OCI
20221350393323
Informacion Publica
Al responder cite este número

FECHA: Bogotá D.C., noviembre 21 de 2022

PARA: **Diego Sanchez Fonseca**
Director General

DE: Jefe Oficina de Control Interno

REFERENCIA: INFORME FINAL DE AUDITORIA ESPECIAL AL PROCESO DE GESTION PREDIAL - PIEDRA HERRADA

Respetado ingeniero Diego:

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

Es necesario que se formule, a partir de los hallazgos evidenciados, un plan de mejoramiento que contenga las acciones pertinentes para subsanar la raíz de las deficiencias encontradas, conforme a lo establecido en el procedimiento “PR-MC-01 V10 "FORMULACIÓN, MONITOREO Y SEGUIMIENTO A PLANES DE MEJORAMIENTO".

Para elaborar el plan de mejoramiento se debe emplear el formato FO-MC-01 “Plan de Mejoramiento”, versión 7.0, y es necesario diligenciar, previamente, uno o varios de los instrumentos de análisis de causas que se encuentran dentro del mismo.
De acuerdo con lo establecido en el procedimiento mencionado, el proceso de Gestión predial cuenta con ocho (8) días hábiles para la presentación del plan de mejoramiento, resultado de la auditoría realizada.

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

Calle 22 No. 6 - 27
Código Postal 11031
Tel: 3386660
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195
FO-DO-08_V10

ISO 22301
LL-C (Certification)
572421
Instituto de Desarrollo Urbano
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

OCI
20221350393323
Informacion Publica
Al responder cite este número

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

Cualquier información adicional, con gusto será atendida.

Cordialmente,

Ismael Martínez Guerrero
Jefe Oficina de Control Interno
Firma mecánica generada en 21-11-2022 03:09 PM

Anexos: Lo anunciado
cc Jose Felix Gomez Pantoja - Subdirección General de Desarrollo Urbano
cc Martha Alvarez Escobar - Dirección Técnica de Predios

Elaboró: Erika Maria Stipanovic Venegas-Oficina De Control Interno

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

Calle 22 No. 6 - 27
Código Postal 11031
Tel: 3386660
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195
FO-DO-08_V10

ISO 22301
LL-C (Certification)
572421
Instituto de Desarrollo Urbano
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de Informe	**Preliminar** ☐	**Final** X	**Fecha de elaboración del informe:**	18/11/2022
Proceso/Objeto Auditado	Gestión Predial			
Líder del proceso/ Cargo y dependencia	José Félix Gómez Pantoja - Subdirector Subdirección General de Desarrollo Urbano (SGDU)			
Líder operativo del Proceso/ cargo y dependencia	María del Pilar Grajales Restrepo - Directora Dirección Técnica de Predios (DTDP)			
Tipo de Auditoría	AUDITORIA ESPECIAL AL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL - PIEDRA HERRADA			
Objetivo	Evaluar la gestión del proceso de Gestión Predial, a través de la verificación del cumplimiento de la normatividad y directrices institucionales aplicables a las actividades críticas del proceso y la verificación de controles establecidos, a fin de identificar aspectos que contribuyan a su mejoramiento continuo.			
Alcance	Para esta auditoría, se definió como alcance la verificación de soportes, registros y documentación relacionada a la actividad de gestión predial en sus aspectos técnicos, financiero, legales y documentación asociada con las actividades críticas establecidas en la caracterización del proceso Gestión Predial; comprende todos los trámites surtidos tanto en el proceso de enajenación voluntaria, como en el de expropiación por vía administrativa, avalúo del inmueble, contratos y/o convenios relacionados, y la atención de PQRSD relacionadas. Las actividades de auditoría se basaron en la verificación de información suministrada por las dependencias del IDU involucradas (entregada en medio físico, digital y/o entrevistas), visitas a terreno, y la información consultada en sistemas de información aplicables, tales como SIAC, SIGES, ORFEO, SECOP, STONE, ZIPA, entre otras fuentes. La evaluación se realizó frente a la gestión relacionada con el predio PIEDRA HERRADA identificado con el RT49438, sin limitación temporal. No obstante, tal como se indicó en el Plan de Auditoría, las pruebas de auditoría, en algunos casos, se extendieron a dependencias diferentes a la Dirección Técnica de Predios y a otros predios.			

Criterios de Auditoría	● Normograma del proceso de Gestión Predial aplicable al periodo a evaluar. ● Manual MG-GP-01 Manual de Gestión Predial, aplicable a las gestiones a evaluar. ● Caracterización del proceso de Gestión Predial, código CP-GP-01, aplicable a las gestiones a evaluar. ● Funciones de la Dirección Técnica de Predios – DTDP, de acuerdo con las gestiones a evaluar. ● Demás documentación del proceso (manuales, procedimientos, guías, cartillas, instructivos, formatos, entre otros), aplicable a las actividades y controles sujetos de verificación. ● Demás documentación del Mapa de Procesos de IDU y normatividad interna y externa, que aplique a las actividades y controles. ● Sistemas de información aplicables al proceso (Sistema de Información y Acompañamiento Contractual – SIAC, Sistema de Información Documental – ORFEO, "Sistema de Información Predios" y Sistema de Información de Gestión Social – SIGES, Sistema de Información Administrativo y Financiero – Stone, entre otros). ● Ley 80 de 1993 y demás disposiciones aplicables en materia contractual. ● Circular 48 de 2021 "*Subsistema de Gestión Antisoborno- Debida diligencia en la adquisición predial Trámites de adquisición predial y de pagos a través de apoderado*" ● Normograma Institucional
Fecha reunión de apertura	05/09/2022
Fecha reunión de cierre	09/11/2022
Equipo Auditor/ Dependencia/ Rol	

NOMBRE	CARGO	ROL AUDITORÍA
Erika María Stipanovic Venegas	Profesional Especializado 222-04	Auditor Líder
Consuelo Mercedes Russi Suárez	Contratista IDU	Auditor acompañante
Diego Fernando Aparicio Fuentes	Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante
Héctor Yesid Luengas Caicedo	Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante
Fabio Luis Ayala Rodríguez	Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante
Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo	Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante

2. METODOLOGÍA

La Auditoría especial al proceso de Gestión Predial- Piedra Herrada, se realizó en atención a la solicitud del Director General de la entidad, radicado 202210502864533 del 16/08/2022 y aprobada por el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno del Instituto de Desarrollo Urbano - CICCI en sesión del

22/08/2022. La presentación o anuncio de auditoría se realizó mediante memorando 20221350297243 del 24/08/2022. El ejercicio se adelantó de conformidad con el plan de auditoría formalizado mediante memorando 20221350309043 del 02/09/2022 y presentado en la reunión de apertura del 05/09/2022 que fue ajustando mediante radicados 202213500350803 de 20/10/2022 y 20221350363983 del 26/10/2022.

La solicitud del Director General se formuló respecto al "*proceso de adquisición predial del inmueble conocido como "Piedra Herrada", localizado a unos metros de la vía al Llano, muy cerca del primer túnel de la carretera a Villavicencio, de propiedad de la firma Inversión y Desarrollo Barranco S.A*.".

Para el desarrollo de la auditoría, todos los integrantes del equipo auditor suscribieron, individualmente, la Declaración de Confidencialidad y No Conflicto de Intereses – Formato FO-EC-98 V.2; a su vez, la Directora Técnica de Predios y los enlaces designados por ella suscribieron el formato FO-EC-97 V.3. - Carta de Representación.

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

- Revisión de la documentación asociada al proceso de Gestión Predial publicada en la intranet institucional, y la de los procesos que interactúan para el desarrollo de su propósito.
- Entrevistas a los funcionarios / contratistas que hacen parte del proceso de Gestión Predial y de procesos que interactúan con el mismo, quienes aportaron información y/o documentación, para precisar o aclarar las inquietudes del equipo auditor.
- Consulta de información asociada al proceso y ubicada en los sistemas de información SIAC, ORFEO, STONE, SIGPAGOS, SECOP I y II, entre otros.
- Visita de verificación al predio identificado con el Registro Topográfico (RT) 49438
- Pruebas de auditoría en aplicativos AutoCAD y ArcGIS.
- Revisión de Información de fuentes asociadas, externas al IDU.

Producto de la información recopilada, este informe de auditoría se estructuró en 6 componentes generales, a saber: Insumos (incluye el Registro Topográfico, Estudio de títulos, Censo Social y Avalúo), Oferta de compra, Resolución de expropiación, Administración predial y Disposición a obra, Contratos / convenios asociados y Otros aspectos (relacionados con Peticiones, Quejas, Reclamos, Solicitudes y Denuncias (PQRSD) y la gestión documental), los cuales incluyen una descripción de las pruebas de auditoría aplicadas y sus respectivos resultados.

3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

A continuación, se presentan los resultados del ejercicio de auditoría referidos al objeto de evaluación, correspondientes al RT 49438:

3.1 INSUMOS

Este capítulo está compuesto por el registro topográfico RT, el estudio de títulos, el censo social y el avalúo. A continuación, se describe la información del RT 49438 por cada componente:

3.1.1 REGISTRO TOPOGRÁFICO RT

Las pruebas de auditoría aplicadas al RT, se basaron en la verificación de la consistencia de información del RT 49438 suministrado por la DTDP. Inicialmente, se constataron las dimensiones de linderos del predio, discriminación de áreas, norma urbanística, fecha y la respectiva suscripción del documento por parte de los responsables. Posteriormente, se realizó la revisión de controles de acuerdo con lo establecido en el PR-GP-03 *"Procedimiento Adquisición Predial"*, versión 5.0, con respecto a la verificación catastral y jurídica realizada por la DTDP.

El equipo auditor realizó solicitud de información mediante correo electrónico, con respecto al RT el 02/09/2022 y fue entregada por la DTDP el 08/09/2022 en el Drive dispuesto para este fin. De la revisión de esta información se constató que el RT fue elaborado y suscrito por los responsables en mayo de 2018. Se registró un área total de reserva para infraestructura de transporte correspondiente a 87.901,07 m^2, discriminados en zona verde (área útil plan parcial) 62.327,29 m^2 y zona verde (áreas de cesión plan parcial) de 25.573,78 m^2. Esta área total es consistente con la información registrada en el oficio de solicitud de Transmilenio S.A, con radicado 20185260335472 del 12/04/2018 remitido por la Subgerencia Técnica y de Servicios, en donde se relaciona un área específica requerida de 87.901,07 m^2.

Se identificó, en el plano del RT que la norma urbanística empleada correspondió con el plan parcial Tres Quebradas Decreto 438 de 2009, la cual incluyó el contenido de linderos, áreas, información predial, Chip, código de sector, cédula catastral, matrícula inmobiliaria junto con los responsables de la elaboración del documento; estos valores fueron revisados y sus resultados se analizarán en el capítulo de avalúo del presente informe.

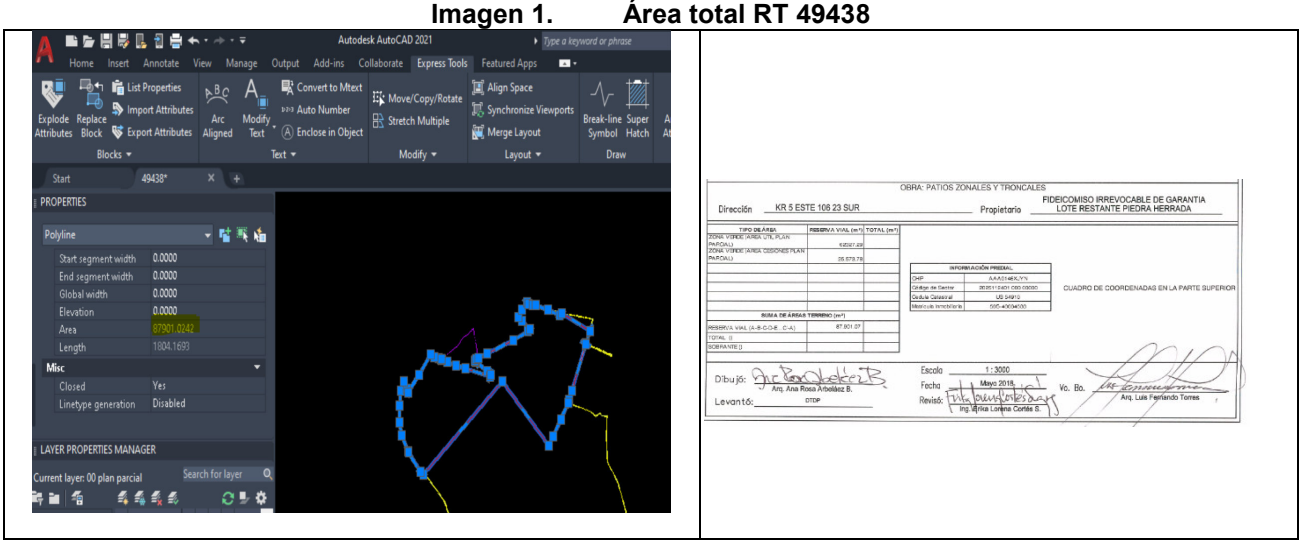
Es de notar que el anuncio del proyecto para la elaboración de este RT, fue la Resolución 615 del 2018 *"Por medio de la cual se anuncian las obras de un patio portal denominado Piedra Herrada para el Sistema Integrado de Transporte Público en la ciudad de Bogotá"*, emitida por la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A.

Durante la revisión del RT, en entrevista con el equipo técnico auditado del 27/09/2022, se informó que el propietario del predio, hizo entrega de un levantamiento topográfico que fue insumo para que la DTDP hiciera el RT. Este producto se allegó; sin embargo, no se informó radicado y/o comunicación que sustentara el recibo de esta información por parte de la DTDP. En tal virtud, se recomienda al proceso que toda comunicación que se genere o reciba debe realizarse a través del Sistema de Gestión Documental dispuesto por la entidad para este fin.

Revisado el RT 49438 en su respectivo documento suscrito y entregado por la DTDP, se procedió a realizar pruebas de auditoría de éste, frente a la información contenida en Formato Audtodesk (AutoCAD), generando los siguientes resultados:

- Al verificar el área total, producto de la sustracción de la reserva vial del predio, se encontró coherencia con las áreas presentadas en el RT en 87.901 m^2 así:

Imagen 1. Área total RT 49438

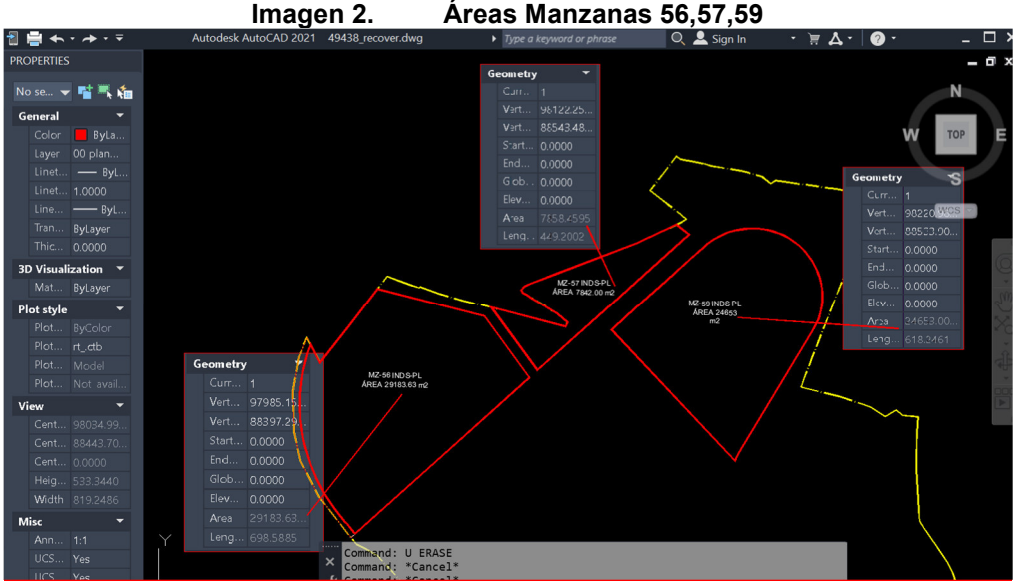


Fuente: DTDP; consolidación equipo auditor

- Revisado el acotado de linderos en AutoCAD por parte del equipo auditor, se encontró correspondencia con los descritos en la tabla de longitudes, establecidas en el RT 49438 suministrado por la DTDP, como se pudo apreciar en los puntos seleccionados por muestreo: de A hasta B 31,75 metros lineales (ml); F a G 4,04 ml; J a K 4,90 ml; M a N 52,04 ml y de Y a Z 56,64 ml. Estas dimensiones, estaban referenciadas en el respectivo plano, y en el dibujo de AutoCAD. Para facilitar la lectura de estos puntos se incluye como Anexo N°1 el documento Registro Topográfico, suministrado por la DTDP.

- En la verificación del cuadro de áreas relacionado en el documento de RT49438 se verificaron en el archivo de AutoCAD las áreas correspondientes a las manzanas 56, 57 y 59 como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen 2. Áreas Manzanas 56,57,59

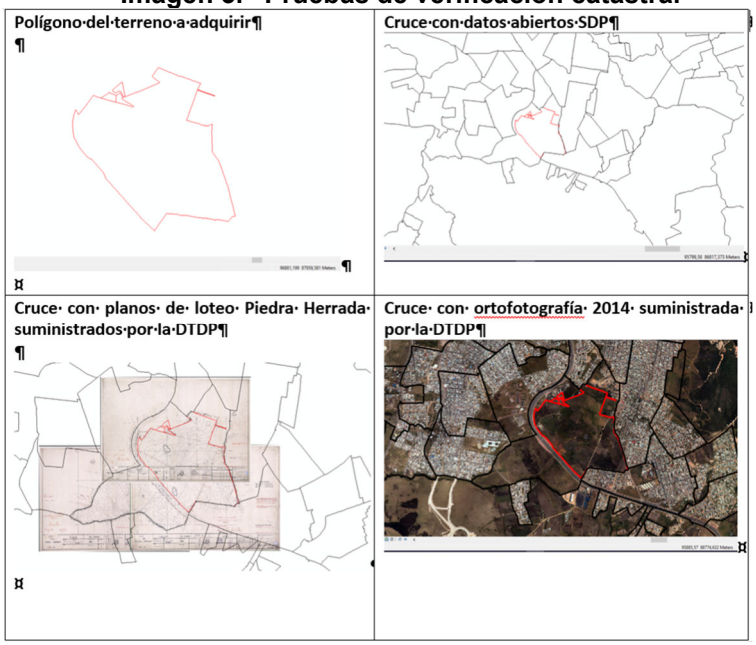


Fuente: Elaboración equipo auditor

En esta imagen se refleja que para las manzanas 56 y 59, las áreas descritas en el RT coincidieron con las verificaciones realizadas en el archivo de AutoCAD; respecto a la manzana 57, se evidenció una diferencia de 16 m^2 de área entre la registrada y la verificada en el dibujo. Esta diferencia no es material, en el sentido que no afecta el área total de la reserva de infraestructura de transporte solicitada en el predio.

Prosiguiendo con las pruebas de auditoría, se verificaron los controles aplicados por parte del profesional que en su momento se encargó de la elaboración del RT, en lo relacionado con la información catastral. Para este fin, se realizó entrevista virtual con los profesionales de la DTDP, el 27/09/2022 y se recibió información en archivo ArcGIS. Como se aprecia en la siguiente imagen, estos fueron los resultados de esta revisión:

Imagen 3. Pruebas de verificación catastral



Fuente: Información DTDP y SDP. Consolidado equipo auditor

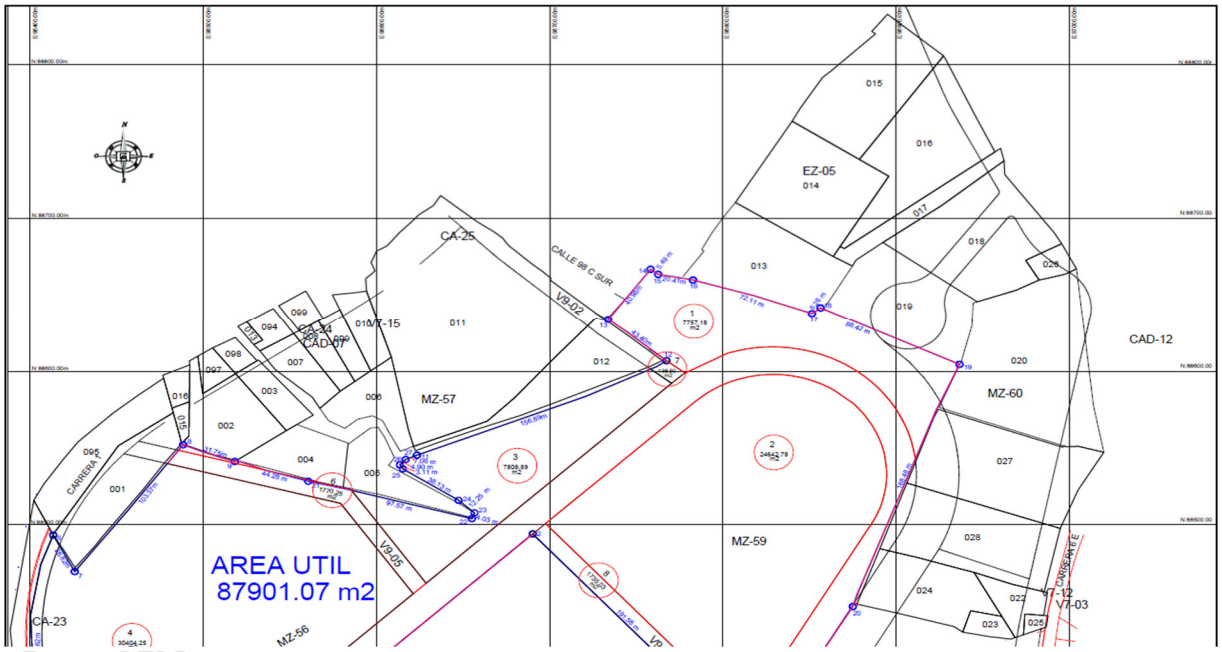
- En la primera sección de la imagen, se apreció que se recibió el polígono del terreno a adquirir el cual guardaba correspondencia morfológica con el RT 49438 elaborado en mayo de 2018.
- En la segunda sección, el equipo auditor procedió a descargar de datos abiertos de la Secretaría Distrital de Planeación-SDP el SHAPE de sectores de Bogotá (líneas en gris en la imagen) y se sobrepuso sobre el polígono del predio entregado por la DTDP (líneas en rojo en la imagen) encontrando correspondencia en ubicación y georreferenciación.
- Para la sección 3, se incorporaron los planos de loteo US 236/1-00, US 236/1-01 y US 236/1-02, encontrando correspondencia morfológica y de linderos.
- Finalmente, para la sección 4 se realizó cruce con ortofotografía de 2014 suministrada por la DTDP, encontrando equivalencia con el polígono del terreno.

