

MEMORANDO



20181350098013

Al responder cite este número

FECHA: Bogotá D.C., abril 26 de 2018

PARA: Yaneth Rocío Mantilla Barón

Directora General

DE: Jefe Oficina de Control Interno

REFERENCIA: Informe auditoría al proceso de gestión predial.

Respetada doctora Yaneth Rocío:

Reciba un cordial saludo. En cumplimiento del Decreto 648 de 2017 y el Decreto Distrital 215 de 2017, en relación con el destinatario principal de los informes de auditoría, seguimientos y evaluaciones, remito el informe de la auditoría realizada al Proceso de Gestión Predial, en desarrollo del Plan Anual de Auditoría 2018. Este documento está siendo informado a la Subdirección General de Desarrollo Urbano, como líder del proceso, a la Dirección Técnica de Predios, en su condición de líder operativo y a la Oficina Asesora de Planeación, según solicitud efectuada mediante memorando 20171150244353.

Es necesario que la Dirección Técnica de Predios, formule a partir de los hallazgos evidenciados, un plan de mejoramiento que contenga las correcciones, las acciones correctivas, preventivas y/o de mejora para subsanar la raíz de las deficiencias encontradas, conforme a lo establecido en el procedimiento PRMC01-Formulación, monitoreo, seguimiento a planes de mejoramiento interno y/o por procesos¹.

Para elaborar el formato de Plan de Mejoramiento, es necesario diligenciar previamente uno de los instrumentos de análisis de causas que se encuentran en la Intranet, tales como: lluvia de ideas, diagrama causa efecto y los cinco porqués, en la misma ruta descrita.

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de iulio 29 de 2015

Calle 22 No. 6 - 27 Calle 20 No. 9 - 20 o Carrera 7^a No. 17-01 Piso 3 Código Postal 110311-110321 Tel: 3386660 - 3445000

www.idu.gov.co Info: Línea: 195







ı

¹ Ubicado en la intranet, en la siguiente ruta: http://intranet/Mapa_procesos/IntenasMain/misionales/GestioPredial.asp



MEMORANDO



20181350098013

Al responder cite este número

De acuerdo con lo establecido en la política operacional del procedimiento de planes de mejoramiento internos, la dependencia responsable, cuenta con ocho (8) días hábiles, a partir de la fecha, para la presentación del plan de mejoramiento resultado de la evaluación.

Los hallazgos relacionados en el informe adjunto, corresponden a la evaluación de la muestra definida, por lo tanto, es necesario que desde la dependencia/proceso asociado, se efectúe una revisión, de carácter general, sobre los aspectos evaluados.

Cualquier información adicional, con gusto será atendida.

Cordialmente.

Ismael Martínez Guerrero

Jefe Oficina de Control Interno

Firma mecánica generada en 26-04-2018 06:48 PM

Anexos: Informe y mapa.

cc Erika Maria Stipanovic Venegas - Oficina de Control Interno

cc Wilson Guillermo Herrera Reyes - Oficina de Control Interno cc Consuelo Mercedes Russi Suarez - Oficina de Control Interno

cc Isauro Cabrera Vega - Oficina Asesora de Planeación

cc Maria Del Pilar Grajales Restrepo - Dirección Técnica de Predios

cc Fernando Garavito Guerra - Oficina de Control Interno

cc Rafael Eduardo Abuchaibe López - Subdirección General de Desarrollo Urbano

cc Adriana Mabel Nino Acosta - Óficina de Control Interno

Elaboró: Gloria Nancy Saenz Ruiz-Oficina De Control Interno

www.idu.gov.co Info: Línea: 195









1. INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de Informe	Preliminar _	Final	x	Fecha de elaboración del informe:	26/04/2018
Proceso/Objeto Auditado	Proceso de Ge	stión Pred	ial.	[0]:=	1
Lider del proceso/ Cargo y dependencia	Rafael Eduardo Subdirector Ge				
Lider operativo del Proceso/ cargo y dependencia	María del Pilar Directora Técni			k	
Tipo de Auditoria	Auditoría de ge	stión			
Objetivo	verificación de institucionales a de identificar as	el cumplin aplicables spectos qu	niento a las ac le contri	de Gestión Predial de la normativida tividades criticas d buyan a su mejorar s y documentación	d y directrices lel proceso, a fin miento continuo.
Alcance	Actividad cri reportes par Actividad cri y económico Actividad cri y económico Actividad cri Actividad cri Actividad cri Actividad cri Población. Actividad cri Actividad cri Actividad cri Actividad cri Se realizará la proceso relacio Metas Plan asociadas a Matriz de rie Indicadores. Plan de mejo Las actividades información sur digital y/o entre información apli	itica 3. Pra la adqui itica 4. Ela itica 5. Re ritica 5. Re ritica 6. I itica 7. Ad verificaci nada con: de Des I proceso. esgos y pla oramiento s de auc ministrada evistas) y icables al se realizó ante lo ar	o énfasis lanificar sición pro aborar in alizar la Realizar ministraci ón de s arrollo an de tra la inforr proceso a la gesi nterior, s	sumos técnicos, ju negociación predia el acompañamie ción predial. oportes y gestión y metas proyecto	des e identificar rídicos, sociales al. nto social a la realizada por el es de inversión verificación de en medio físico, en sistemas de es. de 2017 hasta la ón de vigencias



Criterios de Auditoría	 Normograma IDU vigente para el proceso. Manual MG-GP-01 Manual de Gestión Predial, aplicable al periodo a evaluar. Caracterización del proceso de Gestión Predial, código CP-GP-01, aplicable al periodo a evaluar. Procedimientos del proceso de Gestión Predial, aplicables al periodo a evaluar. Sistemas de información aplicables al proceso. Matrices de riesgos y planes de tratamiento a los mismos, del proceso de Gestión Predial. Acuerdo 02 de 2017 Modificación de estructura Organizacional.
Fecha reunión de apertura	13/03/2018
Fecha reunión de cierre	20/04/2018
Equipo auditor/ Dependencia/ Rol	Wilson Guillermo Herrera Reyes - Profesional Especializado 222-06 - Auditor acompañante. Fernando Garavito Guerra - Profesional Especializado 222-04 - Auditor acompañante. Erika María Stipanovic Venegas - Profesional Especializado 222-04 - Auditor acompañante. Adriana Mabel Niño Acosta - Profesional Especializado 222-05 - Auditor acompañante. Consuelo Mercedes Russi Suárez - Profesional Especializado (contratista) - Auditor Líder.

2. METODOLOGÍA

Esta auditoria se adelantó de conformidad con el plan presentado en la reunión de apertura, llevada a cabo el 12/03/2018 y formalizado mediante memorando 20181350061523, al que se dio alcance con el radicado 20181350074073 del 28/03/2018.

Para el logro del objetivo de la auditoría, se realizaron entre otras, las siguientes actividades:

- Presentación general del proceso por parte de la Directora Técnica de Predios a efectos de contextualizar al equipo auditor.
- Entrevistas a los funcionarios que hacen parte del proceso evaluado, con el propósito de aportar la información y/o documentación, así como precisar o aclarar las inquietudes del equipo auditor.
- Revisión in situ de los expedientes de los registros topográficos (RT) y expedientes sociales, correspondientes a la muestra seleccionada, para verificar su contenido y conformidad, de acuerdo con la normatividad legal y los procedimientos internos vigentes.
- Consulta de información asociada al proceso, publicada en la intranet institucional y ubicada en los sistemas de información ZIPA, SIAC, ORFEO, STONE, OPENERP, PREDIOS, SIGES.
- Consulta en la Ventanilla Única de Registro –VUR.
- Visita a la zona de influencia de los proyectos seleccionados en la muestra.



Los registros revisados correspondieron principalmente a información de la vigencia 2017 y hasta la fecha; sin embargo, en el desarrollo de la auditoría, fue necesaria la evaluación de información de vigencias anteriores en lo que hace referencia al componente jurídico, técnico y financiero, así mismo los giros relacionados con predios en los cuales se tenían comprometidos los recursos de pasivos exigibles y reservas presupuestales.

A continuación, se relacionan los aspectos evaluados por cada una de las actividades críticas y temáticas relacionadas en el alcance del Plan de auditoría, atendiendo los productos descritos en la caracterización del proceso de Gestión Predial:

Actividad crítica 3 – Planificar recursos, actividades e identificar reportes para la adquisición predial.

Se evaluaron aspectos como:

- N° de registros topográficos.
- Identificación de predios.

Actividad critica 4 - Elaborar insumos técnicos, jurídicos, sociales y económicos.

Se evaluaron aspectos como:

- Registro topográfico (técnico).
- Estudio de títulos, cuya evaluación jurídica cubrió revisión de aspectos tales como folio de matrícula inmobiliaria, antecedentes notariales, titulares del derecho de dominio, entre otros.
- Licencias urbanísticas.
- Ficha cero.
- Censo socio económico.
- Pre cálculo de la indemnización.
- Diagnóstico socio económico.
- Análisis de impacto social y económico.
- Plan de gestión para el acompañamiento social.
- Avalúo comercial.

La revisión de estos aspectos, se hizo principalmente, a través del análisis técnico, financiero y jurídico de los Registros Topográficos-RT seleccionados.

Actividad crítica 5 - Realizar la negociación predial.

Se evaluaron aspectos generales, como:

- Oferta de compra, su consistencia con el estudio de títulos y otros soportes, acto administrativo, notificaciones, constancias, inscripción en el folio de matricula inmobiliaria, aceptación, así como los avalúos, levantamiento, entre otros.
- Promesa de compraventa, consistencia frente a la oferta, documentos soporte de capacidad legal para contratar.
- · Pagos al propietario y/o terceros.
- Entrega, requerimientos, acta, registro contable del recibo del predio y entrega a la obra.







- Escritura pública, constancia de reparto, existencia de primera copia, inscripción en el folio de matricula inmobiliaria.
- Expropiación administrativa, su consistencia con la oferta y otros soportes, acto administrativo, notificaciones, constancias, inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, requerimientos de entrega, entre otros.

La revisión de estos aspectos, se hizo principalmente, a través del análisis técnico, financiero y jurídico de los Registros Topográficos-RT seleccionados.

Actividad crítica 6 - Realizar acompañamiento social a la población

Se evaluaron aspectos generales, como:

- Unidades sociales compensadas.
- Balance social.

La revisión de estos aspectos, se efectuó a través del análisis del reconocimiento de factores de compensación según el uso y la tenencia y la liquidación de pagos del Componente Social (factores por pérdida ingresos actividad económica, por movilización, por traslado arrendatarios, por pérdida de renta), comprobando el registro contable, el giro y los valores totales liquidados.

Actividad critica 7 - Administración predial

A partir de la documentación relacionada con la actividad critica "Administración predial", se realizaron diferentes actividades de verificación para establecer cómo se cumple el ciclo PHVA en cada uno de los componentes visibles, tales como la vigilancia, la demolición y mantenimiento, la actividad de venta de predios, la depuración y la entrega a los contratistas de obra. En particular, se adelantaron las siguientes actividades:

- Se realizaron entrevistas con los responsables de la actividad de administración predial, para conocer la manera en que se gestiona la actividad y se implementan los controles.
- Se verificó la documentación asociada a la actividad.
- Se realizaron visitas a predios adquiridos o en proceso de adquisición de los corredores viales de los proyectos incluidos en la muestra.
- Se realizó verificación a la gestión documental aplicable a la actividad de administración predial, y se entrevistaron servidores del área de archivo de la Dirección Técnica de Predios y del grupo de archivo de la Subdirección Técnica de Recursos Físicos.
- Se realizó visita de inspección visual a predios del proyecto Avenida Longitudinal de Occidente, identificados dentro del inventario de administración en estado de Restitución.
- Se solicitó acceso a los sistemas de información de predios para identificar el alcance y apoyo que brindan a la actividad de administración predial.

Metas Plan de Desarrollo y metas proyectos de inversión asociadas al proceso.

Se identificaron las metas de los Proyecto de inversión No. 1062 - Construcción de vías y calles completas para la ciudad, No. 1061- Infraestructura para peatones y bicicletas y el No. 1059 Infraestructura para el Sistema Integrado de Transporte Público de calidad, las cuales se encuentran inscritas en el programa "Mejor movilidad para todos", pilar "Democracia urbana" y asociadas a la Dirección Técnica de Predios.



La revisión se realizó a partir de la información consignada en SEGPLAN con corte al 31 de diciembre de 2017, el documento de territorialización suministrado por la Oficina Asesora de Planeación y la solicitud de información a la Dirección Técnica de Predios-DTDP.

Evaluación de la 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 2017 y lo corrido de la vigencia 2018, y teniendo como documentos base las matrices de riesgos de gestión y de riesgos de corrupción vigentes para el proceso de Gestión Predial, se realizaron las siguientes actividades:

- Verificación del envío de los entregables de la vigencia 2017.
- Verificación del diseño y registro de controles frente a la metodología vigente.
- 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 auditoria.
- 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.

Planes de mejoramiento

 Verificación de avances y cumplimiento de acciones correctivas (planes internos y plan derivado de auditorías de la Contraloría de Bogotá), teniendo como soporte el aplicativo CHIE de planes de mejoramiento.

Indicadores

- Verificación de formalización del Plan de Acción y caracterización de indicadores para la vigencia 2018.
- Identificación de avances en la gestión de la DTDP, a partir de los registros e información contenida en el "Cuadro de mando" publicado por la Oficina Asesora de Planeación.

2.1. Selección de muestra

Mediante correo electrónico del 12 de marzo de 2018, la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad remitió base de datos de los giros realizados para cada uno de los proyectos de 1059, 1061, 1062 de las vigencias 2016 y 2017, determinándose como muestra, los giros superiores a \$900 millones, en consideración a que estos representan el 8,25% del valor total de los giros realizados de los centros de costos 23562, 23568 y 23578, de acuerdo con la relación de la siguiente tabla:

Tabla Nº 1. Relación de la Muestra

			(Valores en pesos
Registro Topográfico	Fecha de Giro	Proyecto	Valor Giro (\$)
RT 44208	13/06/2016	AV RINCÓN DESDE KR 91 HASTA AV CONEJERA	1,921,401,063





Registro Topográfico	Fecha de Giro	Proyecto	Valor Giro (\$)
RT 44211	10/06/2016	AV RINCÔN DESDE KR 91 HASTA AV CONEJERA	1,373,343,304
RT 44181	13/09/2016	AV RINCÓN DESDE KR 91 HASTA AV CONEJERA	930.103.310
RT 43787	06/05/2016	AV C CALI DESDE AV BOSA HASTA AV SAN BERNARDINO	1.874.902.315
RT 44209	08/07/2016	AV RINCÓN DESDE KR 91 HASTA AV CONEJERA	944,259.984
RT 44113	16/08/2016	AV RINCÓN DESDE KR 91 HASTA AV CONEJERA	1.279.042.227
RT 44150	13/09/2016	AV RINCÓN DESDE KR 91 HASTA AV CONEJERA	1.114.600.228
RT 44135	12/04/2017	AV RINCÓN DESDE KR 91 HASTA AV CONEJERA	900.663.178
FIT 47203	16/12/2017	AV TINTAL AK 89 DESDE AV VILLAVICENCIO HASTA AV MANUEL CEPEDA VARGAS Y AV TINTAL AK 89 DESDE AV MANUEL CEPEDA VARGAS HASTA AV ALSACIA AC 12	1,117.864.920
FIT 46570	20/12/2017	AV TINTAL AK 89 DESDE AV VILLAVICENCIO HASTA AV MANUEL CEPEDA VARGAS Y AV TINTAL AK 89 DESDE AV MANUEL CEPEDA VARGAS HASTA AV ALSACIA AC 12	1.027.183,587

Fuente: Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad.

Adicionalmente, se seleccionaron los siguientes Registros Topográficos, tomados de la información relacionada en el aplicativo ZIPA - Sistema de Gestión Integral de Proyectos: 44126, 44172, 46497 y 46507, en consideración a que la muestra inicial se realizó sobre giros y estos proyectos (AV TINTAL- ALSACIA y AV RINCÓN – TABOR) se encuentran en proceso de adquisición predial y no incluyen pagos. Por último, se seleccionó el RT 45828 para seguimiento del proceso auditor de la vigencia 2017, en virtud a que corresponde a una acción de cumplimiento.

Por otra parte, se incluyeron los RT 44261, 47763 y 43495 con el propósito de evaluar la gestión relacionada con el reasentamiento social.

Es de anotar que para los proyectos seleccionados, se realizó análisis del componente técnico, financiero y jurídico, de acuerdo con la siguiente descripción:

- El análisis del componente técnico implicó la revisión de la coherencia de la información registrada en los Registros Topográficos, en relación con el área de terreno registrada en los avalúos comerciales, suministrados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.
- El análisis del componente financiero, implicó cotejar la información de la muestra seleccionada con registros contables, giros presupuestales por centro de costo, revisando los actos administrativos soporte de la transacción, contenidos en la orden de pago, y la coherencia con los avalúos comerciales, las promesas de compraventa y demás actos administrativos.
- El análisis del componente jurídico consistió en la revisión documental de los expedientes puestos a disposición del equipo auditor, así como consultas VUR, ORFEO y módulo de predios del SIAC, en referencia normativa con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en cada etapa del proceso (enajenación voluntaria — expropiación administrativa), desde el estudio de titulos, hasta la entrega y titulación del predio a favor del Instituto.

No se incluyó análisis jurídico ni técnico para estos RT.



3. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

Producto de la verificación de los criterios establecidos para la auditoría y las temáticas señaladas anteriormente, a continuación, se presentan los resultados del ejercicio de evaluación adelantado por el equipo auditor:

3.1 Evaluación y seguimiento a Metas Plan de Desarrollo y Metas Proyectos de Inversión Asociadas al Proceso.

La Dirección Técnica de Predios contribuye al cumplimiento de los programas del Plan de Desarrollo Distrital – PDD – "BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS", en las siguientes metas:

- Meta Plan 225 "Construir 30 km de nueva malla vial". La meta proyecto es adquirir 2.492 unidades prediales para la ejecución de obras de infraestructura, realizar 100 por ciento de la administración de los predios adquiridos por el IDU, realizar 100 por ciento de las asistencias técnicas, logísticas y operativas para el desarrollo de proyecto y Realizar 181 unidades de gestión social.
- Meta Plan 235 "Habilitar 3.5 millones de m2 de espacio". La meta proyecto es adquirir 8 unidades prediales para la ejecución de obras de infraestructura y administrar 100 por ciento de los predios adquiridos por el IDU con ocasión de los proyectos.
- Meta Plan 248 "Alcanzar 170 km de troncales (construir 57 km de troncal)". La meta proyecto es adquirir 100 unidades prediales para el subsistema de transporte.

Para ello, la DTDP participó en tres (3) proyectos de inversión del IDU, así:

Tabla N° 2. Metas de la DTDP para el PDD

PILAR	PROGRAMA PDD	META PLAN	PROYECTO DE INVERSIÓN	META PROYECTO DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS
		Meta Plan 248	1059 Infraestructura pera el Sistema Integrado de Transporte Público de calidad	Adquirir 100 predios para la adquisición del Subsistema de Transporte
		Meta Plan 235	1061 Infraestructura para pealones	Administrar 100 por ciento de los predios adquiridos por el IDU con ocasión de los proyectos
Democracia	Mejor moulided para	Mejor movilidad para todos Meta Plan 225 Cons	y bicicletas	Adquirir 8 predios Para la Construcción del Subsistema de Espacio Publico
urbana	The second of th			Realizar 100 por ciento de la administración de los predios adquiridos por el IDU
			1062	Adquisición 2.492 unidades prediales para la ejecución de obras de infraestructura vial
			completas para la ciudad técnicas, logísticas	
				Realizar 181 unidades de gestión social

Fuente: Oficina Asesora de Planeación. Elaboración: Oficina de Control Interno.





Conforme a la información suministrada por la Oficina Asesora de Planeación – OAP, se procedió a realizar un análisis de la información reportada por la Dirección Técnica de Predios por cada una de las metas de los Proyectos de Inversión, con corte al 31 de diciembre de 2017, así:

 Proyecto de Inversión 1059 "Infraestructura para el Sistema Integrado de Transporte Público de calidad"

Meta Proyecto	Programade 2017	Ejecutado 2017	Unidad	Avance 2017	Avance Proyecto 2017
Adquirir 100 predios para la adquisición del Subsistema de Transporte	81	80	Predios	98,77%	97,56%

Fuente: Reporte a SEGPLAN - 31 diciembre de 2017.

En la formulación y en el plan de acción, esta meta se encuentra definida con la unidad de medida "predios"; sin embargo, en la información suministrada por la DTDP en el memorando 20183250076983, del 4 de abril de 2018, indican que la cifra reportada corresponde a "[...] unidades sociales y No prediales". Por otra parte, en la relación de lo ejecutado, allegaron los registros topográficos relacionados con la meta, los cuales ascienden a 81 compensaciones por el valor de \$974.810.924.

En consideración de lo anterior, se genera incertidumbre en el cumplimiento de la meta del proyecto de inversión, tomando en cuenta que en el Procedimiento de Adquisición Predial, código PR-GP-03, versión 5.0, numeral 1.1.4 TÉRMINOS Y DEFINICIONES, están definidos los términos Predio y Unidad Social como:

"Predio: Es una propiedad inmueble que se compone de una porción delimitada de terreno."

"Unidad Social – US: Es una persona (natural o jurídica) o grupo de personas, parientes o no.

que ocupan la totalidad o parte de un predio."

De acuerdo con lo anterior y al presentarse diferencia en la unidad de medida programada frente a la ejecutada, es importante que se unifique el criterio con la Oficina Asesora de Planeación.

Proyecto de Inversión 1061 "Infraestructura para peatones y bicicletas"

Meta Proyecto	Programado 2017	Ejecutado 2017	Unidad	Avance 2017	Avance Proyecto 2017
Administrar 100 por ciento de los predios adquiridos por el IDU con ocasión de los proyectos	100%	100%	%	100%	

Fuente: Reporte a SEGPLAN - 31 diciembre de 2017.

Para la vigencia 2017, conforme a lo reportado, la meta presenta un cumplimiento del 100%, sin recursos programados para la vigencia, que corresponde a andenes del "PARQUE TERCER MILENIO.

Proyecto de Inversión 1061 "Infraestructura para peatones y bicicletas"

Meta Proyecto	Programado 2017	Ejecutado 2017	Unidad	Avance 2017	Avance Proyecto 2017
Adquinr 8 predios para la construcción del Subsistema de Espacio Publico	5	3	Predios	60%	37,50%







Para el avance físico del 60% en esta meta, con corte a diciembre de 2017, se utilizó presupuesto correspondiente a reservas presupuestales de la vigencia 2016 y para 2017 no tuvo asignación de recursos. El proyecto de obra para el cual hace falta la compra de predios, corresponde a andenes "Acciones Populares No. 2613/04, 25 y 52/06, 161/08, 4/09, 11y 289/10".

Proyecto de Inversión 1062 "Construcción de vías y calles completas para la ciudad"

Meta Proyecto	Programado 2017	Ejecutado 2017	Unidad	Avance 2017	Avance Proyecto 2017
Pealizar 100 por cierto de la administración de los predios adquiridos por el IDU	100%	100%	96	100%	CONTRACTOR (1970)

Fuente: Reporte a SEGPLAN - 31 diciembre de 2017.

En la vigencia 2017, conforme a lo reportado, la meta presentó un cumplimiento de 100% del componente malla vial arterial y ciclorrutas, con un presupuesto ejecutado de \$14.904 millones de pesos, lo que equivale a un 96% del presupuesto programado.

Proyecto de Inversión 1062 "Construcción de vías y calles completas para la ciudad"

Meta Proyecto	Programado 2017	Ejecutado 2017	Unidad	Avance 2017	Avance Proyecto 2017
Adquisición 2.492 unidades prediates para la ejecución de obras de infraestructura vial	1.333	1,127	Predics	84,55%	52,49%

Fuente: Reporte a SEGPLAN - 31 diciembre de 2017.

Conforme a la información reportada por la OAP, a diciembre 31 de 2017, la meta del proyecto corresponde a la adquisición de unidades prediales, lo cual corresponde con la unidad de medida; sin embargo, en la respuesta al memorando 20183250076983, del 4 de abril de 2018, la DTDP informó que los 1.333 predios reportados contemplan 523 predios de 2017, 312 predios ofertados en el 2016 y 498 unidades sociales afectadas en el proceso de gestión predial.

De acuerdo con lo anterior, se presentan, para esta meta, dos unidades de medida diferentes para un mismo reporte, por lo cual, es importante unificar el criterio con la Oficina Asesora de Planeación.

