121.766-4, sociedad constituida desde 1989 bajo el nombre inicial de LEOPOLDO Y ANIBAL BONNET Y ASOCIADOS LTDA, matrícula mercantil N.º 00436610 del 25 de enero de 1991⁶, y que a lo largo de su existencia sufrió varias modificaciones de nombre y transformación de tipo de sociedad. A partir de diciembre de 2014, la sociedad fue disuelta y entró en liquidación.
- El señor Miguel Germán Arango de Fex, identificado con cédula de ciudadanía 7.417.369, fue designado como representante legal (gerente) de la Inversora y Promotora Gerona S.A, por Acta N.º 0000026 del 20 de marzo de 1998, de la Junta Directiva.
- Para el 26/03/2021, fecha del radicado 20215560084933, en el cual la STTR manifiesta haber verificado el certificado de Cámara de Comercio de la sociedad Constructora y Promotora BCP Ltda., e incluso para la fecha de la conciliación (27/10/2020), habían sido nombrados los liquidadores principal y suplente de esta constructora, según “[...] ACTA 10 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2014, INSCRITA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014 [...]”⁷.

Como se observa, son sociedades diferentes, con representantes legales diferentes, aunque en las comunicaciones hay referencias a una y otra, indistintamente, con datos que no corresponden con la parte demandada y/o con el beneficiario del depósito judicial.

Dadas estas diferencias en el contenido de los memorandos y considerando la importancia que reviste el asunto, se recomienda implementar controles en las comunicaciones que se realicen respecto de la adquisición predial y el pago correspondiente, para asegurar la exactitud, consistencia y trazabilidad de la información.

• Desembolso del título de Depósito Judicial N.º 400100007922356

La DTDP mediante 20213250035033 del 18/02/2021, solicitó a la STTR “[...] sirva realizar los trámites pertinentes, a fin de llevar a cabo la conversión y entrega del título - Depósito judicial; No. 400100007338617, por valor de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (2.361.383.374) MONEDA CORRIENTE del Banco Agrario, el cual fue dirigido a LA SOCIEDAD INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN identificada con el NIT: 830026001-1, quien es el beneficiario del pago; Que mediante radicado IDU No. 20215260129932 de fecha

⁵ **Constitución Inversora Gerona:** Escritura pública N.º 3083, del 2 de julio de 1996, de la Notaría 42 de Bogotá, inscrita el 30 de diciembre de 1996.

⁶ **Constitución Constructora BCP:** Escritura pública N.º 1964, del 5 de septiembre de 1989, de la Notaría 24 de Bogotá, aclarada por Escritura pública N.º 1617, del 9 de agosto de 1990, de la Notaría 24 de Bogotá, inscritas el 25 de enero de 1991.

⁷ “Certificado de Existencia y Representación Legal o Inscripción de Documentos” de la Constructora BCP, consultado en el RUES, el 03/03/2022.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

27/01/2021 la doctora DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO, en calidad de apoderada del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, la cual solicitó que el cheque saliera a nombre del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, conforme a la Audiencia de Conciliación realizada el día 27/10/2020 en el Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral de la “Fundación Derecho y Equidad”, autorizada mediante Resolución 0167 del 15 de febrero del 2018 por el Ministerio de Justicia y de Derecho, llegando a un acuerdo conciliatorio entre LA SOCIEDAD INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN y el señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO sobre el valor total de la indemnización con ocasión a la expropiación administrativa del predio identificado con R.T. No. 46881A”.

Mediante radicado 20205261001192 del 11/11/2020, el señor VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO, por intermedio de apoderado, solicitó “Que se ordene a quien corresponda **Endosar y Autorizar el pago** del depósito judicial número **400100007338617**, por valor de **DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (2.361.383.374.00)**, a nombre de mi poderdante el señor **VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **4.318.158 de Manizales.**”

La apoderada soportó su solicitud en el acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020, tramitada ante el “Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral Fundación Derecho y Equidad”, entre VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO (convocante) y la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A (convocada) y anexó, para el efecto, copia de los siguientes documentos: Acta de conciliación, registro impreso del acta de conciliación ante el Ministerio de Justicia y del Derecho, cédula de ciudadanía del solicitante, poder especial para solicitar el endoso y posterior entrega del depósito judicial (con presentación personal ante la Notaría 7ª del Círculo de Bogotá, el 09/11/2020), cédula de ciudadanía y tarjeta profesional de la apoderada.

El pago final del TDJ convertido, N.º 400100007922356, se realizó el 01/06/2021. Esto, según el memorando 20225560007993 del 06/01/2022, dirigido a la Subdirección General de Gestión Corporativa, en el cual, en los numerales 8 y 9, la STTR informó que:

“[...]

8. El día 01 de junio de 2021 se realizó la autorización del pago, en el portal Web del Banco Agrario, a favor del Sr. Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, tal como lo solicito (sic) la Dirección Técnica de Predios.

9. El día 2 de junio de 2021 fue cobrado mediante cheque de gerencia el título judicial No. 400100007922356 por valor de \$ 2.361.383.374,00 por el señor Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía 4.318.158.

[...]”.

Tal como se indicó, como soporte primordial de la solicitud de pago, se presentó la citada acta 363, (la cual soportó el pago) y en la que se lee, en su artículo 2, lo siguiente: “En virtud al acuerdo conciliatorio al que han llegado las partes, la convocada endosará y en consecuencia autorizará al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía 4.318.158 de Manizales, para cobrar dicho título judicial, número 400100007338617 que reposa en el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, a nombre de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., con Nit 830026001-1”. (Subrayado fuera de texto).

De acuerdo con lo relacionado anteriormente, se estableció en dicha acta de conciliación, una obligación **de hacer** para el titular del depósito judicial (Gerona-Convocada), como lo era la de **endosar y/o autorizar** el pago a un tercero (Señor Jiménez Castro-Convocante) y en tal virtud, no se observó orden directa del IDU de pagar el título judicial a un tercero, sino que necesariamente debía preexistir el endoso y/o autorización.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Al preguntar a personal del proceso de Gestión predial sobre el tema particular del endoso, se manifestó, mediante correo electrónico del 24/02/2021, lo siguiente:

- “1. Que en la conciliación llegaron a un acuerdo, con el fin de resolver una controversia existente entre las mismas.
2. En virtud de dicho acuerdo conciliatorio, las partes acordaron el pago de una suma única, \$2.361.383.374.
3. “Igualmente, hay que anotar que de conformidad con lo acordado, es claro que dicha suma no sería pagada directamente por la parte convocada, sino que debía ser cobrada por parte del acreedor al IDU, entidad en la que reposaba el título de depósito judicial No. 4001000007338617 a nombre de la sociedad convocada”.
4. “Igualmente, es preciso aclarar que las partes de ninguna manera condicionaron el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio al cumplimiento de algún tipo de condición o requisito que debiese verificarse posteriormente, específicamente, al endoso del citado título de depósito judicial”.
5. “Así mismo, es preciso señalar que el acuerdo conciliatorio celebrado por las partes, y que consta en el acta aportada al IDU, es el que prestaba mérito ejecutivo e hizo tránsito a cosa juzgada, y como tal el título válido para efectuar el cobro al IDU de dicha suma de dinero.”
6. “El endoso del título de depósito judicial que reposaba en el IDU, y la autorización a que hace referencia el artículo segundo del acta de conciliación, no constituye un requisito o condición para el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio, o para la exigibilidad del pago de la suma acordada, ya que el título ejecutivo consta o lo constituye el acta de conciliación.”
7. El IDU efectuó el pago [...] “no siendo necesario el endoso del título de depósito judicial por parte de dicha empresa, ya que éste título se encontraba en poder del IDU, y no de la citada sociedad.”

Sobre estas manifestaciones de la DTDP, el equipo auditor coincide en que, en la conciliación, las partes llegaron a un acuerdo que pretendía zanjar sus diferencias frente a una presunta deuda anteriormente adquirida, que en tal virtud acordaron el pago de una suma única de \$2.361.383.374; que esta suma no sería pagada directamente por la parte convocada, sino que debía gestionarse su pago ante el Instituto (entidad en la que reposaba el título de depósito judicial); que dicha acta hizo tránsito a cosa juzgada y que en caso de incumplimiento prestaría mérito ejecutivo.

Ahora bien, tal como se indicó anteriormente, no se comparte la afirmación de la DTDP, en el sentido de que “[...] la autorización a que hace referencia el artículo segundo del acta de conciliación, no constituye un requisito o condición para el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio, o para la exigibilidad del pago de la suma acordada, ya que el título ejecutivo consta o lo constituye el acta de conciliación.” Se precisa que efectivamente, el título ejecutivo lo constituye el acta misma de la conciliación y que no se requiere de ningún componente adicional para su perfeccionamiento; sin embargo, correspondía a la convocada, realizar el endoso y/o autorización de pago, y al IDU, exigir el cumplimiento de este requisito.

Para efectos de la revisión integral de la respectiva gestión y previa solicitud del equipo auditor, la DTDP, incluyó el 17/02/2022, en la carpeta DRIVE compartida destinada para el efecto, en la subcarpeta “11. VERIFICACIONES”, 5 archivos .pdf, a saber:

1. “Correo de IDU - Fwd_ Confirmación de poder Notaría Séptima”: contiene entre otros: correo electrónico del 07/02/2021, tendiente a obtener verificación y certificación del poder presentado con la solicitud de pago del 09/11/2020 a la Notaría 7ª del Circuito de Bogotá) y la respuesta de la Notaría 7ª (09/02/2021).
2. “Correo de IDU - Solicitud de información- URGENTE- RT. 46881A Poder General Notaria 4”: contiene, entre otros, correo electrónico del 21/10/2021, tendiente a obtener verificación y certificación del poder presentado para la conciliación del 23/09/2020 a la Notaría 4ª del Circuito de Bogotá y la respuesta de la Notaría 4ª (22/10/2021).

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

3. “*Correo de IDU - VALIDACIÓN PODERES EN TRÁMITES DE ADQUISICIÓN PREDIAL*”: contiene instrucciones a nombre de la Directora Técnica de Predios (03/02/2021), para la validación de poderes presentados para el trámite de gestión predial.

4. “*Documento anexo a correo confirmación poder Notaría Séptima*”: contiene cédula del poderdante (VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO), poder otorgado, cédula y tarjeta profesional de la apoderada (DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO).

5. “*MJD-CER21-0002963 Respuesta Ministerio de Justicia*” (sic): contiene certificación del 10/11/2021, expedida por la Directora de Métodos Alternativos de Solución de Conflictos del Ministerio de Justicia y del Derecho, sobre el registro acta de conciliación N.º 363 de fecha 22/10/2020, en el Sistema de Información de la Conciliación, el Arbitraje y la Amigable Composición – SICAAC. (No se evidenció medio de solicitud o recibo).

Revisados los archivos remitidos, no se evidenció soporte de validación del registro del acta de conciliación ante el Ministerio de Justicia y del Derecho, ni soporte del endoso y/o autorización del que trata el artículo segundo del acta de conciliación N.º 363, previo al inicio del trámite del desembolso del título de depósito judicial a Víctor Hugo Jiménez Castro. Esto dio lugar al hallazgo “*No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020*”, descrito en el aparte de Requisitos con Incumplimiento.

De otra parte, se observó que las comunicaciones realizadas por un colaborador de la DTDP, solicitando las diversas validaciones, si bien es cierto se generaron desde un correo institucional, no se identificó la calidad que ostenta quien los generó, o cuál era su propósito. Dada la trascendencia de los mismos, se considera pertinente que estas solicitudes se generen a través del Sistema ORFEO o mediante la implementación de correo institucional para el efecto y que cumpla con requisitos mínimos de identificación y protocolos, conforme el manual de gestión de documentos oficiales y, adicionalmente, que se integren al expediente de cada uno de los RT que se gestionen.

2.4 ADMINISTRACIÓN PREDIAL Y DISPOSICIÓN A LA OBRA

En relación con la actividad de recibo del predio, se realizaron las siguientes actividades de verificación:

- Revisión de la documentación del proceso asociada con el recibo de predios adquiridos.
- Verificación de los registros y documentos entregados por la DTDP.
- Constatación de la consistencia de la información de atributos del predio frente a los registros de recibo del mismo.
- Verificación de la ejecución de los puntos de control establecidos en la documentación del proceso en relación con el recibo del predio.
- Visita al predio para verificar la consistencia de la información de recibo del mismo.
- Revisión de registros entregados por la Dirección Técnica de Construcciones (DTC) frente a la entrega del predio, por parte de la DTDP a dicha dependencia.

Frente a las anteriores actividades de verificación se evidenció lo siguiente:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- **Acta de recibo del predio por parte del IDU**

La DTDP recibió el predio correspondiente al RT 46881A mediante Acta de Recibo N.º 3474, cuyo documento de soporte, en formato FO-GP-55, fue remitido en archivo PDF, con la siguiente información y atributos:

Fecha de recibo del predio: 01 de febrero de 2019

Revisión de atributos del predio contenidos en el archivo recibido

Tabla N.º 4 - Verificación atributos del Acta de Recibo

Atributo	Información registrada	Observación
Fecha recibo del predio	1 de febrero de 2019	
Obra	Avenida Tintal (AK 89) desde Avenida Villavicencio hasta la Avenida Manuel Cepeda Vargas	Información consistente frente al proyecto para el cual se destinó el predio adquirido.
Vendedor	Inversora Promotora Gerona S.A en liquidación	El propietario registrado en el acta de recibo, Alejandra Lozano, no corresponde con el propietario del predio, registrado en el Certificado de Tradición y Libertad, Inversora y Promotora Gerona S.A En Liquidación.
NIT Vendedor	Ilegible	Dada la ilegibilidad, se identificó deficiencia en la calidad de los documentos suministrados como registro.
Dirección	KR 89C 34 20 SIUR	Información consistente
Cédula catastral	10521832000000	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
Matrícula inmobiliaria	Ilegible	Dada la ilegibilidad, se identificó deficiencia en la calidad de los documentos suministrados como registro.
RT	46881A	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA TOTAL	13.128,07	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA NEGOCIADA	3.330,81	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA AFECTADA	3.330,81	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA SOBRANTE	Ilegible	Dada la ilegibilidad, se identificó deficiencia en la calidad de los documentos suministrados como registro.
CONTADORES	Acueducto: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
CONTADORES	Gas: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
CONTADORES	Energía: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
OBSERVACIONES	No hay observaciones registradas.	En este campo debería haberse registrado la situación del predio y demás referencias sobre el recibo físico del predio.

Fuente: Archivo PDF suministrado por la DTDP. **Elaboración:** Equipo auditor.

En los campos correspondientes a la información del IDU, se observó:

Nombre abogado: Yudy Meneses con número de cédula ilegible

Nombre del administrador de predios: José O. Mendoza C.C. 19.216.806

En los campos correspondientes a la información del vendedor, se observó:

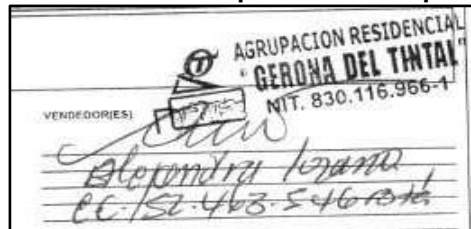
Sello de la “Agrupación Residencial Gerona del Tintal”

Firma manuscrita con el nombre “Alejandra Lozano”

N.º de cédula en letra manuscrita: “CC 52.463.546 Bta”

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Imagen N.º 3. Suscripción del acta por el vendedor



Fuente: Acta de recibo n.º 3474

Como se puede observar en la imagen tomada del documento “ACTA_01_RT46881A”, suministrado por la DTDP, el nombre y el documento registrados no corresponden con la información del propietario del predio contenida en los diferentes documentos que acreditan tal condición, control establecido en el MG-GP-01 “Manual de Gestión Predial”, V 3, numeral 5.6.11 que establece:

“[...] En la visita de entrega, el funcionario encargado del recibo de los predios, constatará en campo que las condiciones físicas y técnicas establecidas, en el registro topográfico sean las mismas que recibe la entidad, para el efecto se suscribirá el formato acta de recibo del inmueble vigente, la cual contendrá el área de registro topográfico - RT, que se recibe o en su defecto el área certificada por cabida y linderos expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, el estado de las construcciones, servicios públicos instalados o cancelados y demás circunstancias que al momento de la visita se encuentren. Dicha acta será firmada por los propietarios o poseedores inscritos y por el profesional de la Dirección Técnica de Predios a cargo del proceso.” (Subrayado fuera de texto)

El control relacionado con la suscripción o entrega del predio por parte del propietario o poseedor inscrito también está contenido en el procedimiento PR-GP-02 “Administración y venta de predios” V3.0, numeral 7.6.5. que establece *“El Acta debe estar suscrita por el propietario que entrega el bien, el profesional a cargo del proceso de adquisición predial, profesional del área técnica y el servidor público del área de administración y venta de la Dirección Técnica de Predios- DTDP encargado para tal fin.”* (Subrayado fuera de texto original).

Dado lo anterior, se concluye que la entrega del predio correspondiente al RT 46881A no fue realizada por el propietario del predio, incumpléndose los requisitos y puntos de control establecidos en el Manual de Gestión Predial, procedimiento de Venta y Administración de Predios y Acta de Recibo de Predios, situación que puede generar incertidumbre frente a la autenticidad de quien haya entregado el predio.

- **Documento de recibo del predio por parte de la DTC, Constructor e Interventoría Contrato 1543/2018.**

En razón a que la DTDP no suministró el acta de recibo del predio por parte de la DTC o en su defecto el recibo por parte del constructor y/o interventor, se procedió a realizar la solicitud de dichos documentos a la DTC, dependencia que remitió, a través de correo electrónico del 07/03/2022, un documento en formato PDF que a su vez contiene 3 registros: el primero, correspondiente al formato de Acta de Reunión (FO-IDU-131) a través de la cual, la DTDP hizo entrega del predio RT 46881A a la Dirección Técnica de Construcciones el 28/05/2019; el segundo, una Lista de Asistencia anexa (formato FO-IDU-0561) suscrita por 3 colaboradores de la DTDP, el profesional de apoyo a la supervisión del contrato 1543/2018 en la DTC, un representante de la interventoría y un representante del constructor.

En el Acta en mención está registrado, entre otros aspectos, que:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- “Se realiza el recorrido entre el Contratista, Interventoría, la DTDP y el apoyo a la supervisión del IDU, para realizar la entrega de predios del Tramo 1 de la Avenida El Tintal”.
- “Del Tramo 1 Frente 1 quedan las siguientes observaciones:
En el RT 46881 pendiente la restitución de la zona de control ambiental”.
- “La DTDP enviará el 29 de mayo 2019 el Acta de Recibo de Predios para la legalización y suscripción de firmas”.

El tercer registro, contiene el documento enviado por la DTC, que corresponde al diligenciamiento del formato Acta de Recibo de Predios, el cual indica que “Recibe” el Subdirector Técnico de Ejecución del Subsistema Vial y que “Entrega” la Directora Técnica de Predios.

En este documento, se identificó la relación de 310 predios a entregar por parte de la DTDP, con la información de RT, Obra, CHIP, Dirección actual, Matrícula y Área. No obstante, el documento no está suscrito por las partes intervinientes por parte del IDU (DTDP y Subdirección Técnica de Ejecución del Subsistema Vial (STESV), la interventoría y el contratista.

Dado lo anterior, igualmente se concluye que el proceso de Gestión Predial no cumplió con la formalidad de suscripción del Acta de entrega del predio a la DTC, en este caso la STESV, en la cual participaron la interventoría y el contratista.

En conclusión, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se evidenciaron debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora, razón por la cual se generó el hallazgo “Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora”.

- **Visita al predio para verificar la consistencia de la información de recibo del mismo.**

El equipo auditor visitó el 21/02/2021, el predio localizado en la Kr 89C # 34-20 Sur, encontrando ejecución de obra, correspondiente al contrato IDU 1543 de 2018 “Construcción de la Avenida Tintal, desde la Avenida Bosa hasta la Avenida Manuel Cepeda Vargas y obras complementarias, en Bogotá D.C., Grupo n.º 1”. En el anexo 4 del presente informe, se presentan algunos aspectos encontrados.

2.5 OTROS ASPECTOS

En este capítulo, el equipo auditor incluyó aspectos relacionados con el manejo de documentación en ORFEO y Oportunidad para la entrega de información requerida a la DTDP para el desarrollo de esta auditoría.

- **Documentación en ORFEO**

Para este ejercicio de auditoría, se hizo necesaria la revisión de la documentación específica del RT en el sistema ORFEO, evidenciando dispersión de la información, que generó inconvenientes de trazabilidad y control, no solo para el equipo auditor, sino para el equipo auditado al no enviar, previo requerimiento, la totalidad de la documentación / soportes requeridos y que se han descrito en cada componente de este informe. Esta dispersión y deficiencia en la unicidad de expediente se evidenció en los radicados relacionados en la siguiente tabla:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Tabla N.º 5 - Relación de expedientes ORFEO por radicado

Radicado		Expedientes Orfeo		Radicado		Expedientes Orfeo	
20173250173201	del	201732532010000057E		20183250045056	del	201732532010000155E	(RT 47027)
17/03/2012		(RT 46881)		26/09/2018			
20183250940811	del	201732532010000155E		20183250940811	del	201732532010000155E	(RT 47027)
28/09/2018		(RT 47027)		28/09/2018			
20183251057881	del	201732532010000155E		20193250038381	del	201732532010000057E	(RT 46881)
01/11/2018		(RT 47027)		24/01/2019			
20193250012466	del	201732532010000155E		20193250246411	del	201732532010000155E	(RT 47027)
27/03/2019		(RT 47027)		30/04/2019			
20193250375031	del	201732532010000155E		20205261065262	del	202032532010002584E	(RT 52188)
08/05/2019		(RT 47027)		26/11/2020			
20203251084911	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)	20203251161981	de	202032532010002271E	(RT 51599)
23/12/2021				29/12/2020			
20215260119042	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)	20215260129932	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)
25/01/2021				27/01/2021			
20213250192891	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)	20213250035033	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)
04/02/2021				18/02/2021			
20213250192801	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)	20213250060593	del	201732532010000057E	(RT 46881)
04/02/2021				10/03/2021			
20215560084933	del	201732532010000057E	(RT 46881)	20215260730852	del	201732532010000763E	(RT 8436)
26/03/2021				04/05/2021			
20213250091043	del	201732532010000057E	(RT 46881)	20213250138433	del	201732532010000057E	(RT 46881)
01/04/2021				11/05/2021			
20215560120803	del	201732532010000057E	(RT 46881)	20215261582152	del	201732532010000057E	(RT 46881)
27/04/2021				24/09/2021			
20213251632541	del	201732532010000057E	(RT 46881)	20215261687312	del	201732532010000057E	(RT 46881)
28/10/2021				13/10/2021			
20215261884922	del	201732532010000057E	(RT 46881)	20213251927421	del	201732532010000057E	(RT 46881)
17/11/2021				27/12/2021			

Fuente: Sistema ORFEO – **Consolidación:** equipo auditor

Adicionalmente, producto de esta revisión documental en el sistema ORFEO, se ubicaron los radicados 20215051914351 del 23/12/2021 y 20225050151421 del 28/01/2022, relacionados con la denuncia derivada del pago del RT 46881A y asociada a la gestión del Sistema Antisoborno. Sobre el particular, se observó que estos radicados habían sido incluidos en diferentes expedientes de gestión de la SGGC y con connotación pública (202150535090000001E “*INFORMES DE GESTION VIGENCIA DE 2021*” y 202250599010000001E “*DOCUMENTOS DE APOYO VIGENCIA 2022*”, respectivamente). Luego de comunicada esta situación, se observó que, antes de la emisión del informe preliminar, se modificó, en el Sistema de Gestión Documental ORFEO, la connotación de los radicados a “Información Pública reservada”, y fueron incluidos en el expediente 202250567010000001E “*DENUNCIAS DE SOBORNO VIGENCIA 2022*”.

Por último, en el Sistema ORFEO, se ubicó el radicado 20215262142562 del 30/12/2021, mediante el cual la Apoderada de la Firma INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN, solicitó expresamente la “[...] NULIDAD DEL ACTO DE DICIEMBRE 28 DE 2021, EN RAZON (sic) A QUE FUE EXPEDIDO DE MANERA IRREGULAR. Numeral c) inciso 2º del artículo 137 CPACA” cuya respuesta la generó la DTDP con radicado 20223250235961 del 07/02/2022, en el cual se lee: “Se hace saber que el proceso de adquisición predial para el registro topográfico 46881A a la fecha se encuentra culminado; por tal razón; no es procedente su solicitud referente al Recurso de reposición contra la respuesta del derecho de petición bajo el Radicado IDU No. 20213251632541 de fecha 28/12/2021 y el cual se reitera; toda vez, que en esta respuesta no se discute ni se resuelve una actuación administrativa.”

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Dado lo expuesto y precisando que no solo en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (C.P.A.C.A) se da un tratamiento diferencial a estas dos figuras jurídicas (solicitud de nulidad y recurso de reposición), sino centrándose en el manejo mismo de la petición, se evidencia que la respuesta no fue consistente ni congruente con lo solicitado por el peticionario. Dado que el tema de verificación de PQRS, es uno de los criterios transversales que están siendo sujeto de verificación para los RT de la muestra seleccionada, las conclusiones se presentarán en el Informe final de auditoría especial al proceso de Gestión Predial.

- **Oportunidad para la entrega de información requerida a la DTDP para el desarrollo de esta auditoría**

Mediante correo electrónico del 18/02/2022, se solicitaron, entre otros aspectos: [...] “3. Soportes de la actualización de Estudio de títulos versión 2018 incluida consulta RUES (los soportes aportados son los de 2017)” [...] “7. Constancia de inscripción VUR tanto de la oferta de compra como de la expropiación. 8. Certificado de tradición (cierre)”.