Concluyendo las pruebas de auditoría a este componente, se procedió a verificar los controles aplicados a la revisión jurídica del RT 49438, encontrando lo siguiente:

El equipo auditor, en desarrollo de la entrevista adelantada el 27/09/2022 solicitó a la DTDP aclaración de la relación de los linderos presentados en el documento correspondiente al RT 49438 y los linderos descritos en la Escritura Pública N°6666 del 10/04/2017 otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, dado que partiendo por el norte del mojón 2 al 111 con una distancia de 11,41 ml, no se pudo apreciar su correspondencia. La DTDP manifestó ante esta diferencia, que el levantamiento topográfico del RT fue elaborado con base en un levantamiento suministrado por el propietario del predio.

Con base en la información aportada por la DTDP (levantamiento topográfico del propietario), el equipo auditor procedió a realizar la verificación de los linderos frente a la escritura pública; sin embargo, persistió la no correspondencia, pues como se puede apreciar en la siguiente imagen, no se encuentra el mojón 111.

Imagen 4. Levantamiento topográfico del propietario suministrado por la DTDP

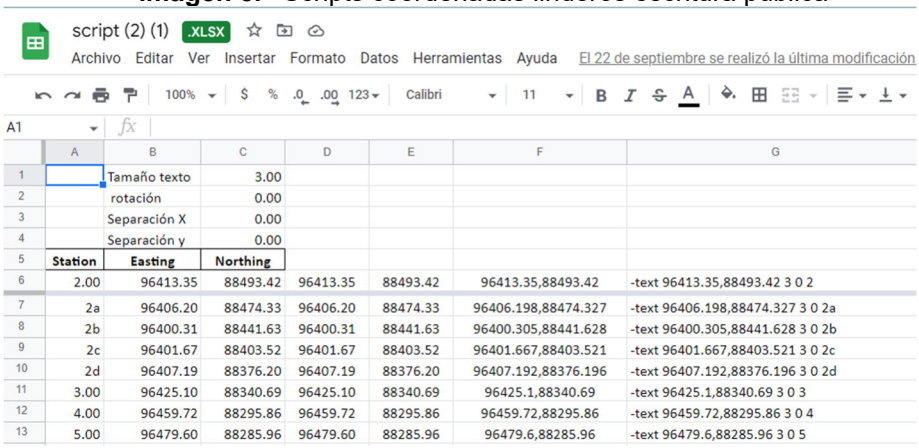


Fuente: DTDP

Ante esta incertidumbre, el equipo auditor procedió a dibujar en AutoCAD los linderos de la Escritura Pública N°6666 antes citada, a fin de realizar la verificación de esta información con el RT suministrado. Para tal fin, se elaboró un SCRIPT[1] en Excel de las coordenadas respectivas para cada mojón, con el propósito de graficar estos puntos, comparar con el RT y determinar su correspondencia. En la siguiente imagen se puede apreciar la estructura del SCRIPT.

[1] Un archivo **script** o de comandos es un archivo de texto que contiene un comando o una llamada de secuencia de comandos en cada línea, puede tener uno o más comandos y para ejecutarlo o "llamarlos" en **AutoCAD**, podemos ejecutarlos mediante los comando **SCRIPT** o SCRIPTCALL.

Imagen 5. Scripts coordenadas linderos escritura publica



script (2) (1) .XLSX

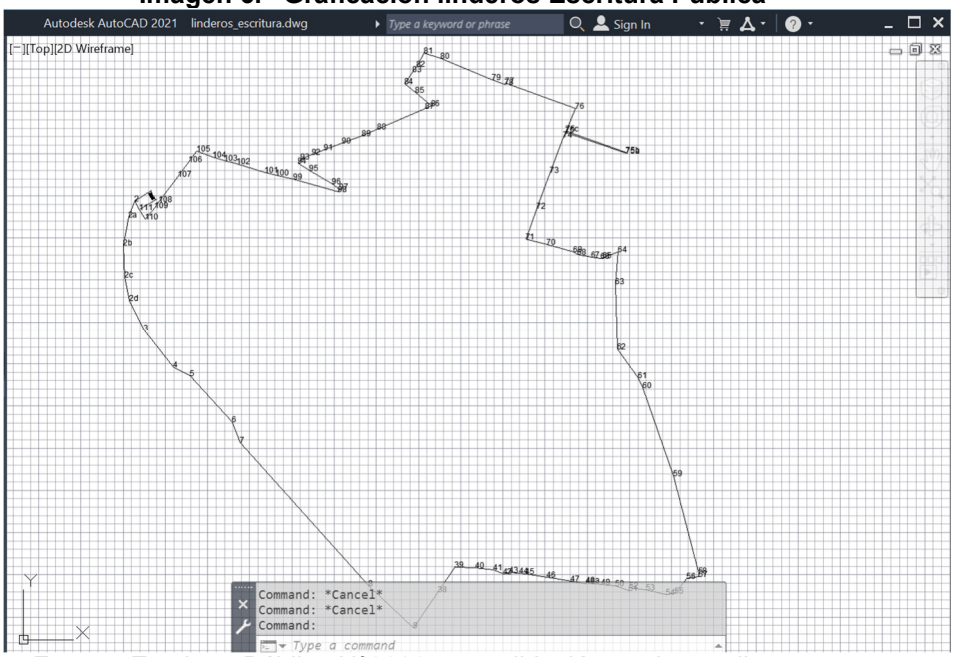
Archivo Editar Ver Insertar Formato Datos Herramientas Ayuda El 22 de septiembre se realizó la última modificación

	A	B	C	D	E	F	G
1		Tamaño texto	3.00				
2		rotación	0.00				
3		Separación X	0.00				
4		Separación y	0.00				
5	Station	Easting	Northing				
6	2.00	96413.35	88493.42	96413.35	88493.42	96413.35,88493.42	-text 96413.35,88493.42 3 0 2
7	2a	96406.20	88474.33	96406.20	88474.33	96406.198,88474.327	-text 96406.198,88474.327 3 0 2a
8	2b	96400.31	88441.63	96400.31	88441.63	96400.305,88441.628	-text 96400.305,88441.628 3 0 2b
9	2c	96401.67	88403.52	96401.67	88403.52	96401.667,88403.521	-text 96401.667,88403.521 3 0 2c
10	2d	96407.19	88376.20	96407.19	88376.20	96407.192,88376.196	-text 96407.192,88376.196 3 0 2d
11	3.00	96425.10	88340.69	96425.10	88340.69	96425.1,88340.69	-text 96425.1,88340.69 3 0 3
12	4.00	96459.72	88295.86	96459.72	88295.86	96459.72,88295.86	-text 96459.72,88295.86 3 0 4
13	5.00	96479.60	88285.96	96479.60	88285.96	96479.6,88285.96	-text 96479.6,88285.96 3 0 5

Fuente: Consolidación equipo auditor

De este SCRIPT se obtuvo la siguiente gráfica, que guardó correspondencia morfológica con el RT suministrado por la DTDP:

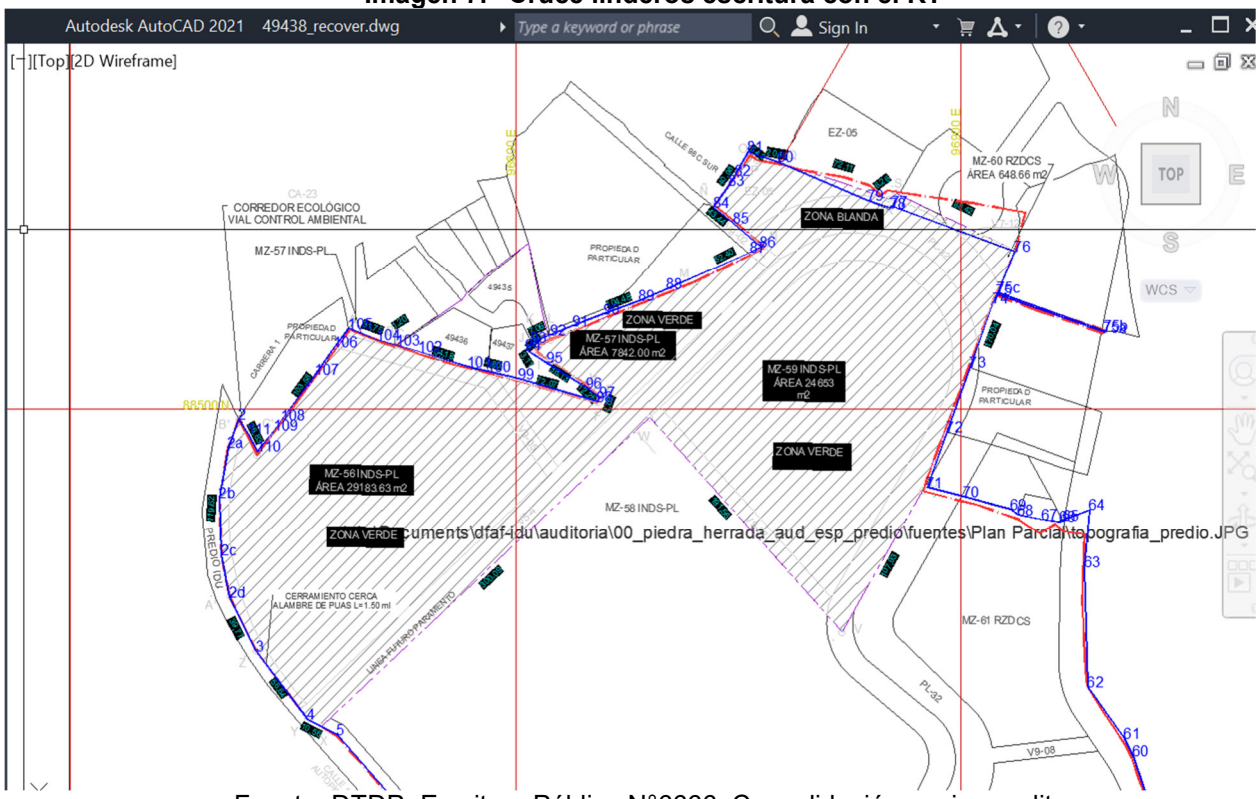
Imagen 6. Graficación linderos Escritura Pública



Fuente: Escritura Pública N°6666; consolidación equipo auditor

A continuación, se procedió a realizar la inserción de este polígono en el archivo de AutoCAD suministrado por la DTDP del RT, con el propósito de poder establecer su correspondencia, encontrando que la información guarda coherencia, y que existen pequeñas diferencias, cuyo rango de permisibilidad se ciñe a lo previsto en la Guía GU-IC-07 Elaboración de estudios topográficos, como se puede apreciar a continuación:

Imagen 7. Cruce linderos escritura con el RT



Fuente: DTDP- Escritura Pública N°6666. Consolidación equipo auditor

Como se aprecia en la imagen, la línea azul que corresponde a los linderos de la escritura, en general, guarda similitud con la línea roja que corresponde al dibujo de los linderos del RT.

Es importante aclarar que el RT 49438, constituye una fracción de terreno de un predio de mayor extensión, en tal virtud, sólo se debe realizar la verificación de linderos y áreas correspondiente al predio a adquirir, en concordancia con lo establecido en el Manual de Gestión Predial. Al revisar la información del boletín catastral en relación con el área del terreno, se referenció una extensión de 269.703,10 m^2; sin embargo, verificado el polígono del terreno del RT suministrado por la DTDP en AutoCAD, reflejó un área de 269.801,88 m^2, es decir, una diferencia de 98,78 m^2 y tomando el polígono dibujado por el equipo auditor según los linderos de la Escritura Pública N°6666 antes citada, arrojó un área de terreno de 269.737,90 m^2, lo que representa, una diferencia de 63,98 m^2. Estas diferencias no fueron materiales, pues representan un margen de error del 0,00000259% y al ser un terreno de mayor extensión, no se requiere revisión de la totalidad del mismo.

Aplicadas las pruebas de auditoría realizadas al RT 49438 suministrado por la DTDP, se evidenció coherencia en la información catastral y jurídica y consistencia con los requisitos establecidos en el Manual de Gestión Predial y demás documentos que especifican requisitos para el RT. Es de notar que, en los documentos del proceso de Gestión Predial, se encontró lo concerniente a los criterios, métodos y acciones requeridas para la elaboración de registros topográficos relacionados con la adquisición de predios ubicados dentro de una reserva vial; no obstante, en este ejercicio de auditoría, se identificó que

este proyecto correspondió a una reserva de infraestructura de transporte, por tanto, se recomienda incluir lo pertinente en la documentación del proceso.

3.1.2 ESTUDIO DE TÍTULOS

Las pruebas de auditoría aplicadas al estudio de títulos del RT 49438, se basaron en la verificación de la consistencia de información aportada por la DTDP, mediante correo electrónico del 08/09/2022, previo requerimiento efectuado por el mismo medio el 31/08/2022, de acuerdo con los controles establecidos en el PR-GP-03 "*Procedimiento Adquisición Predial"*, versión 5.0. y el MG-PG-01 *"Manual de Gestión Predial"* versión 3.0.

Para el análisis general del componente jurídico, relacionado con el estudio de títulos, entendiendo como tal, el análisis que realiza la DTDP sobre los antecedentes legales del inmueble objeto de proceso de adquisición, en el cual se verifica los títulos propiedad del inmueble y si sobre el mismo se han constituido hipotecas, servidumbres u otros gravámenes y/o limitaciones al dominio asociados al RT, se acudió en primer término a la revisión del Sistema ORFEO, incluidos los archivos correspondientes a la digitalización integral del expediente (20183253201000112 8E anexos 1, 2, y 3). Posteriormente se consultaron los documentos e información aportados por la DTDP en la carpeta DRIVE compartida para el efecto, denominada *PIEDRA HERRADA -EVIDENCIAS APORTADAS DTDP*, subcarpeta *SOLICITUD DE INFORMACIÓN 1 ESTUDIO DE TÍTULOS*, en que se incluyeron archivos el 08/09/2022. De esta revisión se concluye lo siguiente:

En relación con el RT 49438, se evidenció la elaboración del estudio de títulos el 22/08/2019, en el que se registra como propietario HELM FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION LOTE RESTANTE PIEDRA HERRADA. Este estudio se soporta según el texto del mismo, en:

> *"1. Consulta VUR folio 505-40034533 de fecha 15 de agosto de 2019.*
> *2. Registro Topográfico 49438 del mes de mayo de 2018 elaborado por la Dirección Técnica de Predios del I DU.*
> *3. Boletín catastral expedido el 15 de agosto de 2019.*
> *4. Escritura Pública No. 12893 del 18 de Julio de 2016, de la Notaria 29 del Círculo de Bogotá.*
> *5.Escritura Pública No. 1864 del 8 de abril de 1992, de la Notaria 18 del Círculo de Bogotá.".*

Una vez revisada la información cargada en el DRIVE, se evidenció que, de los 5 soportes documentales relacionados, 3 efectivamente fueron allegados (Registro Topográfico, Escritura Pública No. 12893 y Escritura Pública No. 1864); respecto a los 2 restantes que corresponden a la consulta VUR y boletín catastral, los cargados en el DRIVE no coinciden en fecha con los descritos en el respectivo estudio.

En consecuencia, se procedió a solicitar mediante correo electrónico del 08/09/2022, entre otros aspectos: *(...) "Consulta VUR del folio de matrícula inmobiliaria No 505-40034533 del 15/08/2019"--- En el DRIVE se cargaron dos verificaciones VUR del folio de matrícula inmobiliaria No 505-40034533 de fechas 10/05/2018 y 21/05/2018, NINGUNO DE LOS CUALES COINCIDE EN FECHA CON EL RELACIONADO EN EL ESTUDIO DE TÍTULOS".* Frente a este requerimiento, la DTDP, mediante correo electrónico del mismo 08/09/2022 manifestó *"(…) en relación con la información VUR solicitada, se precisa que el estudio de títulos señala esta documentación como de referencia, entendiendo objeto de consulta, sin que ello signifique que haga parte integral del documento como anexo (…)".* De esta manera, a la fecha de elaboración del presente informe, no habían sido remitidos completos los soportes que se describen en el estudio de títulos del 22/08/2019.

Ahora bien, al revisar el numeral 5.2.2. del MG-GP-01 "*Manual de Gestión Predial"* versión 3.0, se encuentra que tanto el boletín catastral, como el VUR con vigencia no mayor a 3 meses a la fecha en que se elaboró el estudio de títulos, constituyen soporte jurídico básico de la actividad; sin embargo, coincidiendo con lo manifestado por la DTDP, no establece su obligatoriedad respecto a la inclusión en el expediente. De lo anterior surge la recomendación, como buena práctica, conservar la totalidad de los documentos soporte de la gestión predial, a fin de permitir futuras consultas, integralidad de expediente y consolidación de evidencias.

Por su parte, en el estudio de títulos evaluado se señala que *"(…) El predio bajo estudio no fue objeto de englobes, divisiones materiales, ni segregaciones en los últimos veinte (20) años conforme se evidencia en los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40034533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. (…).";* sin embargo, consultado el certificado de libertad y tradición, obtenido por el equipo auditor de fecha de 19/10/2022, el bien inmueble fue objeto de una expropiación administrativa por parte del IDU en el año 2007, mediante la Resolución N°835 del 09/02/2007, que redujo el predio de mayor extensión en un área de 4.999,90 m^2 (anotación No. 22 del Certificado de Libertad y Tradición, folio de matrícula inmobiliaria 50S-40034533).

En razón a lo expuesto, el equipo auditor recomienda que en futuros estudios de títulos se señalen y analicen todas las actuaciones y situaciones jurídicas que en los últimos 20 años modifiquen el dominio, las dimensiones y/o características de los predios objetos de adquisición, tales como ventas, gravámenes, englobes, divisiones materiales, segregaciones u otros, a fin de asegurar la elaboración de los actos administrativos acorde a la situación jurídica real del inmueble.

En conclusión, la información registrada en el estudio de títulos suministrada por la DTDP, respecto a la titularidad, gravámenes y limitaciones del bien es consistente con los documentos soportes disponibles, con las salvedades expresadas.

3.1.3 CENSO SOCIAL

El objetivo de la Gestión Social Predial, es realizar el reasentamiento integral de las unidades sociales que lo ocupan o residen en inmuebles objeto de afectación en el proceso de adquisición predial (familias, personas, negocios, en términos generales). Para el RT objeto de la presente auditoría, se evidenció que el proyecto del Patio Portal Piedra Herrada no tiene efectos socioeconómicos, pues al ser un terreno vacío, no existen unidades sociales.

3.1.4 AVALÚO

Para la revisión del avalúo se tomó como insumo el Informe Técnico de Avalúo Comercial ITAC 1604 del 20/09/2018 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD. Este documento se revisó bajo los criterios establecidos en el MG-GP-01 *"Manual de Gestión Predial"* versión 02 del 11/07/2017 y su correspondiente actualización a la versión 03 del 26/09/2018. Así mismo, lo establecido en el PR-GP-03 *"Procedimiento de adquisición predial"* versión 05 del 21/09/2015 y la CA-GP-01 "*Cartilla Avalúos Comerciales"*, versión 01 del 28/12/2015.

Posteriormente se revisó a la luz de la normatividad aplicable en materia de avalúos que, para este caso, se remite a dos componentes, el primero en lo relacionado con el avalúo del terreno, cuyo criterio es la

normatividad emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, entidad rectora del tema, bajo la Resolución N°620 del 23/09/2008, "*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".* El segundo componente, relacionado con el cálculo de la indemnización por concepto de daño emergente Resolución IGAC N°898 de 19/08/2014 "*Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere Ley 1682 de 2013"*. A continuación, se presentan los resultados de la revisión:

Una vez elaborado el Registro Topográfico - RT 49438 en mayo de 2018, la DTDP solicitó a la UAECD la elaboración del correspondiente avalúo comercial de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 del MG-GP-01 mediante oficio 20183250696681 del 14/07/2018 y recibido por la entidad el 03/10/2018 mediante radicado 20185261044282.

Con respecto a la revisión del ITAC 1604, la DTDP suministró el documento correspondiente en la carpeta DRIVE / EVIDENCIAS SUMINISTRADAS DTDP /SOLICITUD DE INFORMACIÓN 2. COMPONENTE TÉCNICO, el 08/09/2022; sin embargo, no se allegaron registros de la verificación (lista de chequeo u otro) de los informes en relación con los aspectos técnicos, jurídicos y económicos, por parte de la DTDP y tampoco se encontraron registros en el expediente. Se reitera la recomendación formulada en el acápite del estudio de títulos relacionada con la buena práctica de la conservación de la totalidad de los documentos soporte de la gestión predial.

El equipo auditor procedió a revisar lo previsto en el numeral 3.4.1 del MG-GP-01 y lo contenido en la CA-GP-01, evidenciando los siguientes resultados:

- La dirección del predio correspondiente a la CR 5 Este N°106-23 sur, enunciada en el Informe Técnico elaborado por la UAECD, correspondió con el RT elaborado por la DTDP, así como Matrícula Inmobiliaria 50S-40034533, Código Único de Identificación Predial - CHIP AAA0146XJYN, Cédula Catastral US 54910 y Área de Terreno a adquirir de 87.901, 07 m^2.

  En cuanto a la ubicación en la ciudad se identificó que el predio hace parte del sector denominado como Puerta al Llano Rural, perteneciente a la localidad de Usme; la forma geométrica descrita es irregular, así como su fondo (Distancia lineal con el lindero posterior) que no fue determinado debido a esta condición del predio, situación coherente con lo descrito en el RT. Con respecto a la topografía en el ITAC 1604 (pág. 12) se referencia que el predio presenta una topografía ligeramente ondulada con una pendiente del 3% al 7%.

- Con respecto a la clase del suelo, la Unidad de Planeación Zonal - UPZ 59 Alfonso López (Decreto 405 de 2004) y el Plan de Ordenamiento Territorial POT Decreto 190 de 2004, determinaron que el predio se clasifica como área de actividad de suelo de expansión urbana, información que fue coherente con lo descrito en el ITAC 1604.