A continuación, se relaciona cada uno de los proyectos de este proyecto de inversión con su ejecución:

Tabla Nº 3. Ejecución meta de Adquisición de 2.492 unidades prediales - Proyecto de Inversión 1062

DETALLE META PROYECTO DE II	NVERSIÓN		
DIRECCIÓN DESCRIPCIÓN	PROGRAMADO	EJECUTADO	DIFERENCIA
Av. Sirena Ac 153 de Av. L. Gomez Ak 9 Av. Santa Bárbara - Diseño Ampliación, Mejoramiento y Conservación del Sistema Vial de la Ciudad	9	9	0
Avenida Laureano Gómez entre Calle 183 y Calle 193 - Diseño Ampliación Avenida Laureano Gómez	154	139	15
Avenida San Antonio (Ac 183) entre Avenida Alberto Lleras Camargo (Ak 7) y Autonorte – Diseño	26	25	1
Cl.45 entre Krs. 5y13 y M.Geom.K13-Garac - Av. Francisco Miranda (Cl.45)	5	1	4
Avenida Ciudad de Cali (Ak 86) de Av.1 Mayo-Av. Bosa - Avenida Ciudad de Cali (Ak 86)	1	1	0
Avenida Ciudad de Cali entre Avenida Bosa y Avenida San Bernardino - Diseño	8	8	0
Avenida Alsacia entre Avenida Constitución y Avenida Boyacá - Diseño Ampliación Avenida Alsacia	3	2	-1





DETALLE META PROYECTO DE II	CANCEL STORY OF THE PARTY OF TH	No.	
DIRECCIÓN DESCRIPCIÓN	PROGRAMADO	EJECUTADO	DIFERENCIA
Avenida Alsacia entre Avenida Cali y Avenida Boyacă - Diseño Ampliación Avenida Alsacia	51	46	5
Avenida Alsacia entre Avenida Call y Avenida Tintal - Diseño Avenida Alsacia	1	1	0
Avenida Tintal entre Avenida Villavicencio y Avenida Manuel Cepeda - Diseño Avenida Tintal	369	341	28
Avenida de la Constitución entre Avenida Centenario y Avenida Alsacia - Diseño Mejoramiento Avenida de la Constitución	1	1	0
Avenida Tintal entre Avenida Manuel Cepeda y Avenida Alsacia - Diseño Avenida Tintal	11	10	1
Avenida Celestino Mutis entre Avenida Boyacá y Avenida La Constitución (Ak 70) - Diseño	65	65	0
intersección Av. Rincon X Av. Boyacá - Diseño Puentes Vehiculares En Bopotái D.C.	3	3	0
Avenida El Rincón entre Avenida Boyacá y Cra 91 Diseño Ampliación Avenida El Rincón	1	1	0
Avenida Boyacá entre Avenida San José (Ac 170) y Avenida San Antonio (Ac 183) - Diseño	13	-6	7
Avenida Las Villas (Ak 58) entre Avenida Camino del Prado (Ac 138) y Avenida Calle 147 - Diseño	1	1	0
Avenida del Tabor (Ac 132) entre Avenida Cali y Avenida La Conejera (Ak 95d) - Diseño	11	11	0
Avenida El Rincón entre Kr 91 y Avenida La Conejera (Ak 95d) - Diseño	435	297	138
Estabilización Taludes - Adquisición de Predics	1	1	0
Avenida Longitudinal de Occidente de Av. El Dorado a Tv Suba - Adquisición de Predios Mayor Avalúo	2	2	0
Av. Pablo VI (ĈI 53) Tramo Cra.7 Cra. 24 - Adquisición de Predios Mayor Avaluó	1	1	0
Avenida José Celestino Mutis entre Transversal 112 B Bis A y Cra 122 - Diseño Ampliación Avenida José Celestino Mutis	149	144	5
Avenida Bosa entre Avenida Agoberto Mejia y Avenida Cali - Diseño	6	6	0
Avenida San Antonio (Calle 183) entre Avenida Paseo de los Libertadores a Avenida Boyacá - Construcción Avenida San Antonio	2	2	0
Estabilización Taludes - Adquisición de Predics	4	3	1
TOTAL	1.333	1.127	206

Fuente: Oficina Asesora de Planeación.

De acuerdo con la tabla anterior, el 67% de los predios pendientes por adquirir, frente a lo programado en 2017, corresponden al proyecto "Avenida El Rincón entre Kr 91 y Avenida La Conejera (Ak 95d) – Diseño". Por otra parte, la DTDP informó que la reprogramación de la adquisición de 57 predios para la vigencia 2018, corresponde a que no fueron entregados los avalúos comerciales por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, lo cual, verificada la información contenida en el formato FO-PE-11 "Gestión de Riesgos Materializados", se encuentra identificado en el riesgo potencial "Retrasos en la Gestión Predial por Falta de Insumos" con las acciones de respuesta y contingencia, las cuales debieron ser adoptadas de manera oportuna.

Proyecto de Inversión 1062 "Construcción de vías y calles completas para la ciudad"

Meta Proyecto	Programado 2017	Ejecutado 2017	Unidad	Avance 2017	Avance Proyecto 2017
Realizar 100 por ciento de las asistencias técnicas, logisticas y operativas Para el desarrollo de proyecto	100	100	%	100%	

Fuente: Reporte a SEGPLAN - 31 diciembre de 2017.





En la vigencia 2017, conforme a lo reportado, la meta presentó un cumplimiento de 100%, del componente malla vial arterial y ciclorrutas, con un presupuesto ejecutado de \$520 millones, lo que representa el 93,38% del presupuesto programado.

Proyecto de Inversión 1062 "Construcción de vías y calles completas para la ciudad"

Meta Proyecto	Programado 2017	Ejecutado 2017	Unidad	Avance 2017	Avance Proyecto 2017
Realizar 181 unidades de gestión social	177	143	Unidades Sociales	80,79%	79,56%

Fuente: Reporte a SEGPLAN - 31 diciembre de 2017.

El avance reportado que alcanza el 80,79% de cumplimiento, se encuentra representado en cuatro proyectos de obra. A continuación, se relaciona la ejecución de cada uno de ellos, así:

Tabla Nº 4. Ejecución meta de Realizar 181 unidades de gestión social - Proyecto de Inversión 1062

DETALLE META PROYECTO DE INVERSIÓN					
DIRECCIÓN DESCRIPCIÓN	PROGRAMADO	EJECUTADO	DIFERENCIA		
Avenida Cludad de Cali entre Avenida Bosa y Avenida San Bernardino – Diseño	158	125	33		
Avenida El Rincón entre Avenida Boyacá y Cra 91 Diseño Ampliación Avenida El Rincón	14	14	0		
Avenida del Tabor (Ac 132) entre Avenida Cali y Avenida La Conejera. (Ak 95d) - Diseño	3	3	0		
Avenida Bosa entre Avenida Agoberto Mejía y Avenida Cali - Diseño	2	1	1		
TOTAL	177	143	34		

Fuente: Oficina Asesora de Planeación

De acuerdo con lo anterior, el rezago para el cumplimiento de la meta se presentó en el Proyecto "Avenida Ciudad de Cali entre Avenida Bosa y Avenida San Bernardino – Diseño".

En términos generales, durante 2017, la mayoría de las metas proyecto gestionadas desde la DTDP presentaron ejecución por encima del 80%; sin embargo, es necesario precisar la unidad de reporte en las metas indicadas en esta parte del informe.

3.2 Seguimiento al estado actual de los proyectos seleccionados

A continuación se presenta información relacionada con la gestión predial para los proyectos seleccionados y la descripción del análisis técnico, financiero y jurídico para los RT seleccionados en la muestra:

Avenida Tintal entre Avenida Villavicencio y Avenida Manuel Cepeda - Avenida Tintal

La compra de predios en este proyecto se realiza por rubros de valorización. Este proyecto hace parte de los propuestos mediante el Acuerdo 646 de 2016 "Por el cual se autoriza un cupo de endeudamiento global para la administración central y los establecimientos públicos del distrito capital y se dictan otras disposiciones". Mediante el memorando DTP- 20142250360683, de mayo 15 de 2014, se entrega el estudio de factibilidad predial del corredor vial Constitución Alsacia- Tintal; posteriormente se dio alcance a esta factibilidad. Por medio del memorando DTP-20142250532733, de agosto 12 de 2014, se recibió la información de planos con las guías de





intervención del proyecto, sus lotes y áreas de afectación, archivo magnético de los predios identificados como requeridos para los proyectos, se anexaron planos de planta perfil y los levantamientos topográficos CAD. La información reposa en la dependencia y en la carpeta compartida, "ConsultaDTDP" que se encuentra en el servidor ss04cc01.

A la fecha de la auditoría, no se han concedido viabilidades prediales, toda vez que el proceso de adquisición inició en el 2017; según lo indicado por la DTDP, se proyecta otorgar las viabilidades durante el mes de junio de 2018. Para este proyecto se requieren 489 predios, se han adquirido 324 y se encuentran en proceso de adquisición 165º como se observa en la siguiente gráfica:

Gráfica Nº 1. Estado de gestión para la adquisición 489 predios en el Proyecto Avenida Tintal entre Avenida Villavicencio y Avenida Manuel Cepeda - Avenida Tintal



Fuente: Aplicativo ZIPA: Sistema de Gestión Integral de Proyectos (21/03/2018); elaboración propia OCI

Av. El Rincón (K 91 y AC 131A) desde K 91 hasta Av. La Conejera (TV 97) y Av. Tabor desde Av. La Conejera hasta Av. Ciudad de Cali

Para este proyecto se requieren 420 predios, se han adquirido 415 (37 predios se encuentran en administración por la DTDP y 378 predios se han entregado al contratista) y se encuentran en proceso de adquisición 5 predios³, como se observa en la siguiente gráfica:



Fuente: Aplicativo ZIPA: Sistema de Gestión Integral de Proyectos (21/03/2018); elaboración propia OCI

En seguimiento al Aplicativo ZIPA: Sistema de Gestión Integral de Proyectos, al 18 de abril de 2018, se determinó que para este proyecto se encuentran en proceso de adquisición ciento cincuenta y ocho (158) predios.

En seguimiento al Aplicativo ZIPA; Sistema de Gestión Integral de Proyectos, al 18 de abril de 2018, se determinó que para este proyecto se encuentran en proceso de adquisición tres (3) predios.

12



La compra de predios en este proyecto se realiza por rubros de valorización. Este proyecto hace parte de los propuestos mediante el Acuerdo 527 del 20 de septiembre del 2013, "Por el cual se autoriza un cupo de endeudamiento para la administración central los establecimientos públicos del distrito capital y se dictan otras disposiciones". Mediante el memorando DTP-20142250052663 del 7 de marzo de 2014 se remitió el "Estudio de factibilidad predial de las avenidas Rincón y Tabor", se recibió la información de planos con las guías de intervención del proyecto, sus lotes y áreas de afectación, archivo magnético de los predios identificados como requeridos para los proyectos, se anexaron planos de planta perfil y los levantamientos topográficos CAD. La información reposa en la dependencia y en la carpeta compartida, "ConsultaDTDP" que se encuentra en el servidor ss04cc01.

Las viabilidades prediales para la construcción de este proyecto se dividieron por fases, de esta forma, la DTDP entregó las siguientes:

- Viabilidad Predial Proyecto Av. El Tabor, para Fases I y II, oficializada mediante memorando DTDP-20153250319933 del 23 de octubre de 2015.
- Viabilidad Predial Fase III de la Avenida El Rincón de la Carrera 91 a la Avenida La Conejera, oficializada mediante memorando DTDP- 20173250057053 de marzo 22 de 2017.
- Viabilidad Predial Fase IV Av. El Rincón, oficializada mediante memorando DTDP-20173250151493 de junio 30 de 2017.
 - Viabilidad Predial Fase V de la Avenida El Rincón de la Carrera 91 a la Avenida la Conejera, oficializada mediante memorando DTDP- 20173250057063 de marzo 22 de 2017.
- Avenida Ciudad de Cali entre Avenida Bosa y Avenida San Bernardino

La compra de predios en este proyecto se realiza por rubros de valorización. Este proyecto hace parte de los propuestos mediante el Acuerdo 527 del 20 de septiembre del 2013 "Por el cual se autoriza un cupo de endeudamiento para la administración central los establecimientos públicos del distrito capital y se dictan otras disposiciones". Mediante memorando DTP-20142250028153 de febrero 7 de 2014, se entregó el estudio de factibilidad predial Avenida Ciudad de Cali, posteriormente se dio alcance mediante memorandos DTP-20142250041543 de febrero 24 de 2014 y DTP-20142250048773 de 5 de marzo de 2014, se recibió la información de planos con las guías de intervención del proyecto, sus lotes y áreas de afectación, archivo magnético de los predios identificados como requeridos para los proyectos, se anexaron planos de planta perfil y los levantamientos topográficos CAD. La información reposa en la dependencia y en la carpeta compartida, "ConsultaDTDP" que se encuentra en el servidor ss04cc01.

Este proyecto se dividió por cuatro (4) fases, razón por la cual se otorgaron las siguientes viabilidades prediales para su construcción:

 Viabilidad predial Fase 1 Proyecto Av. Ciudad de Cali desde la Av. Bosa hasta la Av. San Bernardino, oficializada mediante radicado DTDP-20153250368783 de noviembre 28 de 2015.





- Viabilidad Predial Fase 2 de la Avenida Ciudad de Cali de la Avenida Bosa a la Avenida San Bernardino, oficializada mediante radicado DTDP-20173250057013 de marzo 22 de 2017.
- Viabilidad Predial Fase 3 de la Avenida Ciudad de Cali de la Avenida Bosa a la Avenida San Bernardino, 20173250057023 de marzo 22 de 2017.
- Viabilidad Predial Fase 4 de la Avenida Ciudad de Cali de la Avenida Bosa a la Avenida San Bernardino, oficializada mediante radicado DTDP- 20173250001783 de enero 5 de 2017.

Para este proyecto se demandaron 454 Predios, los cuales fueron adquiridos y entregados en su totalidad al contratista, como se ve en la siguiente gráfica.



Fuente: Aplicativo ZIPA: Sistema de Gestión Integral de Proyectos (21/03/2018); elaboración propia OCI.

A continuación se presentan los resultados de la verificación del componente técnico, financiero y jurídico para los Registros Topográficos-RT relacionados en la muestra:

RT 44208 AK 91 No. 130 D - 15 Proyecto Av. El Rincón

Análisis Técnico: el Registro Topográfico 44208 corresponde a un área de terreno de 988,8 m² según avalúo catastral N° 2015-1218, en el cual se estimó el valor m² en \$1.760.000, lo que arroja un valor de terreno de \$1.740.288.000 y valor de construcción de \$322.993.700. La UAECD valoró el lucro cesante en \$33.000.000 y el daño emergente en \$38.608.370, para un valor total de avalúo de \$2.134.890.070, se le dio alcance por un monto mayor de \$224.066 (revisión solicitada por la DTDP mediante oficio dirigido a la UAECD radicado N° 20163250701251 de 16 de agosto de 2016) para un valor actualizado de \$2.135.114.136, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".



Análisis Financiero: se observó que durante las vigencias 2016 y 2017 se realizaron dos (2) órdenes de pago identificadas con OP N° 1426 de 2016 por \$1.921.401.063 y OP N° 131 de 2017 por \$213.713.073, que arrojan un valor total de precio indemnizatorio de \$2.135.114.136, monto equivalente al remitido por la UAECD en el avalúo comercial N° 2015-1218, relacionadas con la Resolución de Expropiación N° 1400 de 2016 y Promesa de Compraventa de Bien Inmueble N° 1499 de 2016. Se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de oferta de compra, la promesa de compraventa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.

Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA129NNUZ, folio de matrícula inmobiliaria 050N-899057, el titular del derecho de dominio es el IDU, quien lo adquirió mediante proceso de enajenación voluntaria.

Surtidos los trámites previos de registro topográfico y estudio de títulos, entre otros, se observó en el expediente la oferta de compra formalizada mediante Resolución 1400 del 28/01/2016, notificada personalmente el 08/02/16, registrada en el folio de matricula inmobiliaria - anotación 4, aceptada mediante oficio 20165260115012 del 15/02/2016 y suscrita la promesa de compra 1499 el 31/05/2016.

La entrega del predio se realizó de manera voluntaria, según consta en acta 1706 del 28/01/2016 y el 07/12/2016; la escritura pública 2922 se suscribió el 07/12/2016 en la Notaria 52 del Circulo de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según consta en la anotación 12.

Revisado el RT en el Sistema ORFEO, se ubicaron documentos en diversos expedientes, entre ellos 201432532010000001E, 201432532010000242E, 201432532010000256E y 201032599010000005E, lo que impide y dificulta gestiones de manejo y control, evidenciando ausencia de unidad documental.

RT 44211 AK 91 No. 130B- 25 Proyecto Av. El Rincón

Análisis Técnico: este RT corresponde a un área de terreno de 701,876 m², según avalúo comercial de la UAECD N° 2015-1000, en el cual se estimó el valor m² en \$1.710.000 lo que arroja un valor de terreno de \$1.200.207.960. Por concepto de construcción de un (1) piso con placa, el monto se estimó en \$148.131.723 y por daño emergente \$26.161.911; inicialmente la UAECD valoró el lucro cesante en \$0, pero se evidenció una actualización mediante radicado 20165260258052 del 1 de abril de 2016, donde se establece el reconocimiento de lucro cesante por \$17.082.000, para un total de valor indemnizatorio de \$1.390.425.304, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: se observó que durante la vigencia 2016 se realizó una (1) orden de pago identificada como OP N° 1340 de 2016 por \$1.381.294.343, se evidenció una deducción del valor por concepto de daño emergente de \$9.130.961 correspondiente a "gastos de escrituración", según lo establecido en la Resolución de Expropiación N° 4373 de 2016, razón por la cual baja el monto remitido por la UAECD en el avalúo comercial N° 2016-0068 (de \$1.390.425.304 a \$1.381.294.343), se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la





UAECD, la resolución de expropiación por vía administrativa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.

Análisis juridico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0129NNZM, folio de matrícula inmobiliaria 050N-01094856, y fue adquirido por el IDU a través del proceso de expropiación administrativa.

Se observó en el expediente la oferta de compra formalizada mediante Resolución 1440 del 28/01/2016; a efectos de surtir la respectiva notificación personal, se generó dentro del término legal el oficio 20163250081531, diligencia que se llevó a cabo el 08/02/2016, debidamente registrada en el folio de matricula inmobiliaria, según consta en la anotación 10.

Notificada la oferta de compra, el titular del derecho de dominio, mediante radicado 20165260103292 del 10/02/2016, aceptó la misma; sin embargo, transcurrido el término legal, se expidió la resolución de expropiación 4373 del 27/04/2016. Para efectos de su notificación personal, se generó el oficio ORFEO 20163250319531 del 13/05/16, respecto del cual se evidenció que contraviene el término previsto en el artículo 68 C.P.A.C.A., por extemporaneidad. La diligencia de notificación se realizó el 16/05/2016 y se inscribió en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, según consta en la anotación 12.

La diligencia de entrega, se adelantó mediante procedimiento policivo con la Inspección 11 de Suba, el 02/11/2016.

Se ubicaron diversos expedientes ORFEO, en los que se incluyen documentos de este RT.

RT 44181 KR 89 Bis No. 42 G – 72 Sur Provecto Corredor Av. Tintal – Alsacia

Análisis Técnico: este RT corresponde a un área de terreno de 268,83 m², según avalúo comercial de la UAECD N° 2015-0995, en el cual se estimó el valor m² en \$2.300.000, arrojando un valor de terreno de \$618.309.000. Por concepto de construcción de cuatro (4) pisos, el monto se estimó en \$497.604.330, el lucro cesante fue estimado en \$39.420.000 y el daño emergente en \$21.273.622, para un total de valor indemnizatorio de \$1.176.606.952.

Este avalúo fue modificado por la UAECD en lo relacionado con el valor del área construida, el cual aumentó a \$556.478.100, para un total ajustado de \$1.174.787.100 (adicionando lucro cesante y daño emergente asciende a \$1.232.518.210), información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: se observó que durante las vigencias 2016 y 2017 se realizaron dos (2) órdenes de pago identificadas como OP N° 2494 de 2016, por \$986.014.568, y OP N° 203 de 2017, por \$246.503.642, que arrojan un valor total de precio indemnizatorio de \$1.232.518.210, monto equivalente al remitido por la UAECD en el avalúo comercial N° 2015-1218 modificado⁴,

La DTDP mediante memorando 20163250269531 del 20 de abril de 2016 da traslado a la UAECD de la petición, solicitando atender la solicitud en la cual se argumenta "que no fueron tenidos en cuenta los costos de la tipología de construcción adoptada para el predio objeto del avalúo". Mediante radicado 20165260368662, la UAECD dio respuesta modificando el Avalúo comercial 2015-0995 quedando de la predio comercial 2015-0995.



relacionadas con la Resolución N° 1441-2016 y Promesa de Compraventa de bien Inmueble N° 1524-2016. Se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de oferta de compra, la promesa de compraventa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio. Sin embargo, no se evidenció resolución de modificación de la oferta, que sí se estimó en la promesa de compraventa del inmueble, la cual presentaba un valor menor de \$55,911.258.

Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0129CKBR, folio de matrícula inmobiliaria 050N-00846735, y fue adquirido por el IDU a través del proceso de enajenación voluntaria.

Surtidos los trámites previos de registro topográfico y estudio de títulos, entre otros, se observó en el expediente la oferta de compra formalizada mediante Resolución 1441 del 28/01/2016, debidamente notificada, el 09/02/2016, y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según consta en la anotación 7.

Notificada la oferta de compra, el titular del derecho de dominio, mediante radicado 20165260294422 del 15/04/2016/, aceptó la misma y se procedió a la firma de la promesa 1524-2016 el 01/08/2016, la cual se perfeccionó, según consta en la escritura pública 3975 del 29/11/20116, otorgada en la Notaría 47 del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según se evidencia en la anotación Nº 11. La diligencia de entrega voluntaria del inmueble, se adelantó el 15/09/2016, según consta en el acta DTDP-1883.

Tal como se ha evidenciado en la revisión de los otros registros topográficos de la muestra, se ubicaron diversos expedientes ORFEO, en los que se incluyen documentos de este RT.

RT 43787 AC 75 Sur 81 F - 15

Proyecto Av. Ciudad de Cali - San Bernardino

Análisis Técnico: El RT 43787 corresponde a un área de terreno de 9.362,86 m², según avalúo comercial de la UAECD N° 2016-0068, en el cual se estimó el valor m² en \$220.200, lo que arroja un valor de terreno de \$2.061.701.772, el daño emergente fue valorado en \$21.523.022, para un valor total de avalúo de \$2.083.224.794, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2016 se realizaron dos (2) órdenes de pago identificadas como OP Nº 986 de 2016, por \$1.874.902.315, y OP Nº 2554 de 2016, por \$186.799.457, que arrojan un valor total de precio indemnizatorio de \$2.061.701.772, monto equivalente al remitido por la UAECD en el avalúo comercial Nº 2016-0068, relacionadas con la Resolución de Expropiación Nº 8260 de 2016. Se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de expropiación por vía administrativa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.



siguiente forma: valor del terreno \$618.309.000, valor de la construcción \$556.478.100 para un total ajustado de terreno y construcción de \$1.174.787.100. (adicionando lucro cesante y daño emergente asciende a \$1.232.518.210).



Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0250KUBS, folio de matrícula inmobiliaria 050S-40699271 y la titularidad del derecho de dominio está radicado a nombre de la FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PARQUES DE VILLA JAVIER y se encuentra en proceso de adquisición mediante el trámite de expropiación por vía administrativa.

En cuanto la oferta de compra, ésta se realizó surtidos los trámites previos, mediante Resolución 3019 del 26/02/16, notificada el 04/03/2016, previa citación efectuada mediante oficio 20163250185191 del 01/03/16 y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según costa en la anotación 5; frente a esta resolución, la auditoría observó que, en el sistema ORFEO (fecha de verificación 20/03/2018), el "redicado está en proceso de anulación", circunstancia que si bien no afecta la legalidad y efectividad del acto administrativo, evidencia falencias y falta de control en el uso del aplicativo ORFEO.

Continuando con el trámite de enajenación voluntaria, se suscribió la promesa de compraventa 1480-2016. Fallida la suscripción de la escritura, se expidió la resolución de expropiación 8260 del 22/08/2016, debidamente notificada el 25/08/2016 y ejecutoriada el 26/08/2016, según constancia que obra en el expediente. De conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias, previo pago y entrega del predio, según consta en el acta DTDP-1710 del 29/03/2016, mediante oficio 20163250945251 del 12/10/2016 se solicitó, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Sur, el levantamiento de la oferta de compra, a efectos de registrar la resolución de expropiación con el fin de lograr la titulación del predio. La Oficina de Registro procedió a cancelar la oferta de compra y realizar nota devolutiva respecto a la inscripción de la expropiación, indicando que se debe proceder a la liquidación y pago del impuesto de registro.