En relación con el requerimiento puntual de los soportes del estudio de títulos y tal como se indicó en la parte pertinente de este informe, la DTDP sólo aportó, mediante correo electrónico del 18/02/2022, el certificado RUES del 09/08/2018 y el registro topográfico incluido en los soportes técnicos. Así las cosas, a la fecha de elaboración del presente informe, no habían sido remitidos completos los soportes que se describen en el estudio de títulos del 10/08/2018 ni, adicionalmente, las constancias de verificación (en su oportunidad y por etapa) de inscripción de la oferta de compra y de la resolución de expropiación

Igualmente, tampoco se recibió la constancia de publicación de la Resolución de Oferta de Compra 4505/2018, ni información sobre la administración predial del RT 46881A. Tampoco el Acta de entrega del predio a la DTC o constructor (la cual tuvo que ser solicitada directamente a la DTC), información sobre si el predio se encontraba en administración y/o vigilancia por parte de la DTDP, o las comunicaciones de la DTC solicitando la entrega del predio para la obra, requerimientos, éstos, solicitados por el equipo auditor el 09/02/2022, mediante correo electrónico, con reiteración del 18/02/2022.

Por lo anterior, se materializó el riesgo de gestión institucional “G.EC.03: No contar con la información oportuna, pertinente, suficiente, veraz y confiable para el desarrollo de las actividades de auditoría (aseguramiento).”, identificado en el proceso de Evaluación y Control. Así las cosas, la Dirección Técnica de Predios deberá gestionar, en coordinación con la Oficina de Control Interno, en calidad de líder del proceso de Evaluación y control, el tratamiento contemplado para esta eventualidad, dispuesto en la “Matriz de Riesgos Institucional IDU enero 2022”.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES FORMULADAS AL INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA RELACIONADO CON EL RT 46881A

El informe preliminar de auditoría especial al proceso de Gestión Predial, en lo referente al RT 46881A, fue comunicado por la OCI, a los líderes del proceso, mediante correo electrónico del 16/03/2022, atendiendo la solicitud formulada por el Director General mediante correo electrónico del 04/03/2022, y la modificación del Plan de auditoría inicial, comunicada a través de memorando 20221350092433 del 14/03/2022.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Las observaciones de la Dirección Técnica de Predios fueron remitidas mediante correo electrónico del 22/03/2022 y de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera - DTAF, mediante memorando 20225560102093 del 22/03/2022, las cuales se analizan y responden a continuación:

- **OBSERVACIONES DE LA DTDP AL INFORME PRELIMINAR DE AUDITORIA RELACIONADO CON EL RT 46881A**

- **Observación del equipo auditado, respecto a la metodología**

“En relación con la metodología aplicada, se observa que el equipo auditor precisa sobre el informe preliminar de auditoría lo siguiente: “(...) Por tal razón, en este informe se presentan los resultados de las verificaciones realizadas a este RT; no obstante, dado que se continúa con la auditoría especial al proceso de Gestión predial, en el informe final de dicha auditoría, en caso que aplique, podrá complementarse información asociada al RT 46881 A, de acuerdo con el alcance de la auditoría”

Frente a este ítem metodológico, presentamos desacuerdo en relación a complementaciones posteriores respecto al RT 46881 A en el informe definitivo, entendiendo que el ciclo de auditoría de este RT se planificó y ejecutó con un cronograma específico y se considera finalizado una vez se emita el informe definitivo sobre el mismo, el cual conforme al cronograma se encuentra previsto para el 25 de marzo de 2022.

Igualmente señala que de conformidad con lo establecido en el numeral 7.16. del procedimiento PR-EC-01 EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y AUDITORIAS INTERNAS, denominado PREPARAR Y COMUNICAR INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA, la formulación de éste comprende el “(...) registro completo, preciso y claro de las evidencias obtenidas, frente a los criterios de auditoría formulados, estableciendo los hallazgos de la auditoría, además de las conclusiones y recomendaciones realizadas por el equipo auditor”, en este sentido tanto evidencias o hallazgos frente a este registro topográfico RT se consideran revisados y valorados a la luz de los criterios de auditoría no siendo objeto de otro análisis a la luz de evidencias o hallazgos posteriores.

De acuerdo a lo anterior, solicita se modifique la precisión sobre este punto en la metodología.”

Respuesta del equipo auditor

Teniendo en cuenta lo comunicado en el memorando 20221350092433 del 14/03/2022, mediante el cual se dio alcance al Plan de auditoría inicial, se hizo necesario realizar algunos ajustes, especialmente en lo que corresponde a la elaboración de un Informe Preliminar e Informe Final específicos sobre el RT 46881A, atendiendo la solicitud del Director General.

Sin embargo, es necesario tener en cuenta que, conforme al alcance citado, la auditoría especial se realiza al proceso de Gestión Predial y atiende a los diferentes aspectos registrados, tanto en el alcance como en los criterios de auditoría, dado lo cual, a la fecha de emisión del Informe Preliminar asociado al RT 46881A, hay aspectos de connotación transversal al proceso (sin limitarse a ellos), que están siendo desarrollados por el equipo auditor, los cuales eventualmente pueden incluir información y gestión del RT mencionado, y que, por tanto, sólo podrán ser comunicados hasta el Informe final de la auditoría especial al proceso de Gestión Predial.

Igualmente, es importante señalar que el proceso auditor que se adelanta es de carácter especial, por lo cual y conforme al alcance comunicado, se ha incluido la emisión de un informe específico para el RT 46881A y un informe consolidado del proceso, que incluye las verificaciones y análisis que sobre toda la muestra seleccionada realice el equipo auditor, de la cual, el RT 46881A hace parte.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Dado lo anterior, el equipo auditor continuará con la ejecución del plan de auditoría conforme se ha comunicado en el alcance citado y podrá incluir complementos relacionados con verificaciones al RT 46881A.

- Observación del equipo auditado frente al numeral 2.5. Otros aspectos - Oportunidad para la entrega de información requerida a la DTDP para el desarrollo de esta auditoría

“Señala el equipo auditor que mediante correo electrónico del 18/02/2022, se solicitaron, entre otros aspectos: [...] “3. Soportes de la actualización de Estudio de títulos versión 2018 incluida consulta RUES (los soportes aportados son los de 2017)” [...] “7. Constancia de inscripción VUR tanto de la oferta de compra como de la expropiación. 8. Certificado de tradición (cierre)”.

Indica el equipo auditor que solo soportó el certificado RUES del 09/08/2018 y el registro topográfico incluido en los soportes técnicos y que tampoco las constancias de verificación (en su oportunidad y por etapa) de inscripción de la oferta de compra, la resolución de expropiación y el certificado de tradición y libertad al cierre del proceso de adquisición.

Frente a este aspecto se señala que en correo de fecha 18 de febrero de 2022 dirigido a la líder del equipo auditor Consuelo Russi, se entregó la información correspondiente a las consultas RUES tanto de las vigencias 2018 como 2019, las cuales soportaron la validación de titularidad para efectos de los actos de oferta de compraventa y expropiación administrativa, suscritas en fechas 26/09/2018 y 27/03/2019, entendiéndose surtido el requerimiento.”

Adjunta como evidencia el respectivo correo remitido del 18/02/2022, y la reiteración del envío el 21 del mismo mes y año; así como presenta imagen de la respuesta.

Continúa el equipo auditado manifestando que:

“Ahora bien, frente a los ítems de inscripción de la oferta como de la expropiación, se refirió que la información hacia parte del documento entregado sobre el RT 46881 – Documento Word compartido al equipo auditor desde el 17 de febrero de 2022, donde para la oferta se refiere sobre la inscripción de la oferta con el oficio 20193250038381 de fecha 24 de enero de 2019 dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Zona Sur, se solicita la inscripción de la oferta, la cual procedió el 25 de enero de 2019.

Y sobre la expropiación se aportó en fecha 21 de febrero, el VUR de fecha 26 de octubre de 2020 donde consta lo correspondiente.” Presentando imagen del correo citado.

Respuesta del equipo auditor

Atendiendo los argumentos del equipo auditado, se consultaron nuevamente los soportes remitidos.

Frente a los soportes del estudio de títulos del 10/08/2018, que, se presenta en la siguiente imagen:

IX. DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

3. Registro Topográfico Número 46881A del mes de agosto de 2017 elaborado por la Dirección Técnica de Predios.
4. Escritura Publica No. 8895 del 3 de septiembre de 1997 otorgada en la notaria 29 de santa fe de Bogotá.
5. Consulta VUR de fecha 09/08/2018 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40279765.
6. Boletín catastral de fecha 10/8/2018
7. Certificado de registro RUES expedido el 09/08/2018.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Se procedió a revisar la remisión o entrega de cada uno de ellos, encontrando lo siguiente:

- Registro topográfico 46881A del 08/2017: aportado con los soportes técnicos
- Escritura Pública 8895 de la Notaría 29 de Bogotá: No se aportó.
- Consulta VUR del 09/08/2018: No se aportó.
- Boletín Catastral del 10/08/2018: No se aportó.
- Certificado RUES del 09/08/2018. Remitido adjunto al correo electrónico del 18/02/2022

De lo anterior se colige que, frente a los soportes descritos en el estudio de títulos, sólo se aportaron el registro topográfico y el Certificado RUES, en tal virtud, se reitera en este aspecto el informe relacionado con el RT 46881A.

Respecto a las constancias de verificación (en su oportunidad y por etapa) de inscripción de la oferta de compra, la resolución de expropiación y el certificado de tradición y libertad al cierre del proceso de adquisición, se revisaron nuevamente los soportes enviados y se ratifica lo evidenciado en el informe preliminar, teniendo en cuenta que:

- Frente a la oferta de compra, si bien es cierto de la lectura del Word compartido el 17/02/2021 se observó que se generó el oficio de inscripción y la efectividad de la misma, no es menos cierto que la constancia de verificación al concluir el trámite no fue aportada (PR.GP-03, actividad 4.1.1.11).
- De cara al registro de la expropiación sucede algo similar dado que en el citado procedimiento actividad 6.1.1.33, prevé esta consulta de verificación que tampoco fue aportada.
- Por último, en la actividad 6.1.1.36, se prevé como gestión de cierre la obtención del folio de matrícula inmobiliaria, documento que tampoco fue aportado, precisando que las actividades propias del trámite de la adquisición predial, así como la entrega del inmueble acaecieron en el primer semestre del 2019. Pese a esta acotación documental y de temporalidad y dado que la descripción de esta actividad “Generar del aplicativo Ventanilla Única de Registro — VUR el reporte en donde se evidencie la anotación que el IDU es el propietario del predio objeto compra”, genera contradicción frente al título, se aceptó como constancia de esta etapa de cierre el Certificado VUR de fecha 20/10/2020 y en consecuencia se retiró esta referencia del texto del informe relacionado con el RT 46881A; los demás ítems permanecen.
- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 1 del informe preliminar: “Extemporaneidad en las gestiones relativas a la elaboración de estudio de títulos del RT 46881A”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

“Con relación a la observación del equipo auditor, no es de aceptación por parte de esta Dirección. En este punto es relevante y necesario señalar, que el estudio de títulos del RT 46881 A, no sobrepasó los tiempos establecidos en el PR-GP-03 “Procedimiento Adquisición Predial” V.5, actividades 1.1.6.22 a 1.1.6.27, y por ende no puede ser considerado como extemporáneo, toda vez dicho procedimiento no establece término específico para la realización de los respectivos estudios de títulos, sino que trae (85.60 horas), como un factor indicativo de tiempo de desarrollo de cada actividad, el cual puede ser empleado por los profesionales en derecho para su elaboración, previa recolección de todos aquellos insumos jurídicos necesarios e indispensables para su correcta elaboración.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Tales insumos pueden corresponder a escrituras públicas de compraventa, certificaciones de cámaras de comercio, reglamentos de propiedad horizontal, planos urbanísticos, boletines catastrales, y demás soportes que permitan la plena identificación del titular de derecho de dominio, así como la respectiva revisión de cabidas y linderos, y medidas cautelares dentro del folio objeto del predio adquirir, y por ende su recolección depende de la complejidad que revista cada predio,

Igualmente, es relevante indicar, que una vez se contó con los insumos en su totalidad, inclusive las validaciones de la reserva vial que fue objeto de revisión en el marco de la ejecución del Contrato de Estudios y Diseños IDU-926-2017 y las priorizaciones del corredor en los 8 tramos, se procedió a efectuar de manera definitiva el citado estudio de títulos, esto es, de manera correcta y fidedigna, conforme a su tradición que refleja los diferentes soportes documentales, y conforme al sustento jurídico que viabilizaba su adquisición.

Bajo este entendido, se reitera:

- 1. La ejecución del procedimiento, primero no corresponde a una suma consecutiva de horas, desde el cual se pueda determinar que los productos derivados del mismo, en este caso el de estudio de títulos correspondan a un estándar de 90 horas. Refiere que el desarrollo de cada una de las actividades puede ejecutarse en un tiempo estándar pero el flujo integral de gestión puede extenderse en el tiempo en la medida que las condiciones del proyecto y del predio mismo se viabilicen de esta manera.*
- 2. No existe norma específica que determine el tiempo y duración de elaboración de un estudio de títulos dentro de los proyectos, por eso solo hasta que se cuenten con los insumos suficientes para acreditar su elaboración, se procede a la elaboración en su versión definitiva.*
- 3. La validación de la totalidad de los insumos debió atender la expectativa frente a posibles modificaciones que se surtieron sobre la reserva vial y la verificación sobre los predios objeto de ésta, que derivaron finalmente en la expedición de la Resolución 1548 de 2018 en el mes de octubre de 2018 y que dejaron en vigencia para el caso del RT la reserva relacionada en la Resolución 1180 del 14/10/2014.*

Teniendo en cuenta lo descrito se solicitar no tipificar como hallazgo lo identificado por el equipo auditor, teniendo en cuenta que no aplica el término extemporaneidad en el proceso adelantado por la DTDP para el caso objeto de revisión.”

Respuesta del equipo auditor

Se solicitó a la Oficina Asesora de Planeación – OAP, mediante correo electrónico del 24/03/2022, “[...] informar, si frente a los procedimientos adoptados, dentro del Sistema MIPG-SIG, el ítem de “duración” (horas) para cada actividad es de carácter indicativo o de carácter obligatorio”. Dicha consulta fue absuelta, mediante correo electrónico del 25/03/2022, así: “[...] la guía de documentación GU-AC-01 Guía de documentación en su numeral 6.6 Procedimiento establece las características de los procedimientos establece que deben estar (sic) las duraciones de las actividades, y están son indicativas, porque son definidas con los expertos del proceso quienes desde su experiencia estiman una duración y no construidas a través de un estudio detallado de tiempo y movimientos”.

Frente a esto y teniendo en cuenta lo manifestado por la Directora Técnica de Predios en la reunión de cierre, adelantada el 16/03/2022, según lo cual, los términos previstos en los procedimientos son de referencia, es decir, son tiempos aproximados de trámite, no se entiende una diferencia en términos (aproximados) de 11 días, según el procedimiento, comparados con 1 año y medio de ejecución.

A pesar de lo anterior y teniendo como soporte el concepto emitido por la OAP, se retira el hallazgo y en su defecto se formula recomendación en el sentido de ajustar los términos de los procedimientos a

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

la realidad del proceso, dado que podría afectar principios de celeridad, oportunidad y eficiencia de la gestión administrativa y podría generar retrasos en la adquisición de los predios y posibles reprocesos asociados a cambios en la titularidad del bien y/o limitaciones al dominio.

Por otro lado, y considerando argumento fáctico expuesto por el equipo auditado, planteado en el numeral 3 de esta observación en el que se lee: *“La validación de la totalidad de los insumos debió atender la expectativa frente a posibles modificaciones que se surtieron sobre la reserva vial y la verificación sobre los predios objeto de ésta, que derivaron finalmente en la expedición de la Resolución 1548 de 2018 en el mes de octubre de 2018 y que dejaron en vigencia para el caso del RT la reserva relacionada en la Resolución 1180 del 14/10/2014”*, no es de recibo esta afirmación de la DTDP, toda vez que, la fecha del estudio de títulos **10/08/2018**, es anterior a la expedición de la citada Resolución 1548 (**octubre de 2018**), *“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución 1180 de 2014, Por la cual se define la zona de reserva para el corredor vial conformado por las Avenidas de La Constitución, Alsacia y Tintal entre las Avenidas del Centenario y Villavicencio y se dictan otras disposiciones”*, de cuyo contenido, según lo manifiesta el equipo auditado, dependía la generación del estudio definitivo.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 2 del informe preliminar “Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

“No se entiende la descripción del hallazgo respecto al no envío de la citación de la notificación de la Resolución 4505 del 26/09/2018, mediante radicado IDU No. 20183250940811 del 28/09/2018, teniendo en cuenta que la misma se envió a la dirección de notificación judicial de la persona jurídica que relaciona el certificado RUES de dicha vigencia, considerándose esta una información cierta y válida para proceder a este trámite de conformidad con lo establecido en el art. 68 de la ley 1437 de 2011, que es transcrita por el equipo auditor donde señala, que aplica para tal fin la que pueda obtenerse del registro mercantil.”

Aquí transcriben el contenido del Artículo 68 del el C.P.C.A. y continúan:

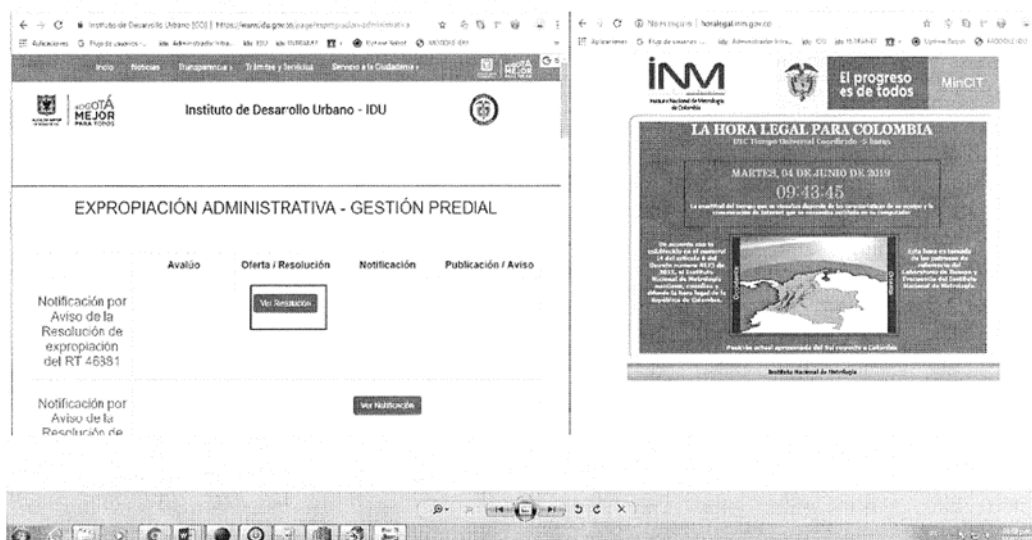
“En este entendido para este fin procedió a notificar en la dirección que cita el RUES de la vigencia 2018 y que hizo parte de la entrega verificada a la auditoría.

Ahora bien, teniendo en cuenta las pruebas de entrega respecto al no recibo en la dirección, se procede a la notificación por aviso ajustándose al procedimiento.

De otra parte, en relación con la publicación del acto administrativo de expropiación, tampoco es de recibo el hallazgo, por cuanto la Dirección Técnica de Predios aportó la imagen de lo publicado en la página web, la cual fue entregada al equipo auditor en correo de fecha 21 de febrero de 2022. Si bien presenta algunas falencias la digitalización del documento, precisa como título la Notificación por Aviso de la Resolución de Expropiación del RT 46881, correspondiendo ésta a la 1246 del 27 de marzo de 2019. Igualmente se visualiza y la hora de fijación del mismo. En este sentido no hay lugar a señalar que no se evidenció la publicación en página web”. Por último, registran imagen de la constancia de publicación en página web, como se muestra a continuación:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Imagen N.º 4. Publicación Resolución de Expropiación



Fuente: DTDP Observaciones del 22/03/2022 al Informe Preliminar de Auditoría

Respuesta del equipo auditor

En consideración a las observaciones expuestas por el equipo auditado, frente a este hallazgo, se presenta análisis individual para la notificación de la oferta de compra y, de otra parte, de la resolución de expropiación.

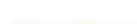
Frente a la notificación de la oferta de compra, el equipo auditor evidenció que, efectivamente el oficio de citación para notificación personal radicado 20183250940811 del 28/09/2018, tiene como dirección de envío la Calle 34 Sur No. 102 – 40, (consignada RUES); sin embargo, tal como se indicó en el informe, al revisar la trazabilidad del Sistema ORFEO, este radicado fue devuelto el 28/09/2018 con la anotación: **“la dirección del físico no coincide con el sistema”** (en el sistema aparece Kr 89C 34 20 sur). En consideración de esta situación, el oficio no fue despachado al destinatario.

Ahora bien, frente a la notificación por aviso de la resolución de expropiación N.º 1246 del 27/03/2019, de la Imagen allegada por la DTDP a través de correo electrónico del 21/02/2022, se verificó la publicación en la página web de la copia íntegra del acto administrativo. Sin embargo, el equipo auditor no pudo determinar la publicación, en este medio, del aviso contenido en el radicado 20193250375031 del 08/05/2019, de conformidad con el artículo 69 del C.P.A.C.A, que exige la publicación tanto de la comunicación como del acto administrativo.

Así las cosas, teniendo en cuenta que no se presentan evidencias que desvirtúen el criterio señalado o los hechos constitutivos del hallazgo, el equipo auditor mantiene el hallazgo **“Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos”** que, para este informe final, se identifica con el N.º 1.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 3 del informe preliminar: “Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

“En lo que corresponde a la Dirección Técnica de Predios, es necesario indicar que la situación presentada no corresponde a una inexactitud, toda vez que el proceso de adquisición predial se dirigió al titular de derecho de dominio; esto es, Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el folio de matrícula inmobiliaria contenía una medida cautelar inscrita a favor de la “Sociedad Constructora y Promotora BCP Ltda”, la DTDP procedió a dar aplicación a lo consagrado en el Código General del Proceso, específicamente, a lo establecido en el numeral 12 del artículo 399, el cual preceptúa que:

“ARTÍCULO 399. EXPROPIACIÓN.

(...)12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla. (...)” (subrayado fuera de texto).

En ese sentido, por esa situación, esto es, existir una medida cautelar inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, y en cumplimiento de lo establecido en dicha norma, los dineros debían ser puestos a disposición del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá.

Lo anterior para precisar que en concordancia con la normatividad vigente se procedió al depósito judicial, no existiendo error en la constitución del depósito judicial como afirma el equipo auditor en la descripción del hallazgo. Se reitera que el folio de matrícula inmobiliaria contenía una medida cautelar inscrita a favor de la “Sociedad Constructora y Promotora BCP Ltda” y la DTDP procedió a dar aplicación a lo consagrado en el código general de proceso, acatando lo consagrado en las normas legales.

Ahora bien, en cuanto al NIT si bien se señala un error en la digitación de la proforma del documento Banco Agrario, la cual se precisa pudo obedecer a un error involuntario, no excluye la responsabilidad de la DTDP de constituir un depósito judicial conforme los hechos relevados (sic) por el folio de matrícula para ese momento.

Precisa el equipo auditor la devolución por parte del Juzgado 12 Civil del Circuito del depósito judicial verificado mediante radicado 20215260119042 del 25/01/2021, a causa del anterior proceso, siendo equívoca esta interpretación, teniendo en cuenta que los antecedentes dan cuenta, no únicamente de esta condición, sino del no levantamiento de la medida cautelar por parte del juzgado, situación que solo se verificó en el año 2020, como lo evidencia el VUR adjunto, y que por tanto no era evidente al momento de la constitución del depósito judicial.

Solicita la Dirección Técnica de Predios, de acuerdo con lo anterior, se considere como observación lo identificado por el equipo auditor respecto al proceso de constitución del depósito judicial, por cuanto no procedió error alguno en su trámite como lo tipifica la descripción del hallazgo”.

Respuesta del equipo auditor

Respecto de los argumentos presentados por la DTDP, el equipo auditor hace las siguientes precisiones:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- La situación que observó el equipo auditor en el hallazgo N.º 3 del informe preliminar, no se refiere al proceso de adquisición predial en sí, ni a que Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación no fuera la titular de derecho de dominio del predio correspondiente al RT 46881A.
- Tampoco se cuestionó el hecho de que los dineros debían ser puestos a disposición del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá. De hecho, de acuerdo con la trazabilidad evidenciada por el equipo auditor y la información suministrada por la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, fue advertido, por ésta, un error inicial en la orden de pago, dado que la DTDP había indicado que era la Inversora Gerona la beneficiaria inicial del pago, cuando, dada la medida cautelar referida, era el Juzgado el que debía recibir los dineros, error que fue oportunamente subsanado.
- El error en la constitución del depósito judicial al que hace alusión el equipo auditor se refiere a que los datos del demandado, que son parte integral de la información del mismo, no eran consistentes con la realidad, al no contener el NIT correcto.
- Como se señaló en el cuerpo del informe, mediante correo electrónico del 09/03/2022, la DTDP indicó que “[...] al momento de digitar el Nit de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, por un error involuntario se transcribió el Nit de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A.- EN LIQUIDACIÓN”, lo cual implica la aceptación de la situación relacionada en el hallazgo. Ahora bien, no puede afirmarse que la constitución del depósito judicial se realizó “[...] conforme los hechos relevados (sic) por el folio de matrícula para ese momento”, puesto que, aunque en el folio de matrícula inmobiliaria no se encontraban los números de identificación del demandado, en la situación ya mencionada se evidenció la no correspondencia del NIT con la respectiva razón social, al haber registrado el NIT de la Inversora Gerona.
- Respecto a la afirmación de que el equipo auditor “Precisa [...] que] la devolución por parte del Juzgado 12 Civil del Circuito del depósito judicial verificado mediante radicado 20215260119042 del 25/01/2021, [se dio] a causa del anterior proceso [...]” se aclara que lo que se presentó en el cuerpo del informe es la explicación de por qué el depósito judicial 400100007338617 fue convertido al depósito judicial 400100007922356. De hecho, fue transcrito parte del contenido del oficio con radicado IDU 20215260119042, en el cual el juzgado cita que, dado que la INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. –EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT 830.026.001-1 “[...] no es parte en este asunto [...]”, dispuso, mediante auto del 13/01/2021, fueran “[...] devueltos dichos dineros al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO –IDU [...]”. El equipo auditor en ningún momento afirmó que la conversión del título y la devolución del dinero se dieron en razón del error en el NIT del demandado registrado en la constitución del TDJ inicial.