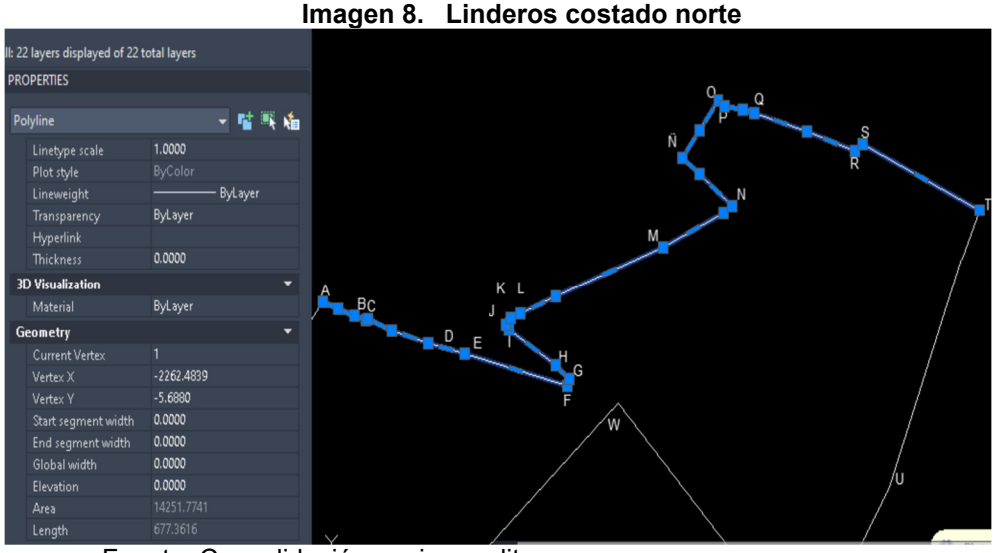
- En lo relacionado con la Norma Urbanística, se enunció en el informe técnico lo establecido en el Plan de Ordenamiento Zonal POZ Usme (Decreto 252 de 2007) y el Plan Parcial Tres Quebradas (Decreto 438 de 2009 y su modificación del artículo 43 con el Decreto 165 de 2010) y se describió el sector con su actividad económica predominante, la cual corresponde a una actividad agropecuaria a baja escala, mezclada con vivienda principalmente de tipo unifamiliar de estrato

socioeconómico bajo y comercio de escalas zonal y local sobre la Autopista al llano, que es el eje vial principal de acceso al predio.

- Para los linderos, de acuerdo con la verificación realizada frente al informe técnico suministrado por la DTDP y el RT 49438 el equipo auditor observó lo siguiente:

  En el informe de avalúo, se especificaron los linderos, por el norte: *"en distancias sucesivas para un total 647.50 metros lineales, con seis predios de propiedad particular (…)".* El equipo auditor procedió a verificar en AutoCAD la distancia entre el punto A y punto T, correspondiente a lo señalado en el informe técnico, obteniendo como resultado 677,3 ml, cifra que difiere con el informe de avalúo.

Imagen 8. Linderos costado norte



Fuente: Consolidación equipo auditor

Para aclarar estas diferencias, el equipo auditor procedió a corroborar esta distancia a través del documento FO-GP-25 Informe técnico actualización de registros topográficos suministrado por la DTDP, sumando todas las distancias sucesivas desde el punto A al punto T obteniendo los siguientes resultados:

Tabla N.° 1 - Cálculo perímetro lindero norte

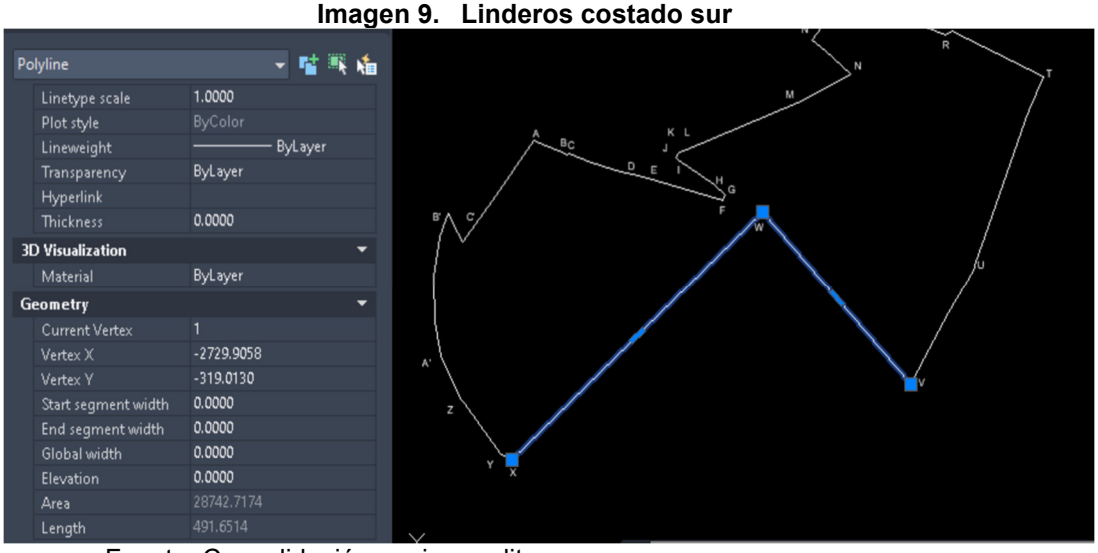
Norte	Distancias sucesivas del punto A al T	31,75	4,03	7,06	5,49
		1,2	12,25	104,48	20,41
		64,18	38,13	52,4	72,11
		4,8	3,11	43,44	6,26
		72,07	4,9	40,98	88,42
SUMA PARCIAL		174	62,42	248,36	192,69
SUMA TOTAL		677,47			

Fuente: Consolidación equipo auditor

De esta forma, se encontró consistencia en los linderos en el sentido norte, entre el AutoCAD y el Informe Técnico del RT. Sin embargo, se evidenció una diferencia con lo descrito en el informe de avalúo (647.50 ml con los 677,4 ml de AutoCAD), diferencia que no afecta el área total a adquirir, pero que puede inducir a error.

En el informe de avalúo, se especificaron los linderos del costado sur: *"en distancias sucesivas para un total 769.61 metros lineales (…)".* El equipo auditor procedió a verificar las distancias entre el punto X y V, correspondiente a lo señalado en el informe técnico, obteniendo como resultado 491.65 ml, valor que difiere con el informe de avalúo.

Imagen 9. Linderos costado sur



Fuente: Consolidación equipo auditor

Para aclarar estas diferencias, el equipo auditor procedió a corroborar esta distancia a través del documento FO-GP-25 suministrado por la DTDP, sumando todas las distancias sucesivas desde el punto X al punto V obteniendo los siguientes resultados:

Tabla N.° 2 - Cálculo perímetro lindero sur

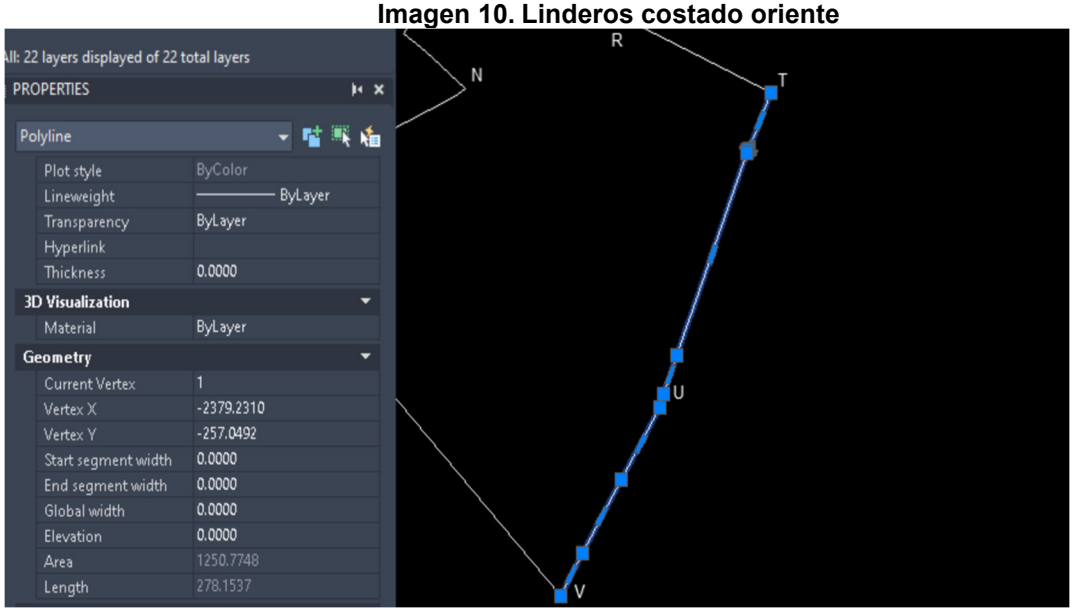
Norte	Distancias sucesivas del punto X al V	300,09
		191,56
SUMA TOTAL		491,65

Fuente: Consolidación equipo auditor

Igual que en el anterior costado, se encontró consistencia en los linderos, entre el AutoCAD y el Informe Técnico del RT y se evidenció diferencia con lo descrito en el informe de avalúo (769,61 ml con los 491.65 ml de AutoCAD), que no afecta el área total a adquirir, pero que puede inducir a error.

Por el costado oriente se describió: *"en distancias sucesivas para un total 277,97 metros lineales (…)"* y por tanto, se procedió a verificar las distancias entre el punto T y punto V, correspondiente a lo señalado en el informe técnico, obteniendo como resultado 278,15 ml, valor que nuevamente difiere con el informe de avalúo.

Imagen 10. Linderos costado oriente



Fuente: Consolidación Equipo Auditor

Se analizó la información descrita en el FO-GP-25 suministrado por la DTDP, sumando las distancias sucesivas desde el punto T al punto V obteniendo los siguientes resultados:

Tabla N.° 3 - Cálculo perímetro lindero oriente

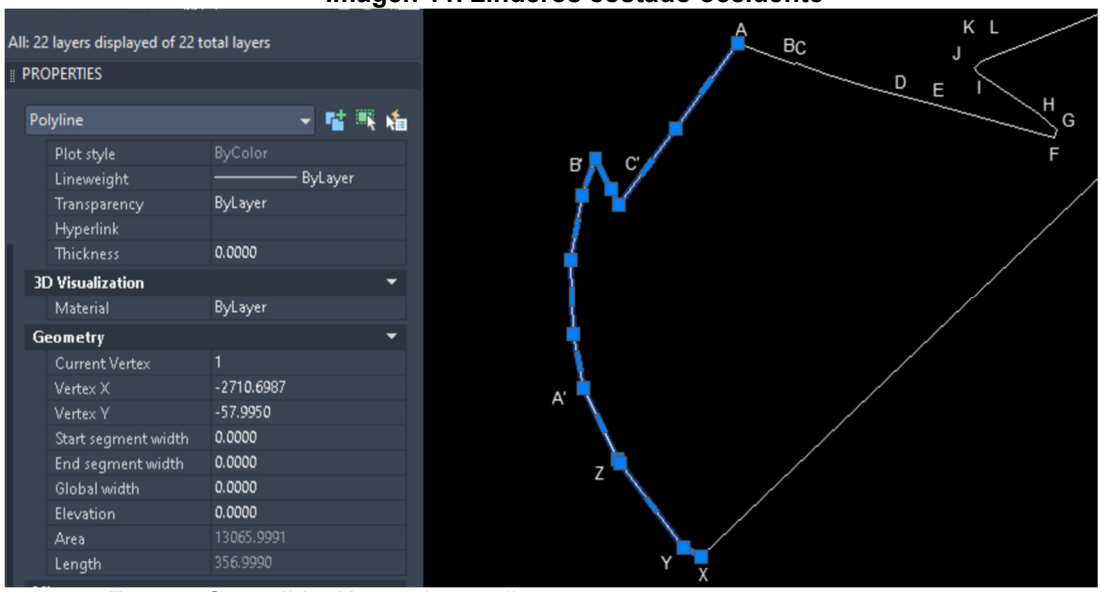
Oriente	Distancias sucesivas del punto T al V	170,04
		107,93
SUMA TOTAL		277,97

Fuente: Consolidación equipo auditor

Se encontró situación similar con una diferencia de 18 cm, que no afecta el área total a adquirir, y no es material, pues se considera dentro del rango de error permitido.

En cuanto a los linderos del costado occidental se definió en el informe técnico: *"en distancias sucesivas para un total 365,99 metros lineales (…)"* se verificó la distancia entre los puntos X y A, obteniendo como resultado 356,99 ml, valor que igualmente difiere con el informe técnico de avalúo.

Imagen 11. Linderos costado occidente



Fuente: Consolidación equipo auditor

Por tanto, se hizo necesario realizar la suma de las distancias sucesivas desde el citado punto A y el punto X obteniendo los siguientes resultados:

Tabla N.° 4 - Cálculo perímetro costado occidente

Occidente	Distancias sucesivas del punto A al X	103,58
		26,83
		119,62
		39,77
		56,64
		10,56
SUMA TOTAL		357

Fuente: Consolidación equipo auditor

Como resultado se encontró consistencia en los linderos en el sentido occidente, entre el AutoCAD y el Informe Técnico del Avalúo. Sin embargo, se evidenció una diferencia con lo descrito en el informe de avalúo 365,99 ml con los 356,99 ml de AutoCAD, diferencia que no afecta el área total a adquirir, pero que puede inducir a error.

En conclusión, a pesar de las diferencias evidenciadas en algunas dimensiones de los linderos, estas no inciden en el cálculo del área total del terreno y en el valor de m^2 determinado por el avalúo; sin embargo, se recomienda aplicar los controles necesarios para asegurar que estas dimensiones sean iguales en todos los documentos.

- Tipología constructiva (actividad edificatoria), estratificación, redes de servicios públicos y domiciliarios e infraestructura para acceder al predio.

En cuanto a la actividad edificadora, se referenció en el informe técnico que, dada la mezcla de usos en la zona, la actividad edificadora que se observa es baja, en la que predomina la remodelación o adecuación de las construcciones existentes y la construcción de algunas viviendas en lotes existentes por autoconstrucción y sólo se observaron algunos proyectos de vivienda de interés social.

En relación a la estratificación socioeconómica, se pudo evidenciar que, en el ITAC 1604, en el terreno no se desarrolla uso residencial por lo tanto no se encuentra estratificado y soporta esta situación la Ley 142 de 1994 "*Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones"*. Respecto a la infraestructura de servicios se enunció en el informe que el sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos básicos de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica, así como servicios complementarios de gas natural, alumbrado público, recolección de basura y telecomunicaciones.

Finalmente, como principal acceso se enunció la calle 110 sur denominada la Autopista Llano, que es una vía tipo V2 del Subsistema Ciudad Región.

Según el análisis descrito, se encontró conformidad con los ítems de información solicitados en el MG-GP-01 *"Manual de Gestión Predial"*, el PR-GP-03 *"Procedimiento de adquisición predial"* y en la CA-GP-01 *"Cartilla Avalúos Comerciales"*.

De otra parte, el equipo auditor procedió a revisar lo concerniente a la normatividad aplicable, iniciando por la revisión del cumplimiento de las etapas previstas para la elaboración de avalúos en la Resolución IGAC N°620 de 2008 que en su artículo 6 dispone:

"Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:
1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentar las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar

la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías".

En cuanto a estas etapas, se evidenció su aplicación en el ITAC 1604 de 2018; para la etapa 3 relacionada con la verificación de la reglamentación urbanística vigente, correspondiente al Plan Parcial Tres Quebradas, con base en los lineamientos para la determinación del pago por aportes de suelo en el sistema de reparto equitativo de cargas urbanísticas y el valor comercial del predio, el equipo auditor, mediante correo electrónico del 29/09/2022 solicitó precisión de los siguientes aspectos, los cuales fueron resueltos por la DTDP el 30/09/2022.

A continuación, se presentan las preguntas formuladas, con sus respectivas respuestas y al final la opinión del equipo auditor.

" 1. En la revisión del ITAC 1604 de 2018 se pudo apreciar la aplicación del método residual para el cálculo del valor por m^2 del terreno, sin embargo, en el artículo 43 del Decreto 438 de 2009 modificado por el Decreto 165 de 2010, se establece la fórmula aplicar el cálculo del valor del suelo resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios cuando hay acuerdo entre los propietarios, razón por la cual, el Equipo Auditor solicita se informe: ¿Cómo se aplicó este criterio en el avalúo del RT 49438?

Frente a esta inquietud la DTDP manifestó:

"Es de precisar que el artículo 43 del Decreto 438 de 2009 modificado por el Decreto 165 de 2010, refieren a las actuaciones de pago por aportes de suelo en el sistema de reparto equitativo de cargas urbanísticas, y este aporte se calcula cuando existe una aceptación voluntaria y concertada por parte del propietario, en el momento de la ejecución y construcción de plan parcial.

Claramente, esta actuación se refiere particularmente al momento de la ejecución y construcción del Plan Parcial, pues la consigna expuesta en el artículo citado "…cuando los propietarios acepten…", no es un hecho cierto, y queda como una expectativa que puede darse en la construcción y ejecución del mencionado Plan.

En este sentido, y al determinar que este artículo establece la posibilidad de acceder o no a lo allí reglamentado, no es objeto de inclusión en el desarrollo metodológico para determinar el valor comercial del terreno, puesto que en los avalúos comerciales, no se tienen en cuenta expectativas futuras de una posible actuación, lo que se tiene en cuenta es la reglamentación urbanística y condiciones de mercado vigente en el momento de elaboración del avalúo, de conformidad con lo reglamentado en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013 y Resolución IGAC 620 de 2008.

A su vez, si se observa con detenimiento el algoritmo matemático expuesto en el artículo en comento, no calcula valores comerciales del suelo, lo que determina es el aporte en dinero a pagar por el suelo entregado voluntariamente, para cumplir con las cargas urbanísticas determinadas en el Plan Parcial, y los insumos para determinar este pago como valor inicial del suelo (Vi), avalúo de referencia, mayor valor del suelo luego de descontar al plusvalía (Vp), valor residual del suelo (Vr), suelo objeto de reparto (SOR), son cálculos de valores propios que se determinaron específicamente para construir y ejecutar el plan parcial, y no para acceder a beneficios en mejores usos del suelo, índices de ocupación, índices de construcción entre otros, que repercutan o inciden en el valor comercial resultante del terreno.

Se concluye finalmente que, por los motivos expuestos, este criterio no se aplica en el desarrollo metodológico valuatorio expuesto en el ITAC 1604 2018-1604, lo que si se aplica es el descuento por

estimación del costo de construcción de las cargas urbanísticas, toda vez que este valor debe ser financiado por el Plan Parcial de conformidad con el artículo 40 del Decreto 438 de 2009".

2. El Decreto 438 de 2009 estableció en el parágrafo del artículo 52 En caso que se requiera de la elaboración de avalúos para la adquisición por vía de expropiación para la gestión del presente plan parcial, tales avalúos no podrán incorporar los aprovechamientos y potencialidades establecidos por el presente decreto, sino que deberán ser establecidos con base en los avalúos de referencia y teniendo en cuenta los usos autorizados antes de la adopción del presente plan, ¿cómo se aplicó este criterio en el avalúo del RT 49438?, ¿Por qué no se realizó un segundo avalúo con base en los precios del avalúo de referencia y del valor del uso existente?, si la norma urbana contemplaba estos criterios. ¿Cómo se aplicó este criterio en el avalúo del RT 49438?

Frente a esta inquietud la DTDP manifestó:

"(…) Sea lo primero indicar que el artículo 52 del Decreto 438 de 2009 hace parte del capítulo "VII UTILIZACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA PARA LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL." Subrayado fuera de texto, que a su vez, el artículo 51 reglamenta:

"Artículo 51. AVALÚOS DE REFERENCIA Y ANUNCIO DEL PROYECTO
De conformidad con lo establecido en el artículo 77 del Decreto Distrital 252 de 2007 para la gestión y ejecución del Plan Parcial se tendrán como valores de referencia los avalúos realizados en cumplimiento de lo ordenado por el Decreto Distrital 266 de 2003.

Siempre que en desarrollo del conjunto de obras de infraestructura que se especifican como cargas generales, zonales y locales en el presente Plan Parcial, se requiera por parte del Distrito Capital la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación administrativa, se dará estricto cumplimiento en la fijación del valor de tales inmuebles al descuento efectivo de los incrementos que se hayan generado con ocasión del anuncio de la Operación Nuevo Usme, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 52 del Decreto Distrital 190 de 2004." Subrayado fuera de texto.

Como consecuencia de lo anterior, el artículo 52 define:

"Artículo 52. REGLAS GENERALES PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 53 del Decreto Distrital 190 de 2004, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, las entidades distritales que realicen o soliciten la realización de avalúos para cualquier finalidad, verificarán que se tengan en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo, y que en ningún caso se incorporen meras expectativas en los precios de los inmuebles avaluados.

Parágrafo. En caso en que se requiera de la elaboración de avalúos para la adquisición de terrenos por vía de expropiación para la gestión del presente Plan Parcial, tales avalúos no podrán incorporar los aprovechamientos y potencialidades establecidos por el presente Decreto, sino que deberán ser establecidos con base en los avalúos de referencia y teniendo en cuenta los usos autorizados antes de la adopción del presente Plan." Subrayado fuera de texto.

De los artículos citados se puede concluir, que los avalúos de referencia a que hace mención, son motivados por el anuncio del proyecto Operación Nuevo Usme, y la elaboración de los avalúos

comerciales que también se hace mención, son con motivo de adquisición de terrenos para la ejecución e implementación del Plan Parcial.
Motivo por el cual, estos criterios no son de aplicación en el desarrollo metodológico valuatorio del ITAC 1604 2018-1604, toda vez que este avalúo no se solicita con el fin de ejecutar y/o gestionar suelo para la construcción del Plan Parcial, este avalúo se solicita para dar continuidad a la ejecución de la obra Patio Portal denominado Piedra Herrada para el Sistema Integrado de Transporte Público en la Ciudad de Bogotá Resolución 615 de 2018, y de manera puntual para sustentar el valor a ofertar, por los motivos de utilidad pública establecidos en el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que modificó el artículo 10 de la Ley 9º de 1989:

"(…)
Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9º de 1989, quedará así:

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; (…)"

En consecuencia, los avalúos de referencia que menciona el artículo 52, son de aplicación para la ejecución y gestión del Plan Parcial Tres Quebradas, dentro del marco normativo Operación Estratégica Nuevo Usme, y no para ser tenidos en cuenta en la determinación del valor comercial con el objetivo de desarrollar lo contemplado en la Resolución 615 de 2018.

3. ¿Por qué no se realizó un segundo avalúo con base en los precios del avalúo de referencia y del valor del uso existente?, si la norma urbana contemplaba estos criterios.