En desarrollo de la auditoría, se pusieron a disposición del equipo diversas comunicaciones que evidencian actuaciones por parte de la DTDP, con el propósito de superar los inconvenientes surgidos con la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur al exigir el pago del impuesto de registro. Entre ellas se citan:

- Oficio 20173250619351, del 30/06/2017, mediante el cual la DTDP solicita a la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de la Secretaría de Hacienda de Cundinamarca concepto respecto al pago del impuesto de registro.
- Oficio 20175260577972, del 16/08/2017, a través del cual el Subdirector de Recursos Tributarios emite el concepto requerido en los siguientes términos: "En conclusión se genera impuesto de registro por la solicitud de inscripción que se realice de los actos administrativos que ordenen expropiaciones por vía administrativa y su base gravable será el 50% del valor de la indemnización ordenada al particular".
- Oficio 20175460910191, del 11/09/2017, mediante el cual se solicita al Director Jurídico de la Secretaría de Hacienda Distrital concepto sobre el mismo tema.
- Oficio, fechado 23/10/2017, mediante el cual el Director Jurídico de la Secretaria de Hacienda Distrital emite concepto al respecto, en los siguientes términos: "[...] Que no le asiste razón a la Secretaria de Hacienda Departamental de Cundinamarca para cobrar al IDU, el importe del impuesto a registro cuando la adquisición de los predios por parte de tal entidad se da a través del procedimiento de expropiación, pues esta modalidad expropiatoria se encuentra excluida expresamente del impuesto mencionado". En este sentido recomienda, para mitigar los efectos negativos de la falta de inscripción, lo siguiente:



- "a) Demandar el concepto emitido por la Subdirección de Recursos Tributarios de la Secretaria de Hacienda de Cundinamarca [...] a través de la acción de nulidad simple.
- b) En actuaciones administrativas que ya culminaron [...] pagar el 50% del impuesto a cargo del particular expropiado, a fin de obtener la titulación a favor del IDU y con posterioridad solicitar la devolución tributaria y en caso de ser negativa la respuesta demandar el acto a través de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho.
- c) En las actuaciones administrativas en curso retener la suma correspondiente y cancelar el impuesto."
- Memorando 20185460030173 del 29/12/17, mediante el cual la DTDP propone, al Subdirector Técnico de Presupuesto y Contabilidad – STPC, el procedimiento para pago expedito para el pago del citado impuesto de registro.
- Respuesta del STPC quien manifiesta que, en coordinación con la Dirección Técnica Administrativa y Financiera – DTAF, la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo – STTR, la STPC y la DTDP, se plantearon alternativas de solución, a saber:
 - *1. Realizar una visita a la Gobernación de Cundinamarca, en procura de adquirir, de ser posible, la información relacionada con el procedimiento que se sigue para liquidar los intereses, y de esta forma realizar el cálculo anticipado de los mismos, de manera tal que permita realizar el trámite de la orden de pago y giro de los recursos con la debida antelación.
 - Realizar los acercamientos necesarios con la Gobernación de Cundinamarca, tendientes a la suscripción de un Convenio Interadministrativo, que permita realizar los pagos por este concepto, ajustando el procedimiento que esa Entidad realiza.
 - La entrega de un anticipo a un funcionario designado por el área a su cargo, con el propósito que este realice el pago conforme a la liquidación."
- Previo requerimiento de la auditoría, sobre las gestiones adelantadas respecto a la solicitud de nulidad del concepto de Subdirector de Recursos Tributarios de la Secretaría de Hacienda de Cundinamarca, la DTDP, mediante correo electrónico del 03/04/2018, manifestó que, por instrucciones de la Dirección General, este asunto fue asignado a la doctora Ely López Chinchilla, Asesora de la Dirección General a quien, mediante correo electrónico de 14/2/2018, se le informó:

*En la actualidad tenemos alrededor de 200 resoluciones de expropiación, que no ha sido posible inscribir en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur, en razón que se argumenta por parte de esa Oficina que se debe cancelar el Impuesto de Registro que estipula la Ley 223 de 1995 y el Decreto 650 de 1996.

En ese sentido consideramos que desde el punto de vista Jurídico y Tributario no le asiste la razón a esa Oficina de Registro de conformidad la Ley 223 de 1995 articulos 226 y 227. Para lo cual elevamos solicitud de concepto ante la Secretaria de Hacienda Departamental quien nos contestó que se debia cancelar.

Ante esa instrucción solicitamos a la Dirección de Presupuesto y Contabilidad establecer un procedimiento para el pago de esas resoluciones y así proceder a registrarlas en la oficina de instrumentos públicos zona sur.

Sin embargo, la dirección de Presupuesto y contabilidad también es partidaria que tampoco se debían cancelar el mencionado impuesto, por lo cual elevó consulta a la Secretaría de Hacienda Distrital, quien indicó que no se debía cancelar, pero que para efecto de avanzar pagáramos y después reclamáramos la devolución





En consecuencia, requerimos de su intervención para dos aspectos esenciales:

 Para que la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad adopte un procedimiento con el fin de pagar este rubro de impuesto de registro.

 Ante la Subdirección General Jurídica – Dirección Técnica de Gestión Judicial para que inicie las acciones tendientes a demandar el concepto tributario y solicitar los pagos que se ha efectuado por impuesto de Registro."

 Ante esta situación, se solicitó información a la Dirección Técnica de Gestión Judicial – DTGJ, con el propósito de indagar si, con corte 09/04/2018, se ha solicitado iniciar acciones tendientes a revertir el concepto tributario citado, en donde informaron que no tienen conocimiento al respecto.

Todas las gestiones anteriores no obstan para afirmar que, a la fecha del presente informe, no se ha realizado la adquisición predial, toda vez que la misma culmina con el registro del título traslaticio de dominio, en atención de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997: "Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo. [...]." (Subrayado fuera de texto).

Se reitera lo evidenciado respecto a multiplicidad de expedientes ORFEO.

RT 44209 AK 91 No. 130 D - 05 Proyecto Av. El Rincón

Análisis Técnico: el RT 44209 corresponde a un área de terreno de 371,53 m², según avalúo comercial de la UAECD N° 2016-0059, en el cual se estimó el valor del m² en \$2.220.000, lo que arroja un valor de terreno de \$824.796.600. Por concepto de construcción de un (1) piso con placa, el monto se estimó en \$309.789.900; se valoró por lucro cesante \$19.576.570 y daño emergente por \$26.161.911 para un total de valor indemnizatorio de \$1.176.606.952, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2016 se realizaron dos (2) órdenes de pago identificadas como OP N°4020 de 2016, por \$944.259.984, y OP N°1919 de 2016, por \$229.357.664. Se evidenció una deducción del valor por concepto de daño emergente de \$6.707.333 (gastos escrituración de \$2.017.333 e Impuesto predial de \$4.690.000), establecido en la Resolución de Expropiación N° 11019 de 2016, razón por la cual, baja el monto remitido por la UAECD en el avalúo comercial N° 2016-0059 (de \$1.180.324.981 a \$1.173.617.648).

Se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de expropiación por vía administrativa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.



Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0129NNWF, folio de matrícula inmobiliaria 050N-852661, y la titularidad del derecho de dominio está radicado a nombre de BLANCA CECILIA RODRÍGUEZ DE PÉREZ y se encuentra en proceso de adquisición mediante el trámite de expropiación por vía administrativa.

En cuanto a la oferta de compra, ésta se formalizó mediante resolución 2992 del 25/02/16, notificada personalmente el 07/03/2016 y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según costa en la anotación N° 4.

Dentro del expediente puesto a disposición del equipo auditor, se observó, con fecha 22/04/16, un auto legalmente expedido de impulso procesal (mejor proveer), en el cual se ordena requerir a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, respecto a la certificación de cabida del predio objeto del proceso de adquisición en razón a la diferencia de área entre el titulo adquisitivo de dominio y el Registro Topográfico (es preciso aclarar que la discrepancia, se detectó desde el 2014 en el estudio de títulos inicial); al respecto, se informó al auditor según consta en acta del 27/03/18, que "No se ubicó requerimiento a Catastro en cumplimiento del auto del 22/04/16".

Al respecto, es preciso aclarar que este tipo de autos de impulso oficioso procesal, se generan en virtud de lo dispuesto en el artículo 3, numeral 13 de la Ley 1437 de 2011 - C.P.A.C.A.- y se constituyen en orden perentoria dentro del proceso administrativo, situación, que como se mencionará más adelante, constituye un hallazgo de la auditoría.

Continuando con el trámite de enajenación voluntaria, previa aceptación de la oferta, mediante radicado 20165260327402 del 29/04/2016, se suscribió la promesa de compraventa 1511-2016 del 24/06/2016; fallida la suscripción de la escritura, se expidió la Resolución de Expropiación 11019 del 15/12/2016, debidamente notificada el 22/12/2016 y ejecutoriada el 23/12/2016, según constancia que obra en el expediente.

De conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias, previo pago y entrega del predio, según consta en el acta DTDP-1858 del 06/09/2016, mediante oficio 20163250124621 del 23/02/2017, se solicitó, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos — Zona Norte, el levantamiento de la oferta de compra a efectos de registrar la resolución de expropiación para lograr la titulación del predio; la Oficina de Registro generó nota devolutiva, dado que existe discrepancia en las áreas descritas en el título adquisitivo de dominio frente a las descritas en el registro topográfico.

En este caso, la auditoría detectó que la imposibilidad de registro de los títulos adquisitivos de dominio (resoluciones de expropiación), si bien es cierto obedecería a factores exógenos —la certificación de cabida y linderos con la cual se subsana esta deficiencia es de competencia legal de la UAECD y como requisito de procedibilidad se exige que el titular del derecho de dominio (expropiado) suscriba el acta de colindancia—; no lo es menos que el Instituto, como principal interesado en el proceso de adquisición predial, debe realizar las gestiones necesarias tendientes a obtener una tradición completa y libre del inmueble.

Así las cosas, una vez revisado el expediente puesto a disposición del equipo auditor, se encontró que, en el estudio de títulos soporte de la oferta de compra, fechado 14/12/2015, ya se había detectado esta diferencia en la cabida. Más aún, en estudios de títulos previos adelantados en el 2014 (08/09/2014 actualizado 28/08/2015) ya se incluía esta observación.





Dada esta circunstancia, y atendiendo lo dispuesto en el procedimiento PR-GP-03 PROCEDIMIENTO ADQUISICIÓN PREDIAL, actividad 1.1.6.26, en el que se prevé que al momento de realizar el estudio de títulos, el profesional a cargo que detecte aspectos a "normalizar", tales como cabida y linderos, saneamiento automático, hipotecas, etc., debe reportar tal circunstancia a los articuladores de los equipos técnicos y jurídicos. Se revisó el expediente y no se ubicó tal gestión interdisciplinaria.

Aunado a lo anterior y dada la importante labor de gestión social adelantada dentro del proceso de adquisición predial, bien podría involucrar como valor agregado, el acercar y coordinar estas gestiones entre propietario y la UAECD, con el propósito de sanear y anticipar los inconvenientes de registro que generan, a su vez, un presunto incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997, según el cual: "Efectos de la decisión de exproplación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, hayan retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo. [...]". (Subrayado fuera de texto).

Detectada esta circunstancia, se requirió a la DTDP información general relacionada con los predios pendientes de titulación en este corredor vial, la cual fue allegada mediante correo electrónico del 02/04/2018 y en la que se lee:

*De los 420 del proyecto Rincón Tabor y Rincón Conejera, faltan por titulación a nombre del IDU 56 predios, por la siguiente situación:

- 1.- Diferencia de área entre el título (sic) adquisitivo de dominio y el Registro Topográfico, para lo cual se solicitó Certificación de cabida y Linderos a la UAECD, pero los expropiados no firmaron el acta de colindancia documento necesario para Certificar el área, existiendo esta diferencia de área la Oficina de Registro Norte no tramita la inscripción del Acto Administrativo mediante el cual se adquirió el inmueble.
- Denuncias penales anta la Fiscalia General de la Nación que impiden el registro en tanto no se desate la investigación.
- Procesos civiles donde el juez no ha fallado.
- 4.- Declaración de Construcción exigida desde hace poco más o menos un mes por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos."

Frente al número de predios sin formalizar, es necesario que se continúen con las medidas pertinentes que permitan finalizar satisfactoriamente esta operación.

Por último, se reitera lo evidenciado respecto a multiplicidad de expedientes ORFEO.

RT 44113 Calle 130 Bis No. 90-95 Proyecto Av. El Rincón

Análisis Técnico: El RT 44113 corresponde a un área de terreno de 238.1 m², según avalúo comercial de la UAECD N° 2015-1213, en el cual se estimó el valor m² en \$2.300.000, lo que arroja un valor de terreno de \$547.630.000. Por concepto de construcción de tres (3) pisos y



zona dura, el monto se estimó en \$684.086.000, por el lucro cesante \$31.839.042 y por daño emergente \$23.832.103, para un total de valor indemnizatorio de \$1.231.716.000, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2016 se realizó la orden de pago N° 2284 de 2016 por un valor total de precio indemnizatorio de \$1.279.042.227, que corresponde a \$1.231.716.000 por valor comercial del predio y \$15.487.185 por daño emergente, monto equivalente al remitido por la UAECD en el avalúo comercial N° 2015-1213. Se presentó una diferencia en la liquidación de daño emergente para la UAECD que corresponde a \$23.832.103 y difiere de la relacionada en la resolución de expropiación por vía administrativa N° 7664 de 2016 donde indica \$15.487.185, presentando una posible incoherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la Resolución de Oferta de compra, las liquidaciones y el registro contable.

Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA1028UDCX, folio de matrícula inmobiliaria 050N-1056261, la titularidad del derecho de dominio está radicado a nombre de GLORIA CECILIA MOLANO DE BULLA y se encuentra en proceso de adquisición, mediante el trámite de expropiación por vía administrativa.

Se observó en el expediente la oferta de compra formalizada mediante Resolución 2628 del 18/02/2016; a efectos de surtir la respectiva notificación personal. Se generó dentro del término legal, el oficio 20163250160051, diligencia que se adelantó el 02/03/2016, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según consta en la anotación 8.

Dentro del expediente puesto a disposición del equipo auditor, se observó con fecha 11/04/15 (sic) un auto, legalmente expedido, de impulso procesal (mejor proveer), en el cual se ordenó requerir a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD respecto a la certificación de cabida del predio objeto del proceso de adquisición, en razón a la diferencia de área entre el título adquisitivo de dominio y el Registro Topográfico (es preciso aclarar que la discrepancia se detectó desde el 2014 en el estudio de títulos inicial). Mediante acta del 27/03/18 se informó al auditor que "No se ubicó requerimiento a Catastro en cumplimiento del auto del 11/04/2015 (sic)". Respecto al análisis de este hallazgo, se debe acudir a la parte pertinente del resumen jurídico adelantado con ocasión de la evaluación del RT 44209.

De otra parte, teniendo en cuenta que las divergencias de áreas se detectaron desde el estudio de títulos inicial realizado el 31/07/2014, reiteradas en el documento fechado 26/08/2015, se revisó en su integridad el expediente y no se ubicó el reporte a los articuladores técnicos y jurídicos de que trata la actividad 1.1.6.26 del procedimiento PR-GP-03-Procedimiento adquisición predial.

Continuando con el análisis, notificada la oferta de compra y sin que dentro del término legal previsto se llegara a acuerdo, se expidió la resolución de expropiación 7664 del 27/07/2016; para efectos de su notificación personal, se generó el oficio ORFEO 20163250636581 del 03/08/2016. La diligencia de notificación se adelantó el 04/08/2016 y se solicitó su inscripción a registro, previo cumplimiento de requisitos legales, la cual fue objeto de nota devolutiva en razón a las discrepancias de áreas entre el título adquisitivo de dominio y el registro topográfico (aplica la parte pertinente del resumen jurídico descrito para el RT 44209).

La diligencia de entrega voluntaria se realizó el 08/06/2017, según consta en el acta DTDP-1735.





Se ubicaron diversos expedientes ORFEO, en los que se incluyen documentos de este RT.

RT 44150 AK 91 No. 129 B -25 Proyecto Av. El Rincón

Análisis Técnico: corresponde a un área de terreno de 247,80 m², según avalúo comercial de la UAECD N° 2015-1309, en el cual se estimó el valor m² en \$2.300.000, lo que arrojó un valor de terreno de \$569.940.000. Por concepto de construcción de cuatro (4) pisos, el monto se estimó en \$531.684.010, se valoró el daño emergente en \$20.862.763, para un total de valor indemnizatorio de \$1.122.486.773, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2016 se realizó la orden de pago OP N° 2600 de 2016 por \$1.114.600.228, se evidenció una deducción del valor por concepto de daño emergente de \$7.886.545 (gastos escrituración por \$7.468.098 y taponamientos y desconexiones de servicios públicos por \$418.447), establecido en la Resolución de Expropiación N° 7284 de 2016, razón por la cual bajó el monto remitido por la UAECD en el avalúo comercial N° 2016-0068 (de \$1.122.486.773 a \$1.114.600.228).

Se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de expropiación por vía administrativa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.

Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0128ZWUZ, folio de matrícula inmobiliaria 050N-378867, el titular del derecho de dominio es el IDU, quien lo adquirió a través del proceso de expropiación administrativa.

Surtidos los trámites previos de registro topográfico y estudio de títulos, entre otros, se observó, en el expediente, la oferta de compra formalizada mediante Resolución 5024 del 28/04/2016, notificada el 24/05/2016, previa citación efectuada mediante oficio 20163250330121 del 18/05/16, respecto del cual se evidenció que contraviene, por extemporaneidad, el término previsto en el artículo 68 C.P.A.C.A. Esta oferta de compra fue registrada en el folio de matricula inmobiliaria, según consta en la anotación N° 16.

Fallida la enajenación voluntaria, el 11/07/2016 se expidió la Resolución de expropiación 7284, notificada personalmente el 19/08/2016, previa citación realizada con oficio 20163250591551 del 21/07/16 (también extemporáneo, a la luz de citado artículo 68 del C.P.A.C.A) y mediante aviso, según radicado 20163250767601, quedando ejecutoriada el 22/08/2016. Este acto administrativo fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria, según consta en la anotación 19 y el inmueble fue entregado al Instituto el 24/04/17, según acta DTDP-2139.

Se reitera lo evidenciado respecto a multiplicidad de expedientes ORFEO.



RT 44135 AK 41 No. 129F - 07 Proyecto Av. El Rincón

Análisis Técnico: corresponde a un área de terreno de 136,08 m², según avalúo comercial de la UAECD N° 2016-0191, en el cual se estimó el valor m² en \$2.300.000, lo que arroja un valor de terreno de \$312.984.000. Por concepto de construcción de cuatro (4) pisos, el monto se estimó en \$541.079.700, se valoró el lucro cesante en \$29.112.312 y el daño emergente en \$21.215.112, para un total de valor indemnizatorio de \$904.391.124, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2017 se realizó la orden de pago identificada como OP N° 700 de 2017, por \$900.663.176, se evidenció una deducción del valor por concepto de daño emergente de \$3.728.008, establecido en la Resolución de Expropiación N° 011156 de 2016, relacionada con \$1.532.008 por gastos escrituración y \$2.196.000 por impuesto predial, razón por la cual bajó el monto remitido por la UAECD en el avalúo comercial N° 2016-0068, de \$904.391.124 a \$900.663.176.

Se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de expropiación por vía administrativa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.

Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0128ZQUZ, folio de matrícula inmobiliaria 050N-275728, el titular del derecho de dominio es el IDU, quien lo adquirió a través del proceso de expropiación administrativa.

Surtidos los trámites previos de registro topográfico y estudio de títulos, entre otros, se observó en el expediente la oferta de compra, formalizada mediante Resolución 5773 del 19/05/2016, notificada personalmente el 03/06/2016; que fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según consta en la anotación N° 6.

Fallida la enajenación voluntaria, el 11/07/2016 se expidió la Resolución de expropiación 011156 del 20/12/2016, contra la cual se interpusieron recursos de ley y fueron resueltos mediante Resolución 1450 del 28/03/2017, notificada personalmente el 05/04/2017, debidamente ejecutoriada el 06/04/2017 y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según consta en la anotación 8 y el inmueble fue entregado al Instituto, con la concurrencia de la Inspección de Policía de Suba, el 25/09/2017.

Se reitera lo evidenciado respecto a multiplicidad de expedientes ORFEO.

RT 47203 AC 43 Sur No. 89 A -25 Av. Villavicencio- Av. Tintal

Análisis Técnico: El Registro Topográfico 47203 corresponde a un área de terreno de 4.266,66 m², según avalúo comercial de la UAECD N° 2017-0826, en el cual se estimó el valor m² en \$262.000, lo que arroja un valor de terreno de \$1.117.864.920. La valoración por concepto de construcción es de \$0, daño emergente por \$7.634.694, lucro cesante por \$0, para un total de





valor indemnizatorio de \$1.125.499.614, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2017 se realizó una (1) orden de pago identificada como OP Nº 2793 de 2017, por pago de primer contado, por un valor de \$1.117.864.920, según la Resolución de Expropiación Nº 6050-2017 de 2017. En el avalúo comercial (2017-0826) está por \$1.125.499.614, el cual contiene un mayor valor de \$7.634.694, relacionado con el reconocimiento de daño emergente, contenido en la resolución de expropiación 5109 de 2017. Se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de expropiación por vía administrativa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.

Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0242SMFT, folio de matrícula inmobiliaria 050S-40450100, y la titularidad del derecho de dominio está radicado a nombre de la FUNDACIÓN COMPARTIR y se encuentra en proceso de adquisición mediante el trámite de expropiación por vía administrativa.

Surtidos los trámites previos de registro topográfico y estudio de títulos, entre otros, se observó en el expediente la oferta de compra formalizada mediante Resolución 5109 del 28/09/2017, notificada, previa citación, el 13/10/2017. Esta oferta fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según consta en la anotación N° 2.

El titular inscrito, mediante comunicación 20175260845092 del 2011/2017 rechazó la oferta, en virtud de lo cual, se expidió la Resolución de expropiación 6050, notificada personalmente el 30/11/2017 y ejecutoriada el 01/12/2017. En el expediente, se evidenció la Orden de Pago 2793 del 21/12/2017. Respecto al registro de la resolución de expropiación, no se ubicó en el expediente la respectiva solicitud a registro y en consideración a la zona registral a la que pertenece, se requiere el pago del impuesto de registro. (Ver parte pertinente resumen jurídico RT 43787).

Se reitera lo evidenciado respecto a multiplicidad de expedientes ORFEO.

RT 46570 KR 89 A No. 42 F – 15 Sur Corredor Tintal – Alsacia

Análisis Técnico: El Registro Topográfico RT 46570 corresponde a un área de terreno de 1.830,25 m², según avalúo comercial de la UAECD Nº 2017-1024, en el cual se estimó el valor m² en \$671.000, lo que arroja un valor de terreno de \$1.228.097.750, por concepto de construcción de \$45.792.770, por daño emergente de \$10.088.964, por lucro cesante \$0, para un total de valor indemnizatorio de \$1.283.979.484, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2017 se realizó una (1) orden de pago, identificada como OP N° 2995 de 2017, por pago de primer contado, por un valor de \$1.027.183.587, según la Resolución de Expropiación N° 5883 de 2017 y promesa de compraventa de inmueble N° 1640 de 2017, donde se estipula además un segundo contado por \$256.798.887 para un total, según avalúo comercial (2017-1024), de \$1.283.979.484. Se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de



expropiación por vía administrativa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.

Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0137YNNN, folio de matricula inmobiliaria 050S-40246727, y la titularidad del derecho de dominio está radicado a nombre de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL LAS VEGAS II SECTOR y se encuentra en proceso de adquisición, mediante el trámite de enajenación voluntaria.

Surtidos los trámites previos de registro topográfico y estudio de títulos, entre otros, se expidió la resolución de oferta de compra 5883 del 14/11/2017, notificada previa citación el 18/11/2017, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, como consta en la anotación 6 y aceptada mediante comunicación 20175260869642 del 27/11/2017, en virtud de lo cual se suscribió la promesa de compra 1640-17, el 15/12/2017 y la minuta correspondiente fue sometida a reparto notarial el 08/02/2018. En consideración a la zona registral a la que pertenece el predio, debe tenerse en cuenta para descuento y pago, el equivalente al 50% del impuesto de registro.

Según información registrada en el módulo PREDIOS del aplicativo SIAC, el predio fue entregado al Instituto, mediante acta 2547-18 del 10/01/2018.

Se reitera lo evidenciado respecto a multiplicidad de expedientes ORFEO

RT 45828

AK 58 No. 138 - 53

PROYECTO: AVENIDA LAS VILLAS AK 52 DE CALLE138 A CALLE 147

Este RT, se incorporó a la muestra, con el propósito de realizar un seguimiento especial al mismo, en consideración a que la adquisición del predio obedece al fallo de segunda instancia proferido por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá el 23/10/2014, notificada mediante edicto el 21/01/2015, que en su articulo segundo dispuso: "Disponer que en el término de 30 días hábiles contados a partir de la notificación de esta providencia el IDU proceda en la forma que definió el legislador en el capítulo VII de la Ley 388 de 1997".

Con ocasión del informe de auditoría presentado mediante memorando 20171350311213 del 26 de diciembre de 2017, se identificó como Hallazgo N° 3, asi: "RT 45828 ACCION DE CUMPLIMIENTO - CONSTRUCTORA EL REMANSO LTDA, a pesar de las gestiones adelantadas y descritas en el numeral 9 del acápite V. DESARROLLO DE LA AUDITORIA, NO se ha dado cumplimiento al fallo de segunda instancia proferido por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, el 23/10/2014, notificado mediante edicto el 21/01/2015, a pesar de haber transcurrido más de 35 MESES lo cual podría eventualmente acarrear responsabilidades de Indole disciplinario, fiscal y/o penal".

Frente a este hallazgo, la DTDP, formuló el respectivo Plan de mejoramiento (que se encuentra en ejecución), cuya acción y fechas de gestión se transcriben:





Tabla Nº 5. Acción de mejoramiento Hallazgo Nº 3 de la Auditoria Gestión Predial 2017

ACCIÓN	FECHA INICIAL	FECHA FINAL	
Convocar a la Fiduciaria Bogotá y al abogado que representa al patrimonio autónomo a una reunión buscar la agilización del cierre de proceso.		31/07/2018	

Fuente: DTDP y Sistema de Información CHIE: Módulo Plan Mejoramiento Institucional, Elaboración: OCI.