En conclusión, el equipo auditor reflejó en el hallazgo las debilidades en la validación del soporte específico llamado “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, toda vez que el hecho de registrar, en él, el NIT equivocado para el demandado, llevó al registro errado de esa información que forma parte integral de la constitución del título. De haber sido objeto de validación o verificación por parte de la DTDP antes de la remisión de la información a la STTR y/o al Banco Agrario, según correspondiera, hubiera podido subsanarse la situación antes de la constitución del TDJ 400100007338617 y del registro de la información en el portal bancario.

Así, dado lo expuesto y teniendo en cuenta que no se presentan evidencias que desvirtúen el criterio señalado o los hechos constitutivos del hallazgo, el equipo auditor mantiene el hallazgo “Debilidades

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019.” que, para este informe final, se identifica con el N.º 2.

NOTA: Es importante aclarar que este análisis debe relacionarse con el realizado por el equipo auditor a la respuesta dada por la Dirección Técnica Administrativa y Financiera, que se presenta más adelante.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 4 del informe preliminar: “Debilidades en la aplicación de controles asociados al contenido de soportes para el giro del Título Judicial”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

“En este punto el informe indica que: “Ahora bien, tal como se indicó anteriormente, no se comparte la afirmación del equipo auditado, en el sentido de que “[...] la autorización a que hace referencia el artículo segundo del acta de conciliación, no constituye un requisito o condición para el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio, o para la exigibilidad del pago de la suma acordada, ya que el título ejecutivo consta o lo constituye el acta de conciliación.” Se precisa que efectivamente, el título ejecutivo lo constituye el acta misma de la conciliación y que no se requiere de ningún componente adicional para su perfeccionamiento; sin embargo, correspondía a la convocada, realizar el endoso y/o autorización de pago, y al IDU, exigir el cumplimiento de este requisito previo para realizar el giro.”

Sobre el particular la Dirección Técnica de Predios, insiste en indicar que la exigencia del endoso no era procedente, con base en lo siguiente:

1. *En primer lugar, es preciso señalar que en la conciliación celebrada el 27 de octubre de 2020, el señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía No.4.318.158 (convocante) y la empresa INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., con NTI. 830.026.001-1 (convocada), llegaron a un acuerdo conciliatorio, con el fin de resolver una controversia existente entre las mismas.*
2. *En virtud de dicho acuerdo conciliatorio, las partes acordaron el pago de una suma única, total y definitiva de todo orden correspondiente al valor de \$2.361.383.374.*
3. *Igualmente, hay que anotar que, de conformidad con lo acordado, es claro que dicha suma no sería pagada directamente por la parte convocada, sino que debía ser cobrada por parte del acreedor al IDU, entidad en la que reposaba el título de depósito judicial No. 4001000007338617 a nombre de la sociedad convocada.*
4. *Igualmente, es preciso aclarar que las partes de ninguna manera condicionaron el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio al cumplimiento de algún tipo de condición o requisito que debiese verificarse posteriormente, específicamente, al endoso del citado título de depósito judicial.*
5. *Así mismo, es preciso señalar que el acuerdo conciliatorio celebrado por las partes, y que consta en el acta aportada al IDU, es el que prestaba mérito ejecutivo e hizo tránsito a cosa juzgada, y como tal el título válido para efectuar el cobro al IDU de dicha suma de dinero.*
6. *El endoso del título de depósito judicial que reposaba en el IDU, y la autorización a que hace referencia el artículo segundo del acta de conciliación, no constituye un requisito o condición para el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio, o para la exigibilidad del pago de la suma acordada, ya que el título ejecutivo consta o lo constituye el acta de conciliación.*

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

7. *El título de depósito judicial no se encontraba en circulación, esto es, no había sido entregado por el IDU al acreedor original, sino por el contrario se encontraba en poder del deudor.*
8. *La exigencia del endoso hubiese sido necesaria en el evento que dicho título se hubiese entregado al propietario por parte del IDU, ya que para efectos de su cobro por parte de otro tenedor tenía que encontrarse efectivamente endosado por aquél.*
9. *El título ejecutivo objeto de cobro fue el acta de conciliación y no el título de depósito judicial.*

Teniendo en cuenta lo señalado previamente, se concluye que el IDU efectuó el pago de la suma adeudada a la INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., al señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, ya que éste era el poseedor del título ejecutivo que lo acreditaba como acreedor de la misma, de conformidad con el acuerdo conciliatorio celebrado con la empresa convocada.

Solicita la DTDP no tipificar como hallazgo lo precisado por el equipo en este sentido, por cuanto las actuaciones se dieron bajo el mandato del documento procedente para este fin”.

Respuesta del equipo auditor

De la lectura de la respuesta a este hallazgo, se desprende que ésta coincide en su mayoría con los argumentos expuestos en el correo electrónico del 24/02/2022 enviado por la DTDP; así las cosas, se precisa en relación con cada uno de los numerales descritos por el equipo auditado:

El equipo auditor coincide en que, en la conciliación, las partes llegaron a un acuerdo que pretendía zanjar sus diferencias frente a una presunta deuda anteriormente adquirida (1); que en tal virtud acordaron el pago de una suma única de \$2.361.383.374 (2); que esta suma no sería pagada directamente por la parte convocada, sino que debía gestionarse su pago ante el Instituto (entidad en la que reposaba el título de depósito judicial); que dicha acta hizo tránsito a cosa juzgada y que en caso de incumplimiento prestaría mérito ejecutivo; que el título ejecutivo objeto de cobro fue el acta de conciliación y no el título de depósito judicial (9).

Ahora bien, no se comparten las afirmaciones del equipo auditado en los siguientes aspectos y por los argumentos que se exponen:

Frente al numeral 4. *“Igualmente, es preciso aclarar que las partes de ninguna manera condicionaron el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio al cumplimiento de algún tipo de condición o requisito que debiese verificarse posteriormente, específicamente, al endoso del citado título de depósito judicial”*, el acta conciliatoria por sí misma no está sujeta a requisitos de perfeccionamiento; en su contenido y verificado el Artículo 2 de la misma, contiene una obligación de hacer para la convocada (Gerona), como es la de realizar el endoso y/o autorización de pago.

En relación, con el numeral 5. *“Así mismo, es preciso señalar que el acuerdo conciliatorio celebrado por las partes, y que consta en el acta aportada al IDU, es el que prestaba mérito ejecutivo e hizo tránsito a cosa juzgada, y como tal el título válido para efectuar el cobro al IDU de dicha suma de dinero”*. Es cierto que dicha acta hizo tránsito a cosa juzgada y que en caso de incumplimiento prestaría mérito ejecutivo y era válida para soportar la solicitud de pago ante el Instituto; sin embargo, para la efectividad de la gestión de pago, se requería, tal como lo dispone el artículo 2 del acta 363, el endoso y/o autorización de pago como hechos futuros, subsiguientes a la suscripción del documento conciliatorio.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

De cara al numeral 6 de la observación “*El endoso del título de depósito judicial que reposaba en el IDU, y la autorización a que hace referencia el artículo segundo del acta de conciliación, no constituye un requisito o condición para el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio, o para la exigibilidad del pago de la suma acordada, ya que el título ejecutivo consta o lo constituye el acta de conciliación*”, se reitera que el acta conciliatoria por sí misma no está sujeta a requisitos de perfeccionamiento; en su contenido y verificado el Artículo 2 de la misma, contiene una obligación de hacer para la convocada (Gerona), como es la de realizar el endoso y/o autorización de pago.

Afirma la DTDP en el numeral 7. “*El título de depósito judicial no se encontraba en circulación, esto es, no había sido entregado por el IDU al acreedor original, sino por el contrario se encontraba en poder del deudor.*” Frente a esta expresión, se observa que, carece de soporte fáctico o sustancial: el depósito judicial estaba a favor de, no en poder de la Inversora Gerona.

Por último, y en relación con el numeral 8. “*La exigencia del endoso hubiese sido necesaria en el evento que dicho título se hubiese entregado al propietario por parte del IDU, ya que para efectos de su cobro por parte de otro tenedor tenía que encontrarse efectivamente endosado por aquél*”, no se considera acertada la lectura, toda vez que, se reitera de la lectura misma del acta, en su artículo 2, se desprende una obligación de hacer “[...] la convocada endosará y en consecuencia autorizará al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO [...]”.

Así las cosas, teniendo en cuenta que no se presentaron evidencias que desvirtúen el criterio señalado o los hechos constitutivos del hallazgo, el equipo auditor lo mantiene; sin embargo, se ajusta su nombre y descripción, de acuerdo con el criterio definido en el informe preliminar de auditoría, es decir, lo estipulado en el artículo segundo del Acta de Conciliación 363/2020, quedando identificado así: Hallazgo N.º 3 “No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020”.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 5 del informe preliminar: “*Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora*”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

“Al respecto es necesario indicar que de conformidad con la comunicación suscrita del 1º de febrero de 2019 por parte representante legal de la Agrupación Residencial Gerona del Tintal y que se dirige al IDU, y el contenido del acta de entrega del predio, resulta claro que la mencionada agrupación a través de su representante actuó en calidad de mandatario del propietario del inmueble, esto es, de la sociedad INVERSORA PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACION. (Sic)

En ese estado de cosas, al encontrarnos en presencia de un contrato de mandato, los efectos de la entrega del predio que realizó la representante de dicha agrupación, necesariamente se radican en cabeza del propietario, ya que actuó en representación y por cuenta de éste.

Adicionalmente, debe tenerse presente que la representante legal de dicha agrupación, no tenía que exhibir documento alguno, que acreditara el mandato conferido por el propietario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2149 del Código Civil el cual establece: “El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra.”

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Teniendo en cuenta lo anterior, lo propio es concluir que la entrega del predio si fue realizada por su propietaria, actuando a través de un mandatario.”

Respuesta del equipo auditor

En primer lugar, es necesario precisar que el documento citado por la DTDP en su respuesta al Informe Preliminar no fue entregado durante el desarrollo de las pruebas de auditoría y requerimientos específicos que se hicieron por parte del equipo auditor y tampoco fue enviado con la respuesta; sólo se envió a solicitud del equipo auditor luego de realizada la lectura de las observaciones al informe preliminar, enviadas por la DTDP.

Respecto al documento citado como soporte, fechado el 01/02/2019, una vez analizado su contenido, se identifica claramente que es la manifestación de un tercero, en este caso Agrupación Gerona del Tintal, que no corresponde con el propietario del predio o poseedor inscrito, quien sería el sujeto idóneo para otorgar mandato civil, donde se dé como instrucción, entregar el predio concerniente al RT 46881A al Instituto.

De igual forma, en el documento allegado no se evidencia la calidad en la que el propietario Inversora Promotora Gerona S.A En Liquidación entregó el predio a la Agrupación Gerona del Tintal; apenas se registra una frase que no es clara, describiendo que la Agrupación “[...] *hace entrega oficial del terreno se (sic) en algún momento fue dado en calidad de cuidado para la seguridad del conjunto [...]*”.

En el mismo sentido, al verificar nuevamente el Acta de entrega, suscrita por la representante legal de la Agrupación Gerona del Tintal, en el campo correspondiente para Observaciones, no se registra ninguna nota aclaratoria relacionada con que dicha suscripción para realizar la entrega del predio, atienda al otorgamiento de un mandato del propietario del inmueble.

Ahora bien, la entidad ha documentado y especificado sus actividades en diferentes documentos, cumpliendo con los mandatos establecidos en las normas de carácter estructural del Sistema de Control Interno y del Modelo Integrado de Planeación y Gestión y de esta manera autorregulando su operación para garantizar que su gestión se realiza de manera planificada y con puntos y actividades de control para cumplir con los objetivos asociados a su misión, en este caso en el proceso de Gestión Predial. Es por esto, que los procedimientos levantados para documentar el quehacer de los procesos, son de obligatorio cumplimiento y son, entre otros, los criterios que se emplean para realizar las actividades de verificación durante el desarrollo de las auditorías.

En el anterior sentido, es necesario precisar que los mismos líderes del proceso de Gestión Predial han revisado y aprobado los diferentes documentos que contienen los requisitos asociados con el recibo/entrega de los predios y que los criterios relacionados en el hallazgo, contenidos en el manual *MG-GP-01 Manual de Gestión Predial V 3 0*, el procedimiento *PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0* y el formato *FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios V3.0* son de obligatorio cumplimiento dado que la entidad los ha emitido en aplicación del principio de autorregulación, como uno de los pilares en los que se fundamenta su sistema de control interno, establecido con base en la estructura del Modelo Estándar de Control Interno MECI.

Por otro lado, se precisa que la DTDP en su documento de comentarios al Informe Preliminar, no presentó observaciones relacionadas con las debilidades identificadas respecto a la entrega del predio

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

a la DTC, Constructor/Interventor, dado lo cual se ratifica lo mencionado en el hallazgo y en el cuerpo del informe respecto a dicho aspecto.

En consideración a lo anterior, el equipo auditor ratifica el Hallazgo, que para el informe final, se identifica como hallazgo N.º 4 *“Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora”*.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 6 del informe preliminar: “Deficiencias en el manejo de expedientes virtuales en ORFEO”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta el equipo auditado:

“Como primer punto, el equipo auditor identificó como hallazgo la falta de unidad en el manejo de los expedientes virtuales, señalando documentos de las vigencias 2018, 2019, 2020 2021 y 2022, cuando la auditoría precisa su ejecución frente a la gestión adelantada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022 y frente a otras vigencias, o periodos diferentes al señalado anteriormente, la consulta correspondiente. En este sentido considera la Dirección Técnica de Predios excluir lo pertinente a las vigencias 2018 y 2019.

Es importante señalar que estas vigencias han ameritado una intervención especial por parte del equipo del archivo, dependencia que actualmente adelanta el proceso de unificación de archivos.

Se anexa el informe en esta materia de donde se extrae lo siguiente:

“Lo anterior de acuerdo al informe presentado en fecha conforme lo establecido igualmente, están asignadas 2 personas adicionales quienes se encuentran verificando virtualmente los documentos incluidos por la Dirección Técnica de Predios en los expedientes de los RT, documentos que deben ser excluidos e incluidos en los expedientes correctos, esto es aproximadamente más de 150.000 registros; de esta manera cuando se consulten contendrán los documentos correctos y la conformación física será mucho más fácil.”

En este sentido el plan de intervención no es posible desarrollarlo desde esta dependencia, sin que esto no signifique que continúen tanto la DTDP como la STRF y el área de archivo gestionando las sensibilizaciones correspondientes para este fin.

Se solicita en este sentido, tipificar como observación teniendo en cuenta que desde la vigencia 2020 se surten las acciones para garantizar este proceso.

Es importante señalar que los auditados no fueron consultados sobre esta situación para haber podido dar claridad sobre este aspecto.”

Respuesta del equipo auditor

Atendiendo las consideraciones expuestas por el equipo auditado frente a la temporalidad de la revisión, se tiene que, tal como es de conocimiento, esta Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial se realiza en atención a la solicitud del Director General de la entidad, radicada mediante Orfeo 20225050031593 del 26/01/2022 y aprobada por el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno del IDU en sesión del 28/01/2022; en dicha solicitud se requirió incluir la evaluación del RT 46881A, objeto del presente informe, y que su integralidad no está sujeta a temporalidad alguna; es más, en caso de que se aplicara la temporalidad relacionada con la muestra general, le es dado al equipo auditor la consulta y evaluación, tal como se previó en el plan de auditoría (20221350046453 del 08/02/2022, 20221350047563 del 9/02/2022 y 20221350092433 del 14/03/2022), así: *“No obstante,*

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

si en la ejecución de la auditoría se requiere revisar información de otras vigencias, o periodos diferentes al señalado anteriormente, el equipo auditor procederá a realizar las solicitudes de información correspondientes.”

De otra parte, manifiesta el equipo auditado *“Es importante señalar que estas vigencias [2018 y 2019] han ameritado una intervención especial por parte del equipo del archivo, dependencia que actualmente adelanta el proceso de unificación de archivos”*. (Corchetes fuera de texto). Revisado el soporte remitido, que se limita al correo electrónico del 09/11/2020, en el que se lee: *“Adjunto el segundo informe de actividades realizadas en el mes de octubre y primera semana de noviembre,, (sic) al igual que los acumulados respecto del recibo, inventario, traslado y digitalización en estado natural de los archivos de la DTDP al Archivo Central”*. El contenido de este correo, considerando que el informe no fue remitido al equipo auditor, hace referencia al traslado y digitalización (en estado natural) de archivo de gestión por parte de la DTDP al archivo Central y no a la depuración de los documentos en ellos contenidos en el Sistema ORFEO, es así que, la debilidad en el tema de manejo expedientes ORFEO, se continúa evidenciando, circunstancia que no puede ser endilgada a la Subdirección Técnica de Recursos Físicos - STRF.

Así las cosas, el equipo auditor mantiene el hallazgo *“Deficiencias en el manejo de expedientes virtuales en ORFEO”* que, para este informe final, se identifica con el N.º 5.

- Observación del equipo auditado frente al numeral 4. “Recomendaciones/Oportunidades de mejora” del informe preliminar

“Sobre las recomendaciones presentadas por el equipo auditor, señala esta Dirección lo siguiente:

- 1. “Verificar la adecuada identificación de las entidades involucradas en la expedición de normatividad urbanística que se relaciona en los avalúos catastrales.”**

Observación DTDP

No es de recibo la observación, teniendo en cuenta la claridad que sobre el proceso señaló la Dirección Técnica de Predios. Las actuaciones por parte de la DTDP se ciñeron a la consolidación de la información soporte respecto a la normatividad urbanística siendo la entidad rectora la Secretaría Distrital de Planeación y la consecución de la información complementaria a esta.

- 2. Asegurar que las solicitudes de inscripción de actos administrativos de expropiación administrativa, elaboradas por la DTDP a la ORIP, se suscriban hasta tanto se realice el pago efectivo de la indemnización, ya sea a través de cheque o depósito judicial**

Observación DTDP

No es de recibo la observación, teniendo en cuenta que este es requisito necesario para surtir el trámite de inscripción ante la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, siendo de obligatorio cumplimiento por parte de la Dirección Técnica de Predios.

Finalmente, se identifica que sobre el informe preliminar no se precisa observación o conclusión alguna sobre los aspectos del pago surtido, entendiéndose que se viabilizó el pago al tercero autorizado de conformidad con los soportes, poderes y demás documentos que hacen parte del RT objeto de auditoría.”

Respuesta del equipo auditor

Recomendación 1: Una vez revisada la respuesta de la DTDP, a la recomendación *“Verificar la adecuada identificación de las entidades involucradas en la expedición de normatividad urbanística que se relaciona en los*

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

avalúos catastrales”, el equipo auditor revisó, nuevamente, el acápite del informe relacionado con el avalúo y reitera lo siguiente:

La norma urbanística identificada en el avalúo fue la Resolución N.º 501 de 11/05/1993, y se cita como gestor de la misma al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP. El equipo auditor incluyó, en el informe preliminar, una nota al pie de página, que permanece en el presente informe, aclarando lo siguiente: “El equipo auditor interpreta que en realidad se refieren al Departamento Administrativo de Planeación Distrital DAPD, pues es quien fue el responsable de emitir estas licencias urbanísticas, e igualmente el DADEP fue creado mediante Acuerdo 18 de 1999, fecha posterior a la citada en el informe técnico 752-2017”. Aunque el avalúo fue realizado en el marco del convenio interadministrativo IDU-0829-2017, y la información entregada es responsabilidad de la UAECD, el IDU es responsable del control de los productos recibidos por parte de este proveedor. Igualmente, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 1420 de 1998, es un requisito la identificación y aplicación en el avalúo de la norma urbanística.

Por esta razón, se mantiene la recomendación, en aras de evitar confusiones entre los actores que intervienen en la gestión del proceso, recordando que, atendiendo las políticas operacionales descritas en el procedimiento “Formulación, Monitoreo y Seguimiento y Planes de Mejoramiento”, PR-MC-01, acogerla o no es potestativo del proceso, las recomendaciones formuladas no son vinculantes para los auditados y la formulación de acciones derivadas de las mismas es potestativa del área.

Recomendación 2: Frente a los comentarios de la DTDP respecto de la recomendación “Asegurar que las solicitudes de inscripción de actos administrativos de expropiación administrativa, elaboradas por la DTDP a la ORIP, se suscriban hasta tanto se realice el pago efectivo de la indemnización, ya sea a través de cheque o depósito judicial”, es preciso referir el contenido del informe para contextualizar al proceso frente a la observación formulada: “Respecto a la comunicación de registro a la ORIP (radicado 20193250872881 del 23/08/2019), fue suscrita con anterioridad a la constitución de depósito judicial (26/08/2019); [...] Se recomienda que, en desarrollo de lo estipulado en el numeral 1 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, así como del numeral 5.6.14.2 del MG-GP-01 “Manual de Gestión Predial” V 3, que, la solicitud de inscripción del Acto Administrativo (Expropiación Administrativa) no se remita a la ORIP, hasta tanto se realice el pago de la indemnización, ya sea a través de cheque o depósito judicial.”

Por esta razón, se mantiene la recomendación, con el fin de propender por evitar incumplimientos legales, recordando que, atendiendo las políticas operacionales descritas en el procedimiento “Formulación, Monitoreo y Seguimiento y Planes de Mejoramiento”, PR-MC-01, acogerla o no es potestativo del proceso, las recomendaciones formuladas no son vinculantes para los auditados y la formulación de acciones derivadas de las mismas es potestativa del área.

Respecto de “[...] se identifica que sobre el informe preliminar no se precisa observación o conclusión alguna sobre los aspectos del pago surtido, entendiéndose que se viabilizó el pago al tercero autorizado de conformidad con los soportes, poderes y demás documentos que hacen parte del RT objeto de auditoría”, se precisa que el equipo auditor no determina viabilidad o no de las actividades que desarrolla el IDU, acorde con lo establecido en el Parágrafo del artículo 12 de la Ley 87 de 1993, que señala: “En ningún caso, podrá el asesor, coordinador, auditor interno o quien haga sus veces, participar en los procedimientos administrativos de la entidad a través de autorizaciones y refrendaciones”. Así, lo que se efectuó en la auditoría fue la verificación de evidencias aportadas y se identificaron las debilidades o inconsistencias y recomendaciones/oportunidades de mejora, presentadas en el informe.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- **OBSERVACIONES DE LA DTAF AL INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA RELACIONADO CON EL RT 46881A**

En primer término, procede la DTAF, a contextualizar su respuesta, así:

“[...]

El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU cuenta con herramientas que definen, unifican y articulan los procedimientos, prácticas e instrumentos que le permiten adelantar la operación presupuestal y de tesorería de la entidad.

Estas herramientas se encuentran soportadas en un amplio marco normativo de orden Nacional y Distrital, y buscan garantizar, no solo la oportunidad, sino también la debida operación administrativa que para el caso que nos ocupa, se concluye con el cumplimiento de los compromisos presupuestales adquiridos por la entidad, fruto de sus obligaciones o compromisos contractuales, estipulando etapas, elementos, acciones, controles y responsabilidades definidas para aquellos que intervienen en los respectivos procesos.

Así las cosas y para efectos de contextualizar las observaciones que se plantearán más adelante, nos permitimos traer a colación algunos apartes que resultan fundamentales en el tema objeto de análisis y que concluyen con observaciones a la formulación de hallazgos dentro del proceso de auditoria especial, realizado al proceso de Gestión Predial, en relación con la “Guía de pago a Terceros” versión 8 – GU-GF-01 y el “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1 PR- GF- 11

En esta línea, frente a la Guía de pago a terceros, GU-GF-01 versión 8- ésta define además de su objeto y alcance, el eje de responsabilidades de los intervinientes del proceso, documento que resulta complementario al procedimiento de pago a terceros establecidos para el instituto, que para la fecha de constitución del título objeto de revisión durante la auditoria (sic), no estaba documentado para el trámite de depósitos judiciales generados por la gestión predial.

Ahora bien, en el marco de las responsabilidades establecidas en el citado documento, se define que, al ordenador del pago, le corresponden entre otras, la revisión y validación del contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. Señalando como oportunidad para ello lo siguiente: (...) “Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago”.