Frente a esta inquietud la DTDP manifestó:

"(…) En concordancia con la respuesta a la pregunta anterior, queda claro que los avalúos de referencia que se citan en el artículo 52 son para uso exclusivo en lo que jurídicamente haya lugar, al anuncio del proyecto de la Operación Nuevo Usme y para la gestión del Plan Parcial Tres Quebradas.
En consecuencia, estos avalúos no tienen incidencia técnica ni jurídica en el desarrollo del proyecto Patio Portal denominado Piedra Herrada para el Sistema Integrado de Transporte Público en la Ciudad de Bogotá Resolución 615 de 2018.

A su vez se aclara que, efectivamente la norma urbanística contempla el criterio de elaboración de avalúos con base en los avalúos de referencia y teniendo en cuenta los usos autorizados antes de la adopción del Plan Parcial, pero con el objeto de gestionar únicamente suelo disponible para el desarrollo constructivo del Plan Parcial y no con otro objetivo.
En cuanto a elaboración de un segundo avalúo, es de precisar que de conformidad a lo reglamentado en el Decreto 1420 de 1998 compilado en el Decreto 1170 de 2015, esta actuación no está reglamentada:

"Artículo 12º.- La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

(…)

Parágrafo.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado."
A su vez, en este sentido la Ley 1882 de 2018 reglamenta:

"Artículo 9. Modificar el parágrafo 20 del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:
(…)

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria." Subrayado fuera de texto.
La enajenación voluntaria se reglamenta en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997
"Artículo 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica." Subrayado fuera de texto

En cuanto a la expropiación administrativa la misma norma reglamenta:
"Artículo 67º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley." Subrayado fuera de texto.

Se concluye, que de conformidad al marco jurídico citado, no es jurídicamente procedente durante el proceso de la adquisición predial, que la misma entidad en este caso el IDU, pueda solicitar un segundo avalúo comercial para un mismo predio.

Finalmente se recuerda que, los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa y judicial adelantados por este Instituto se realizan dentro del marco jurídico establecido en la Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997 su Decreto Reglamentario 1420 de 1998, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018 y en especial la Resolución IGAC 620 de 2008, por la cual, estas últimas normas, establecen los procedimientos para la realización de los avalúos ordenados para este fin.

De conformidad con las metodologías valuatorias reglamentadas para determinar valores comerciales en el marco jurídico citado, no está reglamentado tomar como base y/o partir de los avalúos de referencia para fijar el valor comercial de un bien inmueble."

Opinión equipo auditor:

El equipo auditor, comparte los argumentos frente a la posición de coherencia en las posturas expuestas en las apreciaciones por parte de la DTDP, en el sentido de que la aplicación de la fórmula para el cálculo del valor comercial del predio, difiere de la fórmula del cálculo del valor del suelo resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios cuando hay acuerdo entre los propietarios, según lo dispuesto en el artículo 43 del Decreto 438 del 2009 modificado por el Decreto 165 de 2010, pues el proyecto del Patio Piedra Herrada, no estaba contemplado en el Plan Parcial Tres Quebradas, y no hace parte del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Igualmente, la fórmula que se relaciona en los decretos reglamentarios del Plan Parcial, incluyó para su cálculo el uso de avalúos de referencia, que proceden sólo para el desarrollo de lo dispuesto en el plan, que fueron instrumentos que se crearon para evitar la especulación en la venta de predios para desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y otros propios de usos del suelo de interés privado, que no son

de interés público, como es el caso del Proyecto Patio Piedra Herrada, anunciado en la Resolución 615 de 2018 y que generó la urgencia por motivo de utilidad pública establecido en el Decreto 451 de 2019.

Así mismo, al ser un proyecto de infraestructura de transporte posterior al plan, que no estaba contemplado en el mismo y que se motiva en una urgencia de utilidad pública, es coherente la aplicación de los criterios para la expropiación establecidos por el IGAC bajo la Resolución 620 de 2008 y no lo contemplado en el Plan Parcial Tres Quebradas.

Resueltos los aspectos antes descritos, relacionadas con la aplicación del Decreto 438 de 2009, Plan Parcial Tres Quebradas, y quedando clara la elección del método residual para el cálculo del valor del m^2 del terreno atendiendo las consideraciones del artículo 4 de la Resolución 620 de 2008, que se describe así: *"Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto"*, el equipo auditor procedió a la verificación de la información del ITAC 1604 en lo relacionado con la *aplicación* del método residual arrojando los siguientes resultados:

- La aplicación del método residual en el ITAC 1604, se fundamentó en la normatividad urbanística consignada en el Decreto 438 de 2009 por el cual se reglamentó el Plan Parcial Tres Quebradas, y que para su implementación determinó unidades de actuación urbanística, con condiciones uniformes, que para el caso del predio piedra herrada correspondió a la Unidad de Gestión N°4. A continuación se aprecia la imagen correspondiente a estas unidades urbanísticas.

Imagen 12. Plan Parcial Tres Quebradas, Unidades de Gestión Urbanística

Fuente: Planos anexos Decreto 438 de 2009. Secretaría Distrital de Planeación

En el artículo 49 de este Decreto se estableció lo siguiente: *"(…) Las unidades de gestión y/o actuación urbanística requerirán que para la totalidad de los predios que la conforman se trámite un solo proyecto urbanístico general en el cual, se deben definir las etapas que deberán reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización,*

definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas". Ante esta premisa y continuando el análisis sobre la pertinencia de adquirir el predio que ocupa parcialmente la unidad urbanística, y no podría desarrollarla en su totalidad como lo establece el Decreto 438 de 2009, situación reforzada en el concepto de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, según oficio 1-2018-1849 del 02/05/2018:

> *"(...) Dado el alcance del instrumento del Plan Parcial, señalado en el Art 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial POT, y a fin de garantizar los principios del ordenamiento del territorio, establecidos en el Art 2 de la Ley 388 de 1997, es necesario tener claro que para el desarrollo urbanístico del proyecto urbano adoptado para unidad de gestión N°4 se requiere tramitar una única licencia de urbanización ante la curaduría Urbana, lo que implica la gestión asociada entre todos los propietarios de los predios al interior de la misma."*

De otra parte, en este concepto se especifica que los Decretos 289 de 2016 mediante el cual se modifica el Decreto 294 de 2011 en los cuales se adoptan las directrices urbanísticas y arquitectónicas para la implementación de terminales Zonales Transitorios y Patios Zonales del Sistema Integrado de Transporte-SITP, no aplica en el caso de los Patios Troncales Transitorios y Definitivos, los cuales facilitan algunos trámites de esta licencia, y en consecuencia no aplicarían para este caso.

Continuando con el análisis de la norma urbanística, el equipo auditor revisó la información y/o soportes evidenciados frente a la determinación de la entidad responsable de realizar esta adquisición del predio, pues en el Decreto 438 de 2009 en su artículo 31 *promotor Plan Parcial*, dispone:

> *"El promotor del Plan Parcial será la empresa distrital Metrovivienda quien deberá adelantar entre otras, las siguientes acciones:*
>
> *(...)*
> *4. Adelantar los procesos de expropiación por vía administrativa que se requieran para la ejecución de las obras de infraestructura y compensaciones necesarias o para facilitar el reajuste de terrenos requeridos para la ejecución de las unidades de gestión o actuación urbanística".*

Al respecto, surge la facultad del IDU para adelantar el respectivo proceso de adquisición predial en el Decreto 451 de 2019 expedido por la Alcaldía del Distrito Capital, según el cual:

> ***"Artículo 1º.- CONDICIONES DE URGENCIA** Declarar la existencia de condiciones especiales de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales, por enajenación voluntaria o expropiación administrativa sobre los inmuebles y/o terrenos para la ejecución y puesta en marcha del Proyecto Urbano Integral denominado Infraestructura de soporte y acceso para vehículos y pasajeros del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP- de Bogotá, correspondiente al predio denominado "PIEDRA HERRADA".*
>
> *Esta declaratoria surte los efectos consagrados en los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 para permitir que TRANSMILENIO S.A. o la entidad que en virtud de convenio se designe, adelante los trámites de expropiación administrativa, conforme al procedimiento contenido en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo establecido en la Ley 1682 de 2013 y el Decreto Nacional 1071 de 2015".*

Así las cosas, el acto administrativo de urgencia por motivos de utilidad pública, facultó la adquisición del predio a Transmilenio S.A., quien suscribió el convenio interadministrativo N°020 de 2001 con el IDU y que en virtud de lo previsto en el modificatorio N°8 al citado convenio, a través de la DTDP del Instituto,

se adelantaran las gestiones administrativas y jurídicas que se requierieran para la adquisición vía enajenación voluntaria o vía declaratoria de expropiación de los bienes inmuebles para la infraestructura del Sistema Transmilenio.

Continuando con la revisión de la norma urbanística, el ITAC 1604 fue realizado con base en la totalidad de la información de áreas y usos aplicados en la Unidad de Gestión Urbanística N°4, del Plan Parcial Tres Quebradas. Para el cálculo del valor del m^2, se tomó el área bruta correspondiente a 354.088,09 m^2, la que corresponde a la sumatoria de área de terreno de los predios que componen esta Unidad y que es consistente con las 35 hectáreas enunciadas en el artículo 46 del Decreto 438 de 2009.

De estos 354.088,09 m^2se sustraen 248.340 m^2 que corresponden al área útil del terreno que resulta de las sumatorias de áreas útiles de los usos permitidos dentro de la Unidad de Gestión N°4 correspondiente a las manzanas 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 62.

A continuación, se discriminan las manzanas útiles para el desarrollo de usos del suelo con su correspondiente asignación y área.

Tabla N.° 5 - Manzanas útiles Unidad de Gestión N°4 Tres Quebradas

Manzana plan Parcial Tres Quebradas	Área m^2	Uso principal del Suelo	Área por uso m^2
56	31.037	Industrial (baja carga ocupacional) Servicios (personales y empresariales) Dotacional (Equipamientos)	184.765
57	28.136		
58	100.939		
59	24.653		
60	14.431	Vivienda Multifamiliar	30.669
61	16.238		
62	32.906	vivienda unifamiliar, lote con urbanismo con unidad básica	32.906
Área Total	**248.340**		**248.340**

Fuente: Plan parcial tres quebradas. Consolidad equipo auditor

Así las cosas, fueron tres usos del suelo, aplicados a esta Unidad de Actuación Urbanística como se puede evidenciar en la tabla anterior, y se encontraron en el ITAC 1604, tres análisis de valor por m^2 de terreno, discriminados para cada uno de estos usos:

El primer análisis se realizó sobre las manzanas 60 y 61 de 30.669 m^2 con uso de vivienda multifamiliar de interés prioritario, en el cual se discrimina un área total construida que incluyó parqueaderos privados y de visitantes, equipamientos, placa de parqueadero y que referenció un valor estimado del m^2 del terreno, con precios de proyectos cercanos, pues el Plan Parcial no se había desarrollado, y con base en presupuestos de obra, se concluyó en un valor de $136.300 por m^2.

El segundo análisis se realizó sobre la manzana 62 de 32.906 m^2 con uso residencial y actividad económica en la vivienda de interés prioritario, desarrollada en función de dos productos inmobiliarios, 1. en multifamiliar y 2. en unifamiliar, en el cual se discrimina un área total construida, que referenció un valor estimado del m^2 del terreno, con precios de proyectos cercanos, pues el Plan Parcial no se había desarrollado, y con base en presupuestos de obra, se estableció un valor de $76.400 por m^2

El tercer análisis se realizó sobre las manzanas 56, 57, 58 y 59 de 184.765 m^2 con uso de industria y de servicios, sin desconocer el producto inmobiliario planteado en el Decreto 438 de 2009, el cual corresponde a bodegas con áreas administrativas y zonas de parqueo tanto para vehículos livianos como para tractocamiones. Se discrimina un área total construida de bodegas, que referenció un valor estimado

del m^2 del terreno, con precios de proyectos ubicados en la zona franca de Bogotá, pues el Plan Parcial no se había desarrollado, y con base en presupuestos de obra, se determinó un valor de $213.800 por m^2.

Los valores descritos fueron producto de los análisis realizados por la UAECD, quien es el ente responsable de los mismos, por lo que el equipo auditor no se manifiesta en relación con estas cifras registradas en el ITAC 1604, pues la autoridad competente para pronunciarse en caso de existir diferencias es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC como lo establece el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 "*Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".*

A partir de estos valores, en el Informe Técnico se determinó el valor del m^2 de terreno sin restar las cargas urbanísticas, a partir de la sumatoria de los precios resultantes de los tres análisis anteriores así:

Tabla N.° 6 - Resumen valor m^2 de terreno de Gestión Urbanística N°4

Manzanas	Uso principal del Suelo	Área por uso m^2	Valor m^2	valor total	área total m2	valor por m^2
56, 57, 58, 59	Industrial (baja carga ocupacional) Servicios (personales y empresariales) Dotacional (Equipamientos)	184.765	$213.800,00	$39.502.757.000,00	**354.088,90**	**$130.467,12**
60, 61	Vivienda Multifamiliar	30.669	$136.300,00	$4.180.184.700,00		
62	Vivienda unifamiliar, lote con urbanismo con unidad básica	32.906	$76.400,00	$2.514.018.400,00		
Área Total		**248.340**		**$46.196.960.100,00**		

Fuente: ITAC 1604 UAECD. Consolidado equipo auditor

Es decir, se tomó el valor total de $46.196.960.100 que sería el costo total de desarrollar los usos previstos en la Unidad de Gestión Urbanística N°4. Por tanto, el valor del m^2 sería el resultado de dividir este valor entre las 35 hectáreas que conforman el terreno, encontrando como resultado $130.467.12. A este valor se descontaron las cargas urbanísticas establecidas en el Capítulo III del Decreto 438 de 2009 en los artículos 39 y 40, donde definieron las cargas urbanísticas así;

> *"Las cargas urbanísticas del Plan Parcial Tres Quebradas están constituidas por el suelo para las obras de infraestructura vial, redes de servicios públicos, espacio público y equipamientos y los costos de construcción de las mismas y aquellos sociales y de gestión, definidos en los artículos 62 a 64 del Decreto Distrital 5525 de 2007, los cuales se precisan para el ámbito del Plan Parcial …"*

En el artículo 40 se estableció que el valor aproximado para la estimación del costo de construcción de cargas urbanísticas era de $65.104 por m^2, determinando en el Parágrafo 1: "*Estos costos son estimados e indicativos y se actualizan con base en índice de precios al consumidor (IPC) y con los índices de precios de la construcción, dependiendo del tipo de rubro o de acuerdo con las especificaciones técnicas en el momento de ejecutar la obra".*

De esta forma, el equipo auditor procedió a actualizar el valor del año 2009 al año 2018, momento en el que se realizó el avalúo aplicando los siguientes pasos:

Se consultaron los índices de la serie de empalme de 1990 a 2018 en la página del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, documento citado en anexo del informe de avalúo comercial 1604 de 2018, donde se relacionan los Índices de Costo de Construcción Pesada-ICCP para cada una de las vigencias.

Imagen 13. Índice para actualización de precios ICCP

GOBIERNO DE COLOMBIA — DANE INFORMACIÓN ESTRATÉGICA

ICCP - Índices total

Índices - Serie de empalme 1990 - 2018

Base Diciembre de 2005 = 100,00

Mes	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Enero	116,88	124,71	121,58	124,07	134,72	137,84	140,70	143,88	150,65	153,46	160,02
Febrero	118,97	124,50	122,64	126,65	136,41	138,69	142,03	145,22	151,91	155,71	161,71
Marzo	119,89	124,24	123,17	127,84	137,08	138,71	142,68	146,00	152,25	156,15	162,24
Abril	120,62	124,03	123,42	128,46	137,33	138,62	142,71	146,49	152,49	155,79	162,72
Mayo	121,32	123,60	124,12	129,32	137,35	138,49	142,77	146,63	152,74	155,57	163,22
Junio	123,33	123,08	124,38	129,78	137,19	138,41	142,73	146,89	152,95	155,34	163,31
Julio	124,01	122,89	124,33	130,39	137,32	138,43	142,75	146,92	153,13	155,38	163,43
Agosto	124,73	122,45	123,33	131,08	137,24	138,43	142,68	147,24	153,17	155,55	163,53
Septiembre	125,11	122,39	122,70	131,30	137,06	139,18	142,59	148,02	152,52	156,41	
Octubre	124,59	121,94	122,57	131,79	136,89	139,49	142,42	148,19	152,33	157,20	
Noviembre	124,05	121,18	122,36	132,29	136,84	139,77	142,51	148,42	152,02	157,87	
Diciembre	123,69	120,76	122,65	132,47	136,86	139,85	142,67	148,52	151,62	158,34	

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/iccp/2020/dic/iccp_series_empalme_dic_20.xls

En la tabla anterior, se sombrearon los valores correspondientes al ICCP de estos periodos para obtener el factor de actualización correspondiente, se seleccionaron los valores de diciembre de 2008 y enero de 2009, así como los factores de julio y agosto de 2018, como se aprecia en la siguiente tabla:

Tabla N.° 7 - Cálculo Factor de Actualización ICCP 2009 a 2018

PERIODO	ICCP	EXPRESADO EN PRECIOS CONSTANTES DE 2009		30	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN
DIC-2008	123,6852	1.0248	1.0248	124.7100	**1.3113**
ENE-2009	124,7100				
JUL-2018	163,4300	0.1000	0.1000	163.5300	
AGO-2018	**163,5300**				

Fuente: Consolidado equipo auditor con base en datos DANE

Igualmente, se calculó el costo por m^2 de las cargas urbanísticas por área bruta, indexado por ICCP de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del artículo 40 del Decreto 438 de 2009, obteniendo el siguiente resultado:

Tabla N.° 8 - Costo m^2 de cargas urbanísticas por área bruta indexado ICCP 2009 a 2018

TOTAL A FINANCIAR POR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL		
EXPRESADO EN PRECIOS CONSTANTES DEL 2009	FACTOR	ACTUAL
$65.104	1.3113	**$85.369,71**

Fuente: Equipo auditor con base en datos DANE

Por último, se verificaron los cálculos finales del m^2 de terreno a partir de la resta del valor sobre el área bruta ($130.467,12) menos el costo de la carga urbanística indexado con el ICCP ($85.370,00), de conformidad con el Decreto 438 de 2009, estableciendo el valor que presenta la siguiente tabla:

Tabla N.° 9 - Valor m^2 de terreno

CÁLCULO FINAL DEL VALOR m2 SEGÚN UNIDAD DE GESTIÓN N°4	
Área bruta UG 4 en m^2	354.089,00
Valor (m^2) sobre área bruta	$130.467,12

CÁLCULO FINAL DEL VALOR m2 SEGÚN UNIDAD DE GESTIÓN N°4	
Valor (m2) carga por área bruta indexado por ICCP	$85.370,00
Valor (m^2) global del terreno - carga urbanística	**$45.097,00**

Fuente: ITAC 1604 UAECD. Consolidación equipo auditor

Así las cosas, el valor del terreno resulta de la multiplicación del valor por m^2 global del terreno-carga urbanística (se redondea a $45.000) y el área del terreno a adquirir según RT (87.901,07 m^2) obteniendo un valor total de $3.955.548.150. De acuerdo con las verificaciones realizadas por el equipo auditor al ITAC 1604, se encontró coherencia en la aplicación de la Resolución IGAC 620 de 2008 en relación con el método residual y su aplicación para obtener el valor del m^2 del terreno. Esta posición del equipo auditor concuerda con el concepto emitido por el IGAC mediante radicado IDU 20215260738482 del 05/05/2021 en el que se indica lo siguiente:

> *"(...) De acuerdo con la norma antes transcrita (RES 620 de 2008) y una vez revisadas las fechas de entrega del avalúo 1604 de 2018 registro topográfico RT 49438 por parte de Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, así como el recurso presentado en su momento, advertimos que a la fecha el avalúo referido se encuentra en firme y frente a este no procede recurso alguno.*
>
> *En ese sentido los términos dispuestos para efectuar la impugnación de los avalúos indicados ya vencieron, razón por la cual el IGAC no puede entrar a pronunciarse sobre los aspectos técnicos detallados que dieron lugar al valor definido en los mismos.*
>
> *No obstante, y una vez efectuada una revisión de su estructura, se observa, que los métodos aplicados a los ejercicios valuatorios tanto para la determinación del valor del terreno, como de construcciones cumplen con el señalado en la resolución 620 de 2008"*

Ahora bien, el equipo auditor continuó con el análisis del avalúo en lo que respecta a la indemnización por daño emergente, teniendo como criterio la Resolución 898 de 2014 "*Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere Ley 1682 de 2013*" que en su parte considerativa indica:

> *"Que si bien el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo atinente a la determinación del valor comercial de los inmuebles, (terreno, construcciones y/o los cultivos), no reglamenta la tasación de la indemnización definida a daño emergente y lucro cesante que según la Ley 1682 de 2013 debe incluirse dentro del avalúo comercial de ser procedente.*
>
> *Que por consiguiente, resulta necesario fijar las normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimiento que deben aplicarse para la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013"*

Así las cosas, el equipo auditor procedió a verificar en el ITAC 1604 lo pertinente de acuerdo con lo establecido en la Resolución 898 de 2014, que frente al cálculo de la indemnización establece lo siguiente:

> *"Artículo 17 Daño Emergente. A continuación, se presentan algunos conceptos de daño emergente que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:*
>
> *1. Notariado y Registro: Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registros inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:*

Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que, sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia (…)

(...) 6. Impuesto predial: se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquirente el período restante del correspondiente período fiscal"

En el numeral 10 del ITAC 1604 (folio 41), se encontró descrita la información correspondiente al reconocimiento de indemnización por daño emergente en los componentes de gastos de notariado y registro por valor de $125.968.294 y gastos de impuesto predial por $3.539.750. cuyo desglose se encontró en el anexo 1 Gastos de Notariado Registro y Desconexión de servicios públicos (folio 43) y el impuesto predial (folio 44).

El equipo auditor procedió a realizar la verificación de estos valores a partir de los siguientes cálculos: Gastos de escrituración $21.511.973, Gastos de Registro $45.093.249 y Gastos de Beneficencia $59.363.072.

La sumatoria de estos valores arrojó los $125.968.294 descritos en el informe de avalúo, encontrando coherencia en estas cifras. Es de notar que los valores utilizados para el cálculo de estos gastos son responsabilidad de la UAECD.