En desarrollo del presente proceso de auditoría, se verificó a través del módulo PREDIOS del aplicativo SIAC, que el 22/12/2017, se suscribió la escritura pública 1644 en la Notaria 10 de Círculo de Bogotá; que la cancelación de la oferta de compra, así como el registro de la escritura, se encuentran en trámite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos desde el mes de marzo de 2018. Dado lo anterior, se concluye que, a pesar de haber continuado con las acciones tendientes a adquirir el inmueble, aún, las mismas no han concluido, toda vez que para la perfección del título adquisitivo de dominio se requiere su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

RT 44126 Calle 130 A Bis No. 90-41 Provecto Av. El Rincón

Análisis Técnico: El Registro Topográfico RT 44126 corresponde a un área de terreno de 207,35 m², según avalúo comercial de la UAECD N° 2015-1185, en el cual se estimó el valor m² en \$1.500.000 lo que arroja un valor de terreno de \$311.025.000; por concepto de construcción de \$63.331.870, por daño emergente por \$ 8.016.199, por lucro cesante \$0, para un total de valor indemnizatorio de \$382.373.069, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2017 no se realizaron giros, se evidenciaron tres (3) resoluciones de expropiación relacionadas con el avalúo comercial (2015-1185) por \$382.373.069, así: resolución inicial 10203 de 2016, modificada por Resolución N° 06373 de 2017 y Resolución N° 005271 de 2017 (mediante las cuales se modifica propietarios y se confirman los demás artículos de la resolución inicial), se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de expropiación por vía administrativa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.

Análisis jurídico: El predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0128UETD, folio de matrícula inmobiliaria 050S-744973, y la titularidad del derecho de dominio está radicado a nombre de Muñoz Gómez Saúl, Galvis Díaz Lucila y Sierra Janeth Consuelo. Se encuentra en trámite de expropiación por vía administrativa.

En desarrollo del proceso de adquisición del predio, reglado por la Ley 388 de 1997, se expidió la Resolución 10203 de 2016, modificada en sucesivas oportunidades por Resoluciones 5271 de 2017, y 6573 del 20/12/2017, previa citación para notificación personal, la cual no fue exitosa. Se realizó notificación, por aviso, mediante radicado 20183250021051 del 24 de enero de 2018, cuya constancia de publicación (08/02/2018-15/02/2018), se ubicó en el expediente del RT puesto a disposición del equipo auditor, quedando notificada el 16 del mismo mes y año, fecha desde la cual, se empiezan a contar los 30 días hábiles, para proceder a emitir la Resolución de Expropiación, (05/04/2018); sin embargo según se informó vía correo electrónico de esta última fecha, para la expedición de la respectiva resolución de expropiación se está a la espera de la Instrucción Administrativa por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro respecto a



cómo deben quedar los actos administrativos para su debido Registro (por el tema de la declaración de la construcción).

RT 44172 AK 91 No. 128C -11 Proyecto Av. El Rincón

Análisis Técnico: El Registro Topográfico RT 44172 corresponde a un área de terreno⁵ de 161,33 m², según avalúo comercial de la UAECD Nº 2016-0523, en el cual se estimó el valor m² en \$2.390.000, lo que arroja un valor de terreno de \$385.578.700, por concepto de construcción de \$332.818.410, por daño emergente \$15.642.228, por lucro cesante \$20.577.500, para un total de valor indemnizatorio de \$754.616.838, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2017 se realizó un (1) giro mediante la Orden de Pago N°1669 de 2017 por \$748.127.028, se evidenciaron tres (3) resoluciones de expropiación relacionadas con el avalúo comercial (2016-0523) por \$754.616.838, así: Resolución inicial N° 8201 de 2016, modificada por la Resolución N°398 de 2017 y la Resolución N° 2905 de 2017. Se observaron las siguientes deducciones del daño emergente: \$4.887.933 por gastos de escritura, \$172.984 por desconexión servicios públicos, \$172.620 por taponamiento de agua, \$145.023 por taponamiento gas natural, \$1.111.250 por factor impuesto predial (de \$754.616.838 avalúo a \$748.127.028). Se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de expropiación por vía administrativa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.

Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0129CHKC, folio de matrícula inmobiliaria 050S-20078373, y la titularidad del derecho de dominio está radicado a nombre de MARIA LILIA FORIGUA Y OTROS y se encuentra en proceso de adquisición, mediante el trámite de expropiación por vía administrativa.

En cuanto a la oferta de compra, surtidos los trámites previos, se realizó mediante Resolución 8201 del 17/08/2016, modificada mediante Resolución 398 de 02/02/2017, notificada personalmente el 27/02/2017 y 10/03/2017, previa citación realizada con oficios 20163250109331, 20163250109341, 20163250109351 y 20163250109361 todos del 20/02/2017 (extemporáneos a la luz del ya citado artículo 68 del C.P.A.C.A) y mediante aviso, según radicados 20163250174401 y 20163250174421 del 10/03/2017, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según se observó en la anotación N° 3.

Vencido el término legal, sin que se hubiese llegado a algún acuerdo, se procedió a expedir la resolución de expropiación 2905 del 14/06/2017, ejecutoriada el 21/07/2017, según constancia que obra en el expediente. Surtido el trámite previo, se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Norte, el levantamiento de la oferta de compra, a efectos de registrar la resolución de expropiación, a fin de lograr la titulación del predio. La Oficina de Registro generó nota devolutiva respecto a la cabida del inmueble, por lo que se aplicaría lo manifestado sobre el tema en el análisis del RT 44209.

an

Se observó informe técnico 2479 de diciembre 28 de 2016, por medio del cual se actualiza el RT 44172. Al atendiendo el derecho de petición con radicado ORFEO N° 20165260827942 a un área de 161.33 m² (antes 161.31).



De otra parte, teniendo en cuenta que las divergencias de áreas se detectaron desde el estudio de títulos inicial realizado el 14/09/2014, reiteradas en el estudio fechado 21/10/2015, se revisó en su integridad el expediente y no se ubicó el reporte a los articuladores técnicos y jurídicos, de que trata la actividad 1.1.6.26, del procedimiento PR-GP-03 Procedimiento adquisición predial.

En desarrollo de este proceso de enajenación, los titulares del derecho de dominio, han intentado diversas acciones jurídicas (tutelas) con el propósito de evitar entregar el inmueble, los cuales a la fecha de verificación física del expediente (27/03/2018), han aplazado esta diligencia que se adelanta a través de la Inspección de Policía de Suba.

Se reitera lo evidenciado respecto a multiplicidad de expedientes ORFEO.

RT 46497 Calle 42 G Bis A sur No 89 A - 11 Corredor Tintal – Alsacia

Análisis Técnico: corresponde a un área de terreno de 60 m², según avalúo comercial de la UAECD Nº 2017-0222, en el cual se estimó el valor m² en \$2.079.000 lo que arroja un valor de terreno de \$124.740.000, por concepto de construcción de \$660.000, por daño emergente por \$4.268.497, por lucro cesante \$624.000, para un total de valor indemnizatorio de \$130.292.497, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2017 se efectuó la oferta de compra-N° 5021 de 2017, en la cual se estableció, por concepto de avalúo comercial del terreno y construcción, un valor de \$125.400.000, por lucro cesante \$624.000 y por daño emergente \$4,268.497, para un total de \$130.292.497. Al cierre de esta auditoría, no se evidencian giros.

Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0137YHLW, folio de matrícula inmobiliaria 050S-40246615, y la titularidad del derecho de dominio está radicado a nombre de MARIA TERESA JESUS ALFONSO HOLGUIN y se encuentra en proceso de adquisición mediante el trámite de enajenación voluntaria.

En consideración a la intervención del Juzgado 65 Penal Municipal con Funciones de Garantías de Bogotá – Fiscal 105 seccional, quien según se evidenció en el folio de matrícula inmobiliaria, en curso del proceso CUI 1100160000492016 generó prohibición judicial de disposición y suspensión de anotaciones 3 y 4 del respectivo folio, se hizo necesaria la actualización del estudio de títulos; así las cosas, se expidió la resolución de oferta de compra 5021 del 26/09/2017, notificada el 23/11/2017. Simultáneamente, mediante oficio 20173251186441 del 31/10/2017, se solicitó a la Fiscalía 105 Seccional autorización para que la Oficina de Registro realice la inscripción de la Oferta, situación que hasta la fecha de inicio de la auditoría no había acaecido, por lo cual, mediante auto de impulso procesal (mejor proveer) del 16/03/2018, se ordenó oficiar a la Fiscalía, reiterando la petición inicial, a efectos de continuar el trámite administrativo tendiente a adquirir el predio.

Se reitera lo evidenciado respecto a multiplicidad de expedientes ORFEO.



RT 46507 A KR 89 Bis No. 42 G -72 Sur Corredor Tintal - Alsacia

Análisis Técnico: El Registro Topográfico RT 46507 corresponde a un área de terreno de 85.2 m², según avalúo comercial de la UAECD N° 2017-0227, en el cual se estimó el valor m² en \$1.830.000, lo que arroja un valor de terreno de \$155.916.000, por concepto de construcción de \$183.835.090, por daño emergente \$ 7.692.330, por lucro cesante \$14.091.440, para un total de valor indemnizatorio de \$361.534.860, información que es concordante con los documentos revisados, los cuales fueron consultados en la carpeta compartida "ConsultaDTDP".

Análisis Financiero: Se observó que durante la vigencia 2018 se realizó un (1) giro mediante la Orden de Pago N°259 de 2018 por \$358.618.052, se evidenciaron dos (2) resoluciones de expropiación relacionadas con el avalúo comercial (2017-0227), así: Resolución inicial N° 5479 de 2017, y Resolución 252-2018 que modificada por la resolución inicial, se observan las siguientes deducciones del daño emergente relacionadas con los siguientes factores: \$2.335.858 por desconexión servicios públicos, \$510.859 por desconexión servicios públicos, \$70.000 por impuesto predial (de \$361.534.860 avalúo a \$358.618.052). Se verificó la coherencia entre la orden de pago, el avalúo remitido por la UAECD, la resolución de expropiación por vía administrativa, las liquidaciones y el registro contable, con resultado satisfactorio.

Análisis jurídico: el predio se encuentra identificado con el CHIP AAA0137UFEA, folio de matrícula inmobiliaria 050S-40011765, y la titularidad del derecho de dominio está radicado a nombre de JOSE W. CASTIBLANCO Y NIDIA PATRICIA AMAYA y se encuentra en proceso de adquisición mediante el trámite de expropiación por vía administrativa.

En cuanto la oferta de compra, surtidos los trámites previos, se generó la Resolución 5479 del 20/10/2017, notificada personalmente el 20/10/2017, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, según se observó en la anotación N° 7.

En desarrollo del proceso administrativo, se solicitó por parte de los interesados, la revisión del avalúo, luego de lo cual, mediante oficio 20185260070132 del 29/01/2018, rechazaron la oferta formulada. Por lo anterior, se expidió la Resolución de expropiación 252 del 31/01/2018, notificada personalmente el 02/02/2018. Respecto a esta resolución, consultado el sistema ORFEO dos meses después de generada (corte a 27/03/2017), aún se encuentra sin digitalizar.

A la fecha, se desarrollan actividades previas a la inscripción y entrega. Es pertinente acotar que los pagos deben tener en cuenta el 50% a cargo del propietario a efectos de cubrir pago de impuesto de registro.

Se reitera lo evidenciado respecto a multiplicidad de expedientes ORFEO.

3.3 Seguimiento al acompañamiento social a la población de los proyectos seleccionados

Se efectuó el análisis del reconocimiento de factores de compensación según el uso y la tenencia, conforme a lo establecido en el Decreto 329 del 22 de agosto de 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", para los siguientes factores:



- Factor de Movilización.
- Factor por pérdida de Ingresos (actividad productiva renta).
- Factor por traslado de arrendatarios.

La Dirección Técnica de Predios suministró los expedientes físicos correspondientes a los registros topográficos de la muestra seleccionada, de los cuales se evaluaron los que presentaban reconocimiento económico por concepto de compensación para el componente social, así:

> Tabla Nº 6. Resoluciones de compensación por RT

(Valores en pesos) RESOLUCIÓN DE REGISTRO TOPOGRÁFICO VALOR COMPENSACIÓN 44148 0828-2016 \$18,615,285 44181 006659-2017 \$13,683,086 \$8,090,758 44272 006684-2017 003495-2017 \$7,457,086 44209 \$2,937,803 44135 006153-2017 006203-2017 \$7,109,335 44208 \$7.151.083 44181 006678-2017 006680-2017 \$11.812.834 44172

Fuente: DTDP. Elaboración: Oficina de Control Interno

De los expedientes suministrados, se verificó la liquidación de pagos del Componente Social (factores por pérdida ingresos actividad económica, por movilización, por traslado arrendatarios, por pérdida de renta), comprobando el registro contable, el giro y los valores totales, encontrando que los parámetros aplicados a cada uno de ellos se encuentran conformes a la normatividad vigente. En la siguiente tabla se relacionan los datos analizados, así:

Tabla Nº 7. Verificación liquidación y pagos componente social

(Valores en nesos)

RT	N* Resolución	FACTOR POR PÉRDIDA INGRESO - ACTIVIDAD PRODUCTIVA	FACTOR PÉRDIDA DE INGRESO- RENTA	FACTOR MOVILIZACIÓN	FACTOR POR TRASLADO ARRENDATARIOS	TOTAL	GIRO
44148	0028-2016	15.168.010	-	1.378.910	2.068.365	18.615.309	18.615.285
44181	6659-2017	7.794.501	2.200.000	1.475.434	2.213.151	13.683.086	13.683.066
44272	6684-2017	4.922.949	+	1.475.434	1.692.375	8.090.758	8.090.758
44209	3495-2017	3.768.501	-	1.475.434	2.213.151	7.457.086	7.457.086
44135	6153-2017			737.717	2.200.086	2.937.803	2.937.803
44208	6203-2017	3.420.750		1,475,434	2.213.151	7.109.335	7,109.335
44181	6678-2017	3.462,498		1.475.434	2,213,151	7.151.083	7,151,083
44172	8680-2017	8.124.249		1.475.434	2.213.151	11,812.834	11.812.834

Fuente: Expedientes DTDP. Elaboración: Oficina de Control Interno.

De acuerdo con la información plasmada en la tabla anterior y los cálculos realizados por la Oficina de Control Interno, se evidenciaron diferencias mínimas, probablemente asociados a cifras significativas y aproximación decimal.

En relación con la gestión del reasentamiento social, se encontró que el IDU reconoce, en algunos casos, la "Prima de reasentamiento", definida en el Manual de Gestión Predial, código MG-GP-





O1, numeral 5.3.3, como la "[...] suma de dinero que se reconocerá y pagara (sic) a las unidades sociales que ostenten la calidad de poseedoras residentes de los inmuebles requeridos por obra. El valor de la prima de reasentamiento será una suma equivalente al valor de las mejoras que se encuentra determinado en el avaluó elaborado por el IDU. Si el valor de las mejoras es inferior a cincuenta (50) SMMLV, se reconocerá adicionalmente el factor de vivienda de reposición, que permita que la unidad social poseedora residente pueda acceder a como mínimo una vivienda de interés social tipo l".

Revisados los expedientes físicos y digitales y lo registrado en los sistemas de información Stone (el registro contable, el giro y los valores totales) y Orfeo (resoluciones y órdenes de pago), respecto de los RT seleccionados para la verificación del reconocimiento de la Prima de Reasentamiento, se encontró que los parámetros aplicados a cada uno de ellos, se encuentran conformes a la normatividad vigente, aunque se encontraron errores de forma / transcripción, como se observa en la siguiente tabla:

Tabla Nº 8. Verificación reconocimiento Prima de Reasentamiento

VARIABLE/REGISTRO TOPOGRÁFICO	43495, Mejora 14	43495, Mejora 7	47763	44261, Mejora 1
Proyecto	Av. Call (Av. Bosa - Av. San Bernardino)	Av. Call (Av. Bosa - Av. San Bernardino)	Av. Cali (Av. Bosa - Av. San Bernardino)	Av. El Rincón (Carrera 91 - Av. La Conejera)
Plan Gestión Social	Resolución 40114 / 2015	Resolución 40114 / 2015	Resolución 40114 / 2015	La resolución del plan de gestión social, citada en la consideración Nº 12 de la Resolución 5678 / 2017, NO corresponde con la de proyecto (Está la 40114 / 15 y debería ser la 41787 / 15)
Adopción e Ingreso al Programa de Reasentamiento	Resolución 00256 / 2017 (*) Resolución 5065 / 2017	Resolución 00256 / 2017 Resolución 4579 / 2017	Resolución 00256 / 2017 Resolución 5909 / 2017	Resolución 004154 / 2017 *
Reasentamiento de Emergencia	Resolución 005115 / 2017	Resolución 004220 / 2017	No se reconoció este factor	Flesolución 5678 / 2017
Valor Reasentamiento de Emergencia (\$)	\$ 4.426.302	\$ 2.832.566	No Aplica	\$ 4.426.302
OP Reasentamiento emergencia	2131 / 2017	1770/17	No Aplica	2381 / 2017
Avalúo Comercial UAECD	2016-0025 (27-enero)	2016-0025 (27-enero)	2017-1104 (23- noviembre)	El avalúo comercial Nº 2016- 0025, citado en la Resolución 5678 de 2017, NO corresponde con el del RT (debería ser el Avalúo Nº 2016-0650)
Valor Avalúo UAECD (\$)	\$ 129.504,100	\$ 47.209.440	\$ 46.894,230	\$ 101,471,120
Prima Reasentamiento	Resolución 005246 / 2017	Resolución 006232 / 2017	Resolución 006249 / 2017	Resolución 5678 / 2017
Valor Prima Reasentamiento (\$)	\$ 129,504,100	\$ 47.209.440	\$ 46.894.230	\$ 101.471.120
OP Prima de Reasentamiento	2283 / 2017	117 / 2018	2869 / 2017	2381 / 2017

La Resolución 256 de 2017, "Por medio de la cual se adopte y reglamenta el Programa de Reasentamiento para las Unidades Sociales Poseedoras dentro de la reserva vial de proyecto Avenida Ciudad de Cali, desde la Avenida



Esta resolución adoptó el programa de reasentamiento del proyecto, incluyendo la unidad social poseedora de esa mejora.



Bose haste la Avenida San Bernardino" presenta un error en el articulo 1, puesto que alude al considerando 22, pero los considerandos van hasta el Nº 20.

Fuente: Información suministrada por la DTDP y consultada en Orfeo y Stone. Elaboración: Oficina de Control Interno.

Adicionalmente, en la revisión física de las carpetas suministradas, se observó que los expedientes se encuentran sin foliar y sin la trazabilidad física de los mismos en hoja de ruta, generando deficiencias en la gestión documental.

3.4 Administración predial

A partir de la documentación relacionada con la actividad critica "Administración predial", esto es, los atributos registrados en la caracterización del proceso de Gestión Predial — CP-GP-01 y lo establecido en el procedimiento PR-GP-102 Recepción y Administración de Bienes Inmuebles en dación en pago, V 1.0, se realizaron diferentes actividades de verificación para establecer cómo se cumple el ciclo PHVA en cada uno de los componentes visibles, tales como la vigilancia, la demolición y mantenimiento, la actividad de venta de predios, la depuración y la entrega a los contratistas de obra.

- El planear de la actividad se inicia con la identificación de los insumos registrados en la caracterización del proceso y su registro en la base de datos de administración predial, es decir:
 - Predios Adquiridos.
 - Sobrantes de Obras del IDU.
 - Sobrantes de Obras de Malla Vial.
 - > Restitución o Expropiación.
 - Predios de otras Entidades Públicas.
 - Predios de particulares
 - Recibidos por cesión.

A partir del inventario de insumos y de la planificación del proceso relacionada con los proyectos a ejecutar en la siguiente vigencia y la cantidad de predios a adquirir, se realizan los presupuestos, de acuerdo con instrumentos parametrizados que incluyen los diferentes criterios a tener en cuenta, para determinar los recursos económicos y humanos para realizar la gestión de administración predial.

Conforme a lo anterior, se estructuraron los estudios previos para iniciar los procesos de contratación a través de los cuales se realizan las actividades de vigilancia, demolición, mantenimiento y entrega de predios a las obras.

Se identificó, a través de las entrevistas y la verificación documental, que en la vigencia 2017 se hicieron las siguientes contrataciones para realizar las actividades de administración predial:

Tabla Nº 9. Contrataciones efectuadas en 2017 para actividades de administración predial

No.	OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATISTA	VALOR ACTUAL
1	Prestación del servicio integral de vigilancia móvil y seguridad privada para predios en administración y los recibidos en desarrollo de los procesos de adquisición y por enejenación voluntaria e expropiación administrativa o judicial a cargo de la dirección técnica de predios		\$695.987.045





No.	OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATISTA	VALOR ACTUAL
	para la ejecución de proyectos viales o de espacio público, en Bogotá D.C.		
2	Demolición, Ilmpleza, cerramiento y mantenimiento de predios adquiridos por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU- para la ejecución de proyectos viales y de espacio público que se encuentran en administración a cargo de la Dirección Técnica de Predios - proyectos varios, en Bogotá D.C.	YAMILL ALONSO MONTENEGRO CALDERON	\$7.976.940.740
3	Interventoria técnica, administrativa, financiera, legal, social y SSST- SGA para la demolición, limpieza, cerramiento y mantenimiento de predios adquiridos por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU- para la ejecución de proyectos viales y de espacio público que se encuentran en administración a cargo de la Dirección Técnica de Predios- proyectos varios, en Bogotá D.C	MAB INGENIERIA DE VALOR S.A.	\$647,182.095

Fuente: Sistema de Acompañamiento Contractual - SIAC.

Verificación de la documentación asociada a la actividad.

Se consultó la documentación asociada a las actividades de administración predial, dispuesta en la intranet, en el sitio correspondiente al proceso de Gestión Predial, identificándose que son aplicables los siguientes documentos:

- MG-GP-01 MANUAL DE GESTIÓN PREDIAL, V 2.0
- PR-GP-02 ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE PREDIOS. V 3.0
- CS-GP-02 VENTA DE PREDIOS, V 1.0
- FO-GP-14 INFORME DE APLICACIÓN NORMA URBANA, V 1.0
- Verificación actividad demolición de predios

En visita realizada el 13 de abril de 2018 a predios demolidos de los proyectos Avenida Tintal Alsacia Tramo 1 (RT 46561, 46545, 46544, 46543, 46507, entre otros) y Avenida Rincón Conejera (RT 39943, 44126, 44134, entre otros), se evidenció que los controles operativos frente a la actividad de demolición y/o mantenimiento de predios adquiridos no son eficaces, por cuanto algunos predios no fueron demolidos totalmente, presentan escombros y/o disposición de basuras.

Se realizó visita de inspección visual a predios del proyecto Avenida Longitudinal de Occidente, identificados dentro del inventario de administración en estado "en proceso de restitución", evidenciando entre otras situaciones la siguiente:

El predio con RT 11512, nomenclatura KR 91B 12 32 y área de 67.717 m², registrado en la base de datos de administración predial "en proceso de restitución" en efecto corresponde a un predio invadido, en el cual se observó un asentamiento de viviendas que se conocen con el nombre de "Vereditas", el cual se ha identificado que corresponde al proyecto Avenida Longitudinal de Occidente Tramo Sur, que muy probablemente esté incluido dentro del alcance del proceso de estructuración de una Alianza Público Privada (APP) que a la fecha se realiza para desarrollar el proyecto ALO Sur, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Verificación gestión documental de la actividad Administración Predial

Se realizaron entrevistas a servidores del área de archivo de la Dirección Técnica de Predios y del grupo de archivo de la Subdirección Técnica de Recursos Físicos, cotejando los oprocedimientos aplicables frente a lo que se gestiona dentro del proceso.





Igualmente, para esta actividad se realizó inspección visual de algunas carpetas relacionadas con RT incluidos en la muestra de auditoría, en el área de archivo de la Dirección Técnica de Predios, y se entrevistó al responsable, identificándose las siguientes situaciones:

- Se archivan documentos por componentes, para el caso observado, el componente social.
- Los documentos no se archivan en orden cronológico.
- Las carpetas del componente gestión social se inician con los formatos "FO-GP-23 lista chequeo expedientes gestión social"
- Las carpetas del componente jurídico se inician con el formato "FO-GP-16 Lista de chequeo para le entrega de carpetas adquisición predial"
- Se identificó que las carpetas no se inician con el formato FO-DO-01 Hoja de Control de Unidades Documentales.

3.5. Evaluación de la gestión de riesgos del proceso.

A partir de los productos entregables establecidos por la Oficina Asesora de Planeación, en relación con la administración de riesgos de las vigencias 2017 y lo corrido de la vigencia 2018, y teniendo como documentos base las matrices de riesgos de gestión y de riesgos de corrupción vigentes para el proceso de Gestión Predial, se realizaron las siguientes actividades:

- Verificación del envío de los entregables de la vigencia 2017, tales como:
 - Establecimiento del Contexto
 - Identificación del Riesgo
 - Análisis de Causas
 - Consecuencias
 - Valoración del Riesgo (Probabilidad e Impacto)
 - Acciones de contingencia (plan) frente a riesgos materializados
- Verificación del diseño y registro de controles frente a la metodología vigente, es decir:
 - Responsable
 - Frecuencia del control
 - Qué busca hacer el control
 - Cómo se lleva a cabo
 - Fuente de información
 - Análisis y tratamiento
 - Documentación de los controles
- 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 auditoria.
- 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.