*Mientras que respecto de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera señala que a esta le corresponde “(...) a través de las Subdirecciones Técnicas de Tesorería y Recaudo y de Presupuesto y Contabilidad, **verificar el cumplimiento de todas las obligaciones presupuestales, contables, tributarias, medidas cautelares** relacionadas con embargos salvo las de los funcionarios de nómina y contratistas de prestación de servicios profesionales, **cesiones de derechos económicos, disponibilidad de recursos y demás trámites** requeridos para el giro efectivo de los recursos.” (Negritas y subrayas fuera del texto).*

Lo anterior, consecuente con el alcance que se determina para etapas/conceptos tales como, ordenación de trámites y preparación de giro, suscripción de orden de pago, solicitud de autorización de pago, constitución de depósito judicial y giro entre otros. Conceptos que se encuentran incluidos dentro de las políticas operacionales del procedimiento para el Trámite y Gestión de Depósitos Judiciales generados por el cobro coactivo de la contribución de valorización en su versión 1 y Procedimiento para el trámite de Gestión de Depósitos Judiciales versión 2., donde este último para el 17 de Julio (sic) de 2020, incluyó el procedimiento para el trámite de depósitos judiciales generados por la gestión predial.

Lo anterior es dable aclarar toda vez que, en una u otra etapa se realizan actividades propias del esquema de delegación, desarrollo de manual de funciones y cumplimiento de fases (inicio y fin) o controles definidos en procesos, procedimientos o guías. Y que resultan determinantes para definir las competencias de las áreas intervinientes y marcos de acción, así como el nivel de responsabilidades derivadas de la ejecución de las mismas.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

En esta línea considerativa, es preciso entonces señalar que el Procedimiento para el trámite de Gestión de Depósitos Judiciales versión 2, establece los lineamientos generales para el trámite y gestión de los depósitos judiciales en el portal WEB del Banco Agrario.

De lo anteriormente expuesto, es importante para el equipo auditor, y a su vez a los intervinientes en los procesos auditados, identificar claramente el área o el rol de los responsables para efectos de establecer la oportunidad de mejora a que haya lugar producto del hallazgo, toda vez que, de la lectura integral del documento, hemos evidenciado que las definiciones, conceptos, etapas, acciones y controles, no se detallaron o analizaron de manera clara e independiente, aspecto notoriamente requerido para que como resultado de la auditoria (sic) se puedan y deban formular planes de mejoramiento efectivos, por parte de los responsables del proceso, en cuyo espectro o ámbito de competencias se hayan encontrado los hallazgos. Efecto que se espera del proceso auditor al evidenciar situaciones que a su juicio se constituyen como debilidades en puntos de control, entre otros.

Es importante mencionar lo anterior, dado que para los responsables de este procedimiento por parte de la STTR y la DTAF, no resulta claro ni a la vez preciso la individualización de los aspectos ya mencionados, lo que no permite constatar las debilidades que dan lugar a los hallazgos, y en consecuencia no es claro que (sic) áreas y respecto de que (sic) etapas de los procesos donde se deben (sic) establecer el plan de acción de acción respectivo.” (Sic)

Respuesta del equipo auditor

Respecto de estas consideraciones, el equipo auditor precisa que efectuó la revisión de todos los documentos, que le fueron entregados o que formaban parte de la documentación del Sistema Integrado de Gestión del Instituto, aplicables al momento de la ocurrencia de los hechos descritos en el informe, específicamente los referidos por la DTAF en la respuesta (“Guía de pago a Terceros” versión 8 – GU-GF-01 y el “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1 PR- GF- 11”) y que constituyen los criterios para el hallazgo “Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019”, que a su vez, está claramente relacionado las partes correspondientes a estos documentos, que fueron identificadas como criterio para el Hallazgo N° 3, comunicado en el informe preliminar.

Igualmente, precisa, el equipo auditor, que el Procedimiento para el Trámite y Gestión de Depósitos Judiciales, PR-GF-10, versión 2, fue revisado, pero no se citó como criterio, dado que la versión 1⁸, vigente al momento de los hechos descritos en el hallazgo, sólo se refería a los depósitos judiciales originados en trámites de valorización y no en trámites de la gestión predial, independiente de que los “lineamientos generales para el trámite y gestión de los depósitos judiciales en el portal WEB del Banco Agrario” sean aplicables para los TDJ que se constituyan, derivados tanto del cobro coactivo por valorización como los derivados de gestiones prediales que realice el IDU.

Ahora bien, respecto de las apreciaciones de que “[...] es importante para el equipo auditor, y a su vez a los intervinientes en los procesos auditados, identificar claramente el área o el rol de los responsables para efectos de establecer la oportunidad de mejora a que haya lugar producto del hallazgo [...]”, de que “[...] hemos evidenciado que las definiciones, conceptos, etapas, acciones y controles, no se detallaron o analizaron de manera clara e independiente, [...]” y de que “[...] para los responsables de este procedimiento por parte de la STTR y la DTAF, no resulta claro ni a la vez preciso la individualización de los aspectos ya mencionados, lo que no permite constatar las debilidades que dan lugar a los hallazgos, y en consecuencia no es claro que (sic) áreas

⁸ El vigente era el Procedimiento para el Trámite y Gestión de Depósitos Judiciales Generados por el Cobro Coactivo de la Contribución de Valorización, PR- GF-10, versión 1.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

y respecto de que (sic) etapas de los procesos donde se deben establecer el plan de acción de acción respectivo”, el equipo auditor aclara que las verificaciones efectuadas y las situaciones evidenciadas parten de un análisis concienzudo e independiente de los soportes aportados, la información revisada contenida en los sistemas de información institucionales, el marco normativo, los procedimientos internos y demás aspectos y orientaciones aplicables y por tanto, el informe cumple con los lineamientos y competencias asignadas al equipo auditor. Además, se aclara que, en la construcción del Plan de mejoramiento, en el análisis de causas que se adelante frente a los hallazgos, es en donde se podrán determinar tanto las causas como sus gestores operativos, tomando en cuenta que la gestión institucional es por procesos, que se presentan interacciones entre ellos y que las actividades necesarias para el desarrollo de los mismos pueden ser realizadas por una o varias dependencias, según el marco de competencias que les correspondan.

- **Observación de la DTAF frente al hallazgo N.º 3: “Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta la DTAF:

“Frente al trámite de la orden de pago 2439 de agosto de 2019, es importante señalar lo siguiente:

ORDEN DE PAGO 2439 DE 14 AGOSTO DE 2019

ORDENADOR DEL GASTO: DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS.

1. El día primero (1) de agosto de 2019, la Dirección Técnica de Predios elaboró la orden de pago No. 2439 a favor de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. en LIQUIDACIÓN, con NIT. 830.026.001, por valor de DOSMIL (sic) TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES, OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS, MONEDA CORRIENTE (\$2.382.861.474) valor neto tal y como se evidencia en el sistema SIGPAGOS.
2. El día trece (13) de agosto de 2019, la orden de pago No. 2439, es asignada a la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo mediante el sistema SIGPAGOS, con el fin de iniciar proceso de pago.
3. El día catorce (14) de agosto de 2019, la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, una vez realiza la revisión de la misma y sus respectivos soportes documentales, efectúa el “rechazo general” en el sistema SIGPAGOS, debido a que debía efectuarse el “cambio de beneficiario”.
4. El día quince (15) de agosto de 2019, se asigna nuevamente a la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, por parte de la Dirección Técnica de Predios, la orden de pago 2439, señalando como beneficiario al Juzgado 12 Civil del Circuito – Cuenta judicial 110012031012.
5. El día veinte (20) de agosto de 2019 la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo realiza el giro, a favor del Juzgado 12 Civil del Circuito – cuenta judicial 110012031012, con base en la instrucción del ordenador del gasto, en la respectiva orden de pago.
6. El día veintiséis (26) de agosto de 2019, se realiza la consignación del cheque por valor de \$2.361.383.374,00 a favor del Juzgado 12 Civil del Circuito – cuenta judicial 110012031012, para constituir el correspondiente Título de Depósito Judicial.

El anterior proceso se encontró conforme a lo ordenado en la Resolución de expropiación por vía administrativa 1246 del 27 de marzo de 2019, junto con los documentos que soportaban la respectiva orden de pago, previamente revisados y validados por el ordenador de pago.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Documentos que como se observa en los numerales precedentes fueron objeto de revisión por parte de la STTR, y que incluso dieron lugar a su devolución, por una causal no superable, como lo era un error en el beneficiario, toda vez que la orden de pago inicial señalaba como beneficiario a INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A.- EN LIQUIDACIÓN, siendo el beneficiario correcto, según el soporte documental el Juzgado 12 Civil del Circuito – cuenta judicial 110012031012, allegado con la orden de pago.

Ahora bien, evidenciada la inconsistencia relacionada con el NIT de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, tenemos que, realizada la revisión de los documentos se pudo constatar (tal y como se menciona en el informe de la auditoría), que conforme lo surtido en el proceso, el formato físico denominado “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES” allegado por el área técnica, contenía los datos requeridos para la constitución del título correspondiente, viéndose así reflejado en chip creado para el efecto, y que tal y como se mencionó anteriormente, no se encontraba establecido un control de verificación en el procedimiento (versión 1) para la STTR, que permitiera evidenciar la inconsistencia asociada al NIT del demandado, más aún cuando la Resolución 1246 del 27 de marzo de 2019, no incluía los números de identificación de los intervinientes en la demanda.

Ahora bien, dado que se hace únicamente mención del formato de “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, nos permitimos señalar que la DTAF, realizó la solicitud del expediente en físico de la orden de pago 2439 de 2019, encontrándose a folio catorce (14) de la respectiva unidad documental, el formato en mención el cual solicito incorporar dentro del informe, con el fin de ser tenido en cuenta dentro de la presente auditoria (sic), toda vez que en el mismo manifiestan que le han informado más (sic) no se aporta el soporte como evidencia, el cual está en el siguiente registro fotográfico y, es fundamental para determinar la data que da origen a la creación del chip. (Ver siguiente imagen)”. La DTAF presenta una imagen del formato citado.

“En este orden, es preciso resaltar que este hecho no fue generador de ninguna consecuencia frente al beneficiario del título, dado que el beneficiario del mismo resultaba ser, según orden de pago, el Juzgado 12 Civil del Circuito – cuenta judicial 110012031012, tal cual sucedió.

Dicho lo anterior, en primer lugar, indicamos que lo señalado en el informe de la auditoria (sic) en el párrafo 5 de la página 15 del punto Orden de Pago No. 2439 de 2019, que reza: “Dada la persistencia del error, después de que la STTR solicito [error de la transcripción hecha por la DTAF] el PIN para el efecto y efectuó la consignación del cheque de gerencia en el Banco Agrario, se identificó que no fue efectiva la verificación que la STTR realizó sobre la información que le suministró la DTDP, particularmente, la referida a la correspondencia entre el número de identificación y la razón social del demandado.”, no resulta conforme con las acciones desplegadas por la STTR en el marco del procedimiento vigente para la fecha, soportado en lo ya expuesto, dado que la STTR, efectuó la verificación establecida en su procedimiento de acuerdo con los controles establecidos para el efecto.

En este sentido, solicitamos precisar o aclarar según corresponda lo señalado en el precitado párrafo del informe de auditoría, más aún cuando en el hallazgo formulado se señalan debilidades en la validación del contenido de los documentos soporte de la orden de pago, haciendo alusión específica al formato “CONSIGNACIÓN DE DEPÓSITOS JUDICIALES”, el cual hace parte de los soportes de la orden de pago, y que no es sujeto de la verificación a cargo de la STTR.

En segundo lugar, y respecto del hallazgo formulado para este caso: “Se evidenciaron debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la orden de pago 2439/2019, específicamente en el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, propio del Banco Agrario y diligenciado y suministrado por la DTDP, debido a que en dicho formato quedó consignado erradamente que el NIT del demandado (Constructora y Promotora BCP LTDA) era 8300260011, el cual corresponde, realmente, a la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (sociedad que no era demandada, sino propietaria del predio al momento de generación de la resolución de expropiación), incumpliendo lo establecido en el numeral “3 RESPONSABILIDADES” de la guía GU-GF-01 “Pago a Terceros”, versión 8 y el numeral “5. POLÍTICA OPERACIONAL”, del procedimiento PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1, situación que generó un error en la constitución del título de depósito judicial 400100007338617 y que, a futuro, para otros RT, no permitiría el desembolso del título judicial a favor del demandante, en el caso en que tenga que hacerse directamente y no a través de tercero.”

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Es importante indicar, que es precisamente en el marco de las responsabilidades descritas en el No. 3 de la Guía de Pago a Terceros VERSIÓN 8 , que la DTAF a través de la STTR, cumplió las obligaciones allí descritas, y ejecutó los controles establecidos para el efecto en el procedimiento vigente para este trámite, y se verificó el cumplimiento de los trámites requeridos para el giro de los recursos con la información suministrada por el área ordenadora del pago para el trámite, de acuerdo con el procedimiento y en el marco de las responsabilidades de la DTAF y la STTR. Siendo oportuno señalar que la revisión y validación del contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago, se ejecutan de manera previa a la suscripción de la orden de pago, de acuerdo con las políticas operacionales del procedimiento.

Finalmente, para este aspecto, es importante resaltar que en la versión 2 del Procedimiento para el trámite y gestión de depósitos judiciales PR-GF-10, se incluyó el control que mitiga la probabilidad de ocurrencia de la inconsistencia arriba descrita.

Así las cosas, no estamos de acuerdo con el hallazgo manifestado anteriormente por cuanto, para definir los planes de mejoramiento es indispensable que se identifiquen cuáles son los roles que tienen las áreas dentro del procedimiento en el trámite para pago, así mismo se considera que el no tener en cuenta estos documentos generaría un conflicto en el momento de establecer el plan de mejoramiento.”

Respuesta del equipo auditor

Si bien es cierto que en la versión 1 del “Procedimiento de Pago a Terceros”, PR-GF-11 “[...] no se encontraba establecido un control de verificación [...] para la STTR, que permitiera evidenciar la inconsistencia asociada al NIT del demandado [...]”, no significa que la STTR no pueda aplicar verificaciones sobre el contenido o consistencia de la información de los documentos aportados, para este caso, la información contenida en el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, como se hizo en otros aspectos, por ejemplo, el caso del beneficiario del depósito judicial, sobre el cual encontró una causa que ameritó la devolución de la orden de pago (OP) 2439.

En su respuesta, la DTAF cita: “3. El día catorce (14) de agosto de 2019, la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, una vez realiza la revisión de la misma y sus respectivos soportes documentales, efectúa el “rechazo general” en el sistema SIGPAGOS, debido a que debía efectuarse el “cambio de beneficiario”, lo que evidencia que se hicieron revisiones respecto de los soportes, aun cuando el procedimiento no se lo exigiera.

En ese orden de ideas, aunque el formato “CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES” no haya sido incluido como anexo o imagen dentro del informe, sí fue tenido en cuenta, dado que fue una evidencia aportada por la DTDP, mediante correo electrónico del 09/03/2022. De hecho, al respecto quedó expreso en el informe preliminar lo siguiente:

“[...] Se pudo establecer, de acuerdo con lo manifestado por la DTDP, la existencia de un formato físico de “CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES”, propio del Banco Agrario y en el cual estaban diligenciados los datos de fecha de consignación, número de cuenta judicial, juzgado que recibe el depósito, número del proceso judicial, datos del demandante y demandado. Se observó, en la imagen suministrada como soporte, que el NIT del demandado registrado en el citado formato es el de la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación, que no era la parte demandada.

Al respecto, la DTPD informó, mediante correo electrónico del 09/03/2022, que “[...] Si bien es cierto, que una vez revisada la información que reposa en la consignación del Depósitos (sic) Judicial, la identificación del número del proceso y el demandante y el demandado están conforme al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S- 40279765, que al momento de digitar el Nit de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, por un error involuntario se transcribió el Nit de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A- EN LIQUIDACION”. (Subrayado fuera de texto original).

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Es decir que, de lo expresado en el informe, se evidencia que el error del NIT del demandado se presentó desde el diligenciamiento del formato “*CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES*” realizado por la DTDP, sin que dicha situación hubiese sido corregida en el trámite respectivo.

El equipo auditor, en el hallazgo “*Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019*” no está cuestionando que el beneficiario del TDJ fuera o no el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, sino las debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la orden de pago 2439/2019, específicamente en el formato “*CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES*”, al no haber detectado la inconsistencia de la no correspondencia del NIT 8300260011 con la razón social de la Constructora y Promotora BCP LTDA. Se reitera que el criterio de referencia citado en la descripción del hallazgo hace referencia al procedimiento PR-GF-11, versión 1, y la Guía GU-GF-01, versión 8, en los que se indica que “[...] *el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: [...], gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas; son los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago [...]*” y que “[...] *Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago*”.

Por otra parte, efectivamente, el equipo auditor constató que, en el Procedimiento para el Trámite y Gestión de Depósitos Judiciales, PR-GF-10, versión 2, del 17/07/2020, está incluido lo siguiente:

“6.1.12. Verificar memorandos de la STJEF y DTDP

Descripción

Verificar la información del depósito judicial en el memorando remitido por la STJEF y la DTDP.

Ejecutantes

Profesional Especializado STTR.

Punto de Control

Verificar que coincidan los datos básicos del depósito judicial como: Número del título, valor, nombre y/o NIT/CC del demandado o beneficiario, CHIP del predio, acuerdo de valorización, registro topográfico y trámite (sic) a realizar.

[...]

Información documentada

Memorando - ORFEO verificado.” (Subrayado fuera de texto original).

Así mismo, está explícito lo siguiente, que complementa lo anterior:

“6.1.20. Ingresar información al portal web de depósitos judiciales

Descripción

Ingresar información al portal web del Banco Agrario - depósitos judiciales-, con base en la información de la planilla de pagos o fraccionamiento.

Ejecutantes

Profesional Especializado STTR.

Punto de Control

Verificar que el nombre del contribuyente o beneficiario corresponda con el número de cédula o NIT ingresando al portal de la DIAN.

En caso que no corresponda, se realiza la modificación del nombre en el portal web del Banco Agrario.

Verificar que el número del título, nombre del contribuyente o beneficiario, CC o NIT, valor del título y CHIP corresponda con la información de la planilla.

[...]

Información documentada

Oficio consecutivo del Banco Agrario.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

[...]. (Subrayado fuera de texto original).

Lo anterior significa que actualmente, de parte de la STTR, se encuentran formulados controles respecto de la verificación de la coincidencia de los datos básicos del depósito judicial, incluyendo la verificación de la identificación del demandado.

En conclusión, el equipo auditor evidenció en el hallazgo las debilidades en la validación del soporte específico llamado “*CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES*”, toda vez que el hecho de registrar, en él, el NIT equivocado para el demandado, llevó al registro errado, en el portal del Banco Agrario, de esa información que forma parte integral de la constitución del título. De haber sido objeto de validación o verificación por parte de la DTDP antes de la remisión de la información a la STTR y su posterior envío al Banco Agrario, según correspondiera, hubiera podido subsanarse la situación antes de la constitución del TDJ 400100007338617 y del registro de la información en el portal bancario.

Ante los argumentos expuestos y la respuesta dada a los comentarios presentados por la DTDP, el equipo auditor mantuvo el hallazgo “*Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019*” que, para este informe final, se identifica con el N.º 2.

Por otro lado, se incluyó la imagen del formato “*CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES*” en el cuerpo del informe para dar mayor claridad sobre el tema.

- Observación de la DTAF frente al hallazgo N.º 4: “Debilidades en la aplicación de controles asociados al contenido de soportes para el giro del Título Judicial”

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta la DTAF:

“Con ocasión del presente hallazgo, a continuación, nos referiremos a lo señalado en el punto “Pago del título de Depósito Judicial No. 400100007922356”, abordado en la página 19 del informe de auditoría. Señala el informe que: “A pesar de las diferencias descritas en el cruce de correspondencia, se evidenció que la STTR y la DTDP continuaron con el trámite para el pago iniciado con la recepción del derecho de petición de la apoderada de Víctor Hugo Jiménez Castro (radicado IDU 20205261001192 del 11/11/2020).

El pago final del TDJ convertido, N.º 400100007922356, se realizó el 01/06/2021. Esto, según el memorando 20225560007993 del 06/01/2022, dirigido a la Subdirección General de Gestión Corporativa, en el cual la STTR informó que:

“[...]

8. El día 01 de junio de 2021 se realizó la autorización del pago, en el portal Web del Banco Agrario, a favor del Sr. Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, tal como lo solicito (sic) la Dirección Técnica de Predios. 9. El día 2 de junio de 2021 fue cobrado mediante cheque de gerencia el título judicial No. 400100007922356 por valor de \$ 2.361.383.374,00 por el señor Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía 4.318.158. [...].”

Como se mencionó, mediante radicado 20205261001192 del 11/11/2020, el señor VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO, por intermedio de apoderado, solicitó “Que se ordene a quien corresponda Endosar y Autorizar el pago del depósito judicial número 400100007338617, por valor de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (2.361.383.374.00), a nombre de mi poderdante el señor VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales.”

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

La apoderada soportó su solicitud en el acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020, tramitada ante el “Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral Fundación Derecho y Equidad”, entre VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO (convocante) y la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A (convocada) y anexó, para el efecto, copia de los siguientes documentos: Acta de conciliación, registro impreso del acta de conciliación ante el Ministerio de Justicia y del Derecho, cédula de ciudadanía del solicitante, poder especial para solicitar el endoso y posterior entrega del depósito judicial (con presentación personal ante la Notaría 7ª del Círculo de Bogotá, el 09/11/2020), cédula de ciudadanía y tarjeta profesional de la apoderada.

Frente a lo anterior, precisamos que en lo que corresponde al pago del título del depósito judicial, éste se realizó de acuerdo con los procedimientos establecidos para la STTR, de la manera que se describe a continuación:

1. El día veintidós (22) de enero de 2021 el Juzgado 12 Civil del Circuito realiza la conversión del título judicial No. 400100007338617 por valor de \$2.361.383.374,00 dando origen a un nuevo título judicial No. 400100007922356 por el mismo valor, el cual ingresa a la cuenta judicial del IDU Nro. 100191916057 denominada “IDU Pagos por Expropiación Administrativa.”

2. Conforme con el procedimiento establecido para el trámite y gestión de depósitos judiciales PR-GF-10 versión 2, la STTR mediante memorando 20215560015533, de fecha 28 de enero de 2021, informa a la DTPD, sobre la desmaterialización de los títulos de depósitos judiciales, incluyendo el No. 400100007922356 por conversión del título.

3. El día 18 de febrero de 2021 con el memorando 20213250035033 la Dirección Técnica de Predios solicitó la conversión y entrega del Título Judicial No. 400100007338617 por valor de \$2.361.383.374,00 del Registro Topográfico 46881A. En el citado oficio, se indica el trámite a seguir frente al beneficiario, y adjunta los soportes que dan lugar a la expedición del cheque a nombre del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO.

4. El día 10 de marzo de 2021 con memorando 20213250060593 la Dirección Técnica de Predios, da alcance al memorando 20213250035033 para corregir el número del Título Judicial, indicando que es el número 400100007922356 y ratificando que el valor se debe pagar al Sr. Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales.

5. El día veintiséis (26) de marzo de 2021 con memorando 20215560084933 la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, indica a la Dirección Técnica de Predios, que no se puede proseguir el trámite relatado en el numeral anterior, debido a que una vez verificado el certificado de Cámara de Comercio de la Sociedad Constructora y Promotora BC P Ltda., se hacía necesario allegar el documento donde constara el cumplimiento de los numerales 8 y 9 de las facultades del representante legal, en relación con la autorización para adelantar el acto conciliatorio por la cuantía del depósito judicial y explicar mediante qué facultades el representante legal pudo delegar la representación legal en la conciliación; es decir, documento en donde conste que el señor MIGUEL GERMAN ARANGO DE FEX ejerce la Representación Legal y donde adicionalmente se pudiese verificar que contaba con facultades para otorgar poder a terceros para conciliar.

Adicionalmente la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo solicitó, el Poder otorgado al señor CARLOS ADNER VIVEROS DÍAZ por el Representante Legal de la Constructora y Promotora Ltda.

6. El día primero (01) de abril de 2021 con memorando 20213250091043 la Dirección Técnica de Predios, da respuesta al memorando 20215560084933 de la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, anexando los siguientes documentos: Cámara de comercio de la sociedad Constructora y Promotora Ltda., Poder otorgado al señor CARLOS ADNER VIVEROS DÍAZ por el Representante Legal de la Constructora y Promotora Ltda. Fotocopia cédula de ciudadanía de los señores Carlos Adner Viveros y Miguel German Arango.

7. El día veintisiete (27) de abril de 2021 con memorando 20215560120803 la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo efectúa nuevamente devolución del trámite solicitado, por las siguientes razones: “En el poder especial allegado, se observa lo siguiente: • No tiene fecha • El número de cédula del Sr. Miguel German Arango

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

de Fex no coincide entre el texto y la firma. • No son legibles los sellos de reconocimiento en Notaría. Teniendo en cuenta lo anterior, se requiere que la Dirección Técnica de Predios, revise en forma detallada el tema y se remita el documento de “presentación personal ante Notaría” del poder antes descrito” Lo anterior, con el fin de poder validar la información antes enunciada.

8. El día once (11) de mayo de 2021, con memorando 20213250138433 la Dirección Técnica de Predios, da respuesta al memorando 20215560120803 de la Subdirección de Tesorería y Recaudo, indicando lo siguiente: “Dando Respuesta al memorando No. 20215560120803 de fecha 27 de 04 de 2021, conforme a la solicitud realizada por la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo del IDU, en el sentido que el número de cédula del señor MIGUEL GERMAN ARANGO, no coincide con el de la firma, revisando el poder suministrado por la apoderada la Dra. DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO, mediante radicado IDU No. 20215260730852, se puede evidenciar que fue un error involuntario al momento de digitar el número de la cédula en la parte de la firma ya que le sobra un número, por este motivo se adjunta el poder con la respectiva presentación personal de fecha 29 de abril del 2021, donde se puede evidenciar los sellos legibles por la Notaria cuarta del círculo de Bogotá. Para lo anterior se adjuntan los siguientes documentos: 1- Poder con su respectiva presentación personal en la notaría cuarta del círculo de Bogotá. 2- Se adjunta respuesta por parte de la apoderada, respecto la solicitud realizada mediante radicado IDU No. 20215560120803 de fecha 27 de abril de 2021.”