Con respecto al cálculo del impuesto predial diario, en el ITAC 1604, se tomaron 91,25 días correspondiente a lo restante del periodo fiscal, para el cálculo del pago del valor diario, que tomando el total del impuesto por $14.159.000 corresponde a $38.791,78, y que multiplicado arrojó un valor total a pagar de $3.539.750; es de anotar que estas cifras son responsabilidad de la UAECD. Sin embargo, se encontró consistencia en el método aplicado, con lo exigido en el artículo 17 de la Resolución 898 de 2014.

De esta forma, al sumar los gastos de notariado y registro y el impuesto predial, se obtuvo un valor de $129.508.044. A continuación, se presenta el cuadro resumen del avalúo comercial según ITAC 1604, para los componentes de avalúo comercial de terreno e indemnización por daño emergente:

Tabla N.° 10 - Resumen de Avalúo Comercial

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	$ 3.955.548.150
TOTAL AVALÚO (TERRENO+CONSTRUCCIÓN)	$ 3.955.548.150
LUCRO CESANTE	$ 0
DAÑO EMERGENTE	$ 129.508.044
TOTAL AVALÚO IDEMNIZACIÓN	$ 129.508.044
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	$ 4.085.056.194
Son: CUATRO MIL OCHENTA Y CINCO MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS ($4.085.056.194) MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES: Ninguna	

Fuente: ITAC 1604; Consolidación equipo auditor

Por lo anterior, el valor total del avalúo comercial, incluyendo el valor del terreno y el cálculo de indemnización por daño emergente fue de $4.085.056.194. Es importante resaltar que frente al artículo 10 de la Resolución 898 de 2014, el ITAC 1604 registra el cumplimiento de lo solicitado, en cuanto a la

verificación de información urbanística, la documentación asociada y la aplicación de los métodos tanto en el cálculo del valor comercial del terreno como en lo atinente al daño emergente. Con respecto a este último, se encontraron los anexos para el cálculo de los gastos de notariado y registro y del impuesto predial, y el resumen de cálculo de estos valores, los cuales se encontraron debidamente suscritos; sin embargo no se ubicó la descripción del método para el cálculo del daño emergente.

Esta situación no es sustancial en la consistencia del avalúo, en la medida que en el numeral 10 (folio 41 al 44) se describieron los cálculos y la totalidad de la aplicación de los métodos aplicados. Se recomienda para futuros ejercicios, solicitar a la UAECD o quien haga sus veces, incluir la descripción de la metodología solicitada en el parágrafo 2 del artículo 10 de la Resolución 898 de 2014.

Finalmente se concluye que realizadas las verificaciones con los criterios institucionales y la normatividad aplicable al ITAC 1604, el equipo auditor encontró consistencia en la aplicación de métodos para el avalúo del predio.

3.2 OFERTA DE COMPRA

La revisión de la resolución de oferta de compra (acto administrativo expedido por la Entidad, mediante el cual se inicia el proceso de adquisición predial al que hace referencia el artículo 61 de la Ley 388 de 1997), se enfocó en la verificación de documentos en cuanto a oportunidad, consistencia e integridad, asociados al RT 49438 de conformidad con los puntos de control definidos en el PR-GP-03 "*Procedimiento Adquisición Predial"*, versión 5.0.

Se acudió en primer término a la revisión del Sistema ORFEO, incluidos los archivos correspondientes a la digitalización integral del expediente (20183253201000112 8E anexos 1, 2, y 3), posteriormente se accedió al archivo DRIVE compartido denominado PIEDRA HERRADA -EVIDENCIAS APORTADAS DTDP, en el que se incluyeron archivos e información el 05/09/2022 previa solicitud realizada mediante correo electrónico del 31/08/2022, y el 19/09/2022 previa solicitud del 13/09/2022. A continuación, se describen los aspectos encontrados:

- En relación con este RT, en desarrollo del proceso de adquisición predial, se profirió la Resolución 4426 del 02/09/2019 por un valor indemnizatorio de $ 4.085.056.194 correspondiente a $3.955.548.150 (avalúo comercial terreno), y $129.508.044 (daño emergente) cuya consistencia ya se describió en la parte pertinente de este informe.

- A efectos de notificar este acto administrativo, se generó el radicado 20193250959621 del 05/09/2019 a la dirección Carrera 7 # 27-18 Piso 18, en los términos previstos en el artículo 68 del C.P.A.C.A; este oficio fue devuelto por correspondencia el 23/09/2019 con la anotación *"NO RESIDE".* Sin embargo, mediante radicado 20193251074851 del 26/09/2019, se realizó una segunda citación, la cual fue entregada el 26/09/2019. Es así que, el acto administrativo fue notificado personalmente el 30/09/2019, al señor Miguel Antonio Barranco García identificado con cédula de ciudadanía 19.366.090, según poder otorgado por la representante legal de la persona jurídica Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria (Antes HELM FIDUCIARIA S.A.).Se evidenció por parte del equipo auditor, respecto al acto administrativo de oferta de compra como a su notificación, consistencia e integridad frente a los insumos aportados.

- Respecto a la comunicación de registro de la Resolución 4426 del 02/09/2019 a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ORIP, la DTDP generó el oficio 20193251121171 del 08/10/2019, que fue entregado a su destinatario el 11/10/2019 según se evidencia en el Sistema de Gestión Documental. Frente al particular, el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, señala lo siguiente:

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

Dado lo anterior, se evidenció extemporaneidad de 2 días en la generación y envío del oficio de solicitud de inscripción de la oferta de compra a la ORIP, contraviniendo lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, lo que conlleva a retrasos en la publicidad u oponibilidad del proceso de adquisición predial frente a terceros.

Atendiendo al resultado de extemporaneidad expuesto, se revisó el aplicativo CHIE, módulo de Planes de Mejoramiento, en donde se identificó en progreso, la acción 2601 "*Desarrolla* (sic) *sistema de alertas en tablero de control compartido con el componente de administración predial para garantizar el seguimiento y radicación oportuna de las solicitudes de inscripción de actos administrativos y documentos derivados de la gestión predial"* , derivada del hallazgo *"Extemporaneidad en la solicitud de registro ante la ORIP de actos administrativos de oferta de compra";* generado con ocasión de la Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial cuyo informe final fue formalizado mediante memorando 20221350176243 del 13/05/2022. Por tal razón, se consideró pertinente no formular un nuevo hallazgo dado que ya se encuentra una acción en ejecución asociada a un hallazgo de la misma de naturaleza.

3.3 RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN

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

Para este componente, en el ámbito jurídico, se aplicó prueba de verificación de documentos en cuanto a oportunidad, consistencia e integridad, asociados al RT 49438 de conformidad con los puntos de control definidos en el PR-GP-03 *"Procedimiento Adquisición Predial",* versión 5.0, así como la Ley 388 de 1997 y la Ley 1437 de 2011.

Se acudió en primer término a la revisión del Sistema ORFEO, incluidos los archivos correspondientes a la digitalización integral del expediente (20183253201000112 8E anexos 1, 2, y 3). Posteriormente se accedió al archivo DRIVE compartido denominado PIEDRA HERRADA - EVIDENCIAS APORTADAS DTDP, en el que se incluyeron archivos e información el 05/09/2022 previa solicitud realizada mediante correo electrónico del 31/08/2022, y el 19/09/2022 previa solicitud del 13/09/2022. A continuación, se describen los aspectos encontrados:

En desarrollo del proceso de adquisición predial para este RT y dado que no prosperó la etapa de enajenación voluntaria, al no llegar al acuerdo formal reflejado en una promesa de compraventa, se expidió la Resolución de Expropiación 1347 del 04/02/2020. Para efectos de la notificación, dentro del término previsto en el artículo 68 del C.P.A.C.A., se generó el oficio 20203250128701 del 06/02/2020, que fue entregado en la Carrera 69 # 27 98 el 12/02/2020.

La Resolución 1347 del 04/02/2020, fue notificada personalmente el 19/02/2020 a la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A. (HOY ITAU FIDUCIARIA) en su condición de propietaria del inmueble, a través de apoderado, el señor Miguel Antonio Barranco García.

Dentro del término previsto en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 76 del C.P.A.C.A., el propietario interpuso recurso de reposición en contra de la citada resolución, mediante radicado 20205260234892 de fecha 04/03/2020, alegando presuntas inconsistencias técnicas y jurídicas del avalúo, así como un supuesto conflicto de interés. Aceptado el recurso, se expidió el Auto de Apertura a Pruebas el 11/03/2019 que dispuso *"un término probatorio de TREINTA (30) días hábiles contados a partir de la fecha del presente Auto, término que se vence el día 27 de abril de 2020",* durante el cual, la DTDP dio traslado del recurso a la UAECD, para que se pronunciara sobre lo de su competencia, decisión administrativa comunicada por el IDU al recurrente mediante oficio 20203250279081 del 18/03/2020.

Ahora bien, en atención a la emergencia sanitaria generada con ocasión del Covid-19, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU procedió a suspender los términos administrativos, de conformidad con la Resolución 2779 del 23/03/2020, modificada por la Resolución 2824 del 08/04/2020, los cuales sólo fueron reanudados a partir del 27/04/2020. De otra parte, mediante Resolución N°0252 de 2020, la UAECD suspendió los términos correspondientes a los trámites administrativos y disciplinarios, la cual fue prorrogada mediante las Resoluciones 308, 321, 427, 444 y 449 de 2020, hasta el 16/06/2020.

En consideración a lo anterior, la DTDP profirió auto del 21/07/2020, en el cual ordenó requerir a la UAECD para que allegará la respuesta relacionada con el recurso interpuesto en relación con el ITAC 1604. Es así, que mediante oficio 20205260695452 de 31/08/2020, la UAECD allega al Instituto la respuesta requerida.

Agotadas las gestiones administrativas tendientes a resolver el recurso, se expidió la Resolución 5209 del 21/09/2020, la cual fue notificada por correo electrónico el 22 del mismo mes y año, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011. En dicho acto administrativo la DTDP modificó el artículo 1 de la Resolución 1347 del 04/02/2020, incluyendo los linderos del predio objeto de expropiación por cuanto de manera equívoca se habían relacionado los linderos del inmueble de mayor extensión. Es de anotar que en el acto administrativo que resuelve el recurso (Resolución 5209), por posible error de transcripción, se hizo referencia a la Resolución 1314 del 04/02/2020 (Resolución 1347), inconsistencia que quedó registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.

Atendiendo los documentos suministrados por la DTDP, la Resolución de Expropiación quedó ejecutoriada el 23/09/2020.

Respecto a la comunicación de registro de la expropiación a la ORIP, la DTDP generó los oficios 20213250220631 y 20213250220621 ambos del 10/02/2021, mediante los cuales se levantó la oferta de compra y se registró la expropiación; estos documentos fueron recibidos por la Oficina de Registro el 12/02/2021, según consta en el Sistema de Gestión Documental.

En desarrollo del proceso de adquisición predial, la DTDP profirió la Resolución 516 del 10/03/2021, en la cual se corrige el parágrafo del artículo primero de la Resolución No. 1347 del 04/02/2020 *"Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa*" en lo atinente a corregir la fecha de la Escritura Pública 5822, otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, de 20/08/1959 al 13/12/1989.

El grupo auditor obtuvo los certificados de libertad y tradición de fecha 19/10/2022 de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 50S-40034533 (predio de mayor extensión objeto de expropiación administrativa) y 50S-40783835 (predio expropiado de menor extensión), encontrando que, para el primer predio, se registraron según consta en las anotaciones 31, 32 y 33, las resoluciones 1347 del 04/02/2020, 5209 del 21/09/2020 y 516 del 10/03/2021. Es de anotar que en la anotación 33, dado el error que persiste por parte del IDU en la Resolución 5209, se refiere a la aclaración o modificación de la Resolución 1314 siendo el número de identificación correcto de la Resolución el 1347.

De otra parte, frente al segundo folio de matrícula inmobiliaria se evidenció que solamente fue registrada la Resolución 1347 del 04/02/2020 y que falta por registrar las resoluciones 5209 del 21/09/2020 (la cual definió los linderos del predio expropiado) y 516 del 10/03/2021 que corrigió la Resolución 1347, lo que generó que en el folio de matrícula inmobiliaria del predio expropiado se tengan en cuenta los linderos generales del predio de mayor extensión y no los descritos en el RT 49438, correspondiente al inmueble objeto de expropiación, contenido como ya se indicó en la Resolución 5209.

Por tanto, se recomienda adelantar las actuaciones administrativas tendientes a corregir y actualizar ante la ORIP, los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40034533 y 50S-40783835 con el propósito de que se ajusten y reflejen todos los actos administrativos generados que afectan la titulación e identificación de los inmuebles.

En atención a la multiplicidad de errores formales evidenciados con la expedición de las diversas resoluciones relacionadas con el RT verificado, se recomienda hacer efectivos los controles asociados a la revisión previa de los actos administrativos que se generen y de esta forma garantizar la calidad y consistencia de la información en ellos contenida.

Continuando el ejercicio, las pruebas de auditoría aplicadas al pago del RT49438, se basaron en la verificación de la correspondencia de información suministrada por la DTDP a Transmilenio S.A., mediante la radicación de Solicitud de Autorización de Pago – SAP del 19/11/2020, el "*M-DA-011 MANUAL DEL CONVENIO 20 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU) Y TRANSMILENIO S.A."* versión 0, anexo 1 "*Listado de requisitos contables de pago"* y los registros presupuestales exigidos en el MG-GC-006 Manual de Gestión Contractual versión 16, según se describe a continuación:

Revisada la SAP 691/2020 de Transmilenio S.A. asociada a la oferta de compra y la resolución de expropiación, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal - CDP y Certificado de Registro Presupuestal - CRP, así:

Tabla N.° 11 - Descripción CDP y CRP pago RT49438

Aspecto	Valor
N.° CDP	202001 1355 TRANSMILENIO, reemplaza a 201908 2693

Aspecto	Valor
Compromiso	Infraestructura de soporte y acceso para vehículos y pasajeros del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP - de Bogotá D. C.
Beneficiario	HELM FIDUCIARIA (HOY ITAÚ FIDUCIARIA)
Nit	830.053.963
Tipo documento	OFERTA DE COMPRA
Contrato (Oferta)	RESOLUCIÓN 004426 DE 2019
N.° CRP	No. 202001 1396 del 2/01/2020 que reemplaza el No.201912 3089 del 2019. Transmilenio S. A.
Objeto	CRP CUENTA POR PAGAR VIGENCIA ANTERIOR. REEMPLAZA CRP 201912 3089 AVALÚO INICIAL MÁS DAÑO EMERGENTE PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA ZONA DE TERRENO QUE SE AGREGA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA KR 5 ESTE 106 23 SUR REQUERIDO PARA LA OBRA AMPLIACIÓN DE PATIOS FASE I RT 49438
Código Rubro	334030206
Nombre Rubro	CUENTAS POR PAGAR (RECURSOS SITP)
Fuente Financiación	RECURSOS SITP
Valor ($)	4.085.056.194,00

Fuente: Resoluciones IDU 4426 de 2019 y 1347 de 2020. Consolidación: equipo auditor.

Las cifras descritas son consistentes con las indicadas en el ITAC 1604, correspondiente al avalúo comercial.

Posteriormente, para el RT 49438 fue elaborada, el 11/11/2020, la SAP 691/2020, por concepto del pago de la Resolución de Expropiación 1347 del 04/02/2020, encontrándose nuevamente consistencia en las cifras frente a los soportes, con los siguientes valores:

Tabla N.° 12 - Valores SAP 691/2020

Descripción	Concepto	Valor ($)
Valor a pagar por predio a expropiar	Terreno	3.955.548.150
	Daño emergente	129.508.044
	TOTAL	4.085.056.194
Descuentos	Escrituración	14.344.908
	Registro	15.149.942
	Impuesto predial	3.539.750
Valor a girar		**4.052.021.594**

Fuente: SAP 691/2020 Consolidación: equipo auditor

Se evidenció que la SAP 691/2020 estaba debidamente firmada por el ordenador del gasto, con código de verificación N° 1025513 (SGDU) y que los soportes, que se encuentran en el radicado 2020325935181 del 23/11/2020 fueron incluidos en el expediente ORFEO 201732532010001320E.

De otra parte, según lo indicado por el proceso, para los giros se acató lo dispuesto en el anexo 1 del *M-DA-011* antes citado, frente al que el equipo auditor observó que para la solicitud de autorización del pago de la expropiación por vía administrativa del RT 49438, se aportaron los siguientes documentos:

- Original SAP 691/2020, por valor de $ 4.052.021.594. y concepto "*PAGO ÚNICO CONTADO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA Z.T. QUE SE SEGREGA DEL INMUEBLE UBICADO EN KR 5 ESTE 106 23 SUR REQUERIDO PARA LA OBRA AMPLIACIÓN PATIOS FASE I RT 49438*"
- Copia de CRP N°1396 del 2/01/2020.
- Copia de la Resolución 1347 del 4/02/2020 "*Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa*", debidamente notificada.
- Copia de la Resolución No 5209 de 21 /09/2020 mediante la cual se resolvió el recurso de reposición debidamente notificada.
- Copia del ITAC 1604, por valor de $4.085.056.194 (Terreno $3.955.548.150 y Daño Emergente $129.504.044).
- Copia del VUR del 26/10/2020, Consulta (218077578), Matrícula Inmobiliaria (50S-40034533), Referencia Catastral (AAA0146XJYN).
- Copia de la liquidación de impuesto de registro y documento de homologación de los estados de cuenta de valorización para el registro topográfico 49438.
- Copia del Certificado de Existencia y Representación Legal del 22/05/2018 de "PIEDRA HERRADA S.A.S." Nit 901017297-3.

Respecto al último documento enunciado, el equipo auditor evidenció una discrepancia consistente en que la firma Piedra Herrada S.A.S no es propietaria del predio (ITAÚ Fiduciaria Patrimonios Autónomos, Nit 830.053.963), así como frente al CDP y CRP y en últimas la beneficiaria del pago (ITAÚ).

Al indagar mediante correo electrónico del 02/09/2022 por esta discrepancia, la DTDP, mediante radicado 20223250335113 del 26/09/2022, indicó:

> *"En primer lugar, se informa que no procedió soporte adicional respecto a la autorización de pago y no se registró devolución alguna por parte de Transmilenio. En segundo lugar, para las aclaraciones relacionadas con el certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, se adjuntan los soportes del Contrato de Fiducia Mercantil que soportan los antecedentes respecto de la autorización efectuada, teniendo en cuenta lo presentado en su momento por el señor Luis Humberto Costa Calderón, mediante radicado IDU 20185260508072 del 24 de mayo de 2018. Ver. Anexo 1".*

Con base en lo descrito, se evidenció que se remitió el Certificado de Existencia y Representación Legal del 22/05/2018 de una empresa que no ostentaba el dominio del predio; sin embargo, sin que se hubieran presentado evidencias de corrección o aclaración, el pago se realizó correctamente, toda vez que, Transmilenio S.A. giró el Cheque N° 66956-7 del 07/12/2020 a ITAU FIDUCIARIA PATRIMONIOS AUTONOMOS, acorde con la Resolución de expropiación, soportado con la Orden de Pago 202012 9708 del 03/12/2020. De otra parte, se precisa que este certificado de existencia y representación aportado, como se dijo es del 22/05/2018 (más de 30 meses de antelación a la fecha de la SAP-691 de 2020), que no cumple con la vigencia exigida (no mayor a 3 meses a partir de su expedición). Por tanto, se recomienda

con el propósito de minimizar riesgos asociados a errores o demoras en los pagos, verificar que la documentación asociada a las solicitudes de autorización de pago, sea consistente, vigente y coherente con la información contenida en las resoluciones, documentos presupuestales, certificado de cámara y comercio y demás requisitos exigidos.

3.4 ENTREGA, ADMINISTRACIÓN PREDIAL Y DISPOSICIÓN A OBRA

Para la verificación del recibo y entrega del predio y administración, se tomó como base el procedimiento PR-GP-02 *"Administración y Venta de Predios"* versión 3.0, cuyo alcance inicia con el recibo de los predios por parte del IDU, continúa con la realización del plan de gestión (para demolición, mantenimiento y vigilancia de predio), hasta la entrega de los mismos a ejecución de la obra.

De esta forma, las pruebas de auditoría se organizaron iniciando con el recibo y entrega del predio, la planeación de recursos, la entrega al contratista de vigilancia y mantenimiento para la administración predial, culminando con la presentación de resultados a través de una visita de inspección al predio por parte del equipo auditor con el acompañamiento de los profesionales de la DTDP. Es de anotar, que no se incluyó la etapa de entrega al área ejecutora, pues a la fecha de este informe (09/11/2022), no se ha iniciado la ejecución del proyecto. A continuación, se presentan los resultados del ejercicio:

Frente al recibo del predio por parte la DTDP, se precisó verificar los antecedentes administrativos de la entrega, es así que mediante radicado 20213250876861 del 15/06/2021, se solicitó al propietario inscrito (ITAU) la entrega real y material del inmueble expropiado. Mediante radicado 20215260998932 del 21/06/2021, el apoderado manifestó la no disposición voluntaria para la entrega del predio, por lo que la DTDP mediante radicado 20213250896651, solicitó a la Dirección de Gestión Policiva de la Secretaría Distrital de Gobierno, la realización de entrega policiva, en atención a lo previsto en el parágrafo del artículo 27 de Ley 1682 de 2013.

Surtida la diligencia policiva, el predio denominado Piedra Herrada RT 49438 fue recibido por la DTDP según consta en el Acta de Diligencia Administrativa de la Inspección Distrital de Policía de Atención Prioritaria 21, del 30/09/2021, en la que participaron entre otros: representante IDU, delegada del Ministerio Público, representante del propietario del inmueble, agentes del Cuerpo Oficial Bomberos de Bogotá y el representante de la Alcaldía Local de Usme.

En la mencionada acta de la diligencia se registraron las siguientes observaciones:

> *"(...) evidenciando que en el mismo se encuentran algunos semovientes (vacas) y caninos, razón por la cual, se le solicita a los dueños de estos que los retiren del predio, para poder continuar con el desarrollo de la presente diligencia.*
>
> *(…) el predio en su totalidad y se deja constancia que el predio se encuentre libre de personas y objetos, no obstante, se indica que algunos semovientes que carecen de dueño realizan su paso por este predio, sin ser este su lugar de hábitat (…)"*

En la parte resolutiva del acta, se perfecciona la entrega real y material del inmueble correspondiente al RT 49438 al IDU, de acuerdo con la verificación de cabida y linderos asociados a la Resolución 1347, que según se evidenció y se describió anteriormente, corresponden a los linderos del predio en mayor extensión.