Como resultado de las anteriores verificaciones, se presentan las siguientes tablas, en relación con los riesgos de gestión y los riesgos de corrupción del proceso de Gestión Predial:

Tabla Nº 10. Evaluación Gestión de Riesgos de Tipo Gestión

IDE	INTIFICACIÓN RIESGO				E	VALU	ACIÓ	N GES	TIÓN	DER	ESGO	5			
cópigo	RIESGO	LEV	ECUCIÓ TVEIADI ANTAM E RESG	ENTO		SEÑO D WTROLI		CONT	NDAS E	S DE	MATER CIÓI RIES	DE	ACCIONES FRENTE A MATERIALIZAD DE RIESGO		A ACIÓN
0 944		SI	NO	PR	51	NO	PR	SI	NO	PR	SI	NO	SI	NO	N/A
R.GP.01	Predial de los Proyectos	x			х			x				×			x
R.GP.03	Retrasos en la Gestión Predial por Falta de Insumos	x			x			x			x			x	
R.GP,04	Demoras en la entrega del predio, al área ejecutora para construcción	x			x			x			х			x	
R.GP.05	Dificultades en la administración o mantenimiento de los predios adquiridos o en posesión del IDU	x			x			×				×			×
R.GP.06	Falta definición de una política para la gestión y utilización de predios sobrantes	x			x			x				x			x
R.GP.07	Problemas para el restablecimiento de las Unidades Sociales.	x			x			х				х			х
R.GP.08	Perdida de los expedientes de los procesos de Gestión Predial a cargo de la DTDP	x			x			x				х			x

NOTA: El riesgo de gestión R.GP.02 fue retirado de la matriz en la vigencia 2017, Indicando que correspondía a una de las causas del riesgo R.GP.01.

Fuente: Matriz Riesgos de Gestión. Elaboración: Equipo Auditor.

Tabla Nº 11. Evaluación Gestión Riesgos de Corrupción

ID	ENTIFICACIÓN RIESGO		-	The state of		EVAL	UAC	ÓN GE	ESTIÓN	DE R	ESG	08			
CÓDIGO	RESGO		EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES DE LEVANTAMIENTO DE MIESSOS			DISEÑO DE CONTROLES			ECUCIÓN TVIDADE ROL DEF LA MAT ERIALIZA E RIESGI	NIDAS RIZ CIÓN	MATERIALI ZACIÓN DE RIESGOS		ACCIONES FRENT MATERIALIZACIO DE RIESGOS		CACIÓN
		Si	NO	PR	SI	NO	PR	SI	NO	PR	51	NO	SI	NO	N/A
C,GP.01	Omitir o extralimitar funciones u obligaciones, para entregar información a los afectados por obras públicas, antes de la formalización de la compra, con el fin de beneficiar un particular	×			x					х		х			×
C.GP.02	Manipular y/o alterar la documentación contenida en los expedientes prediales por parte de usuarios o personas internas o externas del IDU, para favorecer un tercero	×			x					х		x			×
C.GP.03	Alterar y/o modificar la información levantada en el Censo Social para dar beneficio a un particular.	x			x					x		x			×

Fuente: Matriz Riesgos de Corrupción. Elaboración: Equipo Auditor.

PR: ejecución parcial.







3.6. Indicadores

Se verificó el envío del plan de acción y la caracterización de indicadores por parte de la DTDP, evidenciando que dichos instrumentos fueron remitidos oportunamente a la OAP.

Conforme a los documentos mencionados, se realizó el análisis de los indicadores formulados por la Dirección Técnica de Predios, encontrando la siguiente situación:

- Se formularon 14 indicadores, de los cuales 3 son indicadores misionales del proceso (Viabilidades, Revisión Informes Interventoría, Diagnóstico Políticas Reasentamiento) y los demás corresponden a indicadores transversales.
- Se observó que 8 indicadores corresponden al tipo de eficacia, 5 son de eficiencia y 1 de efectividad.
- Se identificó coherencia general entre los indicadores y su formulación.
- Para los indicadores 3254, 3256, 3257, 32511, 32512 y 32513 se registró como unidad de medida "unidad" cuando en realidad corresponden a porcentaje.
- El indicador 3257 (Informes de interventoría) registrado como de "efectividad" en realidad corresponde a un indicador de eficacia.

A continuación, se presenta el cuadro de indicadores formulados por la Dirección Técnica de Predios para la vigencia 2018, aclarando que la Oficina de Control Interno emitirá un informe específico sobre los indicadores, con corte al 31 de marzo de 2018, el cual ampliará el alcance de lo especificado aquí:

Tabla Nº 12. Indicadores formulados por la DTDP para la vigencia 2018

No.	INDICADOR DE VISIÓN / INICIATIVA ESTRATÈGIC A	NOMBRE INDICADOR	OBJETIVO	TIPO	FÓRMULA	UNIDAD DE MEDIDA	META ANUAL INICIAL
3254	Cumplimiento del Plan de Desarrollo	viabilidades prediales (Compra predios)	Realizar viabilidades prediales (Memorando) que den cuenta del 100% de las ofartas realizadas proyectada y si 80% del área disponible del proyecto	Eficacia	(Total de viabilidades prediales entregadas a la DTC) / (Total de viabilidades programadas a entregar en la vigencia) * 100	Unidad	12
3256	Programación presupuestal	Ejecución Presupuesta I	Realizar control de la ejecución presupuestal de la apropiación asignada a cada dependencia en el agregado de Inversión a través de la ejecución presupuestal mensual para orientar la toma de decisiones	Eficiencia	(Sumatoria del valor de los CRP / presupuesto programado)*10 0	Unidad	1.356.889.423.000
3257	Aprobación de informes de	Revisión y seguimiento	Garantizar el oumplimiento de	Efectivida d	Informes de interventoria	Unidad	100



No.	INDICADOR DE VISIÓN / INICIATIVA ESTRATÉGIC A	NOMBRE INDICADOR	OBJETIVO	TIPO	FÓRMULA	UNIDAD DE MEDIDA	META ANUAL INICIAL
	interventoria con calidad, oportunidad y pertinencia.	a los informes de interventoria	los Contratos de interventoría.		recibidos mensualmente/ Número total de informes de interventoria programados mensualmente		
3258	Calificación del desempeño de funcionarios	Funcionarios calificados por año	Cumplimiento normatividad DAFP	Eficacia	Galificación ejecutadas / Galificaciones programadas	Unidad	34
3259	Cumplimiento de los atributos de calidad de los productos por parte de los contratistas de prestación de servicios de apoyo.	100% de la objetos PSP	Garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los Contratos PSP pertinentes para la adquisición predial	Eficacia	Objetos contractuales cumplidos / Total objetos contractuales	*	100
32510	Cierre de brecha en el resultado de la evaluación de clima.	2 Talleres de alineación del ser	Fortalecer el conocimiento y las relaciones de equipo de trabajo de los servidores públicos de la Dirección Técnica de Predios - DTDP, a través del desarrollo de 2 talleres	Eficiencia	Talleres realizados / Talleres programados	Unidad	2
32511	Fortalecimient o de la cultura del control en el IDU	Porcentaje de oportunidad en cumplimient o de acciones de Plan de mejoramient o interno	Medir el grado de oportunidad del cumplimiento de acciones establecidas en el Plan de mejoramiento interno	Eficacia	(No: De acciones del plan de majoramiento interno cumplidas en el periodo / No. De acciones del plan de majoramiento interno programadas en el periodo) * 100%	Unidad	100
32512	Fortalecimient o de la cultura del control en el IDU	Porcentaje de oportunidad en cumplimient o de acciones de Plan de mejoramient o externo	Medir el grado de oportunidad del cumplimiento de acciones establecidas en el Plan de mejoramiento externo	Eficacia	(No. De acciones del plan de mejoramiento externo cumpildas en el periodo / No. De acciones del plan de mejoramiento externo programadas en el periodo) * 100%	Unidad	100





No.	INDICADOR DE VISIÓN / INICIATIVA ESTRATÉGIC A	NOMBRE INDICADOR	OBJETIVO	TIPO	FÓRMULA	UNIDAD DE MEDIDA	META ANUAL INICIAL
32513	Nivel de ejecución presupuestal	Ejecución presupuestal Pasivos Exigibles	Gestionar la ejecución de los pasivos exigibles a cargo mediante el giro presupuestal o la liberación de los recursos asignados con el fin de mantener por encima del 90% la ejecución del presupuesto asignado o el establecido en el acuerdo da gestión.	Eficiencia	((Valor de los giros presupuestales de los Pasivos Exigibles del mes + Liberaciones del mes + liquidaciones del mes) / Valor de Pasivos Exigibles a cargo o el establecido en el Acuerdo de Gestión para el mes) *100	Unidad	25.426.220.556,00
32514	Nivel de ejecución presupuestal.	Ejecución presupuestal Reservas Presupuesta les	Gestionar la ejecución de las reservas presupuestales asignadas mediante el giro presupuestal o la liberación de los recursos asignados al área con el fin de mantener por encima del 90% la ejecución del presupuesto asignado o el establecido en el acuerdo de gestión.	Eficiencia	(Valor de los giros presupuestales de las reservas del mes + Liberaciones del mes / Valor de reservas presupuestales asignadas o las establecidas en el Acuerdo de Gestión para el mes) *100	Unidad	166,997.640.220
32515	Nivel de cumplimiento del PAC	Seguimiento al Plan Anual mensualizad o de caja realizados	Programar y ejecutar de manera eficaz los recursos disponibles para el pago de obligaciones contraídas por cada una de las dependencias ordenadoras del pago.	Eficiencia	(Puntos obtenidos en semáforo PAC/ Máximo puntaja a obtener en semáforo P.A.C) * 100%	Puntos	75
32516	Iniciativa Estratégica: Implementació n de un modelo de gerencia de proyectos	Estrategia VIERNES DE GESTIÓN.	Realizar el seguimiento al cumplimiento en el tràmite de actividades asignadas	Eficacia.	(No. de seguimientos realizados en el periodo / No. de seguimientos programados en el periodo) *	%	100
32517	Iniciativa Estratégica Im plementación de la política de gestión social y servicio a la ciudadania	Diagnéstico de Políticas de reasseríamie nto integral	Análisis y elaboración del diagnóstico de reasentamiento integral, evaluación del sector, necesidades e	Eficada	Documento realizado / Documento programado	Unidad	1



No.	INDICADOR DE VISIÓN / INICIATIVA ESTRATÉGIC A	NOMBRE INDIGADOR	OBJETIVO	TIPO	FÓRMULA	UNIDAD DE MEDIDA	META ANUAL INICIAL
			intereses y recomendacione s.				
32518	Implementació n Politica Antisoborno de la Gestión Predial	Politica Antisoborno	Presentación propuesta de conformación del equipo lider antisoborno de la gestión predial. 2. Socialización de la politica y marco legal antisoborno de la gestión predial del IDU.	Eficacia	Actividades programadas/Ac tividades realizadas	%	100

Fuente: Cuadro de Mando de Indicadores de Gestión. Resumen: Equipo Auditor.

3.7. Planes de mejoramiento

La Oficina de Control Interno realizó el seguimiento a los Planes de Mejoramiento, internos y externos, a cargo de la Dirección Técnica de Predios (DTDP) formulados en los diferentes procesos de auditoría, evaluación y autoevaluación de la entidad, con fecha de corte 31 de marzo de 2018.

El seguimiento fue desarrollado mediante cuatro actividades generales a saber:

- Revisión preliminar de la información recibida, incluyendo una verificación de los soportes correspondientes.
- Verificación del registro de los avances incorporados por la dependencia en el sistema de información CHIE Planes de Mejoramiento.
- Verificación de cumplimiento de cada una de las acciones correctivas y/o de mejoramiento formuladas.
- Realización de pruebas y/o actividades específicas para determinar la eficacia de algunas de las acciones correctivas formuladas y cumplidas, con el propósito de establecer si dichas acciones lograron los objetivos formulados, así como determinar la pertinencia de cerrar o dejar abiertas dichas acciones y las No Conformidades asociadas.

Con base en lo anterior a continuación se presentan los resultados obtenidos:

Tabla Nº 13. Consolidado Planes de Mejoramiento Internos, corte 31/03/2018

	Marin Control	PERIODO	EVALUADO		ACUMULADO PLAN							
Origen del Plan	Propuest as Periodo	Cumplid as Periodo	No Cumplid as	% Cumplimien to	Propuest as	Ejecutad as	No Cumplid as	En Ejecució n	% Avanc e Plan			
Gestión	3	3	0	100%	18	10	0	8	56%			
SIG	0	0	0	N/A	1	1	0	0	100%			





SILOSII	CONTRACTOR OF	PERIODO	EVALUADO		ACUMULADO PLAN							
Origen del Plan	Propuest as Periodo	Cumplid as Periodo	No Cumplid as	% Cumplimien to	Propuest as	Ejecutad as	No Cumplid as	En Ejecució n	Avanc e Pian			
Autocontr	0	0	0	N/A	0	0	0	0	N/A			
Total	3	3	0	100%	19	11	0	8	58%			

Fuente: Sistema de Información CHIE: Planes de Mejoramiento y verificaciones de auditor (es) responsable (es).

Durante el periodo evaluado, la Dirección Técnica de Predios tenía propuestas y ejecutó tres (3) acciones (1257, 1259 y 1264). Igualmente, cumplió la acción N° 1156, que venía pendiente del periodo anterior, con la revisión del marco normativo aplicable al proceso de Gestión Predial.

Tabla Nº 14. Consolidado Plan de Meioramiento Contraloría de Bogotá, corte 31/03/2018

		PERIODO	EVALUADO	NAME OF TAXABLE PARTY.	ACUMULADO PLAN						
Origen del Plan	Propuest as Periodo	Cumplid as Periodo	No Cumplid as	% Cumplimien to	Propuest as	Ejecutad as	No Cumplid as	En Ejecució	% Avanc e Plan		
Contralor la Bogota	3	0	3	0%	15	12	3	0	80%		

Fuente: Sistema de Información CHIE: Planes de Mejoramiento y verificaciones de auditor (es) responsable (es).

Con corte a 31 de marzo de 2018, la DTDP tenia propuestas tres (3) acciones dentro del Plan de Mejoramiento con la Contraloría de Bogotá, para las cuales no presentó evidencias que permitieran declarar su cumplimiento. Las acciones no cumplidas corresponden a los números 486, 487 y 629.

No obstante lo anterior, en un nuevo seguimiento realizado al plan de mejoramiento derivado de las auditorías realizadas por la Contraloría de Bogotá, luego de evaluar soportes adicionales entregados por la DTDP, en virtud de solicitud realizada por la Contraloría de Bogotá, en el marco de la Auditoría regular, se evidenció soportes que permitirían dar por terminadas 2 de 3 de las acciones mencionadas (486 y 487). La acción 629 presenta un avance de 99%, en consideración a que no se ha adquirido la totalidad de los 420 predios previstos para el proyecto Avda Rincón. No obstante lo anterior, es necesario que el proceso fortalezca la formulación de acciones correctivas, toda vez, que se observaron incoherencias entre la acción descrita y el indicador formulado. La acción No. 629, fue descrita como "Proyectar un cronograma de entregas de predios, coordinado con la DTC para que se adecue el cronograma de obras. Continuar con los planes de contingencia para terminar el recibo y/o entregas de los predios faltantes para ejecutar la construcción de la Avenida Rincón"; sin embargo, el indicador fue formulado como: Total Predios Entregados/ Total Predios por Entregar. Esta situación podría dificultar el cierre definitivo de las acciones, al no existir una clara correspondencia entre la acción y el indicador.

3.8. Sistemas de Información

Para soportar el proceso de Gestión Predial, la DTDP cuenta con los siguientes sistemas de información: "Sistema de Información de Predios", en el cual se consigna la información y documentación del proceso de adquisición predial; "Sistema de Información de Gestión Social – SIGES", que soporta la gestión del proceso de acompañamiento social a las unidades afectadas



por un proceso de adquisición predial y el módulo "Gestión Social Predios" del sistema BACHUÉ7, para registrar la información de las fichas censales8.

La información del proceso es almacenada en la carpeta compartida "ConsultaDTDP", ubicada en el servidor de almacenamiento ss04cc01, para la cual tienen establecidos controles de acceso por roles y permisos y procedimientos de backup, de acuerdo con las políticas de la Subdirección Técnica de Recursos Tecnológicos – STRT.

El proceso se apoya, entre otros, en los aplicativos: Orfeo, para la generación de las resoluciones (oferta, expropiación, compensación) y el envío de correspondencia; Stone, aplicativo base para la gestión financiera del IDU; Pronto Pago, sistema de información para gestionar el pago a terceros; y Sistema de Información de Acompañamiento Contractual - SIAC, que centraliza la información de procesos licitatorios y contractuales, utilizado para la generación de CDP y CRP^a.

A continuación, se muestra un diagrama de los procesos desarrollados por la DTDP y su interrelación con los diferentes sistemas de información:



Fuente: Dirección Técnica de Predios, archivo GENERAL 20180405 -SISTEMA DE INFORMACIÓN - DTDP.pptx'.



⁷ BACHUÉ es el Sistema de Gestión Social, Participación Ciudadana y Datos Abiertos del IDU, el cual está en la plataforma 'OpenERP' (hoy llamada Odoo). Esta corresponde a un sistema integrado de gestión empresarial o ERP - Enterprise Resource Planning - de código abierto (software libre - opensource), que integra aplicaciones y facilita la adaptación y personalización a las necesidades de cada proceso que se requiera integrar. El módulo correspondiente a las fichas censales se utiliza desde 2015.

ª Es de anotar que el aplicativo SIGES incluye un módulo de incorporación de información de la ficha censal. Sin embargo, con ocasión de la actualización a la versión más reciente de este formato, se efectuó el desarrollo en Bachué. 200

ODP: Certificado de Disponibilidad Presupuestal. CRP Certificado de Registro Presupuestal.



A continuación, se presentan los resultados de las verificaciones realizadas a información registrada en los sistemas de información que soportan la gestión predial:

 Se efectuó seguimiento a las recomendaciones realizadas en el informe de auditoría anterior, relacionadas con el control ante la posible vulnerabilidad de la información derivada de los perfiles de los funcionarios y/o contratistas que tienen acceso a la carpeta compartida "ConsultaDTDP", puesto que, en esa auditoría, no se encontró documentación que explicara su estructura, ni la definición de permisos y roles.

Se comprobó que la DTDP ha tomado acciones para corregir la observación, toda vez que, con el fin de efectuar el proceso de depuración y organización respectivo, la Dirección Técnica de Predios solicitó a la STRT, mediante los casos ARANDA 312396 y 312636, un listado de las carpetas compartidas creadas por dicha dirección, así como los usuarios asociados a cada una de ellas, con su respectivo perfil.

Con la información que entregó la STRT iniciaron la depuración de usuarios y construyeron una hoja de cálculo de caracterización por perfiles del área, teniendo en cuenta los roles en el sistema, a cuáles carpetas pueden acceder y a qué grupo de correo pertenece el funcionario o contratista, de acuerdo con sus funciones o actividades. El archivo, llamado "BD INVENTARIO DE EQUIPOS Y PERFILES DTDP", incluye datos de la persona, el equipo asignado y los recursos compartidos a los cuales tiene acceso y es compartido con personal de la STRT, con el fin de optimizar el proceso de asignación de permisos y depuración, cuando se presenten cambios de personal o de perfiles.

- Si bien la DTDP tiene definida una estructura dentro de la carpeta compartida, se evidenció falta de uniformidad en el contenido de la misma, puesto que para algunas carpetas relacionadas con los componentes técnico y jurídico de los diferentes RT no se encuentran elementos como el Registro Fotográfico (RT 43787, 44126, 44172, 44209, 46497, 46570, 47203, 43495, 44261, y 47763), así como la trazabilidad de todas las resoluciones generadas (modificaciones, aclaraciones, etc.). Tal es el caso del RT 44261, cuyas resoluciones 4163 de 2017 y 6334 de 2017, relacionadas con el componente técnico, no se encontraban en el expediente digital. Esto, adicional a que en expedientes físicos faltan las hojas de ruta y también se evidenció la ausencia de resoluciones en expedientes del componente social, como en el caso del RT 43495.
- Se realizó verificación de la clasificación de la información con reserva, generada en la gestión
 predial. Se encontró que en la Matriz de Información Clasificada y Reservada, la información
 que se refiere a la carpeta compartida "ConsultaDTDP" aparece tipificada de diferentes
 formas: 'Del proceso', 'Interna' y 'Restringida'. Si bien, estas clasificaciones están acorde con
 la clasificación y etiquetado de la información, establecida en la Circular Nº 17 de 2015 (Orfeo
 20155050000174), el que la misma carpeta aparezca con diferentes clasificaciones da lugar
 a confusión, toda vez que no es posible determinar con certeza, a partir de la matriz, las
 restricciones de acceso a la misma.
- Se encontró que el IDU no tiene establecida una única denominación para los proyectos, toda vez que, en la información reportada en los sistemas de PREDIOS, OpenERP, ZIPA, sistema Inventario de Predios, STONE y SEGPLAN, los nombres son diferentes, lo que dificulta su identificación y la conciliación de la información. Lo anterior se determinó en la revisión efectuada por el equipo auditor y en la consulta de las diferentes fuentes y sistemas de información. Por ejemplo:



Av. Tintal

En el sistema de información Predios, hacen referencia a obras y no a proyectos. En lo relacionado con esta obra el nombre es "Av Tintal (Ak 89) desde la Av Villavicencio hasta la Av Manuel Cepeda Vargas".

El proyecto, en OpenERP, se llama "AV TINTAL (AV VILLAVICENCIO-AV ALSACIA)" y las obras se llaman "Av Tintal (Ak 89) desde la Av Villavicencio hasta la Av Manuel Cepeda Vargas" y "Av Tintal (Ak89) desde la Av Manuel Cepeda Vargas hasta La Av Alsacia (Ac12)" (sic).

En Zipa, el proyecto se llama "Corredor Av. Tintal - Av. Alsacia" y en su descripción indican que "[...] va desde la Av. Tintal por Av. Villavicencio hasta la Av. Alsacia y desde la Av. Alsacia hasta la Av. Centenario (AC 17)".

En el sistema Inventario de Predios el proyecto se llama "Corredor Tirital Alsacia" y las obras aparecen como "Av Tirital (Ak 89) desde Av Villavicencio hasta la Av Manuel Cepeda Vargas" y "Av Tirital (Ak 89) desde Av Manuel Cepeda Vargas hasta Av Alsacia (AC 12)".

En el aplicativo STONE – Módulo de Gestión Financiera – Presupuesto aparece como "OBRA: AV. TINTAL TRAMO: AV. V/CIO.-AV. MANUEL CEPEDA VARGAS." (Sic), y en el módulo de Gestión Financiera – Contabilidad figura como "AVENIDA TINTAL".

En el archivo base del reporte que va a SEGPLAN, entregado por la OAP a esta auditoría, en la descripción detalle meta del proyecto de inversión 1062 referencian: "Avenida Tintal entre Avenida Villavicencio y Avenida Manuel Cepeda – Diseño Avenida Tintal" y "Avenida Tintal entre Avenida Manuel Cepeda y Avenida Alsacia - Diseño Avenida Tintal".

Av. El Rincón

En el sistema de información Predios, las obras de este proyecto están con los nombres "Avenida El Rincón (KR 91 y AC 131A) desde Carrera 91 hasta Avenida la Conejera (TV97)" y "Avenida Tabor desde Avenida la Conejera hasta Av. Ciudad de Calí".

En OpenERP, el proyecto se llama "CORREDOR RINCON-TABOR" (sic), incluye las Obras "Avenida El Rincón (KR 91 y AC 131A) desde Carrera 91 hasta Avenida la Conejera (TV97)" y "Avenida Tabor desde Avenida la Conejera hasta Av. Ciudad de Call".

En ZIPA, el proyecto se llama "Av. El Rincón (K 91 y AC 131A) desde K 91 hasta Av. La Conejera (TV 97) y Av. Tabor desde Av. La Conejera hasta Av. Ciudad de Cali" y en su descripción indica "Construcción de una vía [...], mejorando las condiciones de movilidad de la Avenida Tabor (Cra 97 – Av. Ciudad de Cali) y la Av. Rincón (Calle 128B – Cra 97) que conecta la Avenida Boyacá con la Avenida Ciudad de Cali".

En el sistema Inventario de Predios el proyecto se llama "Corredor Rincon - Tabor" (sic) y las obras aparecen como "Av Rincon(KR 91 Y AC 131A) Desde la Carrera 91 hasta la Av la Conejera (TV 97)" (sic) y "Av Tabor desde Avenida la Conejera hasta Av Ciudad de Cali".

En el aplicativo STONE – Gestión Financiera – Módulo Presupuesto aparece como "OBRA:

AV. RINCON KR. 91 A AV. CONEJERA" (sic), y en el módulo de Gestión Financiera –

Contabilidad figura como "AVENIDA EL RINCON (CALLE 125)".