9. El día veintisiete (27) de mayo de 2021, con fundamento en la respuesta otorgada por la Dirección Técnica de Predios, la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo elaboró el título desmaterializado en el portal Web del Banco Agrario, a nombre de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. por valor de \$2.361.383.374, como beneficiario inicial, y con base en la solicitud de la Dirección Técnica de Predios, se estableció como beneficiario final al señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales.

10. El día primero (01) de junio de 2021, la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, envió para autorización a la Dirección Técnica Administrativa y Financiera, en el portal Web del Banco Agrario, a favor del señor Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, tal como lo solicito (sic) la Dirección Técnica de Predios.

11. El día dos (2) de junio de 2021 fue pagado mediante cheque de gerencia el título judicial No. 400100007922356 por valor de \$ 2.361.383.374,00 al señor Víctor Hugo Jiménez Castro C.C. 4.318.158, según consta en el soporte del título generado por el aplicativo del Banco Agrario, “Datos de la Transacción”

Descrito lo anterior, señalamos que mediante memorando 20225560007993 del 6 de enero de 2022 dirigido a la SGGC, se informaron la totalidad de las actividades ejecutadas por parte de la STTR para el trámite de “autorización de pago” del título judicial No. 400100007922356 por valor de \$ 2.361.383.374, las cuales por el hilo conductor que lleva cada una de ellas, se recomienda que sean tomadas en cuenta en su integridad y no de manera parcial.

Lo anterior resulta relevante toda vez que los mismos hechos evidencian que de ninguna manera el Pago del Título de Depósito Judicial, se da a pesar de las diferencias encontradas, ni a partir de oficio radicado por el señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO solicitando el trámite del mismo.

Se aclara que, el pago del título del depósito judicial, se realiza por parte de la STTR de conformidad con el procedimiento establecido para ello, esto es, cumpliendo la instrucción impartida por la ordenadora del pago, indicando su trámite. Lo anterior en el ámbito de las responsabilidades señaladas para los intervinientes, numeral 3, previa verificación de la validez y autenticidad de los documentos soportes de cada uno de los trámites que se solicitan ante la STTR.

Nos referiremos ahora al párrafo final de la página 21 del informe de auditoría, el cual, una vez describe una serie de archivos aportados por la DTDP, indica:

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

“Del contenido de los archivos remitidos, se colige que previo al pago del título judicial a Víctor Hugo Jiménez Castro (02/06/2021), sólo se realizó la verificación del poder presentado como anexo a la solicitud de pago. No se evidenció, para esta etapa, la validación previa del registro del acta de conciliación ante el Ministerio de Justicia, ni el trámite o gestión de endoso y/o autorización. Esto dio lugar al hallazgo “Debilidades en controles asociados a los soportes para el giro del Título Judicial.”, descrito en el aparte de Requisitos con Incumplimiento.”

Así pues, reiteramos que, de acuerdo con el procedimiento, la validez de todos los documentos para iniciar el trámite de ordenación del pago y luego pasar al giro, es competencia del área que lo genera, esto es importante para efectos de dar respuesta objetiva al motivo que origina la presente auditoria (sic).

Cobra relevancia aclarar los siguientes aspectos:

Existe un factor temporal que no es viable unificar dentro del proceso del pago descrito en el procedimiento, y en consecuencia un cambio de etapa dentro del mismo desde el momento en que el área ordenadora de pago da inicio al proceso de alistamiento del pago, la suscripción de la orden del pago y el pago del título judicial, tiempos y etapas que se desarrollan en distintas áreas y que en consecuencia definen las acciones, controles y responsabilidades derivadas de cada una de ellas.

Así las cosas, manifestar que “...previo al pago del título judicial, solo se realizó la verificación del poder...”, resulta impreciso, toda vez que como ya se indicó, el proceso de verificación de la validez y autenticidad de los documentos se realizan en el área ordenadora del pago, y solo cuando se considera que los mismos soportes constituyen título suficiente para adelantar el mismo se radican ante la STTR.

No obstante, lo anterior, ha de resaltarse que la STTR, en su deber de debida diligencia no pasó por alto, dudas que se generaron de la revisión de los documentos, siendo notificados a la ordenadora del pago, y siendo objeto de respuesta por el área. Así las cosas, no solo resulta impreciso señalar una etapa de validación previa del acta de conciliación previa al pago del título, sino que tampoco estamos de acuerdo que dicha situación de lugar al hallazgo, reiteramos porque dicha validación de legalidad no le corresponde a la STTR.

No sobra entonces precisar, que validar las condiciones del acta de conciliación que se señalan como requeridas en el informe de auditoría, corresponden al área ordenadora del pago, y es esta quien una vez revisó y validó dicho contenido determinó que el documento aportado era el idóneo y con este se cumplía con la totalidad de los requisitos legales exigidos para el pago del título de depósito judicial. Hecho que no está dentro de las funciones de atribuidas a la STTR refutar.

Aunado a lo anterior que conforme las responsabilidades establecidas en el numeral 3 de la Guía de Pago a Terceros GU-GF-01 Versión 8 , la revisión y validación del contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte de los pagos, deben ser realizados por parte del ordenador del pago competente y por los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas; adicionalmente, se indica en el mencionado documento que, la validación de los documentos soporte de pago debe hacerse previamente a la suscripción de la orden de pago.

Respecto al tema del endoso, es preciso señalar que este es aspecto que hace parte del pago, por tal razón a quien le correspondía validar y autorizar que los documentos soportes resultaban suficientes y cumplían los requisitos legales para el efecto, es a la ordenadora del mismo, tal y como se surtió en el respectivo trámite toda vez que previó (sic) al giro es esta área quien cuenta con la idoneidad para recaudar los documentos y además revisar y verificar la constitución de los documentos, su validez, el cumplimiento de los requisitos para el pago y a nombre de quien se debe hacer el respectivo giro por parte de la STTR.

Como complemento, es preciso hacer referencia al Decreto 777 de 2019 "Por medio del cual se reglamenta el Estatuto Orgánico del Presupuesto Distrital y se dictan otras disposiciones."

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

En su Artículo 30. Responsabilidad de los ordenadores del gasto en el seguimiento y control de la ordenación de pagos, devoluciones, compensaciones, pagos de carácter tributario y demás obligaciones radicadas ante la Dirección Distrital de Tesorería. Es responsabilidad de los ordenadores del gasto de las entidades que conforman el Presupuesto Anual del Distrito Capital y de los Fondos de Desarrollo Local, realizar el seguimiento y control de los documentos que ordenan pagos, devoluciones, compensaciones, pagos de carácter tributario y demás obligaciones radicadas ante la Dirección Distrital de Tesorería, así como la aclaración oportuna de los rechazos que se presenten y su solicitud de anulación y/o reenvío...

Dicho lo anterior, de manera atenta reiteramos la necesidad que (sic) en el informe de auditoría exista una alineación completa en todas sus partes, de tal manera que la descripción de los aspectos objeto de auditoría (sic) y la formulación de los hallazgos, permitan formular planes de mejora concretos y efectivos. Lo anterior, dado que en procesos transversales como el que ya se describió, existen roles y espectros de responsabilidades, que no deben dar lugar a interpretaciones ni subjetividades, dada la seguridad jurídica que exige el accionar en un componente tan trascendental como lo es el de pagos”.

Respuesta del equipo auditor

Revisadas las observaciones presentadas por la DTAF, en las que se describen las gestiones realizadas por el área, previas al giro del depósito judicial, se indica que éstas no han sido desconocidas, tal como se transcribió en la parte pertinente de este informe.

Frente a la inconformidad manifestada por la DTAF, en relación a: “Nos referiremos ahora al párrafo final de la página 21 del informe de auditoría, el cual, una vez describe una serie de archivos aportados por la DTDP, indica:

“Del contenido de los archivos remitidos, se colige que previo al pago del título judicial a Víctor Hugo Jiménez Castro (02/06/2021), sólo se realizó la verificación del poder presentado como anexo a la solicitud de pago. No se evidenció, para esta etapa, la validación previa del registro del acta de conciliación ante el Ministerio de Justicia, ni el trámite o gestión de endoso y/o autorización. Esto dio lugar al hallazgo “Debilidades en controles asociados a los soportes para el giro del Título Judicial.”, descrito en el aparte de Requisitos con Incumplimiento.”, el equipo auditor modifica el texto del citado párrafo final, precisando que en el informe preliminar, dicho párrafo, dada la descripción de los hechos precedentes, hacía alusión a las verificaciones remitidas por la DTDP.

De otra parte, solicita la DTAF *“Dicho lo anterior, de manera atenta reiteramos la necesidad que (sic) en el informe de auditoría exista una alineación completa en todas sus partes, de tal manera que la descripción de los aspectos objeto de auditoría (sic) y la formulación de los hallazgos, permitan formular planes de mejora concretos y efectivos. Lo anterior, dado que en procesos transversales como el que ya se describió, existen roles y espectros de responsabilidades, que no deben dar lugar a interpretaciones ni subjetividades, dada la seguridad jurídica que exige el accionar en un componente tan trascendental como lo es el de pagos.”*

Al respecto, el equipo auditor considera que el informe describe claramente los hechos evidenciados y los criterios aplicables, y en ese sentido, como se mencionó en la respuesta a la DTDP, páginas arriba, es en la construcción del plan de mejoramiento, en donde derivado del análisis de causas que se realice, se identificarán las acciones correctivas a adelantar, así como los ejecutores de las mismas.

Como se informó a la DTDP en la respuesta a los comentarios de dicha dependencia sobre el informe preliminar, este hallazgo se mantiene; sin embargo, se ajustó su nombre y descripción, de acuerdo con el criterio definido en el informe preliminar de auditoría, es decir, lo estipulado en el artículo segundo del Acta de Conciliación 363/2020, quedando identificado así: Hallazgo N.º 3 “No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020”.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

3. REQUISITOS CON INCUMPLIMIENTO

Nº	Criterio	Descripción
H1	Ley 1437 de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Artículo 68. “Citaciones para notificación personal. <i>Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente [...]”.</i> Artículo 69. “Notificación por aviso. “[...] Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. <i>En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.”,</i> PR-GP-03 V.5 Procedimiento Adquisición Predial. 4.1.1.5 Enviar la comunicación de notificación a los titulares. <i>Descripción: “A través de la empresa de correspondencia se debe enviar la comunicación de notificación a los propietarios, conforme los lineamientos de ley establecidos para dicho acto.”</i> 6.1.1.17 Enviar comunicación al propietario. <i>Descripción: “Enviar comunicación a través de la empresa de correspondencia al propietario para que se notifique el acto administrativo, la notificación se realizará conforme a lo establecido en el artículo 67 y los subsiguientes de la ley 1437 del 2011 –CPACA.”</i>	Hallazgo N.º 1: Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos. Se evidenció debilidad en la gestión de requisitos de trámite, respecto a la notificación de la Resolución 4505 del 26/09/2018, toda vez que, el radicado 20183250940811 del 28/09/2018 correspondiente al oficio de citación de notificación personal de la oferta de compra, no fue enviado por correspondencia al propietario del predio y de la Resolución 1246 del 27/03/2019, puesto que no se evidenció la publicación en página web del aviso bajo radicado 20193250375031 del 08/05/2019, contraviniendo lo previsto en el artículo 68 del C.P.A.C.A., y el numeral 4.1.1.5 del Procedimiento Adquisición Predial PR-GP-03 Versión 5, para la Resolución 4505 de 2018 y el artículo 69 del C.P.A.C.A. y el numeral 6.1.1.17 del Procedimiento Adquisición Predial PR-GP-03 Versión 5, para la Resolución 1246 de 2019, situación que puede generar posibles riesgos jurídicos para la entidad.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Nº	Criterio	Descripción
H2	GU-GF-01 “Guía de Pago a Terceros”, versión 8 3 RESPONSABILIDADES. Primer inciso <i>“Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, <u>gestiones prediales</u>, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y <u>validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago</u>. Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago”.</i> (Subrayado fuera de texto). PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1 5. POLÍTICA OPERACIONAL, primer inciso <i>“Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, <u>gestiones prediales</u>, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y <u>validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago</u>. Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago”.</i> (Subrayado fuera de texto).	Hallazgo N.º 2: Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019 Se evidenciaron debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la orden de pago 2439/2019, específicamente en el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, propio del Banco Agrario y diligenciado y suministrado por la DTDP, debido a que en dicho formato quedó consignado erradamente que el NIT del demandado (Constructora y Promotora BCP LTDA) era 8300260011, el cual corresponde, realmente, a la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (sociedad que no era demandada, sino propietaria del predio al momento de generación de la resolución de expropiación), incumpliendo lo establecido en el numeral “3 RESPONSABILIDADES” de la guía GU-GF-01 “Pago a Terceros”, versión 8 y el numeral “5. POLÍTICA OPERACIONAL”, del procedimiento PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1, situación que generó un error en la constitución del título de depósito judicial 400100007338617 y que, a futuro, para otros RT, no permitiría el desembolso del título judicial a favor del demandante, en el caso en que tenga que hacerse directamente y no a través de tercero.
H3	Acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020. Centro de Conciliación y Arbitraje “Fundación Derecho y Equidad”. Convocante: VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO. Convocada: INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN Artículo 2: “En virtud al acuerdo conciliatorio al que han llegado las partes, la convocada <u>endosará</u> y en consecuencia <u>autorizará</u> al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía 4.318.158 de Manizales, para cobrar dicho título judicial, número 400100007338617 que reposa en el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, a nombre de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., con Nit 830026001-1”. (Subrayado fuera de texto).	Hallazgo N.º 3: No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020. No se evidenció soporte del endoso y/o autorización por parte de la firma Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (Convocada), para el trámite de desembolso a favor del señor Víctor Hugo Jiménez Castro (Convocante) del título judicial, contraviniendo lo establecido en el artículo 2, del Acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020, del Centro de Conciliación y Arbitraje “Fundación Derecho y Equidad”, situación que puede afectar la completitud de información para soportar el trámite de desembolsos asociados a títulos

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Nº	Criterio	Descripción
		judiciales y generar riesgos jurídicos para el Instituto.
H4	MG-GP-01 Manual de Gestión Predial V 3 0 <i>"5.6.11 Entrega del inmueble</i> <i>[...] "para el efecto se suscribirá el formato acta de recibo del inmueble vigente, la cual contendrá el área de registro topográfico - RT, que se recibe o en su defecto el área certificada por cabida y linderos expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, el estado de las construcciones, servicios públicos instalados o cancelados y demás circunstancias que al momento de la visita se encuentren. <u>Dicha acta será firmada por los propietarios o poseedores inscritos y por el profesional de la Dirección Técnica de Predios a cargo del proceso.</u>"</i> (Subrayado fuera de texto original)". PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0 <i>"7.6.5 Recibir físicamente el predio</i> <i>Punto de Control</i> <i><u>El Acta debe estar suscrita por el propietario que entrega el bien, el profesional a cargo del proceso de adquisición predial, profesional del área técnica y el servidor público del área de administración y venta de la Dirección Técnica de Predios- DTDP encargado para tal fin.</u></i> <i>7.6.8 Entregar predio a contratista de obra.</i> <i>Se debe formalizar la entrega de predio(s) al área ejecutora de obra a través de memorando adjuntado las actas de recibo de predio(s) por parte del contratista copia de los RT's del proyecto de infraestructura intervenido.</i> <i>Punto de Control</i> <i>Se deberá levantar acta de entrega con la relación de bienes recibidos por el contratista de obra la cual debe estar firmada por las partes que intervienen.</i> (Subrayado fuera de texto original) FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios V3.0 - Vigente a la fecha en que se recibió el predio (01/02/2019). En la hoja "Instrucciones" del archivo Excel del formato se registraba para el campo "Vendedor" la instrucción	Hallazgo N.º 4: Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora. Se evidenciaron debilidades en la ejecución de actividades de control y en los registros asociados con el recibo del predio RT 46881A y su entrega al área ejecutora, toda vez que el Acta de Recibo del predio no fue suscrita por el propietario del predio, a su vez, el documento correspondiente al Acta de entrega a la DTC, no está suscrito por los intervinientes (Interventor y Constructor) y los registros asociados son ilegibles e incompletos, contraviniendo lo establecido en el numeral 5.6.11-Entrega del inmueble del Manual "MGGP01 Manual de Gestión Predial V3.0", los numerales 7.6.5-Recibir físicamente el predio y 7.6.8-Entregar predio a contratista de obra del procedimiento PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0 y el formato FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios, situación que puede generar incertidumbre sobre la autenticidad de la persona que entrega el predio. El detalle de las situaciones evidenciadas se desarrolló en el numeral 2.4 del presente informe.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

Nº	Criterio	Descripción
	<i>"Deje este espacio libre para la <u>firma y cédula de ciudadanía del vendedor.</u>"</i>	
H5	PR-DO-03 V. 2, 3 y 4 Organización de archivos de gestión Política Operacional: "(...) Es responsabilidad de los servidores públicos de planta y contratistas de prestación de servicios, mantener actualizados los expedientes virtuales, realizando una correcta clasificación e inclusión de los radicados en los expedientes correspondientes y conforme con la Tabla de Retención Documental. Documental." Actividad 6.1.3. Observaciones La Tabla de Retención Documental de cada dependencia, indica cuáles documentos se deben archivar de acuerdo a la serie y/o subserie documental. La inclusión de documentos en un expediente se realiza en el mismo momento en que se genera o recibe un documento."	Hallazgo N.º 5: Deficiencias en el manejo de expedientes virtuales en ORFEO. Se evidenció falta de unicidad de criterio en el manejo de los expedientes virtuales Orfeo frente a los radicados 2018325094081, 201832510578811, 20193250012466, 20193250375031, 20203251084911, 20213250192891, 20215260119042, 20183250045056, 20213250192801, 20183250940811, 20193250246411, 20203251161981, 20205261065262, 20215260129932 y 20213250035033, toda vez que se identificó inclusión de radicados en expedientes de RT diferentes, contraviniendo lo dispuesto en las políticas operacionales y en la actividad 6.1.3 del Procedimiento PR-DO-03 Organización de Archivos de Gestión Versiones 2, 3 y 4 (según tiempos de ejecución), situación que puede afectar la integridad y trazabilidad de la información. El detalle de cada situación se describió en la tabla N.º 5 del presente informe.

4. RECOMENDACIONES/ OPORTUNIDADES DE MEJORA

En consideración a que de acuerdo con el Plan de auditoría a la auditoría especial de Gestión Predial, si bien se está generando un informe final sobre el RT 46881A, y que algunas de las recomendaciones asociadas a dicho RT, pueden ser extrapoladas a los otros RT que hacen parte de la muestra de auditoría, por instrucciones del Jefe de la Oficina de Control Interno, el capítulo de recomendaciones, se verá reflejado en el Informe final de Auditoría especial al proceso de Gestión Predial.

5. CONCLUSIONES

De acuerdo con las actividades verificadas y los criterios establecidos para la auditoría, se evidenciaron requisitos con incumplimiento asociados con:

- Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos.
- Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019.
- No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020.

FORMATO			
INFORME DE AUDITORÍA			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-EC-111	EVALUACIÓN Y CONTROL	1.0	

- Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora.
- Deficiencias en el manejo de expedientes virtuales en ORFEO.

A continuación, se relaciona el número de hallazgos y recomendaciones identificadas:

Total N.º de Hallazgos	Total, Recomendaciones / Oportunidades de mejora
5	No aplica (*)

(*) De acuerdo con lo descrito en el capítulo 4 del presente informe.

6. ANEXOS

Constituyen parte integral del presente informe, los anexos que a continuación se relacionan:

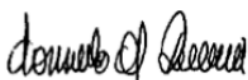
Anexo N.º. 1. RT 46881 (inicial).

Anexo N.º. 2 RT 46881A (ajustado).

Anexo N.º. 3 Verificación uso del suelo

Anexo N.º. 4 Registro fotográfico visita de inspección predio RT: 46881A

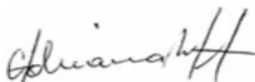
7. EQUIPO AUDITOR



Consuelo Mercedes Russi Suárez
Auditor Líder



Erika Stipanovic Venegas
Auditor acompañante



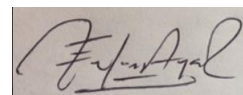
Adriana Mabel Niño Acosta
Auditor acompañante



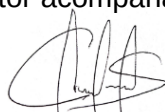
Wilson Guillermo Herrera Reyes
Auditor acompañante



Héctor Yesid Luengas Caicedo
Auditor acompañante



Fabio Luis Ayala Rodríguez
Auditor acompañante



Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo
Auditor acompañante



Ismael Martínez Guerrero
Jefe Oficina de Control Interno

ANEXO N° 1
RT 46881 (INICIAL)

ANEXO N°2
RT – 46881A (AJUSTADO)

ANEXO N° 3
VERIFICACIÓN USO DEL SUELO



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 34 A SUR 89

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	FICHA:	1
AREA DE ACTIVIDAD:	DOTACIONAL	ZONA:	ZONA DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVO Y RECREATIVO	LOCALIDAD:	8 KENNEDY
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 396 de 2004 Mod.-Dec 337 de 20	UPZ:	82 PATIO BONITO
				SECTOR:	1 PATIO BONITO
Sector de Demanda: D					

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



BOLETIN CATASTRAL:

Identificadores Prediales

El predio con nomenclatura oficial: **KR 89C 34 20 SUR** - código postal **110871**, Con dirección(es) secundaria(s)/Incluye(s): *********,
Identificado con cédula catastral: **105218320200000000**, Código de Sector: **004601320200000000**, Numero Predial Nacional :
110010146080100320002300000000, Chip : **AAA0139KWEF**, Matriz : **PREDIO SIN PARTE CUENTA MATRIZ**, de la **ZONA**
SUR, Localidad : **KENNEDY**, Barrio : **CALANDAIMA**, Fecha incorporación : **20-04-1998**, Fecha de actualización : **31-12-2016**,
vigencia formación : **1998**. Procesos de actualización : **2003 2009 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017**

Información Jurídica

PROPIETARIOS: 1

Propietarios	T Identificación	%Cop.	Escr.	Fecha	Not/Juz
INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S A	N 8300260011	100.000	8895	03/09/1997	29
Círculo : 1 SANTA FE DE BOGOTA Matrícula : 050840279765 Propiedad : PARTICULAR					

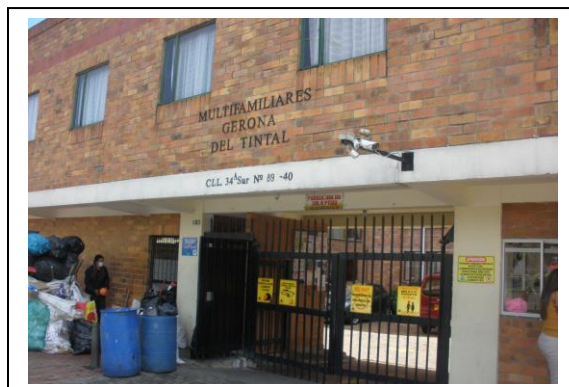
Información Económica

Destino: 66	ESPACIO PUBLICO	Estrato: 0	Coefficiente P.H.
-------------	-----------------	------------	-------------------

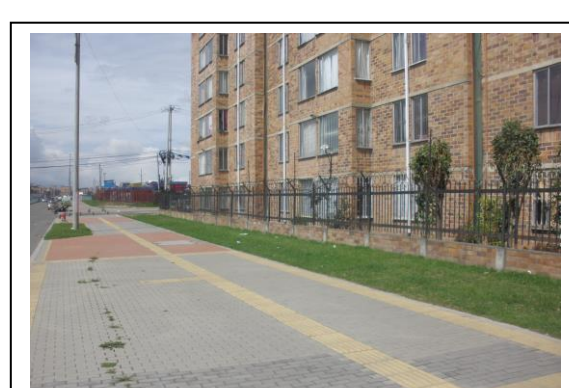
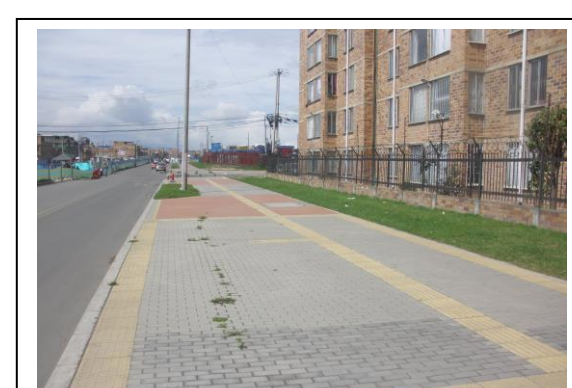
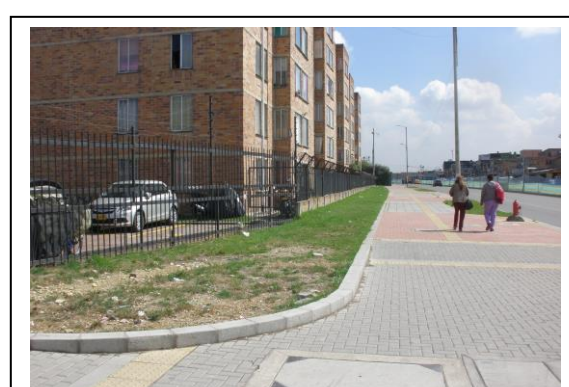
ANEXO N° 4
REGISTRO FOTOGRÁFICO
VISITA DE INSPECCIÓN PREDIO RT: 46881A
21-02-2022

CONTRATO IDU-1543-2018

***“CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA TINTAL,
DESDE LA AVENIDA BOSA HASTA LA AVENIDA
MANUEL CEPEDA VARGAS Y OBRAS
COMPLEMENTARIAS, EN BOGOTÁ D.C. GRUPO
NO. 1”***

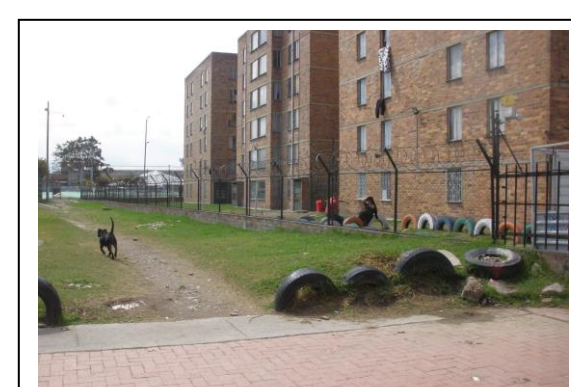


Se observó Urbanización Multifamiliares Gerona del Tintal, ubicada en la Calle 34A Sur N°89-40, Predio original y adyacente, del cual se generó el RT 46881A que hace parte de la auditoría.