El punto de partida para el análisis de la entrega de predio al contratista de vigilancia surgió de lo contenido en el acta administrativa mediante la cual la DTDP recibió el predio, en la que se observa una orden de policía dirigida al IDU, en los siguientes términos:

> *"...Solicitar al instituto de Desarrollo Urbano IDU, que adopte todas las medidas necesarias y tendientes para evitar posibles ocupaciones y daños del predio que se entrega correspondiente al RT 49438, y que pueda constituir un detrimento al patrimonio del Distrito y de la propia entidad…".*

Ante esta situación, el equipo auditor mediante correo electrónico del 07/10/2022 solicitó a la DTDP: "*Según el Acta de Entrega Policiva del 30/09/2021, informar las acciones realizadas por la DTDP para dar cumplimiento al Art 2. solicitando detalle pormenorizado de lo sucedido y así mismo, se solicitó anexar copia de las acciones adelantadas, tendientes a subsanar la situación, en términos de número de contrato al que se hizo entrega, acta de entrega al contratista 2021 (énfasis en cerramiento y mantenimiento), observaciones y seguimiento a la ejecución de estas actividades*". Ante este requerimiento la DTDP manifestó:

> *"En relación con lo señalado en el acta de entrega policiva del predio denominado Predio* (sic) *Herrada, verificada en fecha 30 de septiembre de 2021, precisa la DTDP conforme su procedimiento, el recibo del predio y su disposición a la empresa de vigilancia con la que mantuvo contrato en ese momento, CONTRATO 1400-2021 suscrito con COLOMBIANA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD LIMITADA - COLVISEG., el cual inició actividades en fecha 25 de junio de 2021.*
>
> *Su disposición como predio en administración objeto de vigilancia se registró en la base de datos con esa misma fecha 30 de septiembre de 2021 (Se adjunta base de administración predial).*
>
> *Tratándose de una vigilancia móvil, la cual se verifica a través desplazamientos por el territorio bajo la modalidad revista, se verificó el seguimiento permanente como lo señalan los reportes semanales identificados como 30.1 (17 al 23 de enero de 2021) y 32 (31 de enero al 6 de febrero de 2022), que se adjunta como muestra de los recorridos efectuados.*
>
> *Es importante señalar como lo muestra el informe 32 que, frente a situaciones identificadas de posible ocupación del predio, se intensificaron los recorridos para este fin, por tanto, se presentan hasta 3 desplazamientos en el periodo donde se identificaron alertas, los cuales se resaltan en el informe.*
>
> *En relación con el mantenimiento, se precisa que teniendo en cuenta el área de terreno que comprende el predio de Piedra Herrada y las limitaciones de recursos por parte de Transmilenio en el componente Patios, se adelanta la revisión de los mismos en el marco del anteproyecto 2023 para dar curso a los cerramientos que demanda el predio".*

El análisis por parte del equipo auditor a la respuesta a la DTDP, inició con la verificación de los registros de la base de datos de administración predial puesta a disposición, donde se evidenció que efectivamente el RT 49438 está incluido; sin embargo, el CHIP AAA0146XJYN no corresponde, pues se registra AAA0000AAAA, la matrícula inmobiliaria 50S-40034533 no coincide pues aparece 050S40783835; así mismo, en el campo correspondiente a la dirección no se registran datos. Así las cosas, a pesar de evidenciar de alguna manera su inclusión en el marco general de la administración predial, no lo es menos que la base de datos aportada carece de consistencia y completitud frente a la identificación del predio, por tanto, con el propósito de optimizar la trazabilidad y minimizar errores en la gestión, se recomienda al proceso depurar la base de datos en administración predial a fin de mantener un registro correcto y completo de los predios de administración.

Luego, se procedió a verificar la disposición del predio a la empresa de vigilancia, que para el análisis de esta respuesta, el equipo auditor tomó lo establecido en las políticas operaciones del procedimiento PR-GP-02 "*Administración y Venta de Predios"* versión 3.0, que entre otras indican que para la entrega de predios a los contratos de demolición, mantenimiento y vigilancia, deben estar presentes el interventor del contrato, el contratista, el supervisor de vigilancia y un profesional de la DTDP, designado para tal fin; así mismo, en la actividad 7.6.13 *Entregar predio(s) al contratista vigilancia*, se establece como único documento soporte el acta de entrega; sin embargo, estos documentos no fueron allegados por parte de la DTDP, lo que soporta la formalización del hallazgo en tal sentido.

De otra parte, en los reportes semanales de vigilancia entregados por la DTDP (reporte semana 30.1 y 32), aparecen notas de seguimiento realizados por los motorizados en ejecución del contrato de vigilancia IDU-1400-2021. En el reporte de informe semanal 30.1 del 27/01/2022 aparece registrado: *(...)" Revista a los predios del IDU ubicado en el* ***UVAL RT:49435-49436-49437-49438, a la hora libre de ocupación. NOTA: Se Recomienda urgente cercado de los predios para evitar posibles inconvenientes. Motorizado: Escobar Blanco Oswaldo…".*** (Negrilla fuera de texto). Mientras que el informe de seguimiento 32 del 07/02/2022, se registra: *(...)"se realiza la revista a los prebios* (sic) *el Uval libre de ocupación* ***RT 49437 49438 todo en orden a la hora MT ALVARO CALDERON…".*** (Negrilla fuera de texto).

Se observa en estos reportes que se registra información correspondiente al seguimiento del RT 49438 por parte del contratista de vigilancia, en los meses de enero y febrero; sin embargo, no se evidenciaron por parte de la DTDP actividades subsiguientes hasta el mes de octubre de 2022, ni se entregó la minuta donde se registra por parte de la vigilancia el seguimiento a los predios. Se aclara que, la información está registrada dentro de un grupo de RT relacionados, que hacen parte de los predios identificados como "UVAL".

Es de anotar que, el contrato IDU-1400-2021 a fecha de la visita de inspección al terreno (03/10/2022) se encontraba terminado, y no se entregaron por parte de la DTDP evidencias respecto a la inclusión y/o entrega del predio a un nuevo contratista de vigilancia, por lo cual se recomienda al proceso, de manera prioritaria, realizar las gestiones administrativas necesarias para acceder a la vigilancia del predio, y así minimizar la posible materialización del riesgo Invasión de los predios en administración a cargo de la DTDP (G.GP.05).

De otra parte, en relación con la entrega del predio al contratista de demolición, mantenimiento y cerramiento, se evidenció por parte del equipo auditor con base en lo manifestado por la DTDP, que aún no se cuenta con los recursos necesarios para su incorporación a algún contrato. En consecuencia, transcurrido más de un año desde la entrega policiva del predio, aún no se ha efectuado el cerramiento, remoción de elementos ajenos al predio ni mantenimiento en general. Dado lo anterior, se recomienda al proceso gestionar con carácter urgente los recursos necesarios para vincular el predio identificado con RT 49438 a contrato de demolición, mantenimiento y cerramiento, a efectos de dar cumplimiento a la orden de policía judicial consignado en el acta de entrega de 30/09/2021*,* soportado adicionalmente en la recomendación que se evidenció en el informe semanal de vigilancia (30.1) entregado por la DTDP, para minimizar los riesgos asociados indicados en la diligencia policiva *(…) " que pueda constituir un detrimento al patrimonio del Distrito y de la propia entidad".*

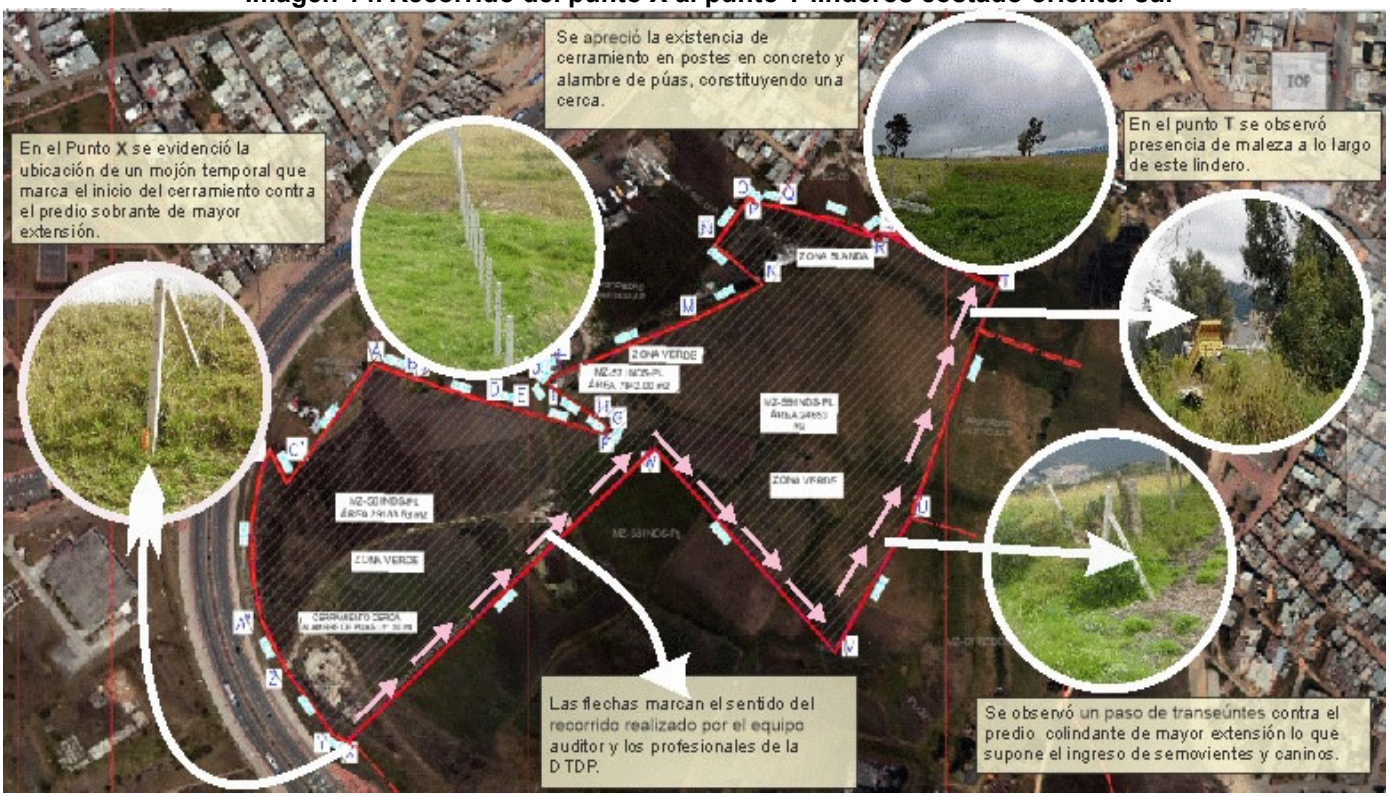
En ejecución de la auditoría, el equipo auditor realizó visita de inspección el 03/10/2022 al RT 49438 Predio Piedra Herrada, ubicado en la KR 5 Este 106-23 Sur. En dicha visita se contó con la presencia de profesionales de la DTDP que acompañaron el recorrido, incluida la profesional en arquitectura que

elaboró el RT y representantes de los contratos IDU-522/524-2022, relacionados con la demolición, limpieza, cerramiento y mantenimiento de predios adquiridos por el IDU y su respectiva interventoría. Sin embargo, dentro de los soportes suministrados por la DTDP, no se soporta que el predio esté bajo la administración de estos contratos.

El recorrido inició, tomando como referencia el RT suministrado por la DTDP, utilizando los mojones definidos en el mismo, partiendo del punto X pasando por el punto W, V, U y llegando al punto T para continuar recorriendo todos los demás puntos identificados en el RT. A continuación, se presentan los resultados del recorrido:

En el recorrido se pudo apreciar la existencia del cerramiento que separa la porción de la reserva de infraestructura vial, del restante del predio de mayor extensión Piedra Herrada (costado Sur). También se aprecia la existencia de senderos de circulación peatonal, donde este cerramiento se encuentra interrumpido cerca del punto U. Finalmente, en cercanías al punto T, se encontró exuberante vegetación que puede ser sujeto de poda y mantenimiento, como se aprecia en la siguiente imagen:

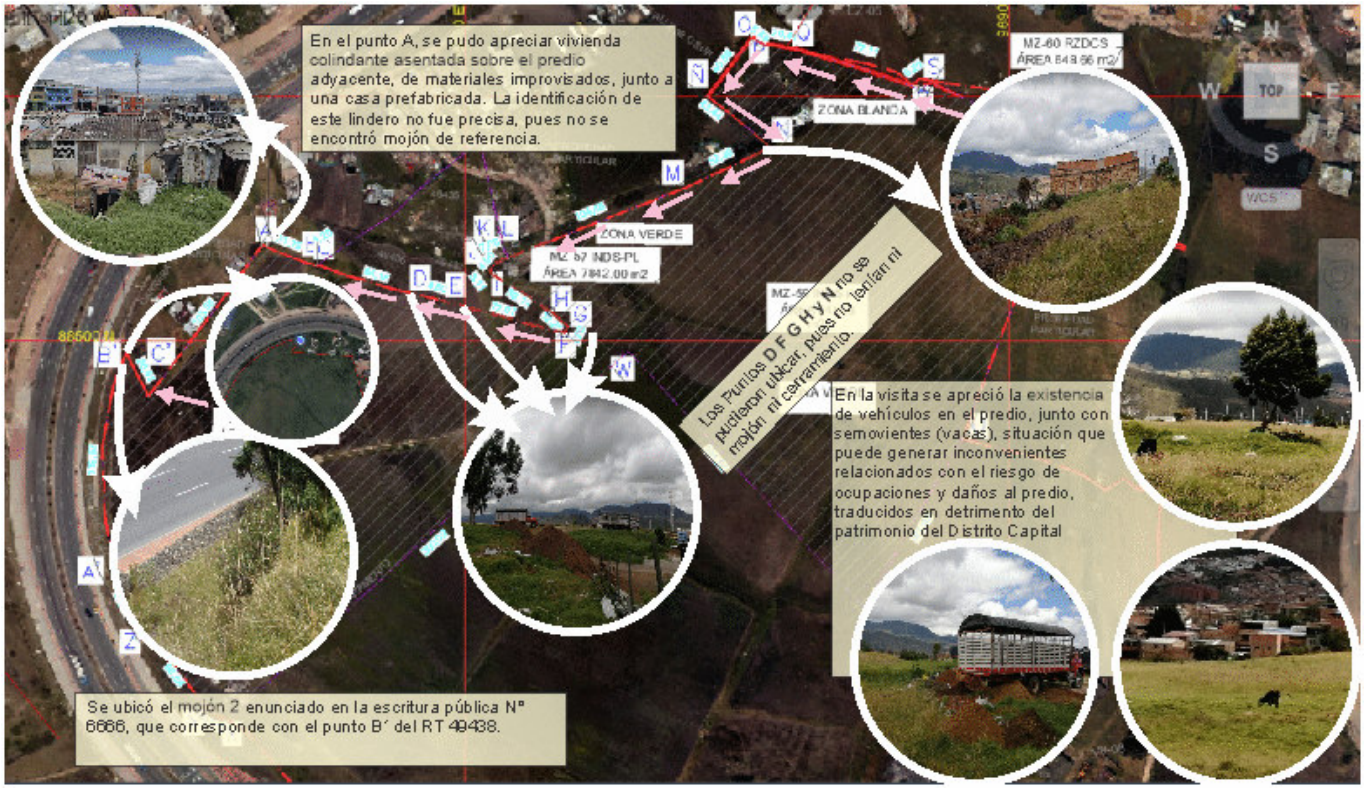
Imagen 14. Recorrido del punto X al punto T linderos costado oriente/ sur



Fuente: Consolidación equipo auditor

Continuando el recorrido, en la siguiente imagen se aprecian algunos aspectos observados:

Imagen 15. Recorrido por los linderos entre los puntos T, O, Ñ, N, J, G, A, C´, B´ y X, lindero costado Norte/occidente



Fuente: Consolidación equipo auditor

Como se aprecia en la imagen anterior, se dificultó la identificación de algunos linderos en el sentido norte y ausencia de cerramiento; no se ubicaron algunos mojones o puntos que se encuentran definidos en los linderos del mismo, como son desde el punto D hasta J, así como del punto M a Ñ. En el predio se encontraron semovientes (vacas) y caninos, así mismo, se evidenciaron vehículos que representan una posible ocupación del predio y la presencia de un paso peatonal que no está identificado en el levantamiento topográfico ni en el estudio de títulos. Se incluye en el presente informe el Anexo N°2 Registro fotográfico visita de inspección del 03/10/2022.

Finalmente, como resultado de la visita, se reitera la importancia de acelerar la gestión de recursos y las actividades necesarias para el cerramiento, mantenimiento y vigilancia| del predio, con el fin de evitar posibles ocupaciones.

3.5 CONTRATOS / CONVENIOS ASOCIADOS

3.5.1 CONVENIO IDU-1081-2016 (AVALÚOS)

Esta contratación se integró a la evaluación en razón al correo electrónico del 08/09/2022, mediante el cual la DTDP informó que: "*No había sido claro para este enlace el contrato del que se requería la información, entendiendo éste en función del predio mismo, sobre el que no se surtió este tipo de trámite. Ahora bien, frente al contrato de avalúo se anexa en el drive el correspondiente al 1081 de 2016.*", frente al requerimiento del equipo auditor relacionado con: "*Relación de órdenes de pago del RT 49438 y soportes por concepto de avalúos relacionados con el predio y a que contrato (s) fueron imputados*." (SIC)

Para el ejercicio, se consultó en primer término la información contenida en el expediente contractual ORFEO 20164351916000013E, así como los registros e información SECOP I, SIAC y STONE. Compilada la información básica, se procedió a requerir a la DTDP según se detalla en el análisis de cada uno de los ítems.

El contrato citado corresponde a una contratación directa, adelantada bajo la modalidad de convenio/contrato interadministrativo, identificado como IDU-1081-2016, cuyo objeto consistió en: *"Elaborar los avalúos comerciales incluidas las indemnizaciones, elaborar avalúos de referencia y las actualizaciones de cabida y linderos que se requieran en los diferentes procesos de adquisición predial por enajenación voluntaria o expropiación administrativa para obras de infraestructura del sistema de transporte masivo de Bogotá a cargo de TRANSMILENIO S.A., conforme lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2729 de 2012 y en especial las Resoluciones 620 de 2008, 898, 1044 de 2014 y la Resolución 0193 de 2014 expedida por el IGAC".*

Atendiendo el procedimiento previsto para la suscripción de convenios, se consultó el Sistema ORFEO, y se ubicó el memorando 20161050241913 del 11/11/2016, mediante el cual la Dirección General del Instituto viabiliza la suscripción del convenio interadministrativo con la UAECD, para la elaboración de avalúos, soportada esta decisión en el concepto técnico y solicitud de la DTDP efectuada a través de memorando 20163250241683 del 11/11/2016. El Convenio fue suscrito el 19/12/2016, entre el IDU y la UAECD, inició su ejecución el 27/12/2016 (fecha de expedición del CRP), según lo previsto en cláusula décimo novena del mismo, con un plazo inicial de un año y por valor de $1.400.000 millones de pesos. Se constató la capacidad jurídica de las partes, para contratar y suscribir el contrato IDU-1081-2016, precisando que atendiendo las disposiciones legales sobre la materia, tratándose de convenios interadministrativos se optó la no exigencia de pólizas que garantizaran su cumplimiento

Para la mencionada contratación se observó la Solicitud de Disponibilidad Presupuestal – SCDP N°364, por $1.400.000.000, gestionada mediante radicado 20163050988801 del 27/10/2016; de otra parte, con radicado 20163051151921 del 21/12/2016 se realizó la Solicitud de Registro Presupuestal - SCRP N°327. De acuerdo con las solicitudes anteriores, Transmilenio S.A. expidió el Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP N°. 201611 1888 del 8/11/2016 y el Certificado de Registro Presupuestal - CRP N°. 201612 2077 del 27/12/2016 por los citados $1.400.000.000.

En cuanto al desarrollo contractual, se observó que, el 19/12/2017 se formalizó la prórroga N°1 al contrato IDU-1081-2016, por el término de un (1) año, según se observa en el documento correspondiente ubicado en el Sistema de Acompañamiento Contractual - SIAC; a su vez, el 30/11/2018, se suscribió la Prórroga N°. 2 y adición N°. 1 y modificación N°. 1, mediante la cual se prorrogó su término de ejecución por un año más, se adicionaron recursos por $699.995.808 y se modificó la forma de pago.

Respecto al trámite interno de la prórroga N°1, se ubicaron en el Sistema ORFEO comunicaciones que dan cuenta de las gestiones adelantadas, así: mediante memorando 20171050283363 del 28/11/2017, la Dirección General viabilizó la prórroga por el término de un (1) año, soportada en la justificación técnica 20173250280533 del 24/11/2017, a la que se dio alcance con memorando 20173250293443 del 11/12/2017. Se constató la capacidad jurídica de las partes, para suscribir este modificatorio y la oportunidad en la gestión y firma, atendiendo lo previsto en el procedimiento entonces vigente PR-GC-14 Modificación y Cesión a Contratos Estatales. El documento suscrito el 19/12/2017, fue publicado en el SECOP I el 26/12/2017, con un día de extemporaneidad, frente a lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.7.1. del Decreto 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional".*

Considerando lo anterior, y dada la temporalidad de esta extemporaneidad, se recomienda que para los procesos/contratos que gestione la DTDP, las publicaciones de los documentos (modificaciones) contractuales se realicen dentro del término previsto en el citado artículo 2.2.1.1.1.7.1. del Decreto 1082 de 2015.

Para la suscripción de la Prórroga N°. 2 y adición N°. 1 y modificación N°. 1, del 30/11/2018, y de conformidad con las consultas realizadas en el Sistema ORFEO, se evidenció la solicitud de trámite y autorización de la Dirección General formalizada a través de memorando 20181050281743 del 06/11/2018, en concordancia con la comunicación 20181050288423 de la Dirección General del 14 del mismo mes y año, soportadas en el concepto técnico de la DTDP 20183250268853 del 24/10/2018 y 20183250281213 del 06/11/2018 y alcance 20183250292783 del 21/11/2018 (forma de pago). Se constató la capacidad jurídica de las partes, para suscribir este modificatorio y la oportunidad en la gestión (contada a partir de la solicitud inicial) y firma, atendiendo lo previsto en el procedimiento entonces vigente PR-GC-14 *"Modificación y Cesión a Contratos Estatales*". El documento suscrito el 30/11/2018, fue publicado en la misma fecha en el SECOP I.