En el archivo base del reporte que va a SEGPLAN, entregado por la OAP a esta auditoría, para lo que correspondería al corredor Rincón - Tabor, en la descripción detalle meta del proyecto de inversión 1062 referencian: "Avenida del Tabor (Ac 132) entre Avenida Cali y Avenida La Conejera (Ak 95d) - Diseño" y "Avenida El Rincón entre Kr 91 y Avenida La Conejera (Ak 95d) - Diseño".

> Av. Cali

En el sistema de información 'Predios', la obra de este proyecto está con el nombre "Av Ciudad de Cali desde Av Bosa hasta Av San Bernardino".

El proyecto, en OpenERP se llama "AV CALI TRAMO AV BOSA-AV SAN BERNARDINO" y la obra se llama "Av Ciudad de Cali desde Av Bosa hasta Av San Bernardino".

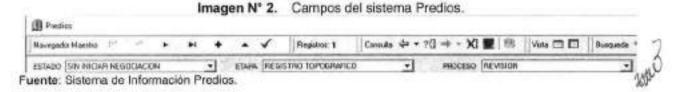
En ZIPA, el proyecto se llama "Av. Ciudad de Cali desde Av. Bosa hasta Av. San Bernardino" y en su descripción indica "Construcción de la continuación de la Av. Ciudad de Cali desde la Av. Bosa hasta la Av. San Bernardino. [...]".

En el sistema Inventario de Predios el proyecto se llama "Av Ciudad de Cali desde Av Bosa hasta Av San Bernardino" y la obra aparece como "Av Ciudad de Cali desde Av Bosa hasta Av San Bernardino".

En el aplicativo STONE – Gestión Financiera – Módulo Presupuesto aparece como "OBRA: AV. C. CALI DE AV. BOSA A AV. SAN BERNARDINO" y en el módulo de Gestión Financiera – Contabilidad figura como "AVENIDA CIUDAD DE CALI".

En el archivo base del reporte que va a SEGPLAN, entregado por la OAP a esta auditoría, para lo que correspondería a la Av. Cali entre Av. Bosa y Av. San Bernardino, en la descripción detalle meta de proyecto de inversión referencian: "Avenida Ciudad de Cali entre Avenida Bosa y Avenida San Bernardino - Diseño".

- Se evidenció que los aplicativos Predios y SIGES no registran o envían alertas, a los gestores jurídicos, respecto a los posibles vencimientos de términos de las resoluciones o actuaciones del proceso, lo cual puede derivar en el incurrimiento de extemporaneidades por parte de la DTDP. Es de anotar que antes existía esta funcionalidad.
- En el sistema de Predios, se visualizan los campos ESTADO, ETAPA y PROCESO, que no reflejan el estado real en que se encuentra el predio. De hecho, para todos los RT verificados aparece el estado 'Sin iniciar negociación', cuando, incluso, hay predios que ya son propiedad del IDU y se encuentran en administración o en obra. Esto indica deficiencias en la calidad de la información consignada en los aplicativos asociados al proceso.





- Se encontraron inconsistencias en la información registrada en los aplicativos Predios y OpenERP (Gestión Social Predios), la contenida en ZIPA y la publicada en la página web del IDU, secciones "Que hacemos" (sic) – "Portal de Mapas" – "Servicio Inventario de Predios" 10, como se observa a continuación 11:
 - > RT 43787

Imagen Nº 3. Información en ZIPA - Proyecto Av. Cali (desde Av. Bosa hasta Av. San Bernardino).



Fuente: Sistema de Información ZIPA.

El reporte de ZIPA indica que todos los predios del proyecto Av. Ciudad de Cali desde Av. Bosa hasta Av. San Bernardino, se encuentran en obra (los 454 predios requeridos aparecen entregados al contratista), mientras que el aplicativo de Predios indica que este RT se encuentra en administración (en vigilancia), como se muestra en el siguiente pantallazo:

¹¹ Consultas efectuadas el 10 de abril de 2018.





¹⁰ https://idu.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=59477c421794448984f67184dc9cd73f.



Fuente: Sistema de Información PREDIOS.

En el Servicio de Inventario de Predios (Sistema de Información Geográfica - SIG) se ve que este RT está en obra, contrario a como aparece en el sistema Predios:



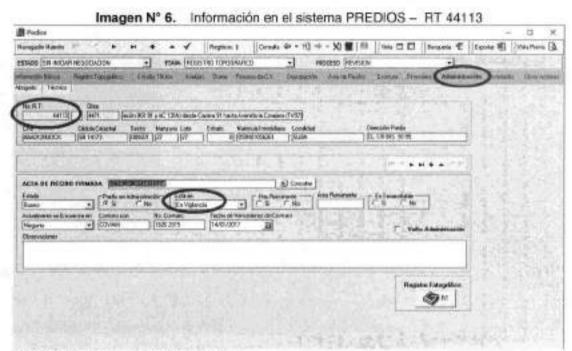
48



Por otra parte, en ZIPA está registrado que el predio tiene una unidad social, no obstante, en Gestión Social Predios (OpenERP) no aparece información para este RT.

> BT 44113

Tanto en el sistema de Predios, como en el SIG aparece que el predio correspondiente a este RT está "En vigilancia", como se observa en las siguientes imágenes:



Fuente: Sistema de Información PREDIOS.



Fuente: Servicio de Inventario de Predios, página web del IDU.





Sin embargo, en el aplicativo ZIPA, el predio se encuentra en la lista de los 378 que ya están entregados al contratista:

Imagen N° 8. Información en ZIPA – Proyecto Av. El Rincón (K 91 y AC 131A) desde K 91 hasta Av. La Conejera (TV 97) y Av. Tabor desde Av. La Conejera hasta Av. Ciudad de Cali.



Fuente: Sistema de Información ZIPA.

De hecho, se encontraron diferencias entre el número de predios registrados ZIPA y el sistema Inventarios de Predios, para los proyectos de Rincón – Tabor y Av. Call desde Av. Bosa hasta Av. San Bernardino, de acuerdo con lo que se observa en las siguientes tablas:

Tabla Nº 15. Información Predial reportada en ZIPA, fecha 18/04/2018

		Información de	Predios en ZIPA			
Proyecto	Requeridos	En Administración DTDP	Entregados al Contratista	En proceso de Adquisición	TOTAL ADQUIRIDO	AVANCE (%)
Av. El Rincón (K.91 y AC 131A) desde K.91 hasta Av. La Conejera (TV 97) y Av. Tabor desde Av. La Conejera hasta Av. Ciudad de Cali	420	33	384	3	417	99,3%
Av. Ciudad de Cali desde Av. Bosa hasta Av. San Bernardino	454	0	454	0	454	100,0%

Fuente: Sistema de Información ZIPA. Elaboración: Oficina de Control Interno.

Tabla Nº 16 Información Predial reportada en Inventario de Predios, fecha 18/04/2018

NOMBRE	-201000		Información de Predios en Inventario de Predios								
PROYECTO	OSRA	REQUERDOS	A ADQUIRE	ADQUINDOS	DISPONSS.ES	CERIONES	AVANCE (No	ESTADO ADQUISIÇIÓN	Casiones	Diferencia	
Corredor Rincón - Tabor	Av Tabor desde Avenida la Coneiera	126	105	105	105	20	100	Concluida	125	-1	



NOMBRE	-	Jan Santo	Inform	ación de Pre	dios en Inve	nterio de Pr	redios	State State .	Disponible	2000
PROYECTO	OBRA	явоилист	AADQUUUR	ADDISEDOS	DISPONIBLES	COSHONES	AVANCE (%)	ESTADO ADQUISICIÓN	Cesiones	Diferencia
	hasta Av Cludad de Cali								(g) =	
	Av Hincon(KH 91 Y AC 131A) Desde la Carrera 91 hasta la Av la Conejera (TV 97)	294	294	289	289	o	98,3	En Ejecución	289	-5
	dor Rincón -	420	399	394	394	20	98,6%	631	414	-6
Av Ciudad de Cali desde Av Bosa hasta Av San Bernardino	Av Cluded de Cali desde Av Bosa hasta Av San Bernardin o	454	288	288	288	11	100	En Ejecución	299	-155
	udad de Cali osa hasta Av Sino	454	288	288	288	11	65,9		299	-155

Fuente: Inventario de Predios, página web IDU. Elaboración: Oficina de Control Interno.

De acuerdo con la información de las tablas anteriores, se observa que:

Para el proyecto de la Avenida El Rincón – Tabor se requerían 420 predios, de los cuales, según ZIPA, se han adquirido 417 (384 entregados al contratista y 33 en administración del IDU) y, según Inventario de Predios, se tendrían 414 (sumando predios disponibles más cesiones), lo cual indica una diferencia de tres (3) predios en la información reportada en ambos sistemas.

De hecho, en la información que se visualiza en Inventario de Predios se observa que la adquisición de predios de la obra "Av. Tabor desde Avenida la Conejera hasta Av. Ciudad de Cali" se encuentra "Concluida". No obstante, los datos en el sistema, reflejan una diferencia de un (1) predio, que no se sabe si correspondería a predios a adquirir o a cesiones.

Para el proyecto de la Av. Ciudad de Cali desde la Av. Bosa hasta la Av. San Bernardino se requerían 454 predios, los cuales, según ZIPA, fueron adquiridos y entregados al contratista en su totalidad. Sin embargo, según Inventario de Predios, se tendrían 299 (sumando predios disponibles más cesiones), lo cual indica una diferencia de 155 predios con respecto a lo reportado en ZIPA.

Las inconsistencias en los registros en los aplicativos mencionados (Predios, OpenERP, ZIPA e Inventario de Predios) no permiten determinar con total certeza, a partir de los sistemas de información, cuál es el estado real de los proyectos, en relación con la adquisición de predios.

 Como se mencionó previamente, en los análisis jurídicos de los diferentes registros topográficos, en ORFEO se encuentran resoluciones en anulación, así como resoluciones







pertenecientes a procesos de determinados RT, ubicadas en expedientes de otros RT. Por ejemplo:

- La Resolución 745 de 2018¹² (Orfeo 20183250007456), correspondiente al RT 43495, está incluida en el expediente N° 201850564010000001E, de la Subdirección General de Gestión Corporativa SGGC, titulado "RESOLUCIONES VIGENCIA 2018" cuyo asunto es "RESOLUCIONES VIGENCIA 2018", y en el expediente N° 201132599010000001E, de la DTDP, titulado "COMUNICACIONES GENERALES CONSECUTIVO 1" cuyo asunto "INFORMACION VARIA" (sic), el cual tiene fecha de inicio 2011-10-07.
- La Resolución 6273 de 2017 (Orfeo 20173250062736), del mismo RT, se encuentra almacenada en el expediente N° 201532532010000257E, el cual tiene como título "RT 43587" y asunto "AV CIUDAD DE CALI ENTRE AV BOSA Y AV SAN BERNARDINO", como se muestra en los siguientes pantallazos:



¹² Actaratoria a la Resolución 6273 del 7 de diciembre de 2017.



Imagen Nº 10. Información en Orfeo - Expediente Nº 201532532010000257E (parte 2/2)



Fuente: Sistema de Gestión Documental Orfeo.

Como se observa en la imagen anterior, la Resolución 6273 de 2017, de expropiación del RT 43495 MJ 19, se encuentra almacenada en el expediente correspondiente al RT 43587. De hecho, se generó un reporte del contenido de este expediente y se encontró que en él se han guardado documentos de RT diferentes al referido en el título del mismo, como se observa en la siguiente tabla:

Tabla Nº 17. Fragmento del Reporte del contenido del expediente 201532532010000257E - RT 43587

RADICADO_O_ANEXO	RADI_FECH_RADI	TIPO_DOCUMENTO	ASUNTO
20173251198201	2/11/2017	NOTIFICACIONES	NOTIFICACIÓN EXPROPIACIÓN RT 43526
20173280057698	2/11/2017	ACTOS ADMINISTRATIVOS	RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA RT 46775
20175760264123	7/11/2017	NOTIFICACIONES	Consolidado RT 42726.
20173250060066	22/11/2017	ACTOS ADMINISTRATIVOS	Resolución aclaratoria de expropiación rt 43912
20173251303891	28/11/2017	COMUNICACIONES OFICIALES	SOLICITUD DE INFORMACIÓN RY 43559
20173250062736	7/12/2017	ACTOS ADMINISTRATIVOS	RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN RT 43495 MJ 19
20175260920742	14/12/2017	NOTIFICACIONES	RT 43491 - REMITE DOCUMENTOS NEGOCIACION (sic) DE PREDIO
20175260920742	14/12/2017	SOLICITUDES	(67 Paginas) NEGOCIACION (sic) DE PREDIO RT 43491
20183250001621	2/01/2018	COMUNICACIONES OFICIALES	COMUNICACIÓN DEL PROCESO DE PAGO RT 43839

Fuente: Sistema de Gestión Documental Orfeo. Generado en: 2018-04-06 11:13.

Es de anotar que la Resolución 6273 de 2017 aparece, en el sistema Orfeo con solicitud de anulación.





Tomando en cuenta lo anterior, se solicitó a la STRT, mediante caso Aranda 312471, información de las resoluciones generadas por la DTDP durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 12 de abril de 2018, encontrándose lo siguiente:

Tabla Nº 18. Resoluciones DTDP por estado

ESTADO	Total	Porcentaje
ANULADO	208	4,0%
ENVIADO	3.937	75,7%
SIN ENVIO	554	10,7%
SOLICITUD DE ANULACIÓN	502	9,7%
Total general	5.201	100,0%

Fuente: STRT. Elaboración: OCI.

Como se observa, el 13,7% de las resoluciones están anuladas o con solicitud de anulación, hecho que, como se mencionó previamente, no afecta la legalidad y efectividad de los actos administrativos, pero evidencia falencias y falta de control en el uso del aplicativo ORFEO y, por ende, desorganización de los expedientes.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES FORMULADAS POR LA DTDP, AL INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA

Efectuado por parte de la OCI, el traslado del informe preliminar de auditoría al Proceso de Gestión Predial – 2018, la DTDP, mediante correo electrónico del 24/04/2018 y dentro del término previsto para el efecto, remitió el documento denominado "COMENTARIOS A LOS HALLAZGOS INFORME PRELIMINAR", el cual se procede analizar respecto a cada uno de los hallazgos:

Hallazgo 1. Falta de registro de las Resoluciones de Expropiación.

La DTDP, en su respuesta al Informe preliminar de auditoría, denominado "Comentarios a los hallazgos Informe preliminar", deja clara la posición del Instituto frente a la doctrina Tributaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, situación que no ha sido discutida en el marco de la auditoría, teniendo en cuenta que no es competencia de la Oficina de Control Interno.

Esgrime igualmente la DTDP, que "frente al tema, se ha actuado con proactividad dentro del marco de nuestras competencias funcionales" y enuncia diversas comunicaciones internas tendientes a precisar el procedimiento respecto al pago del impuesto de Registro, indicando que, según concepto de la Secretaría de Hacienda del Distrito, "se debia cancelar y después repetir por lo pagado", situación que fue enunciada por el equipo auditor en el análisis jurídico del RT 4387 (ver página 17 del informe preliminar).

Al respecto, y según se puede observar en el informe preliminar, particularmente en el "resumen juridico" correspondiente a los RT 43787 y 47203, el equipo auditor no desconoce las gestiones adelantadas por la DTDP, frente a los inconvenientes generados por agentes externos; sin embargo, se ha advertido que las mismas no han sido efectivas, dado que aún no se ha logrado el registro de las respectivas resoluciones de expropiación. Es de anotar que el concepto emitido



por la Secretaría de Hacienda del Distrito no se circunscribe a lo manifestado por la DTDP, sino que abarca otras actividades tendientes a solucionar de fondo el tema de esta "doctrina tributaria", que no se han gestionado en su totalidad.

Esta situación, genera el riesgo de inseguridad jurídica, respecto al titular del derecho de dominio y en algunos casos, en los que no se ha logrado la entrega voluntaria, inconvenientes para la ejecución oportuna de las obras y cobra relevancia, dado el volumen de unidades prediales afectadas, dado que tal como se indicó en el informe preliminar (página 19), y según información suministrada por la DTDP (correo electrónico del 14/02/2018, dirigido a la Dra. Ely Esther López Chinchilla), involucraría más de 200 predios:

*En la actualidad tenemos alrededor de 200 resoluciones de expropiación, que no ha sido posible inscribir en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur, en razón que se argumenta por parte de esa Oficina que se debe cancelar el Impuesto de Registro que estipula la Ley 223 de 1995 y el Decreto 650 de 1996".

Ante este tipo de situaciones, una vez identificadas, el proceso de gestión predial, en aras de su mejoramiento continuo y ante el impacto que conllevan, ha debido considerar la formulación de las acciones pertinentes, en su mapa de riesgos¹³ y en los planes de mejoramiento, a fin de trazar una ruta que llevara a la resolución de las situaciones citadas; sin embargo, no se evidenció que este tipo de acciones, hubieran sido documentadas en los instrumentos de gestión institucionales, sino que se han ido ejecutando sobre la marcha.

Adicionalmente, frente a otras externalidades que han afectado el registro de los títulos traslaticios de dominio respecto a los RT 44209, 44113 y 44172, particularmente descritas en este hallazgo, no se pronunció la DTDP, relacionados con cabida y linderos.

En consideración a lo anterior, se ratifica el Hallazgo No. 1.

Hallazgo 2. Incumplimiento de autos de impulso procesal

En primer lugar, el área auditada, controvierte el sustento generador de los autos proferidos en desarrollo de los procesos administrativos de adquisición predial, para el efecto cita el Art. 40 del C.P.C.A., que dispone: "ARTÍCULO 40. PRUEBAS. Durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo."

Respecto, al cumplimiento de estos "autos de mejor proveer", que en relación con los RT 44209 (auto del 22/04/2016), 44135 (auto del 18/07/2016) y 44113 (auto del 11/04/2015(sic)), ordenan requerir a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, a efectos de obtener la certificación de cabida de los predios objeto del proceso de adquisición, en razón a la diferencia de área entre el título adquisitivo de dominio y el Registro Topográfico, en el archivo anexo a las observaciones remitidas por DTDP, se ubicó copia de un correo electrónico del 16/11/2016, dirigido a la UAECD, reiterando la respuesta sobre cabida, entre otros de los RT descritos.



¹³ En la matriz de riesgos institucional 2018, no se evidenció que el proceso de Gestión Predial, hubiese identificado riesgos asociados a las externalidades mencionadas en el informe.



No obstante, lo anterior, se precisa que, en desarrollo de la auditoría, se requirieron estas comunicaciones de manera específica y mediante acta del 27/03/2018 "AUDITORIA PROCESO DE GESTION PREDIAL-VERIFICACIÓN Y ENTREGA DE INFORMACION", se indicó por parte del Área Auditada que "No se ubicó requerimiento a Catastro, en cumplimiento de auto ..."

En razón de los documentos enviados por la DTDP, posteriores a la reunión de cierre de auditoría, y analizados los mismos, el equipo auditor, retira el hallazgo No. 2 relacionado en el Informe preliminar; sin embargo, llama la atención al proceso, para que la entrega de la información solicitada, se realice durante la ejecución de la auditoría y no con posterioridad al cierre de la misma, máxime, cuando explícitamente, mediante Carta de representación suscrita el 13/03/2018 por la líder operativa del proceso, entre otras, declaró lo siguiente:

- "2) Se hará entrega de la información solicitada por la Oficina de Control Interno, de acuerdo con el alcance o propósito de la actividad señalada, bajo parámetros de veracidad, calidad y oportunidad.
- 3) La información a suministrar será válida, integral y completa para los propósitos de la actividad".

En consideración de lo anterior, al interior del proceso de Gestión predial, deberán fortalecerse los mecanismos para la recuperación de información y registros, a fin que situaciones como la mencionada, no se vuelvan a presentar.

Hallazgo 3. Falencias en la articulación interna, relacionada con aspectos a normalizar, en el componente de estudio de títulos

Manifiesta, la DTDP, al respecto que, "para el efecto de la articulación interna de los servidores de predios no hay necesidad que se crucen comunicaciones escritas para efectos que se realicen las gestiones propias de cada uno de ellos ..., la articulación interna se realiza de manera verbal, no obstante y durante el proceso se emiten correos inter – áreas ", Jurídica - Técnica, donde se solicita información por parte del Jurídico respecto del estado de la solicitud de Cabida y Linderos, o del área técnica al abogado solicitando información adicional o determinando situaciones propias del proceso".

En relación con el tema y revisados los "papeles de auditoria", así como los anexos remitidos con el escrito de observaciones (correo electrónico del 23/04/2018), se aclara que si bien es cierto no se requiere de "comunicación escrita o memorando de articulación", el reporte del profesional jurídico, descrito en la actividad 1.1.6.26 del PR-GP-03 PROCEDIMIENTO ADQUISICIÓN PREDIAL (tiempo previsto para la actividad 0.30 horas, que equivale a 18 minutos), aún si fue verbal, debe surtir un efecto, en materia de gestión, que sea verificable; sin embargo, en los casos relacionados en el haliazgo, los archivos remitidos dan cuenta de gestiones posteriores, transcurridos en algunos casos, más de dos años y que, tampoco puede precisarse si estas gestiones se generaron con ocasión del reporte del profesional jurídico o como consecuencia del levantamiento de registro topográfico u otra gestión técnica.

RT	Elaboración RT	Estudio de títulos inicial	Actualización estudio de titulos	Actuación reportada
44209	junio/2014	06/09/2014	28/08/2015 y 14/12/2015	20153251202251 de 06/07/2015
44113	mayo/2014	31/07/2014	26/08/2015 y 25/11/2015	20163250622771 dei 04/08/2016





RT	Elaboración RT	Estudio de títulos inicial	Actualización estudio de títulos	Actuación reportada
44172	junio/2014	18/09/2014	21/10/2015	20153251134761 del 04/08/2016

Conforme a lo relacionado en la tabla anterior, se evidencia debilidades en los controles asociados a la ejecución de esta actividad, situación que genera demoras en trámites posteriores como el registro de actos administrativos, posibles inconsistencias frente a los reportes que se envien a las autoridades competentes y dificultades para la culminación del proceso de adquisición predial, con la consiguiente inseguridad jurídica en la titularidad del bien.

Por lo anterior, se ratifica el hallazgo No. 3 relacionado en el informe preliminar, que en el Informe final está codificado como Hallazgo No. 2.

Hallazgo 4. Inconsistencias de información en sistemas de información asociados a la gestión predial

En primer lugar, es necesario mencionar que la OCI no desconoce los esfuerzos de la DTDP por buscar mecanismos que contribuyan a la mejora del procedimiento que desarrollan.

No obstante, es de recordar que, de acuerdo con lo establecido en la Circular 8 del 3 de marzo de 2016¹⁴, "PROTOCOLOS DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN" emitida por el Subdirector General de Gestión Corporativa, numeral 3, en el IDU "[...] se le otorga la propiedad de los sistemas de información a cada uno de los jefes directos del área que utiliza dicho sistema para su gestión, [...]". Así, la Dirección Técnica de Predios, es la propietaria del Sistema de Información de Gestión de Predios - PREDIOS. En el numeral 4 de dicha circular está definido que "El propietario será el responsable de la confiabilidad (integridad) de los datos ingresados al sistema de información y por ende de la calidad de la información que el sistema reporte a posteriori. Asimismo, debe garantizar que el sistema corresponda a los procesos y procedimientos adoptados por la entidad en el marco del Sistema Integrado de Gestión". (Subrayado fuera de texto).

Así las cosas, es la DTDP la responsable de que sus sistemas de información, que para el caso es el sistema PREDIOS, corresponda con la realidad de sus procedimientos y refleje la información real e integra.

Por otra parte, si los campos a los que se alude en el hallazgo, como lo expresa la DTDP en su respuesta, efectivamente "[...] hacen parte de una optimización al sistema de información (Sistema Predios) que se encuentra en etapa de desarrollo, por lo que los estados alli mostrados no son funcionales[...]", no deberían visualizarse en el sistema en producción ya que, en relación con el desarrollo y paso a producción de los sistemas de información, el Instituto tiene definidos los ambientes de desarrollo, pruebas y producción, y procedimientos de control de cambios para asegurar que, una vez se efectue el despliegue de las soluciones construidas, éstas cumplan con los requerimientos definidos en las solicitudes.

Sin embargo, dado que el criterio expuesto en el hallazgo hace alusión a la información pública y el sistema PREDIOS es un sistema interno, se retira este ítem del hallazgo y se hace la recomendación en el sentido de efectuar las revisiones y ajustes necesarios para retirar o dejar funcionales los campos ESTADO. ETAPA y PROCESO, de manera que el sistema refleje el

¹⁴ En la cual "se asigna la responsabilidad y propiedad de los sistemas de información a las áreas que lideran los procesos, con el fin de mantener la confidencialidad, integridad y disponibilidad de cada sistema de información, [...]" (numeral 2).



estado real del predio, toda vez que es un sistema en producción y debe reportar información integra y confiable.

Por otra parte, si bien es cierto que no existe interoperabilidad entre los sistemas de información citados en el hallazgo, las áreas interesadas deben propender porque la información bajo su responsabilidad esté actualizada y sea trazable en diferentes fuentes de consulta.