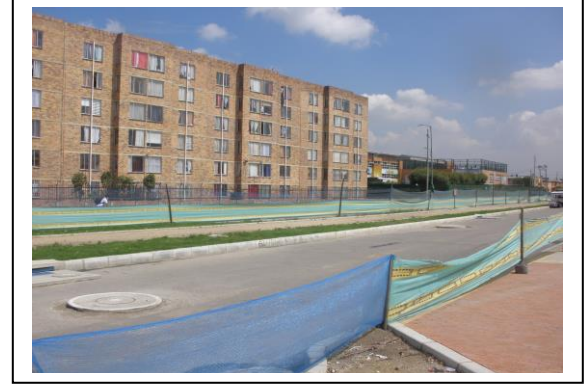
RT 46881 A
CARRERA 89 C N°34 – 20 Sur - Costado Sur Occidental

Se observa RT 46881 A correspondiente al área de Reserva Vial empleado en la ejecución del Contrato de Obra N°1543 de 2018. El área de Reserva Vial correspondía a un área de 3.330,81 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado.



RT 46881 A
CARRERA 89 C N°34 – 20 Sur - Costado Sur Occidental

Se observa RT 46881 A correspondiente al área de Reserva Vial para la ejecución del Contrato de Obra N°1543 de 2018. El área de Reserva Vial correspondía a un área de 3.330,81 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado. Igualmente, se observa sendero peatonal adyacente a este predio de Reserva Vial, el cual no fue intervenido.



**RT 46881 A
CARRERA 89 C N°34 – 20 Sur - Costado Sur
Oriental**

Se observa intervención de la zona de andenes construidos con losetas, frente a la franja de Reserva Vial, contiguo al Parque Patio Bonito. Así mismo, se evidenció la intervención de la zona correspondiente al separador central de la vía, la cual tiene incorporada la cicloruta sobre este corredor. Esta zona se encuentra inconclusa, y está siendo desarrollada bajo el contrato N°1543 de 2018.

ANEXO N° 2
RT 39652



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
 DIRECCION TECNICA DE PREDIOS

OBRA: AV. MARISCAL SUAREZ (KR 18 Y 19) DE AV. DE LOS COMINEROS (AC 6) A AV. DE LA HORTA (CL 1) ACUERDO 180 DE 2005-VALORIZACION POR BENEFICIO SOCIAL GRUPO E CODIGO DE OBRA 124
 Direccion: CL 1F 21 21 Propietario: LUZ ANGELA GARCIA SILVA Y OTROS

TIPO DE AREA RESERVA VIAL(M2) TOTAL(M2)

1. Piso Teja	231.69	231.69
Zona Libre (Dura)	183.02	183.02

INFORMACION PREDIAL

CHIP AAAD034UUCN
 Código de Sector 004106101500000000
 Cédula Catastral 1B 21 9
 Matricula Inmobiliaria 050C-1494368
 Escritura No 895
 Notario 54
 Fecha Escritura 15/04/1999
 Area Escrituras 499.12 M2
 Lindero Norte NO REGISTRA
 Lindero Sur NO REGISTRA
 Lindero Oriente NO REGISTRA
 Lindero Occidente NO REGISTRA

CUADRO DE COORDENADAS

MOJON	NORTE	ESTE	DISTANCIA	MOJON
A	99914.32	98059.30	12.88	A
B	99910.65	98081.85	32.31	B
C	99879.90	98071.77	12.60	C
D	99883.59	98059.73	32.18	D
A	99914.32	98059.30		A

SUMA DE AREAS TERRENO(M2)

Reserva Vial (A-B-C-D-E-F-A)	414.71
Total (A-B-C-D-E-F-A)	414.71
Sobrante	0

Dibujo: C.G.M.

Levanto: ABEL RICO BAEZ
 Mat. 16940

Escala: 1:250

Fecha: Mayo de 2008

Revisa:

Vo. Bo.

Revisor Técnico

ANEXO N° 5
RT 47732 (INICIAL)

ANEXO N° 3
RT 47729 (INICIAL)



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
 DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: EXTENSIÓN TRONCAL CARACAS DESDE MOLINOS HASTA YOMASA

Dirección **KR 8A 51 22 SUR**

Propietario

ERNESTO MEDINA ALEMAN

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m²)	TOTAL (m²)
1 PISO PLACA	27.07	27.07
1 PISO TEJA DOBLE ALTURA	6.56	6.56
2 PISOS TEJA	110.24	110.24
2 PISOS PLACA	38.47	38.47
3 PISOS TEJA	17.03	17.03
ZONA DURA + ENRAMADA	10.04	10.04
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	215.41	215.41
TOTAL (A-B-C-D-A)		215.41
(SORBANTE:)		0.00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHP	AAA0021 TUR
Código de Sector	002507 4507 00000 000
Cédula Catastral	US 525 B 1
Matrícula inmobiliaria	505-70370

CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	95670.14	95040.70	
B	95663.02	95061.70	20.35
C	95647.42	95042.68	10.70
D	95664.45	95031.76	20.18
A	95670.14	95040.70	10.60

Dibujó: **Ing. Mario Esteban Granja Osorio**
 MP. 25202170922 CND

Levantó: **DTOP**

Escala: **1:200**

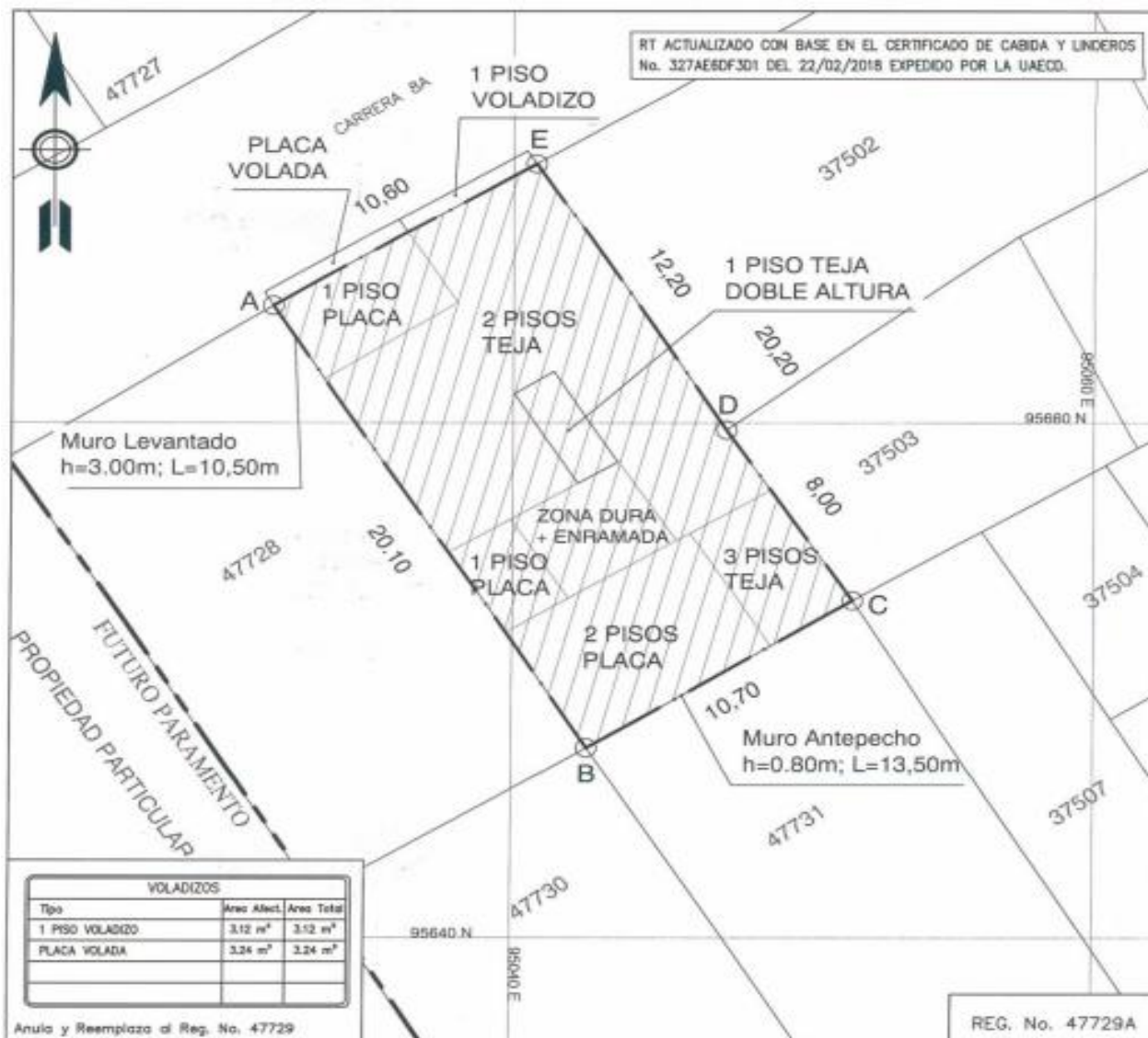
Fecha: **Septiembre 2017**

Revisó: **Ing. Blanca Lilia Ortega S.**

Vo. Bo.

Arq. Luis Fernando Torres

ANEXO N° 4
RT 47729 (AJUSTADO)



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: EXTENSIÓN TRONCAL CARACAS DESDE MOLINOS HASTA YOMASA

Dirección KR 8A 51 22 SUR

Propietario ERNESTO MEDINA ALEMAN

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m²)	TOTAL (m²)
1 PISO PLACA	26.80	26.80
1 PISO TEJA DOBLE ALTURA	6.56	6.56
2 PISOS TEJA	110.24	110.24
2 PISOS PLACA	36.47	36.47
3 PISOS TEJA	17.03	17.03
ZONA DURA + ENRAMADA	16.04	16.04
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	215.20	215.20
TOTAL (A-B-C-D-A)	215.20	215.20
SOBRANTE (J)		0.00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHP	AAAA0021TL00R
Código de Sector	002507 4507 0000 000
Cedulas Catastrales	US 525 B 1
Matrícula Inmobiliaria	505-76370

CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	95664.45	95031.76	
B	95670.02	95040.78	10.60
C	95669.73	95047.35	12.20
D	95653.02	95051.70	8.00
E	95647.42	95042.58	10.70
A	95664.45	95031.76	20.10

Dibujó: Ing. Mario Esteban Granja Osorio
MP. 25202170922 CND

Levantó: DTDP

Escala 1:200

Fecha Marzo 2018

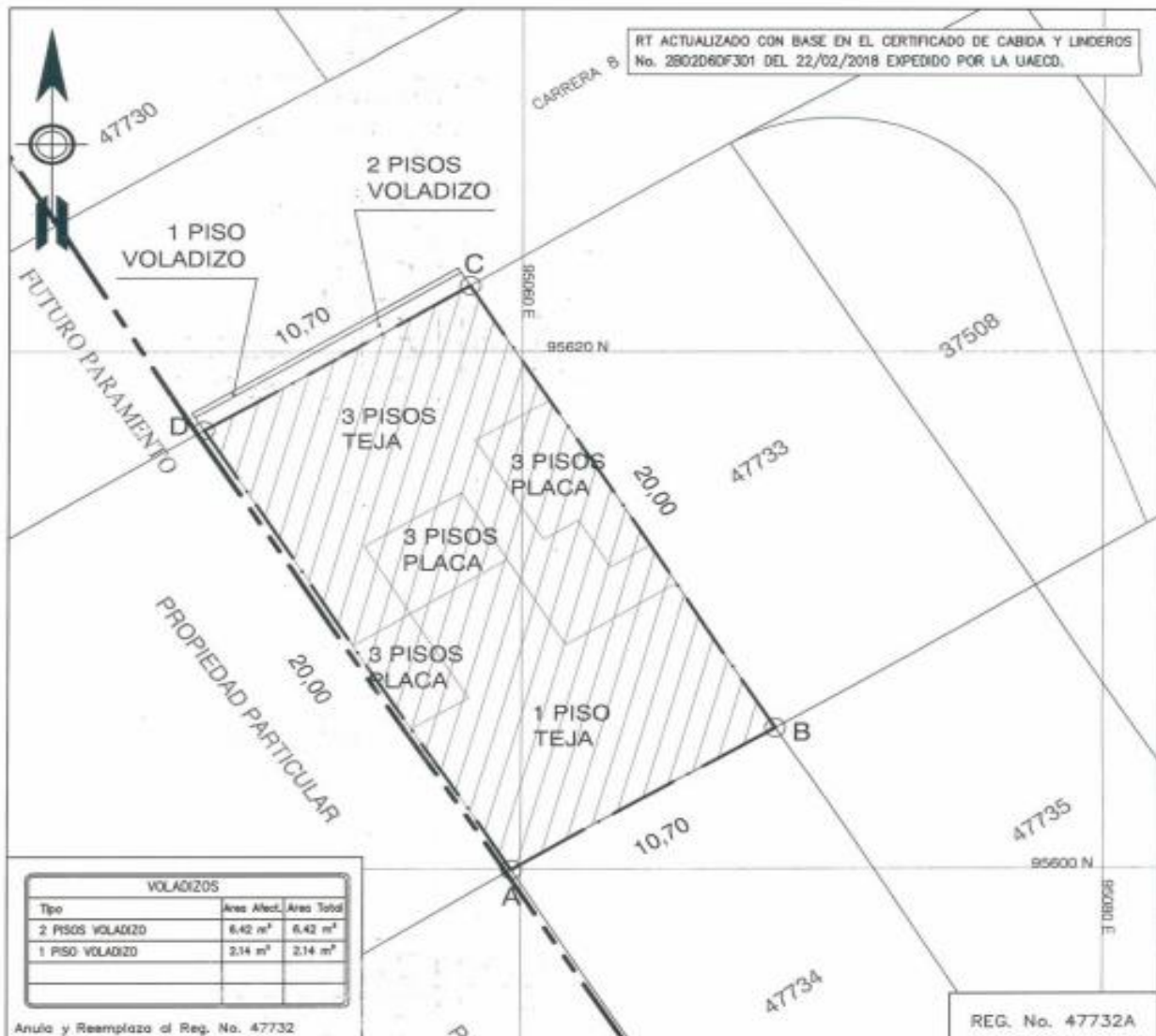
Revisó: Ing. Blanca Lila Ortega S.

Va. Bo.

Arq. Luis Fernando Torres

ANEXO N° 5
RT 47732 (INICIAL)

ANEXO N° 6
RT 47732A (AJUSTADO)



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: EXTENSIÓN TRONCAL CARACAS DESDE MOLINOS HASTA YOMASA

Dirección KR 8 51 30 SUR

Propietario MARIA ISABEL GONZALEZ CAÑON Y OTROS

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m ²)	TOTAL (m ²)
1 PISO TEJA	84,10	84,10
3 PISOS TEJA	82,05	82,05
3 PISOS PLACA	37,35	37,35
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m ²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	213,50	213,50
TOTAL (A-B-C-D-A)		213,50
SOBRANTE ()		0,00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHP	AAA0021TARU
Código de Sector	002507 4606 00000 000
Cédula Catastral	US 525 7A 12
Matrícula Inmobiliaria	505-004480

CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	95599.97	95039.67	10,70
B	95605.51	95066.74	20,00
C	95622.54	95056.20	10,70
D	95516.50	95049.08	20,00

Dibujó: Ing. Mario Esteban Granja Osorio
MP. 25202170922 CND

Levantó: DTDP

Escala 1 : 200

Fecha Marzo 2018

Revisó: Ing. Blanca Lilia Ortega S.

Vo. Bo.

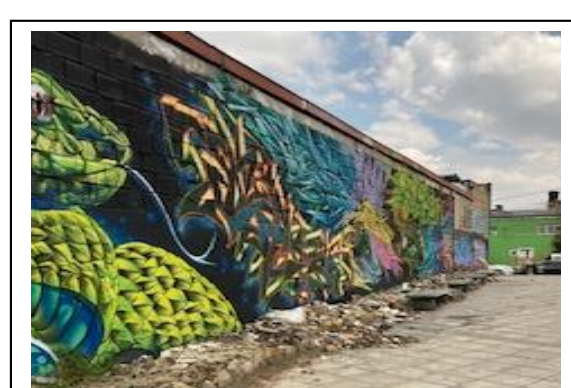
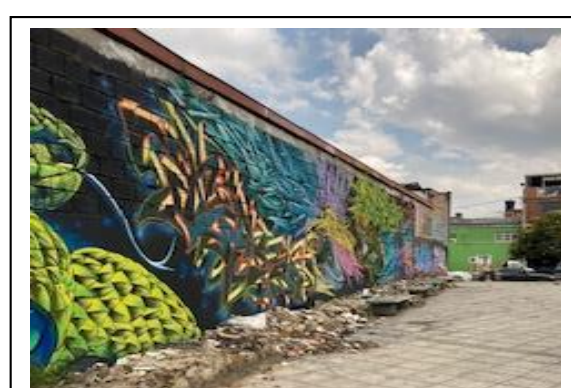
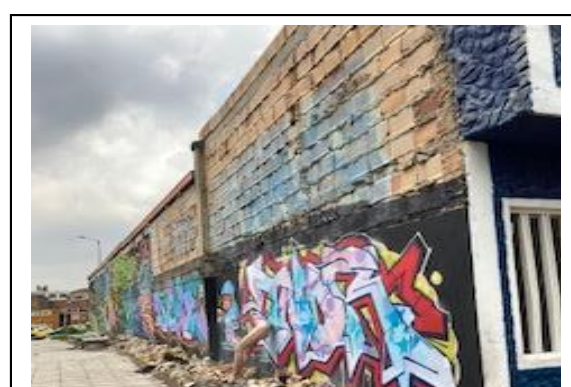
Arq. Luis Fernando Torres

ANEXO N° 7
RT 51588

ANEXO N° 8
REGISTRO FOTOGRÁFICO
VISITA DE INSPECCIÓN 15/03/2022

PREDIO RT: 39652

**OBRA: AV. MARISCAL SUCRE DESDE
LA AV. COMUNEROS
HASTA LA AV. HORTUA**



RT 39652
AV. MARISCAL SUCRE DESDE LA AV. COMUNEROS HASTA LA AV. HORTUA- Costado Sur Oriental

Se observa predio demolido correspondiente al RT 39652 que hace parte de área de Reserva Vial empleado en la ejecución del Contrato de Obra N°135 de 2007 (Acuerdo 180 de 2005). El área de Reserva Vial correspondía a un área de 414,71 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado.

PREDIO RT: 47729A

**OBRA: EXTENSIÓN TRONCAL
CARACAS DESDE MOLINOS HASTA
YOMASA**

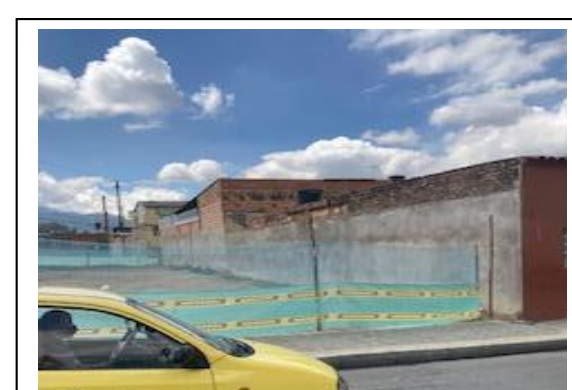
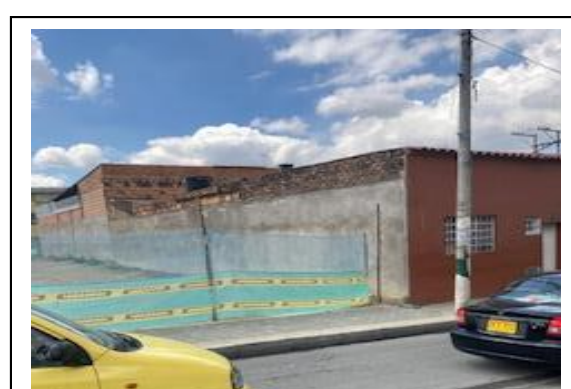


RT 47729 A
EXTENSIÓN TRONCAL CARACAS DESDE MOLINOS HASTA YOMASA - Costado Sur Occidental

Se observa predio demolido correspondiente al RT 47729A que hace parte de área de Reserva Vial empleado en la ejecución del Contrato de Obra N°1601 de 2019. El área de Reserva Vial correspondía a un área de 215,20 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado, con uso residencial.

PREDIO RT: 47732A

**OBRA: EXTENSIÓN TRONCAL
CARACAS DESDE MOLINOS HASTA
YOMASA**

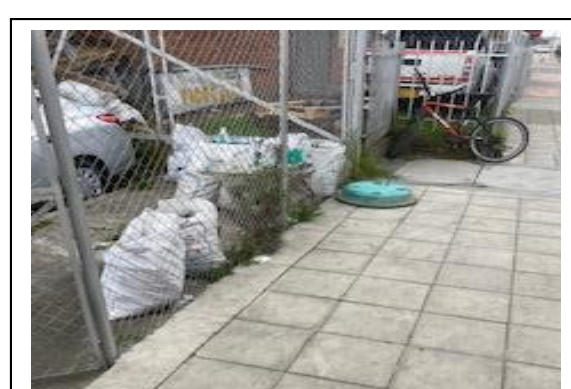
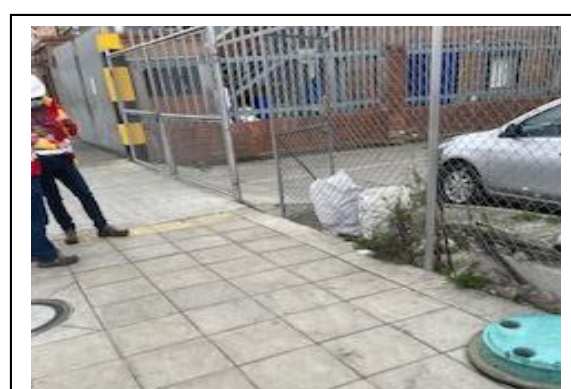
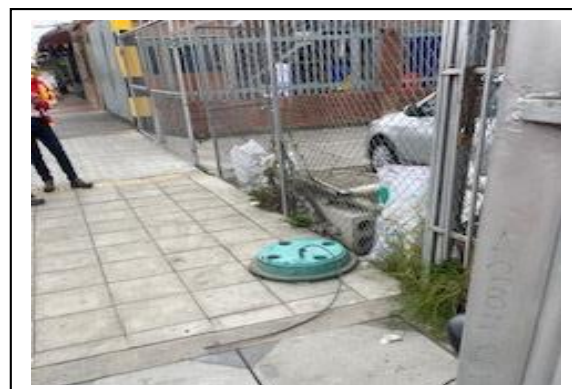
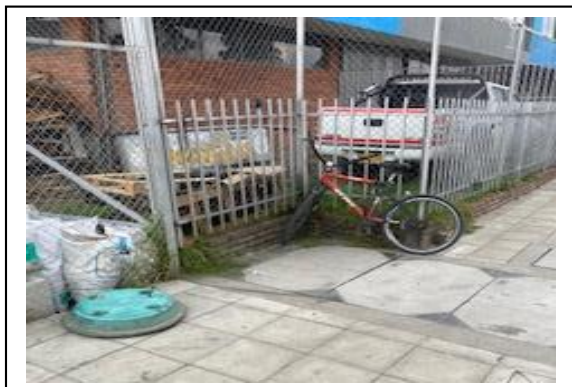


RT 47732 A
EXTENSIÓN TRONCAL CARACAS DESDE MOLINOS HASTA YOMASA - Costado Sur Occidental

Se observa predio demolido correspondiente al RT 47732A que hace parte de área de Reserva Vial empleado en la ejecución del Contrato de Obra N°1601 de 2019. El área de Reserva Vial correspondía a un área de 213,50 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado, con uso residencial.

PREDIO RT: 51588

**OBRA: AV. CONSTITUCIÓN DESDE LA
AV. ALSACIA HASTA LA AV.
CENTENARIO**



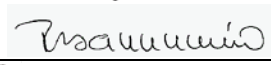
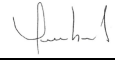
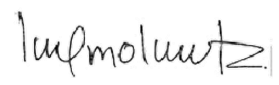
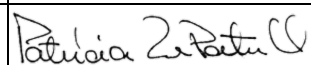
RT 51588

AV. CONSTITUCIÓN DESDE LA AV. ALSACIA HASTA LA AV. CENTENARIO-Costado Sur Oriental

Se observa predio correspondiente a zona dura para el RT 51588 que hace parte del área de Reserva Vial, empleado en la ejecución del Contrato de Obra N°1531 de 2018. El área de Reserva Vial correspondía a un área de 8,18 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado, con actividad en zona industrial.