Tal como se indicó anteriormente, mediante memorando 20183250281213, la DTDP, recomendó la prórroga y adición a este contrato interadministrativo, en los siguientes términos:

> *(…) "me permito justificar la necesidad, así:*
>
> *Técnica:*
> *Se requiere adicionar el Contrato Interadministrativo de Avalúos IDU-1081-2016, teniendo en cuenta que a la fecha se ha facturado $777.750.423, quedando un saldo de $622.249.577 de los cuales $45.341.382 se encuentra en trámite de pago y el costo de los avalúos por solicitar, entre predios ubicados en planes parciales y avalúos comerciales del proyecto Carrera 7, Av. Caracas y palios portales y zonales superan el saldo existente.*
>
> *Jurídica:*
> *En cumplimiento de las funciones establecidas en el Acuerdo 002 de 2009, modificadas parcialmente por el Acuerdo 002 de 2017 y dentro de las cuales se encuentra "(...) Elaborar los estudios de títulos, registros topográficos, estudios socioeconómicos, avalúos y demás insumos para la oportuna adquisición y escrituración de los inmuebles requeridos para la ejecución de los proyectos de infraestructura a cargo de la entidad. (…), es responsabilidad de esta área técnica misional velar por la aprobación de los avalúos, necesarios dentro del proceso de adquisición predial.*
>
> *Financiera:*

De acuerdo con las necesidades del Instituto y para respaldar las actividades de solicitud de avalúos, indemnizaciones y certificaciones de cabida y linderos a la UAECD para los proyectos de ampliación de Troncales de Transmilenio, se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°201810 2856 del 31 de octubre de 2018 expedido por la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio por valor de $699.995.808". (…)

Con base en la anterior solicitud, se suscribió la Prórroga N°2 y adición N°1 y modificación N°1 al Contrato Interadministrativo, la cual se respaldó con el CDP N°. 201810 2856 y el CRP 201812 2829, por $699.995.808, es decir, que los compromisos adquiridos se respaldaron presupuestalmente.

No obstante, se evidenciaron errores de forma en este documento de prórroga, en lo referente a las consideraciones consignadas en los numerales 9, 10 y 13 al indicar la Dirección Técnica de Proyectos siendo lo correcto la Dirección Técnica de Predios como se muestra a continuación:

*"9. Que mediante acta de solicitud de Prórroga y Adición de fecha 26 de octubre de 2018 del contrato interadministrativo **IDU-1081-2016,** suscrita por la Gerente Comercial y de atención al Usuario de la UAECD, el Profesional de apoyo a la supervisión IDU y la Directora Técnica de Proyectos, en su calidad de supervisora del contrato, se exponen las, causales de la presente solicitud.*

10. Que mediante memorando 20183250281213 de fecha 6 de noviembre de 2.018, la Directora Técnica de Proyectos, recomendó la prórroga y adición al contrato interadministrativo IDU-1081- 2016, en los siguientes términos (…)"

"(…) 13. Que mediante memorando con radicado No. 20183250293993 de fecha 22 de noviembre de 2018, la Dirección Técnica de Proyectos (E), da alcance al memorando DTDP 20183250289273 y 20183250289503, en el cual manifiesta lo siguiente" (…)

Frente a los errores de transcripción descritos, se recomienda fortalecer los controles asociados a la revisión previa de los documentos constitutivos del contrato y sus modificaciones, a efectos de minimizar riesgos de gestión y errores en la identificación de responsabilidades.

Previamente a la verificación de la información consignada en el acta de liquidación, se evidenció en el SECOP I, la ausencia de constancias periódicas de ejecución contractual (con corte a 01/10/2022), exigibles con ocasión de la expedición del Decreto 103 de 2015, *"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1712 de 2014 y se dictan otras disposiciones*", compilado en el Decreto Único Reglamentario 1081 de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República*", en el que se precisó la obligatoriedad de publicar en el SECOP la información sobre la ejecución contractual.

El citado Decreto dispone: "*Artículo 2.1.1.2.1.8. Publicación de la ejecución de contratos. Para efectos del cumplimiento de la obligación contenida en el literal g) del artículo 11 de la Ley 1712 de 2014, relativa a la información sobre la ejecución de contratos, el sujeto obligado debe publicar las aprobaciones, autorizaciones, requerimientos o informes del supervisor o del interventor, que prueben la ejecución del contrato.*"

Respecto al término para gestionar las mencionadas publicaciones, el decreto compilatorio 1081 de 2015 estableció de manera general, en el artículo2.1.1.2.1.7. Publicación de la información contractual. *(…) "Los sujetos obligados que contratan con cargo a recursos públicos deben publicar la información de su gestión contractual en el plazo previsto en el artículo 19 del Decreto 1510 de 2013, o el que lo modifique, sustituya o adicione; está referencia normativa es referida a: "Artículo19.Publicidad en el Secop. La Entidad Estatal está obligada a*

publicar en el Secop los Documentos del Proceso y los actos administrativos del Proceso de Contratación, dentro de los tres (3) días siguientes a su expedición."

A efectos de dar cumplimiento a la anterior disposición, el IDU generó el memorando 20164350100803, a través del cual se precisaron temas operativos para su cumplimiento, se asignan roles y responsabilidades, siendo el área ejecutora la responsable de la remisión oportuna a la DTGC de los informes y/o constancias de ejecución para su publicación.

Las pruebas de auditoría aplicadas al pago del Avalúo RT 49438, asociado al contrato Interadministrativo IDU-1081-2016, se basaron en la verificación de la correspondencia de información suministrada por la DTDP a Transmilenio S.A. mediante la radicación de Solicitud de Autorización de Pago –SAP, y el "*Manual del Convenio 20 suscrito entre el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y Transmilenio S.A."* con Código: M-DA-011 de septiembre de 2018, versión 0, que en su anexo 1 contiene el *"Listado de requisitos contables de pago"*. Cabe indicar que este manual es de Transmilenio y aplica al IDU en la exigencia de documentos para desembolsos con dicha entidad, la *"Guía de Pagos a Terceros"* código GU-GF-01 versión 9 y los requisitos para el pago establecidos en la Cláusula Sexta – Forma de Pago del Contrato.

Mediante factura FE-5072 del 01/03/2019, la UAECD realizó el cobro de 46 Estudios Técnicos de Avalúos Comerciales consignados en el acta N°14 de pago N°13, en la que se incluyó el RT 49438. El trámite del giro de la mencionada factura se realizó mediante SAP N°135 (radicado 20192050200551 del 20/03/2019), frente a la cual se aplicó la prueba de auditoría descrita en el párrafo anterior; observando que para su trámite se aportaron los siguientes soportes:

- SAP N°135 debidamente suscrita e identificada con el código de aprobación 102114.
- Oficio remisorio de la factura FE-5072 (20195260223882 de 05/03/2019).
- Lista de Chequeo FO-DP-50 versión 20, diligenciada y suscrita por la DTDP.
- Factura de Venta No. FE-5072 por valor de $234.181.382.
- Acta N°14 de pago N°13 del 28/02/2019, debidamente suscrita.
- Cuadro de control financiero N°13 del 01/03/2019, debidamente suscrito.
- Anexo Cuadro N°1 al acta N°14 de pago N°13.
- Anexo de distribución de costos para contratos Interadministrativos, FO-GF-23 versión 3, debidamente suscrito.
- CRP 201901 490 de Transmilenio S.A. por $234.389.869.
- Vinculación de Pagos por Trasferencia Electrónica FO-GF-04 versión 4.0, debidamente suscrito.
- Certificación Bancaria de Davivienda.
- Certificación de pago de parafiscales y seguridad social de la UAECD, debidamente suscrita.
- Copia de la cédula de ciudadanía de la Gerente Comercial y Atención al Usuario de la UAECD.
- Acta de Posesión de la Gerente Comercial y Atención al Usuario de la UAECD.
- RUT de la UAECD.
- Resolución N°0139 de 03/02/2017 por la cual se hace el nombramiento ordinario a la Gerente Comercial y Atención al Usuario de la UAECD.

De acuerdo con lo anterior, la SAP N°135, en términos generales, cumple con lo establecido en los criterios evaluados y antes descritos.

Con el propósito de corroborar el valor cobrado por concepto del ITAC-1604, el equipo auditor, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Sexta del contrato interadministrativo IDU-1081-2016, consideró las previsiones de la Resolución expedida por la UAECD N°1345 del 19/09/2018 "*Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución N°0880 del 1 de junio de 2017*":

> *"(…) ARTÍCULO 1.°Modificar el parágrafo 1.° del artículo 2.° de la Resolución N°0880 de 2017, el cual quedará así:*
>
> *Parágrafo 1.° Avalúos comerciales urbanos y rurales: El precio de un (1) avalúo comercial será determinado por el mayor valor entre un (1) salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) más IVA y el resultado de aplicar la tarifa de acuerdo a la siguiente tabla:*

Valor comercial del predio	***Predio fuera de Plan Parcial, Plan de implantación o Plan de regularización y manejo***	***Predio dentro de Plan Parcial, Plan implantación o Plan de regularización y manejo***
Hasta $10.000 millones	*1,2 x 1.000 de valor comercial de predio más IVA*	*1,4 X 1.000 del valor comercial del predio más IVA*
Más de $10.000 millones	*0,2 X 1.000 de la diferencia entre el valor comercial del predio y $10.000 millones + $12.000.000 más IVA*	*0,2 X 1.000 de la diferencia entre valor comercial del predio y $10.000 millones + $14.000.000 más IVA*

> *El precio de los avalúos comerciales de predios rurales, tendrá un aumento del cincuenta por ciento (50%) sobre las tarifas determinadas en la tabla anterior.*
>
> *Cuando se solicite el avalúo de un predio en el cual se encuentren establecidas más de una mejora, el valor a cobrar será el que resulte de liquidar el avalúo de cada mejora según lo indicado en el presente cuadro, aplicándose un descuento correspondiente al 20%. En cuanto al predio matriz el precio corresponderá a lo indicado en los párrafos anteriores sin ninguna deducción. (…)"*

Es pertinente señalar que, la tarifa del IVA del 16% cobrado en el acta N°14 de pago N°13, corresponde al porcentaje señalado en el artículo 192 de la Ley 1819 de 2016, vigente al momento de suscribir el contrato.

Con base en lo anteriormente descrito, el equipo auditor realizó un cálculo aritmético del valor cobrado por concepto del avalúo comercial, teniendo en cuenta las variables: Valor comercial del predio (Hasta $10.000 millones) y Predio dentro de Plan Parcial, Plan implantación o Plan de regularización y manejo (1,4x1.000) del valor comercial del predio más IVA), así:

Tabla N.° 13 - Cobro por Avalúo Técnico RT 49438

Concepto	Valor ($)
Valor comercial del terreno	$3.955.548.150
Tarifa Resolución 1345 de 2018 UAECD (1,4 x 1,000)	$5.537.767
IVA 16%	$886.043
TOTAL	**$6.423.810**

Fuente: DTDP SAP-135 Consolidación: equipo auditor

De acuerdo con lo consignado en la tabla anterior, el valor cobrado presenta coherencia frente a lo registrado en el Anexo Cuadro No. 1 del acta N°14 de pago N°13.

Es de anotar, que el contrato IDU-1081-2016 fue liquidado mediante acta N°20 del 16/02/2022. Durante la ejecución del contrato, se generaron 18 actas de pago para un total de $2.099.791.347, teniendo en cuenta que el valor del contrato inicial y la adición ascendía a $ 2.099.995.808, la diferencia de $204.461 se solicitó liberar mediante la citada acta.

Dado que el contrato IDU-1081-2016 ya se liquidó según se advirtió y se expuso anteriormente, mediante correo electrónico del 07/10/2022 se solicitó al enlace designado por la DTDP, entre otros, el cierre del expediente contractual, así: "*Con respecto al convenio de avalúos IDU 1081-2016 y teniendo en cuenta que se encuentra liquidado, realizar la gestión de cierre del expediente contractual (SECOP) y remitir evidencia respectiva (MG-GC-06 versiones 16 y 17 numeral 14.2)".*

En respuesta a este requerimiento, mediante correo electrónico del 14/10/2022, la DTDP, indicó: *"Se adjunta el soporte del cierre del expediente contractual en SECOP del contrato IDU 1081-2016.".*

Atendiendo la constancia, se evidenció la publicación el 13/10/2022 de 17 actas de pago del contrato y el 14/10/2022 como constancia de cierre de expediente. Se volvió a publicar el acta N° 20 de liquidación del Contrato, según se ilustra a continuación:

Imagen 16. Evidencias cierre de expediente contrato IDU-1081-2016

Fuente: SECOP I

Sobre el particular, es preciso anotar que las actas de pago publicadas, si bien se pueden entender como constancias de ejecución, es evidente su extemporaneidad, en tanto que el contrato ya se encontraba liquidado desde el 16/02/2022 y que en todo caso contraviene lo previsto en el Decreto compilatorio 1081 de 2015, artículo 2.1.1.2.1.7. ya descrito en este informe y lo previsto en la Circular 13 del 23/03/2018, de la Dirección General: "*PUBLICACIÓN DE INFORMES DE CONTRATOS EN EJECUCIÓN EN SECOP*", que en la parte pertinente se transcribe y soporta el hallazgo identificado:

> (…) "*Las dependencias supervisoras consolidarán los reportes de avance de los contratos a su cargo y los enviarán por medio de un memorando, dentro de los cinco (5) primero días de cada mes, a la Dirección Técnica de Gestión Contractual, la cual en primera instancia se encargará de subir los informes en el portal SECOP mientras se realizan las capacitaciones correspondientes, para que en última instancia sean las dependencias supervisoras de los contratos las que asuman la responsabilidad de cargar estos informes directamente en el portal SECOP*".

Por último, revisados los documentos del mapa de procesos en el ámbito contractual, se ubicó el formato FO-GC-216 *Constancia de archivo y/o cierre de contrato o convenio* v 2.0, el cual es el documento idóneo para gestionar el cierre del expediente contractual; así las cosas, se recomienda al proceso emplear para las gestiones administrativas contractuales los formatos/documentación adoptada por el Instituto, particularmente en lo relacionado con cierre de los expedientes contractuales**.**

3.5.2. CONTRATO IDU-1400-2021 (VIGILANCIA)

Este contrato se integró a la evaluación en razón al correo electrónico del 08/09/2022, mediante el cual la DTDP informa que: "*8. Se adjunta copia del contrato 1400 de 2021, el cual se consulta bajo el proceso IDU-LP-*

SGDU-003-2021)", frente al requerimiento del equipo auditor relacionado con: "*8. Informar, en caso de que aplique, si el predio se encuentra, o estuvo en administración y/o vigilancia por parte de la DTDP, y este caso, favor indicar Número del contrato de vigilancia, remitir contrato y N° de registro SECOP*"

Para este ejercicio se consultó, en primer término, la información contenida en el expediente contractual ORFEO 20214351911000002E, así como los registros e información SECOP II, SIAC, STONE; compilada la información básica, se procedió a la verificación de los siguientes aspectos: elaboración, firma y legalización e inicio del contrato, modificaciones contractuales, garantías, oportunidad y registro y/o publicación de documentos contractuales, actas, informes, soporte presupuestal, informes semanales, órdenes de pago y demás documentos, y evaluación frente a la normatividad interna y externa sobre la materia, cuyos resultados y desarrollo se presentan a continuación:

Tabla N.° 14 - Información general contrato IDU-1400-2021

Ítem	Descripción
Objeto	Prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada en la modalidad de vigilancia móvil, para los 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.
Proceso de Selección	IDU-LP-SGDU-003-2021
Resolución de Adjudicación	1987 del 22/06/2021
Adjudicatario / Contratista	COLVISEG Colombiana de Vigilancia y Seguridad Limitada- NIT 860.090.721-7
Fecha de suscripción del contrato	23/06/2021
Acta de inicio	25/06/2021
Plazo inicial	8 meses
Valor inicial	$1.406.160.159,00, incluido IVA
Vencimiento inicial	24/02/2022

Fuente: Registros SECOP II, Consolidación equipo auditor

A partir del análisis documental soportado en los registros SECOP II, se observó la consistencia del contrato frente a los documentos de adjudicación en cuanto a valor del contrato, término del mismo y otros ítems. De otra parte, se constató la capacidad jurídica de las partes, para contratar y suscribir el contrato IDU-1400-2021 y la oportunidad en la suscripción del contrato, acta de inicio, presentación y aprobación de pólizas iniciales.

De otra parte, mediante el radicado 20213250945701 del 24/06/2021 se realizó la Solicitud de Registro Presupuestal - SCRP N°1273, a Transmilenio S.A. De acuerdo con la anterior solicitud, Transmilenio S.A. expidió el CRP N°202106 3570; a su vez el IDU expidió el 24/06/2021 los CRP N°2637 y N°3638 por $752.845.920 y $166.347117 respectivamente.

A continuación, se presentan el consolidado de los CRP que respaldaron en su integridad el contrato:

Tabla N.° 15 - Relación de CRP Contrato IDU-1400-2021.

NUMERO CRP	FECHA EXPEDICIÓN	EXPEDIDO POR	VALOR
2637	24/06/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU	$752.845.920
2638	24/06/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU	$166.347.117
202106 3570	26/04/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio	$486.967.122
TOTAL			**$1.406.160.159**

Fuente: DTDP y aplicativo STONE. Consolidación equipo auditor. Valores en pesos colombianos

A continuación, se desarrolla el análisis que realizó el equipo auditor, en relación con algunos aspectos de ejecución contractual:

Tabla N.° 16 - Información general de ejecución contrato IDU-1400-2021

	Adición	Modificación	Prórroga	Suspensiones
Adición No. 1, modificación No. 1 y prórroga No. 1 del 06/12/2021	$210.878.868	Anexo de personal	3 meses	
Adición No. 2, modificación No. 2 del 21/04/2022	$443.079.638	Anexo de personal		
Acta 4 de suspensión del 24/05/2022				2 días
Acta 5 de reinicio del 26/05/2022				
Prórroga No. 2, adición No. 3, modificación No. 3 del 26/05/2022	$ 68.156.784	Anexo de personal	75 días calendario	
Acta 6 de suspensión del 09/08/2022				8 días
Acta 7 de reinicio del 17/08/2022				
Prórroga No. 3, adición No. 4, modificación No. 4 del 17/08/2022	$27.101.505	Anexo de personal	30 días calendario	
Totales	$2.154.167.373		hasta 16/09/2022	10 días

Fuente: Documentos contractuales, Consolidación equipo auditor

En cuanto a las modificaciones contractuales, se observó en un primer término, capacidad jurídica de los contratantes, para su trámite y suscripción; en lo referente a las garantías contractuales y sus modificaciones atendiendo la gestión y desarrollo contractual.

Se ubicaron en el Sistema ORFEO y en el SECOP II, las respectivas pólizas y sus modificaciones (póliza de cumplimiento, en sus amparos de: cumplimiento multas y cláusula penal, pago de salarios prestaciones sociales e indemnizaciones y calidad del servicio y póliza de responsabilidad civil extracontractual); frente a la gestión interna, en el expediente ORFEO, se encontraron las actas de aprobación del 24/06/2021 (objeto de la modificación: Contrato IDU-1400-2021), 17/01/2022 (objeto de la modificación: Acta de inicio, Adición N°1 Modificación N°1 y Prórroga N°1), 26/04/2022 (objeto de la modificación: Adición N°2, Modificación N°2 del Contrato de Prestación de Servicios N°1400-2021), 17/06/2022 (objeto de la modificación: Acta N°4 de suspensión y Prórroga N°2, Adición N°3 y Modificación N°3) y 15/09/2022 (objeto de la modificación: Acta N°6 de suspensión, Acta N°7 de Reinicio y Prórroga N°3, Adición N°4 y Modificación N°4.).

Continuando con la evaluación, se analizó el tema puntual de la oportunidad en cuanto a la presentación de las solicitudes de modificación contractual a la DTGC, dado que en el MG-GC-01 "*Manual de Gestión Interventoría y/o Supervisión de Contratos"* versión 9, numeral 8.1.1 Trámite modificaciones contractuales, se establece en la tercera viñeta:

> *"Cualquier modificación deberá tramitarse ante el IDU por lo menos diez (10) días hábiles de antelación a su fecha de vencimiento. Cuando los contratos se hayan celebrado con recursos de TRANSMILENIO S.A., este plazo deberá ampliarse a quince (15) días hábiles, para tramitar las apropiaciones presupuestales que se requieran.";*

En concordancia con lo previsto en el procedimiento PR-GC-14 *"Modificación y Cesión a Contratos Estatales"* versión 6, en las políticas operacionales puntos 4 y 5, se prevé en el punto 4 lo siguiente:

> *"La solicitud de modificaciones contractuales (adición, prórroga, modificación, aclaración) y cesión, en todos los casos deberán radicarse mediante memorando en la Dirección Técnica de Gestión Contractual*

con mínimo diez (10) días hábiles de antelación a la fecha en que se requiera suscribir el documento, por parte del área supervisora respectiva"

Y tratándose, como es el caso que nos ocupa, de recursos Transmilenio (punto 5):

"Los contratos celebrados con recursos de TRANSMILENIO S.A., deberán radicarse mediante memorando en la Dirección Técnica de Gestión Contractual con mínimo quince (15) días hábiles de antelación a la fecha en que se requiera suscribir el documento, por parte del área supervisora, para tramitar las apropiaciones presupuestales que se requieran."

Estas previsiones contenidas en la documentación interna, se concretaron dentro de las disposiciones del contrato IDU-1400-2021, que en su CLÁUSULA 6 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO dispone:

"Si por circunstancias previamente revisadas y validadas por el Supervisor y el IDU, se requiere modificar el contrato, las partes suscribirán el respectivo documento de acuerdo con las disposiciones legales y procedimientos establecidos en los Manuales, Guías, Planes y Procedimientos del IDU vigentes durante la ejecución del Contrato. Cuando dichas modificaciones sean solicitadas por EL CONTRATISTA, éste deberá hacer la petición de suscripción del respectivo documento, con una antelación no menor de DÍEZ (10) DÍAS HÁBILES a la fecha de vencimiento del plazo originalmente estipulado, anexando para ello los documentos soporte. Todas las solicitudes de modificación elevadas por el contratista deben ser revisadas y avaladas por el Supervisor".

Teniendo en cuenta que este contrato, en materia de recursos, es un contrato mixto, cuyo presupuesto lo integran recursos provenientes del IDU y de Transmilenio S.A., las estipulaciones contractuales han debido prever esta circunstancia e incluir los términos diferenciales de trámite en concordancia con las disposiciones del "*Manual de Gestión Interventoría y/o Supervisión De Contratos"* versión 9, numeral 8.1.1, y en el procedimiento PR-GC-14 *"Modificación y Cesión a Contratos Estatales"* versión 6 , inclusión que se recomienda para futuras contrataciones.