Es de anotar que los casos presentados como ejemplo en el hallazgo comunicado en el informe preliminar se evidenciaron en una consulta efectuada el miércoles 18 de abril (los miércoles es el día de actualización de información en el sistema ZIPA) y que, de acuerdo con lo que se veía en pantalla del Sistema de Inventario de Predios, la última actualización sobre éste se había realizado el 29 de marzo de 2018 (jueves), no el 31 de diciembre de 2017, como lo indican en la respuesta.

De acuerdo con lo establecido en la Circular 8 de 2016, numeral 4, que indica, "El propietario será el responsable de la confiabilidad (integridad) de los detos ingresados al sistema de información y por ende de la calidad de la información que el sistema reporte a posteriori. Asimismo, debe garantizar que el sistema corresponda a los procesos y procedimientos adoptados por la entidad en el marco del Sistema Integrado de Gestión", (subrayado fuera de texto), la DTDP es la responsable de mantener lo más actualizada posible la información que genera desde su proceso.

Teniendo en cuenta que las fechas de actualización son diferentes, se retira este ítem del hallazgo y se efectúa la recomendación en el sentido de establecer una periodicidad adecuada para la actualización de la información y coordinar con otras áreas para que la información que reportan otros sistemas, que se alimentan de lo suministrado por la DTDP, se presente con el mismo corte.

En relación con las metas proyecto de inversión, en la respuesta al informe preliminar dada por la DTDP se manifiesta que "[...] la adquisición predial no es una meta del Plan de Desarrollo y por tal razón lo que reporta la DTDP a la Oficina Asesora de Planeación hace parte del Plan de Acción de la Entidad. De acuerdo a información suministrada por la OAP las metas Plan de Desarrollo están dadas en Kilometro de Via y el reporte a SEGPLAN se da en la misma unidad de medida". Al respecto es necesario señalar que, si bien es cierto la meta plan está encaminada a "Construir 30 km de nueva malla vial", la participación de la DTDP para el logro de esta meta se encuentra asociada al proyecto de inversión 1062 "Construcción de vias y calles completas para la ciudad", del cual se derivan actividades que contribuyen al logro de la meta Plan, en relación con sus funciones.

De acuerdo con lo anterior, y como se advirtió en el numeral 3.1 del presente informe, se evidenció que se presentó debilidad en la información reportada. Del contenido del memorando DTDP N° 20183250076983, del 4 de abril de 2018, suscrito por la Directora Técnica de Predios (encargada), se desprende que la misma DTDP genera confusión, toda vez que se requirió reporte sobre las unidades prediales adquiridas en 2017 y en la respuesta se combinan unidades prediales con compensaciones a unidades sociales, como se resume en la siguiente tabla:

Meta Plan	Meta Pro	yecto de Inversión v	rigencia 2017	Respuesta memorando DTDP 20183250076983		
	Proyecto de Inversión	Programado	Ejecutado	Programado	Adquirido	
225	1062	1.333 unidades prediales	1.127 unidades prediales	1.333 predios, así: 635 predios (523 vigencia y 312 reservas) 496 unidades sociales	1.127 unidades prediales, así: 466 Predios 312 reservas presupuestales 349 compensaciones unidades sociales	





	Meta Proyecto de Inversión vigencia 2017			Respuesta memorando DTDP 20183250076983		
Plan	Proyecto de Inversión	Programado	Ejecutado	Programado	Adquirido	
248	1058	81 Predios	80	81 unidades sociales	80 compensaciones ¹⁵	

Elaborado por la Oficina de Control Interno, con base en información suministrada por OAP y DTDP.

Es de anotar que la unidad de medida registrada en el "Plan de Acción 2016-2020 Componente de gestión e inversión por entidad con corte al 31/12/2017", corresponde a unidades prediales para el caso de la meta "Adquisición de 2.492 unidades prediales para la ejecución de obras de infraestructura vial" y de predios para el caso de la meta "Adquirir 100 predios para la construcción del Subsistema de Transporte", evidenciándose inconsistencia entre esta información y la reportada por la DTDP, mediante correo electrónico dirigido a la OAP, del 9 de enero de 2018 y memorando 20183250076983 dirigido a la OCI.

Por lo expuesto en este apartado, frente a la respuesta de la DTDP en cuanto al Hallazgo No. 4 del Informe preliminar, se retira lo relacionado con los sistemas de información de dicho hallazgo, se formulan recomendaciones al respecto y se mantiene lo indicado en el informe preliminar relacionado con el reporte de SEGPLAN, identificándolo como "Inconsistencias en la información soporte para el reporte al Plan de Acción 2016-2020 Componente de gestión e inversión por entidad", y corresponde al Hallazgo No. 3 del Informe final.

Hallazgo 5. Debilidades en la implementación de actividades y herramientas asociadas a controles registrados en la matriz de riesgos de corrupción del proceso de Gestión Predial.

Frente a la respuesta emitida por la DTDP, en relación con el hallazgo No. 5, a continuación, se presenta el análisis y posición de la OCI, en el mismo orden en que se presentaron los comentarios, así:

Observación 5.1. La DTDP indica que la observación de la OCI, relacionada con la no continuidad del proyecto sobre el "modelamiento del sistema de gestión predial" no corresponde a la actualización de la Matriz de Riesgos de Corrupción remitida a la OAP mediante memorando 20183250085513.

Es pertinente aclarar que, el alcance de la auditoría corresponde a la gestión realizada por el proceso durante la vigencia 2017 hasta la fecha de comunicación del plan de auditoría, esto es, hasta el día 12 de marzo de 2018. En tal sentido, las actividades realizadas por el proceso en fecha posterior, no están dentro del alcance establecido.

Por lo anterior, es necesario registrar que la citada matriz de riesgos de corrupción fue enviada a la OAP el día 16 de abril de 2018, es decir en fecha posterior a la realización de las pruebas, verificaciones y entrevistas de auditoría, las cuales fueron realizadas por el auditor de la OCI el día 2 de abril de 2018, desde las 9:00 a.m. hasta las 4:45 pm como consta en el acta y lista de asistencia suscrita en esa misma fecha.

En consecuencia, la observación de la DTDP no procede.

¹⁵ En el memorando citado hacen la claridad de que "[...] son unidades sociales y No prediales".







Observación 5.2. Indica la DTDP que el mismo hallazgo fue identificado en la vigencia 2017 y que a la fecha, se ejecuta una acción correctiva registrada en el aplicativo CHIE con el No. 1258, formulada para un hallazgo identificado como "Diligenciamiento incompleto formato FO-GP-16 lista de chequeo para la entrega de carpetas adquisición predial".

Dado que el incumplimiento descrito en el hallazgo 5 del Informe Preliminar fue identificado dentro del contexto de la gestión de riesgos del proceso de Gestión Predial, en relación con la falta de diligenciamiento de los formatos "FO-GP-23 lista chequeo expedientes gestión social" y "FO-GP-16 lista chequeo para la entrega de carpetas adquisición predial", se realizó un ajuste en la descripción del hallazgo, haciendo referencia del incumplimiento detectado en la auditoría de la vigencia 2017. No obstante, lo anterior, la acción plasmada en el Plan de mejoramiento está asociada con el formato FO-GP-16, y en ese sentido procede la observación realizada por la DTDP para el mismo, pero se mantiene la observación de la OCI en cuanto al formato FO-GP-23.

Conforme a lo anterior, se mantiene el hallazgo, toda vez que el contexto guarda relación con la gestión y cumplimiento de controles frente a los riesgos identificados, y dentro de este mismo sentido, deberá formularse la acción correctiva correspondiente.

Observación 5.3. En primer lugar, es importante aclarar que, de acuerdo con lo establecido en la documentación de riesgos de la entidad, especialmente en el instructivo del formato "FO-PE-06 Matriz de Riesgos" los controles que se registren en la matriz de riesgos deben estar implementados, documentados y no ser proyectos o acciones que no se apliquen; específicamente, se establece en dicho formato los siguientes atributos para cada uno de los controles que se registren en relación con los riesgos identificados, a saber:

		e los controles previamente debe ser diligenciado por el grupo de análisis y valoración de riesgos vigente.
	DESCRIPCIÓN	Describir únicamente los controles implementados que se consideran ayudan a cubrir el riesgo y la causa.
	QUIEN	Persona o cargo(s) que son responsables de ejecutar el control.
CONTROL	DOCUMENTACIÓN	Identificar el documento (manual, procedimiento, instructivo, guía, resolución) donde se adopta el control. Y el registro o evidencia de la ejecución del control si lo hubiere.
	EFECTO	Seleccione de la lista, de acuerdo al efecto que tiene el control sobre el riesgo. Es decir si los controles ayudan a minimizar la probabilidad y/o el impacto.
	VALOR	Es el valor (número entero) desde 0 a 100, asignando a la calificación de los controles. (viene del formato de Análisis y Valoración del riesgo.

Ahora bien, teniendo en cuenta la observación de la DTDP en cuanto a que la "Resolución de Cierre" se implementará inicialmente para el proyecto Transmicable y en proyectos posteriores cuando aplique, no es coherente con la metodología interna de gestión de riesgos la inclusión de un control que aún no está implementado y que, a la fecha de verificación de la OCI, no disponía de un modelo aprobado como "Resolución de Cierre".



Conforme al análisis anterior, el Hallazgo No. 5 del Informe preliminar se mantiene y se incorpora en el informe final como el Hallazgo No. 4

Hallazgo 6. Incumplimientos en la ejecución de actividades asociadas a la materialización de riesgos.

Frente a la respuesta emitida por la DTDP, en relación con el hallazgo No 6, a continuación, se presenta el análisis y posición de la OCI, en el mismo orden en que se presentaron los comentarios, así:

Observación 6.1. R.GP.03 Retrasos en la Gestión Predial por Falta de Insumos.

Durante las pruebas de auditoría se solicitaron evidencias relacionadas con el incumplimiento de insumos por parte de la UAECD, a lo cual la DTDP remitió los radicados 20165260076292 y 20175260882012, en los que la citada entidad solicita complementos de información, lo cual dilató los plazos de entrega de algunos avalúos, entre los cuales se encuentran los del proyecto Avenida la Sirena (AC 153), desde Avenida Laureano Gómez (AK 9) hasta Avenida Santa Bárbara (AK 19). Igualmente, en la comunicación de la DTDP 20183250076983 del día 4 de abril de 2018, en su respuesta a la OCI, en relación con la Meta 225 se informa que "... se reprogramaron 57 predios para la vigencia 2018 debido a que no fueron entregados los avalúos comerciales por parte de Catastro Distrital".

En complemento con lo anterior, se verificó el reporte de indicadores de gestión de la DTDP con corte al 31 de diciembre de 2017, en el cual se registra en el análisis de cumplimiento del indicador 3254 (Viabilidades Prediales), lo siguiente:

"A la fecha se encuentran pendientes las siguientes 2 viabilidades:

Av. Laureano Gómez (AK 9) desde la Av. San Antonio (AC 183) hasta la CL 193 - Área disponible 84,62%, 5 Avalúos pendiente de entrega parte de la UAECD (para ofertar 100%)

Avenida la Sirena (AC 153) desde Avenida Laureano Gómez (AK 9) hasta Avenida Santa Bárbara (AK 19' (Subrayado fuera de texto)".

De acuerdo con el registro de la DTDP en el resultado de indicadores de gestión de la vigencia 2017, para el indicador 3254 (Viabilidades Prediales) la meta no se cumplió al 100%, dado que, de 13 viabilidades programadas para entregar, se lograron 11, evidenciando la misma DTDP que dichos productos no se lograron debido a la demora de avalúos por parte de la UAECD.

La Oficina de Control Interno, en ningún momento desconoce la importante gestión que adelanta la DTDP frente a la adquisición de predios; el hallazgo lo que identifica es que, ante una materialización del riesgo, como lo fue no poder lograr 2 de las viabilidades programadas para la vigencia 2017, debido a causas exógenas, el proceso no realizó las actividades establecidas institucionalmente frente a la materialización del riesgo, las cuales están definidas en los numerales 3, 6.2., 6.3. y 6.4. de la Guía "GUPE21-Guía Riesgos Materializados V1.0".

 Observación 6.2, R.GP.04 Demoras en la entrega del predio al área ejecutora para construcción.





Es pertinente aclarar que el contexto del hallazgo guarda relación con el "incumplimiento en la ejecución de actividades asociadas a la materialización de riesgos" y para el caso específico del riesgo "R.GP.04 Demoras en la entrega del predio al área ejecutora para construcción" no se está controvirtiendo la gestión adelantada por el proceso, ni el importante avance a la fecha; lo que se identifica en el hallazgo es la materialización del riesgo durante la vigencia 2017, bajo cuya condición, conforme a los instrumentos, metodologías y documentos de gestión de riesgos, el área a cargo debe implementar las medidas establecidas en los numerales 3, 6.2., 6.3. y 6.4. de la Guía "GUPE21-Guía Riesgos Materializados V1.0".

Por lo anterior, el hallazgo se mantiene, aclarando que se corrige el nombre de uno de los dos proyectos en los que se materializó el riesgo en la vigencia 2017, reemplazando la Av. José Celestino Mutis AC 63 (Kr 114 hasta Kr 122) que sí se viabilizó en 2017, por el proyecto "Av. Laureano Gómez (AK 9) desde la Av. San Antonio (AC 183) hasta la CL 193" que fue reprogramado para la vigencia 2018.

Conforme al análisis anterior, el Hallazgo No. 6 del Informe preliminar se mantiene y se incorpora en el informe final como el Hallazgo No. 5.

Hallazgo 7. Debilidades en la implementación de las Tablas de Retención Documental vigentes de la Dirección Técnica de Predios.

Evaluadas las observaciones presentadas por la DTDP en relación con el hallazgo relacionado con debilidades en la implementación de Tablas de Retención Documental vigentes de la Dirección Técnica de Predios, se concluye que el área no desvirtúa el hallazgo; y por el contrario, registra en su respuesta que "...hemos adelantado reuniones y capacitaciones con Archivo Central con el firme propósito de aplicar los mecanismos necesarios para subsanar el hallazgo, para aquellos expedientes posteriores a la entrada en vigencia de la Resolución 3323 de 2013. Estos mecanismos consideran una propuesta de implementación de la lista de chequeo y la hoja de control de manera simultánea durante la etapa activa del expediente y posteriormente la aplicación de las actividades de ordenación cronológica y foliación definitivas con base en la Hoja de control diligenciada previamente, procedimiento que facilitará la transferencia primaria de expedientes cerrados: "(subrayado fuera de texto).

En el anterior sentido, la Oficina de Control Interno entiende la complejidad y volumen documental que debe gestionar el proceso de Gestión Predial, ante lo cual reitera la importancia de generar apego total a la normatividad y prácticas institucionales establecidas, por parte de todos los procesos y dependencias de la entidad y en consecuencia mantiene el hallazgo No. 7 del Informe Preliminar y se incorpora en el informe final como el Hallazgo No. 6.

Hallazgo 8. Deficiencia de controles en la actividad de demolición de predios, que hace parte de la actividad crítica "Administración predial"

En respuesta remitida por la DTDP al informe preliminar, dicha dependencia indica:

"No compartimos el planteamiento realizado por los auditores en el Informe Preliminar, toda vez que los argumentos planteados no corresponden a la realidad de las actividades de ejecución de los contratos de demolición.



La ejecución de actividades y controles operativos en campo en los diferentes frentes de trabajo se han realizado a cabalidad en la parte técnica, ambiental y social, por el equipo de profesionales tanto del contratista como de la interventoria, soportado a su vez por el acompañamiento permanente del supervisor de los contratos en ejecución, dentro de un marco eficaz y transparente.

Al respecto, la OCI, manifiesta que el registro fotográfico que se presentó como parte del Informe Preliminar correspondiente a la visita realizada, por el equipo auditor, el día 13 de abril de 2018 a predios de los proyectos Avenida Tintal Alsacia Tramo 1, Avenida Rincón Conejera y Avenida Longitudinal de Occidente (predios invadidos), evidenció la presencia de residuos de demolición, basuras y algunos predios en los cuales la demolición no se ha realizado completamente.

El concepto de Administración Predial, registrado en el procedimiento "PRGP02 Administración y Venta de Predios", involucra en su objetivo la ejecución de actividades para "administrar los predios adquiridos y los sobrantes a cargo de la Dirección Técnica de Predios - DTDP, realizando la planeación y coordinación de los contratos de mantenimiento, demolición y vigilancia; así mismo, la depuración, legalización y/o venta de los sobrantes recibidos de las áreas técnicas después de ejecutada la obra."

Adicionalmente, el alcance de esta actividad, en el procedimiento establece que "... en sus diferentes etapas inicia con el recibo de los predios, la realización del Plan de Gestión (para demolición, mantenimiento y vigilancia de predios) hasta la entrega de los mismos para la ejecución de la obra. Así como, el recibo de las áreas remanentes o sobrantes al concluir el proyecto y determinar su destino para venta o espacio público. Datos incorporados en la base de Gestión Predial." (subrayado fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, y entendiendo la complejidad de los sectores correspondientes a los proyectos visitados, es necesario implementar los controles necesarios para que los contratistas realicen las actividades de demolición, mantenimiento y vigilancia con la eficiencia y efectividad suficientes, para que las situaciones evidenciadas en la visita de la Oficina de Control Interno no se presenten continuamente y no afecten las condiciones establecidas en el Manual de Gestión Predial, en cuanto a que se "... genere seguridad para la Institución y la comunidad circundante, durante el tiempo que permanezcan bajo administración del Instituto y éstos, se encuentren disponibles al momento del inicio de las diferentes obras a ejecutar por el IDU".

Complementariamente con las situaciones descritas, se observa en la matriz de riesgos del proceso que el riesgo R.GP.05 descrito como "Dificultades en la administración o mantenimiento de los predios adquiridos o en posesión del IDU" identificado para la actividad crítica "Administración Predial" se materializó, dadas las situaciones de las problemáticas identificadas en relación con las demoliciones incompletas, los escombros y las basuras observadas en la visita a los predios de los proyectos Avenida Tintal Alsacia Tramo 1 y Avenida Rincón Conejera, ésta última, con la complejidad de estar en ejecución la obra simultáneamente con la ejecución de algunas actividades de demolición, mantenimiento y vigilancia por parte de la DTDP. Aunado a lo anterior y en consonancia con el hallazgo No. 5 "Incumplimiento en la ejecución de actividades asociadas a la materialización de riesgos", no se evidenciaron registros por parte del proceso, en cumplimiento a lo establecido en la Guía "GUPE21 Guía Riesgos Materializados V1.0", lo cual fue ratificado por la Oficina Asesora de Planeación en correo electrónico del 10/04/2018.





De otra parte y considerando las observaciones de la DTDP, se aclara que una de las fotografías, la correspondiente a la página 9 del registro fotográfico, en la que se identifica un predio con cerramiento en polisombra verde, en el cual se observaron escombros y el cerramiento dañado, corresponde a uno de los predios ya entregados al contratista, por lo cual se hará la correspondiente precisión en el Anexo Fotográfico que se incluye en este informe final.

Dado lo anteriormente descrito, el hallazgo No. 8 del informe preliminar se mantiene y se incorpora en el informe final bajo el Hallazgo 7, realizando la correspondiente aclaración en el anexo fotográfico.

Finalmente, en la respuesta al informe preliminar, la DTDP incluyó un párrafo, en los siguientes términos:

"Por último, se identifican en el informe errores involuntarios, que obedecen a una indebida transcripción, los cuales no inciden en el contenido de la decisión del acto administrativo, en la medida que no afectan el pago de sumas de dinero por concepto de los factores de compensación y/o prima de reasentamiento a los cuales tiene derecho la respectiva unidad social de conformidad con la documentación que reposa dentro del expediente. Es de advertir que dichos (tems serán actarados mediante el respectivo acto administrativo, donde se plasme de forma correcta la información concerniente a la resolución de inicio o el número del avalúo comercial".

En consideración a que, en el párrafo anterior, no se precisa información específica, la Oficina de Control Interno no realiza pronunciamiento sobre el mismo.

REQUISITOS CON INCUMPLIMIENTO

No	Criterio	Descripción
н	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" "Articulo 70 Efectos de la decisión de exproplación por via administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por via administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos: 1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad	Hallazgo 1. Falta de registro de las Resoluciones de Expropiación. Se evidenció que las Resoluciones No. 8260 del 22/08/2016 (RT 43787), 11019 del 15/12/2016 (RT 44209), 7684 del 27/07/2016 (RT 44113), 2793 del 21/12/2017 (RT 47203) y 2905 del 14/06/2017 (RT 44172), no se encuentran registradas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, en atención a lo establecido en el Artículo 70 de la Ley 388 de 1997, situación que genera inseguridad jurídica, respecto al titular del derecho de dominio y en algunos casos, en los que no se ha logrado la entrega voluntaria, inconvenientes para la ejecución oportuna de las obras. A pesar de haber culminado los trámites previos previstos en la Ley y en los procedimientos del Instituto, no se ha logrado culminar el trámite de la adquisición predial por parte de la DTDP, toda vez que las Resoluciones de expropiación expedidas, en desarrollo de los procesos de los Registros Topográficos-RT relacionados, no han sido inscritas en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, según consta en las notas devolutivas generadas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Sur, en razón a "falta de pago de/



Nº	Criterio	Descripción
	acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este articulo" (subrayado fuera de texto).	Impuesto de registro Ley 223/1995 y Decreto 650/96*, cuyo análiste general se incluyó en el presente informe en la parte pertinente del resumen jurídico del RT 43787. Otro aspecto detectado por la auditoría, lo constituye el hecho de que en virtud de discrepancias del área entre el título adquisitivo de dominio y el Registro Topográfico, algunas resoluciones de expropiación, particularmente en los Proyectos Rincón Tabor y Rincón Conejera, han sido objeto de "nota devolutiva" por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte, tal como se describió y analizó particularmente, en el resumen jurídico que se evidenció para e RT 44209. Ante este tipo de situaciones, una vez identificadas, el proceso
		de gestión predial, en aras de su mejoramiento continuo y ante el impacto que conllevan, ha debido considerar la formulación de las acciones pertinentes, en su mapa de riesgos y en los planes de mejoramiento, a fin de trazar una ruta que llevara a la resolución de las situaciones citadas; sin embargo, no se evidenció que este tipo de acciones, hubieran sido documentadas en los instrumentos de gestión institucionales sino que se han ido ejecutando sobre la marcha.
	PR-GP-03 PROCEDIMIENTO ADQUISICIÓN PREDIAL,	Hallazgo 2. Falencias en la articulación interna, relacionada con aspectos a normalizar, en el componente de estudio de títulos. Revisados los expedientes de los RT 44209, 44113 y 44172, no
H2	actividad 1.1.6.26, Descripción "El profesional jurídico realizará el concepto jurídico correspondiente a cada predio; además deberá reportar a los articuladores de los equipos técnicos y jurídicos de aspectos a normalizar. (Cabidas y linderos, saneamiento automático, hipotecas, etc.)" (subrayado fuera de texto).	se encontraron registros que evidenciaran que el profesiona jurídico hubiera generado reportes (independientemente de método) a los articuladores de los equipos técnicos y jurídicos respecto a las diferencias entre las áreas descritas en los títulos adquisitivos de dominio y los registros topográficos, detectados en los estudios de títulos generados desde el 2014, en atención a lo establecido en la actividad 1.1.6.26 del Procedimiento PR-GP-03 "Adquisición predial", situación que genera demoras en trámites posteriores como el registro de actos administrativos posibles inconsistencias frente a los reportes que se envien a las autoridades competentes y dificultades para la culminación del proceso de adquisición predial, con la consiguiente inseguridad jurídica en la titularidad del bien.
	1	Lo anterior denota deficiencias en el control a la actividad 1.1.6.26.
нз	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". Artículo 3.	Hallazgo 3. Inconsistencias en la información soporte para el reporte al Plan de Acción 2016-2020 Componente de gestión e inversión por entidad Se evidenciaron inconsistencias en la información soporte que se registró en el "Plan de Acción 2016-2020 Componente de