FORMATO			idu
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO FO-PE-14	PROCESO PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	VERSIÓN 5	

FECHA	21 de abril y 09 de mayo de 2022	HORA INICIO	9:30 A.M. 21/04/2022 4:30 P.M. 09/05/2022	DURACIÓN (HORAS)	3.50	ACTA No.	03
ASUNTO	Comité Institucional de Coordinación de Control Interno-CICCI						
CONTRATO /PROYECTO	Presentación de hallazgos del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A						
ÁREA RESPONSABLE	OCI	Clasificación de la información del documento (No marque opción para información pública)				☒ Uso Interno. ☐ Clasificada. ☐ Reservada.	

ASISTENTES			
Nombre	Área / Entidad	Cargo/Tipo de vinculación	Firma
Diego Sánchez Fonseca	Dirección General-DG	Director General	
Rosita Esther Barrios Figueroa	Subdirección General de Gestión Corporativa-SGGC	Subdirector a SGGC	
José Félix Gómez Pantoja	Subdirección General de Desarrollo Urbano-SGDU	Subdirector SGDU	
Claudia Tatiana Ramos Bermúdez	Subdirección General de Infraestructura-SGI	Subdirector a SGI	
Gian Carlo Suescún Sanabria	Subdirección General Jurídica-SGJ	Subdirector SGJ	
Lucy Molano Rodríguez	Oficina de Relacionamento y Servicio a la Ciudadanía - ORSC	Jefe ORSC	
Patricia del Pilar Zapata Oliveros	Oficina de Control Interno Disciplinario-OCD	Jefe OCD	
Fanny Stella Pallares Rincón	Oficina Asesora de Comunicaciones-OAC	Jefe OAC	
Ismael Martínez Guerrero	Oficina de Control Interno - OCI	Jefe OCI	

TEMAS	
1	Llamado a lista y verificación del quorum
2	Lectura y aprobación del orden del día
3	Antecedentes auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial
4	Presentación de hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A, objeciones sobre los mismos y respuesta de Equipo Auditor a las Observaciones formuladas.
5	Proposiciones y varios

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

1. Llamado a lista y verificación del quorum.

El jefe de la Oficina de Control Interno, en calidad de secretario técnico del CICCI, procedió a realizar el llamado a lista y la verificación del quorum, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Resolución 7419 de 2021, *“Por la cual se actualizan las Instancias de Coordinación Interna del IDU en el marco de las dimensiones operativas MIPG”*.

Se contó con la asistencia presencial del Director General, el Subdirector General de Desarrollo Urbano, la Subdirectora General de Gestión Corporativa y el Subdirector General Jurídico y la asistencia virtual a través de la plataforma Google meet de la Jefe de la Oficina de Control Disciplinario Interno y la Jefe de la Oficina Asesora de Comunicaciones.

Asistieron como invitados la Directora Técnica de Predios, María del Pilar Grajales; José Alejandro Ramírez Cano - Abogado de la DTDP, Aura Yineth Correa Niño - Asesora de la Dirección General, Consuelo Mercedes Russi Suarez – Auditor líder, Wilson Guillermo Herrera Reyes y Erika Stipanovic Venegas – Auditores acompañantes y virtualmente los auditores acompañantes: Adriana Mabel Niño Acosta, Diego Fernando Aparicio Fuentes, Héctor Yesid Luengas Caicedo, Fabio Luis Ayala Rodríguez y Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo.

El Jefe de la Oficina de Control Interno, mencionó que la información relacionada con el Comité, fue remitida mediante correo electrónico del 07/04/2022 a los integrantes del CICCI y que en dicho correo se informó que, dada la naturaleza de los temas a tratar, si algún integrante del CICCI se encontraba impedido para votar, era necesario que dicho impedimento fuera manifestado por dicho medio o al inicio del Comité, a fin de resolver el impedimento dentro del Comité. En consideración a que no se recibieron notificaciones de impedimento por escrito, preguntó a los integrantes del CICCI si algún integrante se declaraba impedido para votar, sin recibirse manifestaciones de impedimento. De esta manera, se contó con el quorum deliberatorio y decisorio requerido.

2. Lectura y aprobación del orden del día

El jefe de la Oficina de Control Interno procedió a dar lectura al orden del día, enunciando la competencia funcional del Comité en el marco de las funciones asignadas en la Resolución 7419 de 2021, en particular, la función *“50.5. Servir de instancia para resolver las diferencias que surjan en desarrollo del ejercicio de auditoría interna”*, y conforme a las políticas operacionales descritas en el procedimiento PR PR-EC-01 *“Evaluación independiente y auditorías internas”*, a los hallazgos presentados, precisando que en dicho procedimiento está establecido que las decisiones que adopte el Comité irán dirigidas principalmente a establecer los hallazgos sobre los que procederá formular el Plan de mejoramiento. Cabe anotar que este tema se trata en el CICCI, en consideración a que mediante memorando 20223250120733 del 04/04/2022, la DTDP solicitó lo siguiente:

“(…) Me permito solicitar la convocatoria del Comité Institucional de Coordinación de Control Interno del IDU conforme lo establecido en el numeral 50.5 del artículo 50 de la resolución 7419 de 2021, con el fin

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

de resolver las diferencias que surten en relación con el proceso de auditoría especial realizado al RT 46881 A”, para los hallazgos 1, 3, 3 y 4 del Informe final.

El orden del día fue aprobado por unanimidad por los integrantes del Comité asistentes a la sesión.

3. Antecedentes auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial

El jefe de la Oficina de Control Interno procedió a exponer la contextualización y antecedentes de la auditoría especial al Proceso de Gestión Predial, así:

- Esta auditoría se adelantó en consideración a la solicitud del Director General efectuada mediante memorando 20225050031593 del 26/01/2022 y aprobada por el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en sesión del 28/01/2022.
- El ejercicio se adelantó de conformidad con el plan de auditoría formalizado mediante memorando 20221350046453 del 08/02/2022 y presentado en la reunión de apertura del 09/02/2022. Dicho plan sufrió modificaciones mediante los memorandos 20221350047563 del 09/02/2022 y 20221350092433 del 14/03/2022.
- El Director General mediante correo electrónico del 04/03/2022, solicitó que, en el marco de esta auditoría especial, se emitiera un informe preliminar y final con los resultados de la auditoría realizada al RT 46881A.
- El informe preliminar de auditoría, en lo referente al RT 46881A, fue comunicado por la OCI, a los líderes del proceso, mediante correo electrónico del 16/03/2022, para que formularan las observaciones que consideraran pertinentes.
- Las observaciones de la Dirección Técnica de Predios-DTDP fueron remitidas a la OCI mediante correo electrónico del 22/03/2022 y de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera-DTAF, mediante memorando 20225560102093 del 22/03/2022.
- El Informe Final fue formalizado el 25/03/2022, a través de memorando 20221350109163. Frente a los hallazgos descritos en dicho informe, la DTDP manifestó su inconformidad de cara a los hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 mediante memorando 20223250123613, que, en el marco de las competencias del Comité, es el asunto a desarrollar en el Comité, para analizar la pertinencia o no de formular el respectivo plan de mejoramiento.
- El tema asociado al pago del RT 46881A, inicialmente fue denunciado ante el Oficial de Cumplimiento del Sistema de Gestión Antisoborno y, adicionalmente, se encuentra en investigación por parte de la Fiscalía General de la Nación (Grupo Investigativo de Delitos contra la Administración Pública).

4. Presentación de hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A, objeciones sobre los mismos y respuesta de Equipo Auditor a las Observaciones formuladas.

Antes de dar inicio a la presentación, el jefe de la Oficina de Control Interno, en su condición de secretario técnico del Comité, indicó la metodología que se ha implementado para estas exposiciones,

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

así: se dará lectura al respectivo hallazgo, luego se otorgará el uso de la palabra al equipo auditado para que en el término de 5 minutos presente sus argumentos, el mismo término será otorgado al equipo auditor para sustentar su decisión y posteriormente se dará la palabra a los integrantes del Comité, para que formulen sus inquietudes o comentarios sobre el particular y por último, se someterá a votación la formulación o no del respectivo plan de mejoramiento.

Así las cosas, se inició la presentación de los hallazgos, así:

4.1. Hallazgo No. 1 “*Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos.*”

Criterio	Hallazgo
Ley 1437 de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Artículo 68. “Citaciones para notificación personal. <i>Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente [...].”</i> Artículo 69. “Notificación por aviso. <i>“[...] Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.”</i> PR-GP-03 V.5 Procedimiento Adquisición Predial. 4.1.1.5 Enviar la comunicación de notificación a los titulares. Descripción: <i>“A través de la empresa de correspondencia se debe enviar la comunicación de notificación a los propietarios, conforme los lineamientos de ley establecidos para dicho acto.”</i> 6.1.1.17 Enviar comunicación al propietario. Descripción: <i>“Enviar comunicación a través de la</i>	Hallazgo N.º 1: Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos. Se evidenció debilidad en la gestión de requisitos de trámite, respecto a la notificación de la Resolución 4505 del 26/09/2018, toda vez que, el radicado 20183250940811 del 28/09/2018 correspondiente al oficio de citación de notificación personal de la oferta de compra, no fue enviado por correspondencia al propietario del predio y de la Resolución 1246 del 27/03/2019, puesto que no se evidenció la publicación en página web del aviso bajo radicado 20193250375031 del 08/05/2019, contraviniendo lo previsto en el artículo 68 del C.P.A.C.A., y el numeral 4.1.1.5 del Procedimiento Adquisición Predial PR-GP-03 Versión 5, para la Resolución 4505 de 2018 y el artículo 69 del C.P.A.C.A. y el numeral 6.1.1.17 del Procedimiento Adquisición Predial PR-GP-03 Versión 5, para la Resolución 1246 de 2019, situación que puede generar posibles riesgos jurídicos para la entidad.

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

<i>empresa de correspondencia al propietario para que se notifique el acto administrativo, la notificación se realizará conforme a lo establecido en el artículo 67 y los subsiguientes de la ley 1437 del 2011 –CPACA.”</i>	
--	--

Argumentos del equipo auditado

Tomó la palabra la doctora María del Pilar Grajales Restrepo, en su condición de líder operativo del proceso de Gestión predial, quien inició mencionando la inconformidad de la DTDP en relación con la descripción y/o denominación de los hallazgos registrados en el informe de auditoría especial, ya que las mismas no se compadecen con la realidad fáctica y jurídica que generan las observaciones y que por ende pueden incurrir en el equívoco a su interprete.

Soportada en la presentación denominada “**HALLAZGOS DERIVADOS DE AUDITORIA ESPECIAL-Observaciones DTDP**”, realizó una breve exposición sobre las generalidades del proceso de adquisición predial del RT 46881 A y sobre la descripción y ubicación física del mismo.

A continuación, frente a este hallazgo No. 1, presentó, en primer término, imágenes del histórico ORFEO del Oficio 20183250940811 del 28/09/2018, con la nota de “*La devolución se genera por una diferencia frente a la información que del tercero reflejaba el sistema Orfeo*”

Así mismo, indicó que la “*Comunicación fue enviada a una dirección válida, correspondiente a la que registraba el soporte de Cámara de Comercio de Bogotá.*”

Otro argumento expuesto fue que “*En aras de la debida diligencia, teniendo en cuenta el no envió por parte del área de correspondencia, la DTDP envió comunicación, con negativa de ubicación, procediendo a la notificación por aviso.*”

Dio a conocer una copia del citado oficio en el que aparece una nota del siguiente tenor: “*Luego de visitar la zona se constató que la dirección no existe*”, suscrita el 12/10/18 por Justiniano Jiménez, 79151690 Bogotá, precisando que el señor Jiménez era un contratista de la DTDP cuyo objeto era “**PRESTAR SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN PARA LAS ACTIVIDADES DE ORDEN ADMINISTRATIVO RELACIONADAS CON EL MANEJO Y ACTUALIZACIÓN DE CORRESPONDENCIA**”, y que dicho documento se encuentra disponible en el expediente 201732532010000057E - Anexo 2 - Página 63. La DTDP informó que este documento estaba disponible en el expediente Orfeo, el cual fue objeto de consulta y revisión por parte del equipo auditor.

En relación con el segundo componente de este hallazgo (radicado 20193250375031 del 08/05/2019), informó que la publicación del aviso se verificó en lugar público mediante radicado 20193250375031 del 8 de mayo de 2019, disponible en expediente 201732532010000057E-Anexo 2 – Páginas 24 y 25, constancia que da a conocer en su presentación y que en la página web se dispuso el acto administrativo adicional a la publicación en lugar público.

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
Finalmente, se resaltó por parte de la Directora Técnica de Predios que los actos administrativos se encontraban bien notificados conforme al marco normativo correspondiente y que lo descrito por el equipo auditor, lo que muestra es una oportunidad de mejora orientada al fortalecimiento de los mecanismos de seguimiento y aseguramiento documental de las notificaciones de los actos administrativos propios de la gestión predial.			
<u>Argumentos del equipo auditor</u>			
Tomó la palabra la profesional Erika Stipanovic Venegas, en su condición de Auditor acompañante, precisando que el equipo auditor, se manifiesta en los informes con los soportes y evidencias que le son aportados en su oportunidad, por el equipo auditado. A continuación, presentó el sustento de este hallazgo No. 1, frente a los soportes entregados en desarrollo de la auditoría y los argumentos expuestos por la DTDP previo traslado del informe preliminar y que se encuentran descritos en la presentación “<i>Comité Institucional de Coordinación de Control Interno-CICCI –abril 21 de 2022</i>”, así: Mencionó que el hallazgo involucró 2 componentes, el primero relacionado con la notificación de la oferta de compra (Resolución 4505 del 26/09/2018), en la que se evaluó el oficio de citación para notificación personal 20183250940811 del 28/09/2018; se presentaron para el efecto, las imágenes de la dirección registrada en el sistema Orfeo vs la dirección anotada en el físico del documento (digitalizada), así como la anotación que se visualiza en el histórico del respectivo documento “<i>la dirección del físico no coincide con el sistema</i>” y en la reasignación subsiguiente se incluyó “<i>Por favor dar pronta solución ya que es de su competencia</i>”. Dado lo anterior, el equipo auditor evidenció que, el oficio no fue despachado al destinatario; por tanto, al no intentarse la notificación personal conociendo la dirección (RUES), no procedía continuar con la notificación por aviso, dado que la misma es supletoria, o por desconocimiento, atendiendo los criterios señalados en el hallazgo. Se mencionó que el oficio citado por la DTDP, con la nota del señor Jiménez, no fue evidenciado en la ejecución de la auditoría en el expediente y que, en respuesta de la DTDP al informe preliminar, tampoco fue aportado ni se hizo referencia a su entrega previa. El segundo componente se refiere a la notificación por aviso de la Resolución 1246 del 27/03/2019, dado que atendiendo la imagen aportada por la DTDP a través de correo electrónico del 21/02/2022, evidencia la publicación en la página web de la copia del acto administrativo. Sin embargo, el equipo auditor no pudo determinar la publicación, en este medio, del aviso contenido en el radicado 20193250375031 del 08/05/2019, de conformidad con el artículo 69 del C.P.A.C.A, que exige la publicación tanto de la comunicación como del acto administrativo. La publicación íntegra del aviso y del acto administrativo no es alternativa, es obligatoria. Frente a los nuevos argumentos y evidencias presentadas por la DTDP, como son la constancia de intento de entrega de la oferta de compra y la constancia de fijación en lugar público del aviso respecto a la resolución de expropiación, se reiteró que el equipo auditor se pronunció a través de los informes (preliminar y final) exclusivamente sobre las evidencias y soportes que en su momento tuvo conocimiento y que estos registros, a pesar de haber sido requeridos no fueron puestos a disposición, ni evidenciados en el traslado para observaciones del informe preliminar.			

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
<u>Deliberaciones y conclusión del Comité</u>			
El Subdirector General Jurídico preguntó sobre quién era el señor Justiniano Jiménez; la DTDP mencionó que el señor Jiménez era un contratista de la DTDP cuyo objeto consistía en “<i>PRESTAR SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN PARA LAS ACTIVIDADES DE ORDEN ADMINISTRATIVO RELACIONADAS CON EL MANEJO Y ACTUALIZACIÓN DE CORRESPONDENCIA</i>”. Por su parte, la Subdirectora General de Gestión Corporativa manifestó que el Instituto tiene contratado con la Empresa 472 el servicio de correo certificado para los casos en que se requiera la constancia certificada del envío de correspondencia IDU. Los integrantes del CICCI solicitaron detallar el trámite operativo del sistema ORFEO, frente a la situación de devolución de la correspondencia; el equipo auditor realizó una breve exposición al respecto, precisando que en el caso particular se ha debido proceder a corregir en el sistema la dirección y enviar nuevamente el oficio. La DTDP mostró nuevamente el oficio en el que soportan la notificación realizada a la dirección inscrita en el RUES y mencionó las acciones que ha venido implementando la DTDP para el mejoramiento continuo de las actividades de notificación. Los miembros del Comité manifestaron que, teniendo en cuenta los soportes presentados por la DTDP, hay evidencia que la notificación se realizó de debida forma, esto es de conformidad con el marco respectivo normativo y por ende el hallazgo N°1 está más asociado a errores de gestión documental y no como se consignó en el informe, a debilidades en la notificación de los actos administrativos, y por lo tanto también se puede concluir que no se generaron riesgos jurídicos para la entidad frente al proceso de adquisición, lo anterior sin perjuicio a que se identifican oportunidades de mejora en relación con la gestión documental. Al respecto, el equipo auditor reiteró que, de haber tenido conocimiento de los documentos aportados en esta sesión, éstos hubiesen sido objeto de análisis y evaluación, con las incidencias que para la denominación y descripción del hallazgo hubiere habido a lugar; sin embargo, se reiteró que los pronunciamientos se formulan con base en los soportes y evidencias que en su oportunidad son entregados por la DTDP y que para este caso, ni la constancia de intento de entrega por el señor Justiniano ni la de publicación en lugar público fueron puesta a disposición (previa solicitud) en desarrollo de la auditoría, ni al momento del traslado del informe preliminar. Por su parte, la doctora María del Pilar Grajales reitera que la disponibilidad de la información que se expuso anteriormente se encontraba en el expediente de Orfeo (ver folio 33), el cual fue objeto de consulta y revisión por parte del equipo auditor, y por ende no es cierto afirmar que no fue entregada. En conclusión, los integrantes del CICCI, de manera unánime, consideraron procedente la formulación del plan de mejoramiento, encaminado a fortalecer la gestión documental en las actividades de notificación de actos administrativos.			
Siendo las 11:15 a.m., sin que se haya agotado el orden del día, se suspende esta sesión del Comité, indicándose que posteriormente se confirmará fecha y hora de realización de la segunda jornada.			

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

Siendo las 4:30 p.m. del lunes 09/05/2022, se reinició la sesión del Comité Institucional de Coordinación de Control Interno-CICCI y se procedió por parte del Secretario Técnico a llamar a lista y verificar el quorum de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Resolución 7419 de 2021, *“Por la cual se actualizan las Instancias de Coordinación Interna del IDU en el marco de las dimensiones operativas MIPG”*.

Se contó con la asistencia presencial del Subdirector General de Desarrollo Urbano, la Subdirectora General de Gestión Corporativa, el Subdirector General Jurídico y la Jefe de la Oficina de Relacionamento y Servicio a la Ciudadanía-ORSC y la asistencia virtual a través de la plataforma Google meet del Director General, la Subdirectora General de Infraestructura y la Jefe de la Oficina Asesora de Comunicaciones.

Asistieron como invitados la Directora Técnica de Predios, José Alejandro Ramírez Cano - Abogado de la DTDP, Aura Yineth Correa Niño - Asesora de la Dirección General, Consuelo Mercedes Russi Suárez – Auditor líder, Wilson Guillermo Herrera Reyes y Erika Stipanovic Venegas – Auditores acompañantes y virtualmente los auditores acompañantes: Adriana Mabel Niño Acosta, Diego Fernando Aparicio Fuentes, Héctor Yesid Luengas Caicedo, Fabio Luis Ayala Rodríguez y Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo.

En consideración a que no se recibieron notificaciones de impedimento al inicio de la jornada, se determinó la existencia de quorum deliberatorio y decisorio requerido.

Se continuó con el punto N° 4 del orden del día: *“Presentación de hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A, objeciones sobre los mismos y respuesta de Equipo Auditor a las Observaciones formuladas.*

4.2 Hallazgo No. 2: “Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019”

Criterio	Hallazgo
GU-GF-01 “Guía de Pago a Terceros”, versión 8 3 RESPONSABILIDADES. Primer inciso <i>“Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, <u>gestiones prediales</u>, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. <u>Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la</u></i>	Hallazgo N.º 2: Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019 Se evidenciaron debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la orden de pago 2439/2019, específicamente en el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, propio del Banco Agrario y diligenciado y suministrado por la DTDP, debido a que en dicho formato quedó consignado erradamente que el NIT del demandado (Constructora y Promotora BCP LTDA) era 8300260011, el cual corresponde,

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
<u>suscripción de la orden de pago</u>". (Subrayado fuera de texto). PR-GF-11 "Procedimiento de Pago a Terceros", versión 1 1. POLÍTICA OPERACIONAL, primer inciso <i>"Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, <u>gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago.</u> Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago". (Subrayado fuera de texto).</i>		realmente, a la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (sociedad que no era demandada, sino propietaria del predio al momento de generación de la resolución de expropiación), incumpliendo lo establecido en el numeral "3 RESPONSABILIDADES" de la guía GU-GF-01 "Pago a Terceros", versión 8 y el numeral "5. POLÍTICA OPERACIONAL", del procedimiento PR-GF-11 "Procedimiento de Pago a Terceros", versión 1, situación que generó un error en la constitución del título de depósito judicial 400100007338617 y que, a futuro, para otros RT, no permitiría el desembolso del título judicial a favor del demandante, en el caso en que tenga que hacerse directamente y no a través de tercero.	
<u>Argumentos del equipo auditado</u> Tomó la palabra la doctora María del Pilar Grajales Restrepo, en su condición de líder operativo del proceso de Gestión predial, manifestando que no se considera procedente la suscripción de Plan de Mejoramiento por las siguientes razones: - Al respecto es preciso señalar que si bien es cierto se presentó un error en el diligenciamiento del Nit de la CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, en el trámite de constitución del depósito judicial, es necesario indicar que en desarrollo del mismo no se generó, con base en dicha situación, una decisión contraria a los intereses del Instituto, o de terceros, tanto es así que el citado depósito si se constituyó, debido a que tanto el número del proceso, como las partes del mismo, esto es, demandante y demandado, se encontraban claramente identificados. Igualmente, es preciso señalar que, si bien se presentó dicho error, el mismo no tuvo incidencia alguna en el sentido o el contenido de la decisión adoptada por la Administración, y si se hubiese requerido, habría sido objeto de una corrección posterior. Sobre el particular, debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, el cual dispone: <u>"ARTÍCULO 45. Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, (..)" (subrayado fue de texto).</u> Continuó su exposición manifestando que hay errores formales susceptibles a presentarse en el ámbito administrativo, tanto así que son contemplados en la norma que lo regula, y no por ello hay debilidades en el proceso como lo tipifica el equipo auditor.			

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
<u>Argumentos del equipo auditor</u> Tomó la palabra la profesional Consuelo Mercedes Russi Suarez, en su condición de Auditor líder y sustentó la decisión del equipo auditor, con base en lo siguiente: La situación que observó el equipo auditor en el hallazgo no se refiere al proceso de adquisición predial en sí, ni a que Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación no fuera la titular de derecho de dominio del predio correspondiente al RT 46881A. Tampoco se cuestionó el hecho de que los dineros debían ser puestos a disposición del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá. El error en la constitución del título de depósito judicial al que hace alusión el equipo auditor se refiere a que los datos del demandado, que son parte integral de la información del título, no eran consistentes con la realidad, al no contener el NIT correcto. Como se señaló en el cuerpo del informe, mediante correo electrónico del 09/03/2022, la DTDP indicó que “[...] <i>al momento de digitar el Nit de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, por un error involuntario se transcribió el Nit de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A- EN LIQUIDACIÓN</i>”, lo cual implica la aceptación de la situación relacionada en el hallazgo. Adicionalmente, la DTDP refuerza lo anterior al mencionar en su respuesta al informe preliminar que <i>“Ahora bien, en cuanto al NIT si bien se señala un error en la digitación de la proforma del documento Banco Agrario, la cual se precisa pudo obedecer a un error involuntario, no excluye la responsabilidad de la DTDP de constituir un depósito judicial conforme los hechos relevados (sic) por el folio de matrícula para ese momento”</i>. En conclusión, el equipo auditor reflejó en el hallazgo las debilidades en la validación del soporte específico llamado “<i>CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES</i>”, toda vez que el hecho de registrar, en él, el NIT equivocado para el demandado, llevó al registro errado de esa información que forma parte integral de la constitución del título. De haber sido objeto de validación o verificación antes de la remisión de la información a la STTR y/o al Banco Agrario, según correspondiera, hubiera podido subsanarse la situación antes de la constitución del TDJ 400100007338617 y del registro de la información en el portal bancario. Se hizo énfasis en que, para este caso, efectivamente no tuvo una incidencia el error de transcripción del NIT en el desembolso al tercero, pero se advirtió del riesgo que podría correr la entidad en los casos en que el desembolso no se realizara al tercero, si no se fortalecen los mecanismos de validación. Dado lo expuesto y teniendo en cuenta que no se presentaron evidencias que desvirtuaran el criterio señalado o los hechos constitutivos del hallazgo, el equipo auditor mantuvo el hallazgo. <u>Deliberaciones y conclusión del Comité</u> El Subdirector General de Desarrollo Urbano, al igual que otros integrantes del CICCI, manifestaron que la descripción y/o denominación del referido hallazgo registrado en el informe de auditoría especial, no corresponde con la realidad presentada, toda vez que si bien se presentó un error formal en el diligenciamiento del Nit de la CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, el mismo no puede			

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

describirse como una debilidad en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago, ya que éste no generó una decisión contraria a los intereses del Instituto, o de terceros, ni tampoco ningún inconveniente para el giro del depósito judicial, según lo expuso la DTDP.