No	Criterio	Descripción
	transparencia y acceso a la información pública. "En la interpretación del derecho de acceso a la información se deberá adoptar un criterio de razonabilidad y proporcionalidad, así como aplicar los siguientes principios: [] Princípio de la calidad de la información. Toda la información de interés público que sea producide, gestionada y difundida por el sujeto obligado, deberá ser oportuna, objetiva, veraz, completa, reutilizable, procesable y estar disponible en formatos accesibles para los solicitantes e interesados en ella, teniendo en cuenta los procedimientos de gestión documental de la respectiva entidad. []"	transmitido a través del SEGPLAN, en lo atinente a las metas "Adquisición 2.492 unidades prediales para la ejecución de obras de infraestructura vial" y "Adquirir 100 predios para la adquisición del Subsistema de Transporte", contraviniendo lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 1712, en lo atinente al principio de la calidad de la información, particularmente en su veracidad y completitud, lo cual podría derivar en errores en los reportes que genera la entidad hacia las partes interesadas y conducir a equivocaciones en la toma de decisiones que estén relacionadas con el tema de gestión predial. Esto es que, de la revisión de la información reportada por la DTDP y la registrada en SEGPLAN, en relación con el cumplimiento del Plan de Desarrollo Distrital, se evidenciaron deficiencias, toda vez que para la meta "Adquirir 100 predios para la adquisición del Subsistema de Transporte" del Proyecto de Inversión 1059 - "Infraestructura para el Sistema Integrado de Transporte Público de calidad", se reportaron valores diferentes ya que, en SEGPLAN, la adquisición corresponde a 80 predios y para la DTDP son compensaciones realizadas. Así mismo, para la meta "Adquisición 2.492 unidades prediales para la ejecución de obras de infraestructura vial" del Proyecto 1062 - "Construcción de vias y calles completas para la ciudad", se reportó en SEGPLAN como programado la adquisición de 1.333 predios y la DTDP informa que, del total de predios, 498 corresponden a unidades sociales. Teniendo en cuenta lo anterior, se mezclan unidades de medida como predios y unidades sociales, generando inconsistencias en la información reportada.
H4	Manual MGPE018 Administración del Riesgo V6.0. Numeral 10.3 Responsabilidades de las Subdirecciones Generales, Direcciones Técnicas: Implementar en la dependencia a su cargo, las metodologías y emplear las herramientas que determinó la Alta Dirección del Instituto de Desarrollo Urbano para la Administración del Riesgo, Incluir dentro de las actividades de autocontrol toda la metodología y herramientas empleadas	Hallazgo 4. Debilidades en la implementación de actividades y herramientas asociadas a controles registrados en la matriz de riesgos de corrupción del proceso de Gestión Predial. Se evidenció que el proceso de Gestión Predial no ha implementado algunos controles registrados en la matriz de riesgos de corrupción asociados a los riesgos C.GP.01, C.GP.02 y C.GP.03, incumpliendo lo establecido en el numeral 10.3 del Manual MGPE018 Administración del Riesgo V6.0 en relación con las responsabilidades de los Subdirectores Generales y Directores Técnicos, situación que puede aumentar la probabilidad de ocurrencia del riesgo y que su impacto sea mayor, ante la inexistencia de controles que lo mitiguen. Las responsabilidades asociadas a la situación evidenciada, establecidas en el numeral 10.3 del Manual MGPE018 Administración del Riesgo V6.0 son las siguientes: Implementar en la dependencia a su cargo, las metodologías y emplear las herramientas que determinó la



Nº	Criterio	Descripción
	para mantener actualizado el subproceso de administración del riesgo en su dependencia. • Realizar las actividades de tratamiento necesarias para el control de riesgos en su proceso.	Alta Dirección del Instituto de Desarrollo Urbano para la Administración del Riesgo, Incluir dentro de las actividades de autocontrol toda la metodología y herramientas empleadas para mantene actualizado el subproceso de administración del riesgo el su dependencia. Realizar las actividades de tratamiento necesarias para el control de riesgos en su proceso. A continuación, se relacionan algunos de los controles para los que no se evidenció registros o soportes para los riesgos relacionados:
	57	a) Para el riesgo C.GP.01 "Omitir o extralimitar funciones u obligaciones, para entregar información a los afectados por obras públicas, antes de la formalización de la compra, cor el fin de beneficiar un particular" se identificó que el contro No. 4 registrado en la matriz de riesgos como "se proyecto" y se encuentra en etapa de planeamiento el modelamiento del sistema de gestión predial" no se continuó, debido a la no asignación de recursos para la vigencia 2018.
		b) Para el riesgo C.GP.02 "Manipular y/o alterar la documentación contenida en los expedientes prediales por parte de usuarios o personas internas o externas del IDU para favorecer un tercero" se identificó que no se diligencian los formatos establecidos como controles 1 y 2, los cuales corresponden a los formatos "FO-GP-23 lista chequeo expedientes gestión social" y "FO-GP-16 lista chequeo para la entrega de carpetas adquisición predial". Lo anterior consta en las verificaciones documentales que se hicieron en el área de archivo físico para los RT 43420, 43478 y 48130, así como los RT 39941, 44148 y 44226 suministrados por el grupo de gestión social, de los cuales se tomó registro fotográfico.
		Es de aclarar, que el incumplimiento en lo relacionado con la falta de diligenciamiento para el formato "FO-GP-16 lista chequeo para la entrega de carpetas adquisición predial" fue detectado en la auditoria de la vigencia 2017, y que a la fecha se ejecuta acción correctiva 1258 registrada en e aplicativo CHIE de Planes de Mejoramiento. Sin embargo lo correspondiente a la falta de diligenciamiento del formato "FO-GP-23 lista chequeo expedientes gestión social" como control para el riesgo identificado deberá incorporarse en una acción correctiva dentro del contexto de la gestión de riesgos.
		c) Para el riesgo C.GP.03 "Alterar y/o modificar de la información levantada en el Censo Social para dar beneficio a un particular" se evidenció que no se ha implementado el control registrado como Resolución de Cierre. En el anterior sentido, durante las entrevistas de verificación se suministró

and

67



Nº	Criterio	Descripción
		un documento borrador de lo que sería la Resolución de Cierre, toda vez que está pendiente de definirse el modelo de resolución que se implementará para dar cumplimiento al control registrado en la matriz de riesgos de corrupción.
H5	Guia "GUPE21 Guia Riesgos Materializados V1.0" Numeral 3. Responsabilidades. Dependencias: Identificar oportunamente la materialización de un riesgo. Aplicar las acciones de respuesta y/o contingencias necesarias frente a la materialización de un riesgo. Definir e implementar las acciones correctivas frente a un riesgo materializado. Reportar la ocurrencia de un evento de riesgo a las instancias respectivas. Numerales 6.2 Corrección "() El área lider del proceso deberá comunicar el evento de riesgo ocurrido a las dependencias o servidores públicos que pueden gestionar de manera más oportuna y efectiva la recuperación frente al RM. Supone también informar a aquellos que tienen la responsabilidad y autoridad en la toma de decisiones para facilitar el tratamiento del RM" 6.3. Reporte de un evento "Identificada la ocurrencia de un evento de riesgo materializado, la dependencia lider del proceso, registra la información general del evento ocurrido en el formato de Eventos de Riesgos Materializados. La	Hallazgo 5. Incumplimientos en la ejecución de actividades asociadas a la materialización de riesgos. Se evidenció la materialización de los riesgos R.G.P.04-Demoras en la entrega del predio al área ejecutora para construcción y R.G.P.03-Retrasos en la Gestión Predial por falta de Insumos, sin que se reflejara actualización de la matriz de riesgos y acciones para mitigar los mismos, lo cual contraviene lo establecido en los numerales 3, 6.2., 6.3. y 6.4. de la Guía "GUPE21-Guía Riesgos Materializados V1.0", situación que puede generar que el impacto del riesgo sea mayor, ante el retraso en la toma de acciones y dificulte la adopción de medidas de contingencias para futuras situaciones. A través de las verificaciones realizadas en el proceso de Gestión Predial y la consulta con la Oficina Asesora de Planeación, frente a la materialización de algunos riesgos de gestión, identificados durante la auditoría o identificados por el mismo proceso, se observó que no han sido ejecutadas las actividades descritas en la guía "GU-PE-21 Guía Riesgos Materializados V1.0" contenidas en el numeral 3, relacionadas con las siguientes responsabilidades de las dependencias: • Identificar oportunamente la materialización de un riesgo. • Aplicar las acciones de respuesta y/o contingencias necesarias frente a la materialización de un riesgo. • Definir e implementar las acciones correctivas frente a un riesgo materializado. • Reportar la ocurrencia de un evento de riesgo a las instancias respectivas. Las anteriores responsabilidades están igualmente específicadas en la Guía citada en los numerales 6.2 Corrección, 6.3 Reporte de un Evento y 6.4 Acción Correctiva que incluye la formalización de un plan de mejoramiento. A continuación, se detalla la información para los riesgos materializados; • R.G.P.03 Retrasos en la Gestión Predial por Falta de Insumos. De acuerdo con las verificaciones realizadas, y las entrevistas con los responsables de los controles, se identificó dentro de la muestra evaluada para la vigencia 2017 y 2018



Nº	Criterio	Descripción
	información a ser incluida es la siguiente: ()" "() El área líder del proceso donde se identificó el riesgo enviará un reporte con el registro de la información a la Oficina Asesora de Planeación para su consolidación de eventos de riesgos materializados". 6.4 Acción correctiva. "() se deberán analizar las causas reales que ocasionaron el evento de RM, y sobre ellas deberá establecerse las acciones correctivas con el propósito de eliminar la ocurrencia de dichas causas y por consiguiente prevenir que el riesgo no se vuelva a presentar".	entregaron debido a las demoras en la entrega de insumos de avalúos por parte de la UAECD. Las viabilidades no entregadas corresponden a los proyectos Av. Laureano Gómez (AK 9) desde la Av. San Antonio (AC 183) hasta la CL 193 y Avenida la Sirena (AC 153) desde Avenida Laureano Gómez hasta la Avenida Kra. 19. • R.GP.04 Demoras en la entrega del predio al área ejecutora para construcción. De acuerdo con las verificaciones realizadas y las entrevistas con los responsables de los controles, se identificó dentro de la muestra evaluada para la vigencia 2017 y 2018, que el riesgo se materializó, toda vez que para el proyecto construcción de la Avenida El Rincón (Kr 91 y Ac 131 A) desde Carrera 91 hasta Avenida la Conejera (Tv 97) y la Avenida Tabor desde Avenida la Conejera hasta Av. Ciudad de Cali, que se ejecuta a través del contrato 1725 de 2014, no se dispusieron oportunamente los predios necesarios para su ejecución. Lo anteriormente descrito, se evidenció a través de los soportes y antecedentes que dieron lugar a la suscripción de la Adición 3 y Prórroga 4, las cuales tuvieron como sustento el memorando 2018/3360071073 presentado por la STESV, en el cual se cita como una de las causas la no disponibilidad del 100% de predios conforme a los plazos y cronogramas de entrega fijados por la DTDP.
Нб	Acuerdo 5 de 2013 del Archivo General de la Nación "Por el cual se establecen los criterios básicos para la clasificación, ordenación y descripción de los archivos en las entidades públicas y privadas que cumplen funciones públicas y se dictan otras disposiciones" Art. 10 Principios de la ordenación documental en las entidades del Estado. Parágrafo: La ordenación documental puede darse a nivel de fondos, secciones, subsecciones, series, subseries, expedientes y, excepcionalmente, por tipos documentales, por tanto, es posible emplear distintos métodos de ordenación dependiendo	Hallazgo 6. Debilidades en la implementación de las Tablas de Retención Documental vigentes de la Dirección Técnica de Predios. Verificadas en el área de archivo de la DTDP las carpetas puestas a disposición, en relación con los RT 39941, 44148, 44226, 43420, 43478, 43495 y 48130, se evidenció que los archivos en medio físico se disponen por componentes (Técnicos, Avalúos, Estudios de Títulos, Ofertas, Gestión Social, etc.) y no de acuerdo a la serie y subserie descrita en la Tabla de retención documental del proceso, incumpliendo lo establecido en el literal c) del parágrafo del artículo 10 del Acuerdo 5 de 2013 del Archivo General de la Nación y las Tablas de Retención Documental vigentes expedidas mediante la Resolución 3323 de 2013, situación que dificulta las gestiones de manejo, control de archivo y la recuperación de registros, ante la falta de unidad documental. Se identificó que los expedientes en medio físico no guardan concordancia con los expedientes creados en el sistema de gestión documental Orfeo. En concordancia con lo anterior, se verificó que los expedientes creados en el Sistema de Gestión Documental Orfeo, corresponden a diferentes series, que no necesariamente son RT individuales, entre los que se identificaron los siguientes:





	Criterio	Descripción	
del niv	el al cual se pretenda	No. EXPEDIENTE ORFEO	NOMBRE EXPEDIENTE
aplicar		201032599010000005E	Comunicaciones generales
		201032532010000477E	Respuesta oficios administración
Literal	c) Ordenación de	201032559010000002E	Derechos de petición administración
			Consecutivo Memorandos Internos
Series, Está Cuadra Docum Retena Tabla Docum respec preser subsea orden acorda Tabla documer Serie patrimoni '[] la ir en los do gestión e los derec recaen s se encue de influer construct como brin proceso o El valor subserie dentro o investiga procesos predios s realizar ir administr económic conoce responsa administr documen tiempo o deberá	subseries y asunto: determinada por el o de Clasificación mental y la Tabla de ción Documental o de Valoración mental de la entidad ctiva, en la cual se nta la lista de series, mies o asuntos en un previamente ndo: de retención ntal DTDP 32: Historias ales de predios información contenida cumentos, plasma la nen la adquisición de hos inmobiliarios que obre los predios que ntran dentro del área ncia necesaria para la ción del proyecto, asi ndar asesoría legal al de compra y venta. secundario de esta está basado en que fe las posibilidades tivas los tipos de de expropiación de proyecto de encuentran, las de prestigaciones de tipo	201032599010000008E	



Nº	Criterio	Descripción
	Tabla de Gestión Documental del IDU"	
Н7	Manual de Gestión Predial, Código MG-GP-01, numeral 5.8 Administración Predial, párrafo 2. "[] Por este motivo, se realiza anualmente la planeación y coordinación de los contratos de demolición, limpieza, cerramiento, mantenimiento y vigilancia móvil, de tal forma que genere seguridad para la Institución y la comunidad circundante, durante el tiempo que permanezcan bajo administración del Instituto y éstos, se encuentren disponibles al momento del inicio de las diferentes obras a ejecutar por el IDU".	Hallazgo 7. Deficiencia de controles en la actividad de demolición de predios, que hace parte de la actividad critica "Administración predial" En visita realizada el 13 de abril de 2018 a predios demolidos de los proyectos Avenida Tintal Alsacia Tramo 1 (RT 46561, 46545, 46544, 46543, 46507, entre otros) y Avenida Rincón Conejera (RT 39943, 44126, 44134, entre otros), se evidenció que los controles operativos frente a la actividad de demolición y/o mantenimiento de predios adquiridos no son eficaces, por cuanto algunos predios no fueron demolidos totalmente, presentan escombros y/o disposición de basuras, incumpliendo lo establecido en el párrafo 2 del numeral 5.8 Administración Predial del Manual de Gestión Predial, situación que puede facilitar condiciones de inseguridad para la comunidad circundante y que no se encuentren disponibles al momento del inicio de las obras. Asociado a lo anteriormente descrito, se considera importante verificar, por parte del área supervisora del contrato, la efectividad de los controles implementados por la interventoria del contrato de demoliciones (Contrato IDU-1485-2017¹6), toda vez que dentro de las responsabilidades del interventor (Contrato IDU-1508-2017¹7) está la de supervisar la efectiva ejecución de los trabajos de demolición y mantenimiento.

Atendiendo la evaluación realizada, se evidenciaron situaciones reiteradas que fueron identificadas como hallazgos en el informe presentado mediante memorando 20171350311213 del 26/12/17 y que, dado que se incluyeron en el plan de mejoramiento que se encuentra en ejecución, no se considerarán nuevamente como hallazgos.

A continuación, se enuncian tales circunstancias y se identifica el número asignado a la acción de mejoramiento en el aplicativo CHIE.

¹⁶ El objeto del contrato IDU-1485-2017 es "El contratista se compromete para con el IDU, a realizar la: "DEMOLICIÓN, LIMPIEZA, CERRAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE PREDIOS ADQUIRIDOS POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU – PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS VIALES Y DE ESPACIO PÚBLICO QUE SE ENCUENTRAN EN ADMINISTRACIÓN A CARGO DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS – PROYECTOS VARIOS, EN BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL"."

¹⁷ El objeto del contrato IDU-1508-2017 es "El INTERVENTOR se obliga para con el IDU, a realizar la: "INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL, SOCIAL Y SSST-SGA PARA LA DEMOLICIÓN, LIMPIEZA, CERRAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE PREDIOS ADQUIRIDOS POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU – PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS VIALES Y DE ESPACIO PÚBLICO QUE SE ENCUENTRAN EN ADMINISTRACIÓN A CARGO DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS – PROYECTOS VARIOS, EN BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL"."



Tabla Nº 19. Situaciones evidenciadas en las auditorias 2017 y 2018 con acciones de mejoramiento en curso

200	SITUACIÓN EVIDENCIADA EN L		N° DE ACCIÓN EN CHIE
e evider ara las	extemporánea para notificación perso nció, que a pesar de lo dispuesto en el en notificaciones personales fueron exte ción se relacionan:	nal de actos administrativos. el artículo 68 del C.P.A.C.A, las citaciones emporáneas, en los expedientes que a	Acción 1262
RT	ACTO ADMINISTRATIVO	Citación para NOTIFICACIÓN	
44211	Expropiación R. 4373 del 27/04/16	20163250319531 del 13/05/16	
44150	Oferta de compra R. 5024 del 28/04/16	20163250330121 del 18/05/16	
44150	Expropiación R 7284 del 11/07/16	20163250591551 del 21/07/16	
44135	Resuelve recurso contra Expropiación R 1450 del 28/03/2017	20173250246661 del 05/04/2017	
44172	Oferta de compra 398 de 02/02/2017	20163250109341, 20163250109351 y 20163250109361 todos del 20/02/2017	
CCION pesar istancia rediante	proferido por la Sala Civil del Tribunal Su	A EL REMANSO LTDA, a dado cumplimiento al fallo de segunda ipertor de Bogotá, el 23/10/2014, notificado haber transcurrido más de 38 MESES	Acción 1263

Fuente: Sistema de Información CHIE Planes de Mejoramiento.

Por último, cabe resaltar que, en desarrollo de la evaluación, la DTDP informó sobre el inicio de un plan de actualización del proceso de gestión predial, que pretende, articulando las diferentes instancias en los aspectos técnico, social, y jurídico, ajustarlo a la nueva estructura organizacional, generada con ocasión de la expedición del Acuerdo 02 de 2017.

4. RECOMENDACIONES

- Fortalecer los mecanismos para la recuperación de información y registros al interior del proceso, a fin que la información suministrada en el desarrollo de las auditorías sea confiable, veraz y oportuna.
- Fortalecer los controles asociados al uso y trámites en el Sistema de Información Documental ORFEO y la coherencia frente a las actuaciones surtidas (físico), con el propósito de prevenir la ocurrencia de riesgos relacionados con la integridad de la información, que eventualmente pueden generar inseguridad jurídica.
- Comunicar la inscripción de la escritura de compraventa 1644, otorgada en la Notaría 10 del Círculo de Bogotá (RT 45828) a la Dirección Técnica de Gestión Judicial, una vez ocurra este hecho, con el propósito de que se informe al Juzgado y se concluya el trámite de lo ordenado en el fallo judicial.
- Documentar el procedimiento para la gestión relacionada con el reasentamiento social, teniendo en cuenta su complejidad, de manera que se identifiquen los puntos de control, las actividades específicas y los responsables, entre otros aspectos. Si bien, en los RT analizados,



con prima de reasentamiento, se evidenció que esta prima se reconoció correctamente, se evidenció que no está documentado el procedimiento relacionado con el "Programa de Acompañamiento" para reconocimiento de dicha prima, en cuanto a formatos y registros del proceso.

- 5. Unificar y formalizar los criterios para clasificación de la información que maneja el proceso, en particular a lo que tiene que ver con la información clasificada y reservada, de acuerdo con lo establecido en la Circular Nº 17 de 2015 y la Ley 1712 de 2014, toda vez que en la Matriz de Información Clasificada y Reservada, la información que se refiere a la carpeta compartida "ConsultaDTDP" aparece tipificada de diferentes formas: 'Del proceso', 'Interna' y 'Restringida', situación que puede dar lugar a confusión, toda vez que es no posible determinar con certeza, a partir de la matriz, las restricciones de acceso a la misma.
- Efectuar, en el Sistema de Información de Gestión de Predios PREDIOS, las revisiones y
 ajustes necesarios para retirar o dejar funcionales los campos ESTADO, ETAPA y
 PROCESO, de manera que el sistema refleje el estado real del predio, toda vez que es un
 sistema en producción y debe reportar información íntegra y confiable.
- Establecer una periodicidad adecuada para la actualización de la información y coordinar con otras áreas para que la información que reportan otros sistemas, que se alimentan de lo suministrado por la DTDP, se presente con el mismo corte y sea trazable la información en las diferentes fuentes.
- 8. Armonizar la denominación de la identificación de los proyectos en los diferentes sistemas de información del Instituto, toda vez que en los sistemas de información SEGPLAN, ZIPA, STONE y OpenERP los nombres de los proyectos son diferentes, lo que dificulta su identificación y la conciliación de la información.
- Generar alertas automáticas para los gestores jurídicos, en los aplicativos Predios y SIGES, respecto a los posibles vencimientos de términos de las resoluciones o actuaciones del proceso, a fin de evitar posibles extemporaneidades por parte de la DTDP.
- Definir controles para realizar oportunamente el registro de las Resoluciones de Expropiación en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- 11. Fortalecer la etapa de Planeación en los proyectos que desarrolle la Dirección Técnica de Predios, en cuanto a la definición de actividades y unidades de medida de las metas articuladas con el Plan de Desarrollo Distrital.
- 12. Fortalecer los controles para la actividad de demolición y mantenimiento y sus contratos asociados (Interventoría y ejecución), de manera que se eviten los perjuicios asociados a las demoliciones incompletas, disposición de escombros y acopios de basuras en los predios a entregar a las obras.
- 13. Fortalecer la identificación de riesgos en el proceso, dado que se ha identificado que algunos riesgos corresponden a causas o se describen de manera muy general, lo que en la práctica puede ocasionar que no se implementen controles efectivos que permitan controlar las situaciones que afecten el cumplimiento de los objetivos del proceso. La anterior situación se observó en los siguientes casos:

w



- Riesgo R.GP.05 "Dificultades en la administración o mantenimiento de los predios adquiridos"
- Riesgo R.GP.06 "Falta definición de una política para la gestión y utilización de predios sobrante"
- 14. Agilizar gestión para venta de predios remanentes, teniendo en cuenta que durante la auditoría se evidenció que ya se cuenta con directrices para reiniciar la gestión de venta de predios. Se considera importante implementar un plan de acción de manera articulada con las instancias pertinentes, para materializar la venta de predios remanentes.
- Impulsar y coadyuvar gestión para restitución de predios proyecto ALO, a partir de lo observado en la visita al predio invadido con RT 11512 de este proyecto.
- 16. Fortalecer la gestión para depuración de predios, teniendo en cuenta que la actividad de administración predial se enfoca principalmente en la vigilancia, demolición y mantenimiento de predios para entregar a las obras, de acuerdo con lo especificado en el objetivo del procedimiento PR GP 02 Administración y Venta de Predios.
- 17. Identificar indicadores asociados a la actividad de administración predial, teniendo en cuenta que el proceso de Gestión Predial cuenta con indicadores de gestión para la mayor parte de sus actividades críticas. Se identifica una oportunidad para formular indicador asociado a la actividad crítica de Administración Predial, dada su importancia, recursos y aporte de valor para el proceso.
- 18. Fortalecer el proceso de formulación de acciones correctivas al interior del proceso, toda vez, que se observaron incoherencias entre la acción descrita y el indicador formulado. Por ejemplo, la acción No. 629, registrada en el Plan de mejoramiento presentado a la Contraloría de Bogotá, fue descrita como "Proyectar un cronograma de entregas de predios, coordinado con la DTC para que se adecue el cronograma de obras. Continuar con los planes de contingencia para terminar el recibo y/o entregas de los predios faltantes para ejecutar la construcción de la Avenida Rincón"; sin embargo, el indicador fue formulado como: Total Predios Entregados/ Total Predios por Entregar.
- 19. Realizar un ejercicio de "Benchmarking" o "Comparativo" con otras Entidades Distritales, que también adquieren "Predios" como son el Acueducto, la Empresa de Renovación Urbana, los Hospitales y los Colegios, con el propósito que los servicios y procesos que cumple la Dirección Técnica de Predios, eventualmente pueda implementar buenas prácticas que realicen estas entidades.

5. CONCLUSIONES

De acuerdo con las actividades críticas del proceso verificadas y los criterios establecidos para la auditoría, en términos generales, se evidenció que el proceso cuenta con instrumentos para la planeación, seguimiento y control a sus operaciones. Sin embargo, se evidenciaron requisitos con incumplimiento asociados con:

Falta de registro de las Resoluciones de Expropiación.



- Falencias en la articulación interna, relacionada con aspectos a normalizar, en el componente de estudio de títulos.
- Inconsistencias en la información soporte para el reporte al Plan de Acción 2016-2020 Componente de gestión e inversión por entidad.
- Debilidades en la implementación de actividades y herramientas asociadas a controles registrados en la matriz de riesgos de corrupción del proceso de Gestión Predial.
- Incumplimientos en la ejecución de actividades asociadas a la materialización de riesgos.
- Debilidades en la implementación de las Tablas de Retención Documental vigentes de la Dirección Técnica de Predios.
- Deficiencia de controles en la actividad de demolición de predios, que hace parte de la actividad crítica "Administración predial".

A continuación, se presenta el resumen de los resultados:

Total N°. de Hallazgos	Total N°. de recomendaciones
7	19

6. ANEXOS

Registro Fotográfico de la visita a terreno realizada el 13 de abril de 2018.

7. EQUIPO AUDITORIA

ISMAEL MARTINEZ GUERRERO

Jefe de Control Interno

ERIKA STIPANOVIC VENEGAS

Profesional Especializada

WILSON GUILLERMO HERRERA REYES

ADRIANA MABEL NIÑO ACOSTA

Profesional Especializado

Profesional Especializada

FERNANDO GARAVITO GUERRA

Profesional Especializado

CONSUELO MERCEDES RUSSI SUÁREZ

Profesional Contratista