Adicionalmente, manifiestan que la forma como está redactado el título del hallazgo pareciera que se generalizara la situación, por lo que se señalan la importancia que los títulos de los hallazgos sean más precisos. Al respecto, el jefe de la OCI manifestó que los títulos de los hallazgos no deben verse de manera independiente al primer párrafo que es, en sentido estricto, la descripción del hallazgo, en donde se enuncia el hecho evidenciado, los criterios de referencia y el posible impacto generado por la situación evidenciada, en donde se detallan estos tres componentes del hallazgo.

La profesional Erika Stipanovic Venegas, en su condición de Auditor acompañante precisó que el error identificado no fue corregido, y que, si bien no generó inconvenientes en la conversión del título, se ratificó el hallazgo, a fin de que el plan de mejoramiento contribuya a que este tipo de errores no se presenten a futuro o se gestionen oportunamente. Caso contrario y dado que no se corrigió y que no es mencionado por la DTDP hubiese sucedido en el evento en que el Juzgado ordenara el pago a Inversora Gerona, quien, al cobrar por ventanilla del Banco Agrario, no lo hubiera podido hacer por cuanto la identificación no coincidía. Agregó el Jefe de la Oficina de Control Interno que esta situación hubiese podido generar erogaciones adicionales (intereses) en tanto se tramita una corrección. Al respecto, la doctora María del Pilar Grajales Restrepo, reitera que las situaciones de riesgo que se informan por parte del equipo auditor son imposible consolidación y/o ocurrencia, ya que el efecto práctico del error hubiese sido la no constitución efectiva del depósito y por ende la devolución del Juez para su correspondiente corrección. No obstante, y a pesar del error de forma, el depósito sí se constituyó, debido a que tanto el número del proceso, como las partes del mismo, esto es, demandante y demandado, se encontraban claramente identificados.

Frente a las inquietudes de los miembros del Comité, continuó la auditora acompañante indicando que los riesgos asociados a errores formales deben considerarse, toda vez que los mismos en un proceso como es el de gestión predial pueden llegar a comprometer el desembolso de recursos públicos, es decir, intereses patrimoniales sean de terceros o del Instituto.

En conclusión, los integrantes del CICCI, aceptaron los argumentos presentados por la DTDP en el sentido que para este caso el error fue más de forma y no tuvo impacto, coincidieron en la importancia de que, a futuro, el título del hallazgo sea más preciso frente a los hechos relacionados en la descripción del mismo; sin embargo, consideraron procedente, de manera unánime, la formulación del plan de mejoramiento, encaminado a fortalecer los controles desde la DTDP para que este tipo de errores de transcripción en soportes para el trámite de desembolsos, no se presenten o se gestionen oportunamente.

4.3. Hallazgo No. 3: “No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020.”

Criterio	Hallazgo
Acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020. Centro de Conciliación y Arbitraje “Fundación Derecho y Equidad”. Convocante: VICTOR HUGO JIMENEZ	Hallazgo N.º 3: No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionada en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020.

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

CASTRO. Convocada: INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Artículo 2:

“En virtud al acuerdo conciliatorio al que han llegado las partes, la convocada endosará y en consecuencia autorizará al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía 4.318.158 de Manizales, para cobrar dicho título judicial, número 400100007338617 que reposa en el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, a nombre de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., con Nit 830026001-1”. (Subrayado fuera de texto).

No se evidenció soporte del endoso y/o autorización por parte de la firma Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (Convocada), para el trámite de desembolso a favor del señor Víctor Hugo Jiménez Castro (Convocante) del título judicial, contraviniendo lo establecido en el artículo 2, del Acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020, del Centro de Conciliación y Arbitraje “Fundación Derecho y Equidad”, situación que puede afectar la completitud de información para soportar el trámite de desembolsos asociados a títulos judiciales y generar riesgos jurídicos para el Instituto.

Argumentos del equipo auditado

La Directora Técnica de Predios relacionó los siguientes antecedentes/documentos asociados con la autorización de desembolso de los \$2.361.383.374:

- *“Conciliación efectuada el 27/10/2020*
- *Acuerdo para el pago de una suma única, total y definitiva de todo orden correspondiente al valor de \$2.361.383.374*
- *Dicha suma no sería pagada por la parte convocada, sino que debía ser cobrada por parte del acreedor al IDU.*
- *El IDU contaba con un título judicial desmaterializado a nombre de la parte convocada.*
- *El acuerdo conciliatorio celebrado prestaba mérito ejecutivo e hizo tránsito a cosa juzgada*

Posteriormente, manifestó que no se consideraba procedente la formulación de Plan de Mejoramiento por las siguientes razones:

- El Acuerdo Conciliatorio se convierte en el mandato mismo para las actuaciones respecto del cobro del título.
- Si bien el Acuerdo Conciliatorio es suscrito en el 2018, las actuaciones de pago se gestionan en el 2020.
- El endoso es jurídicamente un acto unilateral, accesorio e incondicional, por medio del cual el tenedor de un título valor coloca a otra persona en su lugar con efectos plenos y limitados.
- Es característica esencial para que existan endosos, que el título valor exista de forma materializada.
- Para el registro topográfico objeto de auditoría, el IDU en cabeza de la DTDP, gestionó un título desmaterializado, lo anterior conforme al procedimiento establecido por el Banco Agrario.
- Los títulos desmaterializados son aquellos valores que carecen de un documento físico que los soporte.
- Para los títulos desmaterializados, al no existir materialmente, no es posible realizar su entrega material y por ende tampoco su endoso. Lo que procede para un título judicial desmaterializado, es su registro o anotación en cuenta, aparejados a la entrega de la correspondiente constancia

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

o certificación; además, estarán siempre las partes facultadas para escoger el mejor mecanismo con el fin de efectuar la creación o transferencia del derecho en condiciones extensivas de publicidad de la operación negocial.

- Conforme a lo anterior, al existir un acta de conciliación que prestaba mérito ejecutivo y que hizo tránsito a cosa juzgada, y que constituía un título ejecutivo, en la cual se efectúa el reconocimiento expreso y claro de la suma adeudada por parte de la mencionada sociedad al señor Jiménez, para efectos del pago a éste por parte del IDU, entidad deudora del precio indemnizatorio por virtud de la expropiación, no era necesario, ni jurídicamente procedente, realizar el endoso previo del título de depósito judicial No. 400100007338617.

En este sentido, agregó que no hubo falta de completitud de la información para soportar el trámite de pago, ya que el acuerdo era el mandato para la actuación, no procedía el endoso dada la condición desmaterializada del título. De acuerdo con esto, tampoco hubo riesgo jurídico sobre el proceso como afirma el equipo auditor.

La doctora María del Pilar Grajales Restrepo, manifestó que no es de recibo los argumentos esbozados por el equipo auditor, lo anterior en razón a que: i) de conformidad con el numeral 11 del MANUAL ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DEPÓSITOS JUDICIALES del Consejo Superior de la judicatura, dentro de las operaciones de los depósitos judiciales desmaterializados, no se describe la circularización de éstos, sino la conversión, reposición y fraccionamiento, ii) El título de depósito judicial al tener la condición de un título valor, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 619 del Código de Comercio, el derecho en el incorporado es independiente y autónomo al negocio causal o subyacente que le dio origen, y para efectos de su transferencia, debe aplicarse la ley de circulación correspondiente por parte de su legítimo tenedor, mediante su entrega material y endoso, situación que como ya se indicó no se puede predicar del caso objeto de auditoría, en razón a que corresponde a un título desmaterializado.

Argumentos del equipo auditor

Se concedió el uso de la palabra a Erika Stipanovic Venegas, en su condición de Auditor acompañante quien precisa nuevamente que el equipo auditor, se manifiesta en los informes con los soportes y evidencias que le son aportados en su oportunidad por el equipo auditado. A continuación, presentó el sustento de este hallazgo No. 3, frente a los soportes entregados en desarrollo de la auditoría y los argumentos expuestos por la DTDP previo traslado del informe preliminar y que se encuentran descritos en la presentación *“Comité Institucional de Coordinación de Control Interno-CICCI –abril 21 de 2022”*, así:

El equipo auditor coincide en que, en la conciliación, las partes llegaron a un acuerdo que pretendía zanjar sus diferencias frente a una presunta deuda anteriormente adquirida, que en tal virtud acordaron el pago de una suma única de \$2.361.383.374, que esta suma no sería pagada directamente por la parte convocada, sino que debía gestionarse su pago ante el Instituto (entidad en la que reposaba el título de depósito judicial); que dicha acta hizo tránsito a cosa juzgada y que en caso de incumplimiento prestaría mérito ejecutivo; que el título ejecutivo objeto de cobro fue el acta de conciliación y no el título de depósito judicial.

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
Adicionalmente y frente a los demás argumentos que en respuesta al informe preliminar presentó la DTDP precisó que: El acta conciliatoria por sí misma no está sujeta a requisitos de perfeccionamiento; en su contenido y verificado el Artículo 2 de la misma, contiene una obligación de hacer para la convocada (Gerona), como es la de realizar el endoso y/o autorización de pago. Es cierto que dicha acta hizo tránsito a cosa juzgada y que en caso de incumplimiento prestaría mérito ejecutivo y era válida para soportar la solicitud de pago ante el Instituto; sin embargo, para la efectividad de la gestión de pago, se requería, tal como lo dispone el artículo 2 del acta 363, el endoso y/o autorización de pago como hechos futuros, subsiguientes a la suscripción del documento conciliatorio. Agregó que el depósito judicial estaba a favor de (Inversora Gerona), no en poder de la Inversora Gerona. Por último, frente a la afirmación de la DTDP que <i>“La exigencia del endoso hubiese sido necesaria en el evento que dicho título se hubiese entregado al propietario por parte del IDU, ya que para efectos de su cobro por parte de otro tenedor tenía que encontrarse efectivamente endosado por aquél”</i>, no se considera acertada la interpretación, reiterando el contenido del acta, en la que en su artículo 2, se desprende una obligación de hacer “[...] la convocada <u>endosará y en consecuencia autorizará</u> al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO [...]”. Ahora bien, frente a los nuevos argumentos esgrimidos por la DTDP, relacionados con la imposibilidad jurídica de realizar el endoso en virtud a la desmaterialización del título Judicial, manifestó el equipo auditor que los mismos no fueron presentados en respuesta al informe preliminar, para ser analizados a mayor profundidad; pero que, pese a lo anterior, dado que el concepto de desmaterialización obedece a los ajustes tecnológicos introducidos a la cotidianidad por la virtualidad, es evidente que el Código de Comercio y demás legislación sobre la materia aún no ha sido ajustada; que en tal virtud, pueden existir multiplicidad de conceptos doctrinales sobre el particular. Por lo que, para el equipo auditor, el depósito judicial, sea en su versión física o virtual no pierde su vocación de circulación, dado que no hay norma expresa que lo prohíba. En consideración de esto, se precisa que se incluyó en el hallazgo la condicional de endoso y/o autorización (no solo endoso), en atención a lo consignado en el Artículo 2 de la citada acta de conciliación 636 de 2020.			
<u>Deliberaciones y decisión del Comité</u> Los integrantes del Comité, solicitaron presentar el contenido general del acta de conciliación, razón por la cual se proyectó el documento en su integridad. La Directora Técnica de Predios indicó que la DTDP, actuó con la debida diligencia en la gestión de pago de esta conciliación, que se verificaron condiciones de registro del acta, presentación de poderes, entre otros. No obstante, mencionó que al interior del proceso se viene adelantando una actualización en la información documentada (procedimientos, manuales, entre otros) en el que se están haciendo precisiones sobre algunos puntos de control a aplicar o salvedades a tener en cuenta en la ejecución			

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

de algunas actividades del proceso, que incluye disposiciones sobre verificación de poderes, revisión de información cuando hay sucesiones, fragmentaciones, aplicación de exclusiones, entre otros aspectos.

Los integrantes del Comité precisaron como válidos los argumentos de la DTDP frente a que no se requería soporte de endoso, dado que el título era desmaterializado; sin embargo, consideraron procedente, de manera unánime, la formulación de un Plan de mejoramiento en el sentido de documentar las acciones que mencionó la DTDP, viene implementando, asociadas a la actualización de la información documentada (procedimientos, manuales, entre otros), en la que se fortalezcan los controles para el trámite de desembolso de recursos, cuando medie autorizaciones de terceros, entre otros aspectos.

4.4. Hallazgo No. 4: “Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora.”

Criterio	Hallazgo
MG-GP-01 Manual de Gestión Predial V 3 0 “5.6.11 Entrega del inmueble <i>[...] “para el efecto se suscribirá el formato acta de recibo del inmueble vigente, la cual contendrá el área de registro topográfico - RT, que se recibe o en su defecto el área certificada por cabida y linderos expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, el estado de las construcciones, servicios públicos instalados o cancelados y demás circunstancias que al momento de la visita se encuentren. <u>Dicha acta será firmada por los propietarios o poseedores inscritos y por el profesional de la Dirección Técnica de Predios a cargo del proceso.</u>” (Subrayado fuera de texto original).</i> PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0 “7.6.5 Recibir físicamente el predio Punto de Control <i><u>El Acta debe estar suscrita por el propietario que entrega el bien, el profesional a cargo del proceso de adquisición predial, profesional del área técnica y el servidor público del área de administración y venta de la Dirección Técnica de Predios- DTDP encargado para tal fin</u></i> 7.6.8 Entregar predio a contratista de obra. <i>Se debe formalizar la entrega de predio(s) al área ejecutora de obra a través de memorando adjuntado las actas de recibo de predio(s) por parte del contratista copia de los RT's del proyecto de infraestructura intervenido.</i>	Hallazgo N.º 4: Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora. Se evidenciaron debilidades en la ejecución de actividades de control y en los registros asociados con el recibo del predio RT 46881A y su entrega al área ejecutora, toda vez que el Acta de Recibo del predio no fue suscrita por el propietario del predio, a su vez, el documento correspondiente al Acta de entrega a la DTC, no está suscrito por los intervinientes (Interventor y Constructor) y los registros asociados son ilegibles e incompletos, contraviniendo lo establecido en el numeral 5.6.11- Entrega del inmueble del Manual “MGGP01 Manual de Gestión Predial V3.0”, los numerales 7.6.5-Recibir físicamente el predio y 7.6.8-Entregar predio a contratista de obra del procedimiento PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0 y el formato FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios, situación que puede generar incertidumbre sobre la autenticidad de la persona que entrega el predio. El detalle de las situaciones evidenciadas se desarrolló en el numeral 2.4 del presente informe.

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

Punto de Control

Se deberá levantar acta de entrega con la relación de bienes recibidos por el contratista de obra la cual debe estar firmada por las partes que intervienen.
(Subrayado fuera de texto original)

FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios V3.0 - Vigente a la fecha en que se recibió el predio (01/02/2019).
En la hoja "Instrucciones" del archivo Excel del formato se registraba para el campo "Vendedor" la instrucción *"Deje este espacio libre para la firma y cédula de ciudadanía del vendedor."*

Argumentos del equipo auditado

La doctora María del Pilar Grajales Restrepo, expuso los argumentos sobre la improcedencia de la formulación del plan de mejoramiento, en el siguiente sentido:

- ✓ El acta se encuentra suscrita por Representante Legal de la Agrupación Residencial Gerona del Tintal, quien actúa en calidad de mandatario del propietario del inmueble quien ostentaba la tenencia y cuidado del inmueble.
- ✓ El contrato de mandato por regla general es consensual, bastando el acuerdo expreso o tácito sobre la gestión que se encarga, entre el mandante y el mandatario, para que se perfeccione.
- ✓ La representante legal de dicha agrupación no tenía que exhibir documento alguno, que acreditara el mandato conferido por el propietario, ya que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2149 del Código Civil, se establece: *"El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra."*
- ✓ El ordenamiento jurídico no establece que, para el cumplimiento de la gestión por parte del mandatario, éste tenga que actuar frente al tercero indicando expresamente que lo hace en nombre y representación del mandante, como al parecer sugiere el equipo auditor.
- ✓ La citada agrupación al hacer entrega del inmueble, lo está haciendo no en nombre propio sino en representación de un tercero, esto es, de su propietario.
- ✓ La situación presentada nunca generó incertidumbre sobre la autenticidad de la persona que entrega el predio.

Argumentos del equipo auditor

Se concedió el uso de la palabra al profesional Wilson Guillermo Herrera Reyes, en su condición de Auditor acompañante, quien, frente a los argumentos de la DTDP, manifestó lo siguiente:

Respecto al documento aportado como soporte adicional al Acta de recibo, fechado el 01/02/2019, y presentado por la DTDP con la respuesta al Informe Preliminar, una vez analizado su contenido, se

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO

identificó claramente que es la manifestación de un tercero, en este caso Agrupación Gerona del Tintal, que no corresponde con el propietario del predio o poseedor inscrito (Inversora Promotora Gerona S.A En Liquidación), quien sería el sujeto idóneo para otorgar mandato civil, donde se dé como instrucción, entregar el predio concerniente al RT 46881A al Instituto.

De igual forma, en el documento allegado, no se evidenció la calidad en la que el propietario Inversora Promotora Gerona S.A En Liquidación entregó el predio a la Agrupación Gerona del Tintal; apenas se registró una frase que no es clara, describiendo que la Agrupación “[...] *hace entrega oficial del terreno se (sic) en algún momento fue dado en calidad de cuidado para la seguridad del conjunto [...]*”.

Al verificar nuevamente el Acta de entrega, suscrita por la representante legal de la Agrupación Gerona del Tintal, en el campo correspondiente para Observaciones, no se registró ninguna nota aclaratoria relacionada con que dicha suscripción para realizar la entrega del predio, atendiera al otorgamiento de un mandato del propietario del inmueble.

Por último, se precisó que este hallazgo tenía 2 componentes y que la DTDP en su documento de comentarios al Informe Preliminar se pronunció exclusivamente sobre la entrega del predio al IDU, pero que no presentó observaciones relacionadas con las debilidades identificadas respecto a la entrega del predio a la DTC, Constructor/Interventor, dado lo cual, se ratificó lo mencionado en el hallazgo y en el cuerpo del informe respecto a dicho aspecto.

Se mencionó igualmente, por parte del profesional de la OCI, que la documentación (Manuales, procedimientos, formatos, entre otros) que adopta la entidad dentro del principio de Autorregulación del MECI, es de carácter obligatorio y no potestativo para su cumplimiento y por lo tanto lo establecido allí debe cumplirse de manera taxativa por parte de los responsables de los diferentes puntos de control allí registrados. Lo anterior, teniendo en cuenta los criterios que se tuvieron en cuenta frente al hallazgo formulado.

Deliberaciones y conclusión Comité

Los integrantes del Comité preguntaron sobre los posibles errores de forma en el diligenciamiento del documento de acta de entrega del predio, a lo que el equipo auditor mostró los formatos en los que no se evidenció las firmas de las partes intervinientes.

La Directora Técnica de Predios reiteró que, en la actualidad, en la DTDP se encuentran desarrollando un proceso de actualización de los documentos del sistema de gestión MIPG-SIG que integran el proceso de Gestión Predial, que en dicha revisión y actualización se están incluyendo aspectos generados debido a los casos presentados como lecciones aprendidas en el caso particular de las entregas de los predios y en todos los aspectos relativos al proceso. Así mismo, insistió en los argumentos expuestos, en lo que hace referencia al contrato de mandato como soporte fáctico de la entrega del predio a nombre de la firma Gerona.

El profesional Herrera Reyes, precisó que no se desconoce por parte del equipo auditor que el contrato de mandato es consensual, soportado en un acuerdo expreso o tácito sobre la gestión que se encarga,

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
que para este caso y según la expresión misma que se observa en el documento aportado por la DTDP de fecha 01/02/2019, lo constituye “(...) <i>el cuidado del predio</i>”; sin embargo, no se evidenció en forma plena al equipo auditor que este presunto contrato de mandato para cuidado del predio comprendía o era expreso para “<i>que se efectúe la entrega del inmueble</i>”. Agregó que se comparte el concepto de la DTDP, en el sentido de que en la legislación vigente no se contempla que, para el cumplimiento de la gestión por parte del mandatario, éste tenga que actuar frente al tercero indicando expresamente que lo hace en nombre y representación del mandante, y que de la lectura de la comunicación suscrita 01/02/2019, es claro que la citada agrupación al hacer entrega del inmueble, lo está haciendo no en nombre propio sino en representación de un tercero, esto es, de su propietario, pero reiteró que no se puede compartir el hecho que este documento implique la autorización o mandato para entrega y/o disposición física del inmueble. Seguidamente, la Directora Técnica de Predios expresó su aceptación de las recomendaciones para la mejora permanente de los procesos y las actuaciones derivadas de éstos, solicitó la revisión de los términos con los que se titulan y/o describen los hallazgos de auditoría para garantizar e identificar adecuadamente las oportunidades de mejora y por último, reiteró que en el caso del predio denominado CASO GERONA, no hubo inconsistencias en el reconocimiento del pago y las actuaciones atendieron la debida diligencia y el debido proceso. El Comité acogió los argumentos de que, para futuros ejercicios de auditoría, se revise la terminología empleada por la OCI en la denominación de los hallazgos, a fin que reflejen de manera más precisa, los hechos descritos en los mismos. El jefe de la Oficina de Control Interno reiteró que tanto los pronunciamientos, como la denominación y descripción de los hallazgos se realizan con base en los soportes y evidencias que en su oportunidad son entregados por los procesos, sea en desarrollo de las respectivas auditorías, como en los traslados y respuesta a observaciones a los informes preliminares; sin embargo, se tendrá en cuenta la recomendación del Comité para futuros ejercicios de auditoría. En conclusión, en consideración de los argumentos presentados por el equipo auditor, principalmente frente a que la DTDP no se pronunció sobre el segundo componente del hallazgo y de las acciones que la DTDP manifestó que se han venido implementando, los integrantes del CICC consideraron procedente, de manera unánime, la formulación de un Plan de mejoramiento en el sentido de documentar las acciones que viene implementando la DTDP asociadas a la actualización de la información documentada (procedimientos, manuales, entre otros), en la que se fortalezcan los controles para la entrega de predios y se actualicen las disposiciones que ya no aplican. De esta manera, se concluyó el análisis de este punto del orden del día.			
5. Propositiones y varios			
El secretario técnico del Comité informó que no habiendo propuestas sobre temas adicionales y agotado el orden de día, se da por terminada la sesión, siendo las 6:35 p.m.			

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

CONCLUSIONES

La DTDP deberá formular plan de mejoramiento para los hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A presentados ante el Comité, teniendo en cuenta los énfasis realizados por los integrantes del CICCI en los términos previstos en el procedimiento PR-MC-01 V.8.0 "Formulación, monitoreo y seguimiento a planes de mejoramiento de auditorías internas, auditorías externas, autoevaluación y evaluaciones de gestión", esto es, dentro de los 8 días hábiles siguientes a la decisión del CICCI, que empezarán a correr desde el 10/05/2022.

COMPROMISOS PACTADOS

Descripción	Responsable	Fecha de Entrega
Copia de la presente acta, deberá publicarse como anexo del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A (Memorando 20221350109163 del 25/03/2022), en la página web del Instituto	OCI	Una vez suscrita el acta
Formulación Plan de mejoramiento para los hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A	DTDP	Dentro de los 8 días hábiles siguientes a la conclusión de este Comité.

ANEXOS

No	Nombre del Anexo: (documento/CD/Listas de asistencia)	Folios
1	Presentación "HALLAZGOS DERIVADOS DE AUDITORIA ESPECIAL-Observaciones DTDP"	26
2	Presentación "Comité Institucional de Coordinación de Control Interno-CICCI –abril 21 de 2022"	32

FORMATO ACTA DE REUNION			
CÓDIGO FO-PE-14	PROCESO PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	VERSIÓN 5	

FORMATO **ACTA DE REUNION**

Control de Versiones

Versión	Fecha	Descripción Modificación	Folios
5	2020-01-24	Ajuste de estilo y diagramación, automatización del formato y aplicación de la clasificación del documento siguiendo los parámetros del SIGA y el SGSI.	2
4	7/12/2012	Ajuste formato	2
3	2/1/2010	Ajuste logos	2
2	2/8/209	Ajuste imagen	2
1	2/2/2008	Versión inicial del documento	2

El documento original ha sido aprobado mediante el SID (Sistema Información Documentada del IDU). La autenticidad puede ser verificada a través del código



Participaron en la elaboración ¹	Addy Andrea Rodriguez Andrade, STRF / Carlos Fernando Campos Sosa, OAP / Sandra Julia Bolanos Calderon, SGI /
Validado por	Isauro Cabrera Vega, OAP Validado el 2020-01-24
Revisado por	Isauro Cabrera Vega, OAP Revisado el 2020-01-24
Aprobado por	Isauro Cabrera Vega, OAP Aprobado el 2020-01-24

¹El alcance de participación en la elaboración de este documento corresponde a las funciones del área que representan