En la siguiente tabla se registran, las solicitudes de modificación generadas en desarrollo del contrato, frente al término mismo del contrato y frente a la generación de la modificación respectiva:

Tabla N.° 17 - Información solicitudes de trámite de ejecución contrato IDU-1400-2021

	Vencimiento previo	Solicitud de trámite	Suscripción modificación	Concepto (10 días de antelación)
Adición No. 1, modificación No. 1 y prórroga No. 1	24/02/2022	20213250410003 del 29/11/2021	06/12/2021	Oportuna
Adición No. 2, modificación No. 2	24/05/2022	20223250115553 del 31/03/2022	21/04/2022	Oportuna
Prórroga No. 2, adición No. 3, modificación No. 3	26/05/2022	20223250190663 del 24/05/2022	26/05/2022	2 días
Prórroga No. 3, adición No. 4, modificación No. 4	17/08/2022	20223250287853 del 17/08/2022	17/08/2022	0 días

Fuente: Registros ORFEO-SECOP II, Consolidación equipo auditor

De la anterior información se concluye que se gestionaron solicitudes de trámite de modificación contractual elevadas a la DTGC, omitiendo el cumplimiento del término previsto, tanto en el MG-GC-01 *"Manual de Gestión Interventoría y/o Supervisión de Contratos "*versión 9, numeral 8.1.1, como en el procedimiento PR-GC-14 *Modificación y Cesión a Contratos Estatales"* versión 6 y en el contrato IDU-1400-2021, en la CLÁUSULA 6 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO (10 días hábiles de antelación);

situación que se evidenció en los documentos que se relacionan a continuación: Prórroga N°2, adición N°3, modificación N°3 (2 días antes del vencimiento del término del contrato) y Prórroga N°3, adición N°4, modificación N°4 (el mismo día del vencimiento del contrato a las 6:56 p.m.), lo que genera riesgos operativos en la gestión y maximiza la posibilidad de errores en su trámite.

Para el trámite de la Adición N°1, se observó que la SGDU, mediante radicado 20213251603351 del 21/10/2021, remitió a Transmilenio S.A., la solicitud de expedición del CDP N°2476 por $ 210.878.868 con la siguiente justificación:

> *"En la actualidad, se está gestionando la adición del contrato de vigilancia y seguridad móvil 1400/2021 suscrito con COLOMBIANA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD LIMITADA - COLVISEG. Con el fin de darle continuidad al programa de vigilancia y seguridad a todos y cada uno de los predios, el valor de la presente adición contempla la seguridad de los predios de Transmilenio. Requeridos para Los proyectos de la Avenida Ciudad de Cali y Avenida 68, financiados a través de los recursos del convenio 612 del 2019. - El valor que se solicita adicionar no supera el 50% del valor total del contrato, expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes."*

Como respuesta a esta solicitud, Transmilenio S.A. el 29/10/2021 expidió el CDP N°202110 5034 por la suma solicitada.

Se observó el memorando 20213250410003 del 29/11/2021, mediante el cual la SGDU, solicitó a la DTGC viabilizar el trámite para la prórroga y adición al contrato, en los siguientes términos:

> *"De manera atenta y con ocasión del seguimiento a la ejecución de los contratos a cargo de Dirección Técnica de Predios, se solicita de manera respetuosa viabilizar el trámite correspondiente para suscribir la prórroga No. 1 por el término de Tres (3) meses, hasta el día 24 de mayo de 2022, adición No. 1 por valor de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($210.878.868) Incluido IVA y modificación No. 1 para ajustar el total de motorizados en el recurso humano señalado en el Anexo 1 – Anexo Técnico documento que hace parte integral del contrato IDU-1400-2021, (…)"*

En el mencionado memorando, se transcribe la justificación de la DTDP, así:

> *"(…)*
> *Teniendo en cuenta el seguimiento financiero que realiza la Dirección Técnica de Predios al contrato de prestación de servicios de vigilancia móvil IDU-1400-2021, se requiere adicionar la suma de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($210.878.868) Incluido IVA con el fin de contar con los recursos suficientes y asegurar la vigilancia de los predios para los proyectos Transmilenio de la Avenida Ciudad de Cali y Avenida 68, como resultado de la gestión predial en esas troncales, el cual contempla las tarifas del personal requerido en las diferentes jornadas, incluyendo costos administrativos de funcionamiento, vehículos, medios de comunicación, ajustes e IVA, costo que fue revisado y analizado por la supervisión, para los proyectos enunciados a cargo de Transmilenio, (…)"*

Para amparar esta modificación contractual, mediante radicado 20213251851591 del 13/12/2021 se solicitó a Transmilenio S.A la solicitud de expedición de SCRP N°2287 por $210.878.868, en atención a lo cual fue enviado el CRP N°2021 4998 del 15/12/2021 por el valor enunciado.

La Adición N°1 al contrato IDU-1400-2021 se sustentó presupuestalmente con el CDP 202110 5034 y CRP 2021 4998; con base a lo anterior, se encuentra respaldado presupuestalmente.

Con relación a la Adición N°2, mediante radicado 20223250465281 del 09/03/2022 dirigido a Transmilenio S.A, se remitieron las solicitudes de expedición de SCDP N°1924, N°1925 y N°1926, con la siguiente justificación:

> *"En la actualidad, se está gestionando la adición II del contrato de vigilancia y seguridad móvil 1400/2021 suscrito con COLOMBIANA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD LIMITADA - COLVISEG. Con el fin de darle continuidad al programa de vigilancia y seguridad a todos y cada uno de los predios, el valor de la presente adición contempla la seguridad de los predios de Transmilenio. Requeridos para Los proyectos, financiados a través de los recursos del convenio 20 del 2001.*
>
> *El valor que se solicita adicionar no supera el 50% del valor total del contrato inicial, expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes."*

Como respuesta a estas solicitudes, Transmilenio S.A. el 15/03/2022 expidió los CDP N°202203 4338, N°202203 4339 y N°202203 4340; así mismo, el IDU generó el CDP N°1903 del 15/03/2022 que en su integridad respalda la adición N°2 al contrato IDU-1400-2021. Las apropiaciones presupuestales quedaron de la siguiente manera:

Tabla N.° 18 - Relación de CDP proceso de Adición No. 2 al contrato IDU-1400-2021

NUMERO CDP	FECHA EXPEDICIÓN	EXPEDIDO POR	VALOR
1903	15/03/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU	$238.065.084
202203 4338	15/03/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio	$138.754.048
202203 4339	15/03/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio	$8.282.563
202203 4340	15/03/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio	$57.977.943
TOTAL			**$443.079.638**

Fuente: DTDP y aplicativo STONE. Consolidación equipo auditor. Valores en pesos colombianos

Frente al trámite de la adición N°2 y modificación N°2, se observó el memorando 20223250115553 del 31/03/2022, mediante el cual se viabiliza su gestión y se soporta en la justificación de la DTDP que en el mismo memorando se transcribe así:

> *"(…)*
> *Teniendo en cuenta el seguimiento financiero que realiza la Dirección Técnica de Predios al contrato de prestación de servicios de vigilancia móvil IDU-1400-2021, se requiere adicionar la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($443.079.638) Incluido IVA con el fin de contar con los recursos suficientes y asegurar la vigilancia de los predios para los proyectos en las diferentes localidades de la ciudad, como lo son: Bosa, Kennedy, Engativá, Fontibón, Suba, Usaquén, Teusaquillo y Ciudad Bolívar, sectores en donde el vandalismo y delincuencia ha venido en aumento considerablemente y por tal razón, requieren de atención permanente en el servicio de vigilancia a los predios e inmuebles remanentes a cargo de la Dirección Técnica de Predios, de acuerdo con las funciones establecidas en el Acuerdo 006 de 2021, en su artículo 18.*
>
> *Adicionalmente, es importante precisar que se necesitan recursos para la vigilancia del proyecto Transmilenio del Corredor Verde.*
> *(…)"*

Acto seguido, se observaron las solicitudes de SCRP N°1945, N°1946 y N°1947 a Transmilenio S.A., mediante el radicado 20223250846111 del 28/04/2022. Atendiendo lo anterior, Transmilenio S.A. expidió los CRP N°202205 4397, N°202205 4403, N°202205 4405; de otra parte, el IDU expidió el 28/04/2022 el CRP N°1931. El consolidado de CRP que ampararon integralmente la Adición N°2 del contrato IDU-1400-2021 se reflejan en la siguiente tabla:

Tabla N.° 19 - Relación de CRP de la Adición No. 2 al contrato IDU-1400-2021

NUMERO CRP	FECHA EXPEDICIÓN	EXPEDIDO POR	VALOR
1931	28/04/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU	$238.065.084
202205 4397	2/05/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio	$138.754.048
202205 4403	2/05/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio	$8.282.563
202205 4405	2/05/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio	$57.977.943
TOTAL			**$443.079.638**

Fuente: DTDP y aplicativo STONE. Consolidación equipo auditor. Valores en pesos colombianos

Continuando con la Prórroga N°2, adición N°3 y modificación N°3 al contrato, se observó el memorando 20223250194643 del 26/05/2022, mediante el cual se viabiliza el trámite de su gestión soportado en la justificación técnica de la DTDP consignada en los siguientes términos:

"(…)
Es así que al analizar la cantidad de predios en vigilancia surge la necesidad de priorizar aquellos predios que tiene riesgo de ocupación o vandalismo y conforme el plazo requerido de 75 días calendario, se procede a ajustar el número de motorizados y por consiguiente establecer los recorridos de inspección y seguimiento en los diferentes proyectos de la Entidad como Avenida Longitudinal de Occidente - ALO, Avenida Centenario (sectores Casandra y San pedro de los robles), Avenida Circunvalar, entre otras.

Ahora bien, la Dirección Técnica de Predios se encuentra en la estructuración y trámite del proceso de selección para la adjudicación de un nuevo contratista, por lo que ajustar el número de motorizados y los recursos disponibles se considera óptimo para la Supervisión, por lo que se modificará la frecuencia de los recorridos para aquellos predios que no tienen un riesgo alto de ocupación como los que hacen parte del espacio público y algunos remanentes de obra y por consiguiente se establecerá priorizar los señalados en el párrafo precedente como los que están en proyectos en ejecución y algunos que están en zonas de vulnerabilidad y de esta manera se cumple con el objeto y las obligaciones del contrato. (…)"

La prórroga N°2, adición N°3 y modificación N°3 al contrato, fue respaldado por el IDU con el CDP N°2503 del 23/05/2022 y posteriormente con el CRP N°2198 del 27/05/2022, quedando cubierta presupuestalmente.

En la gestión de trámite de la Prórroga N°3, adición N°4 y modificación N°4 al contrato IDU-1400-2021, se verificó el memorando 20223250287853 del 17/08/2022, mediante el cual se viabiliza el trámite de su gestión soportado en la justificación técnica de la DTDP consignada en los siguientes términos:

"(…)

La continuidad del contrato 1400 de 2021 surge con la necesidad de prestar el servicio para atender permanente la vigilancia de los predios e inmuebles remanentes a cargo de la Dirección Técnica de Predios, de acuerdo con las funciones establecidas en el Acuerdo 006 de 2021, en su artículo 18, particularmente en los predios ubicados en las siguientes localidades: Bosa, Kennedy, Engativá, Fontibón, Suba, Usaquén, Teusaquillo y Ciudad Bolívar, de conformidad con los recorridos previamente establecidos, sectores en donde el vandalismo y delincuencia ha venido en aumento considerablemente.
(…)"

Esta Prórroga N°3, adición N°4 y modificación N°4 se soportó en su integridad presupuestalmente mediante la expedición por parte del IDU del CDP N°34157 del 08/08/2022 y el respectivo CRP N°3592 del 20/08/2022.

Por último, se corroboró el cumplimiento del parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, en lo referente a que *"Los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales."*, como se presenta en la siguiente tabla:

Tabla N.° 20 - Síntesis de valores del contrato IDU-1400-2021 con adiciones

Contrato IDU-1400-2021	Valor	Año de celebración	Salario mínimo	Vr. SMMLV (*)
Valor inicial	**$1.406.160.159**	**2021**	**$908.526**	**1547,74**
Adiciones				
Adición 1	$210.878.868	2021	$908.526	232,11
Adición 2	$443.079.638	2022	$1.000.000	443,08
Adición 3	$68.156.784	2022	$1.000.000	68,16
Adición 4	$27.101.505	2022	$1.000.000	27,10
Valor total adición	**$749.216.795**			**770,45**
Valor máximo a adicionar en salarios mínimos (50% de 1547,74 SMMLV)				**773,87**
Valor total del contrato con adiciones	**$2.155.376.954**			**2318,19**

(*) SMMLV: Salario Mínimo Mensual Legal Vigente

Fuente SIAC, Consolidación equipo auditor

Revisada la información gestionada/publicada en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II), correspondiente al contrato relacionado, se evidenció que contiene la documentación básica legal, como son, entre otros: contrato, acta de inicio, modificaciones contractuales, actas de suspensión y reinicio, tal como se evidencia en la siguiente imagen:

Imagen 17. Documentos de ejecución contractual IDU-1400-2021 publicados en SECOP II

Documentos de ejecución del contrato

Descripción	Nombre del documento	Cargado por	
Acta de reinicio 1400 de 2021.pdf	Acta de reinicio 1400 de 2021.pdf	Entidad Estatal	Descar
ACTA DE SUSPENSIÓN CTO 1400-2017 FIRMADA (1).pdf	ACTA DE SUSPENSIÓN CTO 1400-2017 FIRMADA (1).pdf	Entidad Estatal	Descar
ACTA N.4 DE SUSPENSIÓN AL CONTRATO IDU-1400-2021 120223250192993.pdf	ACTA N.4 DE SUSPENSIÓN AL CONTRATO IDU-1400-2021 120223250192993.pdf	Entidad Estatal	Descar
ACTA N° 5 DE REINICIACIÓN DE CONTRATO IDU-1400-2021.pdf	ACTA N° 5 DE REINICIACIÓN DE CONTRATO IDU-1400-2021.pdf	Entidad Estatal	Descar
ACTA N°1 DE INICIO IDU-1400-2021.pdf	ACTA N°1 DE INICIO IDU-1400-2021.pdf	Entidad Estatal	Descar
ACTA No. 6 DE SUSPENSION AL CONTRATO IDU-1400-2021.pdf	ACTA No. 6 DE SUSPENSION AL CONTRATO IDU-1400-2021.pdf	Entidad Estatal	Descar
ACTA No. 7 DE REINICIO DEL CONTRATO IDU-1400-2021.pdf	ACTA No. 7 DE REINICIO DEL CONTRATO IDU-1400-2021.pdf	Entidad Estatal	Descar

Fuente: SECOP II- corte a 22/09/2022

Sin embargo, con corte AL 04/11/2022, se evidenció ausencia de constancias periódicas de ejecución contractual exigibles con ocasión de la expedición del Decreto 1081 de 2015, "*Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República*", que en su artículo 2.1.1.2.1.8, dispone:

> "*Publicación de la ejecución de contratos. Para efectos del cumplimiento de la obligación contenida en el literal g) el del artículo 11 de la Ley 1712 de 2014, relativa a la información sobre la ejecución de contratos, el sujeto obligado debe publicar las aprobaciones, autorizaciones, requerimientos o informes del supervisor o del interventor, que prueben la ejecución del contrato*."

A efectos de dar cumplimiento a la anterior disposición, el Instituto ha generado comunicaciones en las que se precisan temas operativos para su cumplimiento y se asignan roles y responsabilidades, siendo el área ejecutora la responsable, en últimas de dichas publicaciones de ejecución contractual.

Esta normativa interna, aplicable a la temporalidad de ejecución de este contrato IDU-1400-2021, corresponde a:

- Circular 13 del 23/03/2018, expedida por la Dirección General: "*PUBLICACIÓN DE INFORMES DE CONTRATOS EN EJECUCIÓN EN SECOP*", que concluye: "*Las dependencias supervisoras consolidarán los reportes de avance de los contratos a su cargo y los enviarán por medio de un memorando, dentro de los cinco (5) primero días de cada mes, a la Dirección Técnica de Gestión Contractual, la cual en primera instancia se encargará de subir los informes en el portal SECOP mientras se realizan las capacitaciones correspondientes, para que en última instancia sean las dependencias supervisoras de los contratos las que asuman la responsabilidad de cargar estos informes directamente en el portal SECOP*".

- Memorando de instrucción 20214350189613 del 25/06/2021, expedido por la Subdirección General Jurídica - SGJ sobre **"***Publicación documentos contractuales en los portales de contratación SECOP I y SECOP II*", en el que en la parte pertinente, señala: (…) "*Con el fin de garantizar el acceso a la plataforma y los permisos requeridos para realizar las correspondientes publicaciones y aprobaciones, la Dirección Técnica de Gestión Contractual otorgará los permisos necesarios a los funcionarios y/o contratistas designados por los jefes de las dependencias, para lo cual se solicita el envío a través de memorando de los nombres y apellidos completos, tipo de vinculación y área de las personas designadas, a más tardar el 09 de julio de 2021.*

  En todo caso, será responsabilidad de las áreas en cabeza de los supervisores de los contratos, garantizar la publicación de los documentos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del documento".

Dado lo anterior y ante la ausencia de publicación de los informes periódicos, mediante correo electrónico del 13/09/2022, se solicitó por parte del equipo auditor, particularmente lo siguiente: "*4. Información contractual: - Remitir copia de las comunicaciones (correos electrónicos o radicados ORFEO) con los cuales se remitieron a la DTGC para publicación, los informes de seguimiento mensual de los contratos/convenios IDU-1081-2016 e IDU-1400-2021*". A este correo se dio alcance por el mismo medio el 15/09/2022, en los siguientes términos: *"Del contrato IDU-1400-2021, Remitir el (los) radicado (s) Orfeo mediante el (los) cual (es) se solicitó (aron) a la DTGC, otorgar permisos para las respectivas publicaciones en SECOP II, conforme lo previsto en el memorando de instrucción jurídica 20214350189613*." Dada la carencia de respuesta en el término previsto se requirió al equipo auditado mediante correo del 20/09/2022 y en la misma fecha indicaron *"En relación con*

los informes contractuales, no se cuenta con remisorios a la DTGC, se hace seguimiento desde los informes semanales recibidos por el apoyo a la supervisión".

La omisión en la publicación de los informes o evidencias de ejecución conlleva a la afectación a los principios de transparencia, acceso y trazabilidad frente a la información pública y soportan el hallazgo correspondiente.

De otra parte, para proceder a la verificación de los pagos realizados al contrato IDU-1400-2021 asociados al RT 49438, se partió de la información suministrada por el proceso en el archivo DRIVE compartido por el equipo de la DTDP denominado PIEDRA HERRADA -EVIDENCIAS APORTADAS DTDP / SOLICITUD 5 – FINANCIERA, según se describe:

Mediante correo electrónico del 15/09/2022 se realizó por parte del equipo auditor la solicitud N°5 que en lo pertinente se refiere a: *"9. Números de radicados IDU mediante los cuales se realizaron las solicitudes de Autorización de pago a Transmilenio S.A. en los que pagaron servicios de administración predial (demolición y/o vigilancia) relacionados con el RT 49438 y copia en PDF las solicitudes de autorización de pago con sus respectivos soporte"*

La DTDP a través del enlace designado el 28/09/2022 por la misma vía, indicó: *(…) "En relación con la vigilancia, tratándose de un contrato cuyo objeto referencia el servicio bajo la modalidad móvil, donde hay recorridos para la totalidad de los predios, se señala que no hay pagos puntuales para el RT 49438."*

Dada la respuesta enviada por la DTDP, se solicitó mediante correo electrónico del 07/10/2022 la solicitud de información N°7 que en lo pertinente requirió:

> *"3. Presentar informes semanales de IDU 1400 de 2021 de los recorridos de acuerdo a lo establecido por el IDU, donde consten las novedades ocurridas en el inmueble identificado con el RT 49438, anexando las minutas de vigilancia que soporten estos registros (para este RT). Informar si se identificaron actos de perturbación relacionados con este RT y remitir los soportes correspondientes. Cláusula 13.2.2 obligaciones durante la etapa de ejecución". Cuando ocurran actos de perturbación, estos informes deberán contener un detalle pormenorizado de lo sucedido y así mismo, se deberá anexar copia de las acciones adelantadas, tendientes a subsanar la situación".*

El 14/10/2022, la DTDP informó sobre el particular: *"(…) se adjuntan reportes 30.1. y 32 de los reportes que se aportan como muestreo de los efectuados al predio en el marco de la ejecución del contrato. (…)"*

Se aplicaron pruebas de auditoría para los pagos asociados al Contrato IDU-1400-2021 correspondientes a los reportes semanales 30.1 y 32, según soporte remitido por la DTDP, se basaron en la verificación principalmente de los requisitos para el pago, establecidos en el Parágrafo Tercero de la Cláusula Novena del contrato y en la GU-GF-01 Guía de Pagos a Terceros versión 9.

De acuerdo con lo anterior, mediante consultas en el Sistema de Gestión Documental ORFEO, se ubicaron en las Solicitudes de Autorización de Pago - SAP las facturas correspondientes a las fechas de los reportes de recorridos móviles N°30.1 (17 al 23 de enero de 2021) y N°32 (31 de enero al 6 de febrero de 2022), las cuales se tomaron para la verificación.

Mediante las facturas FEC26186 y FEC26187 del 02/05/2022, COLVISEG realizó el cobro de "*Servicio de Vigilancia y Seguridad e Ingresos Alquiler Transmilenio S.A., Alquiler de equipo portátil (Teléfono móvil), Servicio de Motocicleta (Modelo 2018 - 180 cc). Servicio de equipo de control de rondas (Incluye software),*

Bastón Retráctil (Tambo) defensa personal, Alquiler Mes - Campero Pick-Up, Camioneta de 1300-2000cc - Modelo 2012- 2009, Personal Auxiliar Técnico - Secretaria - Conductor," Edición de Informe Mensual de Interventoría o Consultoría del 25/12/2021 al 24/01/2022.

El trámite del giro de las mencionadas facturas se realizó mediante la SAP N°3397, radicado 20223251014241 del 20/05/2022, para lo cual el equipo auditor analizó los documentos contenidos en el denominado *"Manual del Convenio 20 suscrito entre el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y Transmilenio S.A."* con Código: M-DA-011 de septiembre de 2018, versión 0, que en su anexo 1 contiene el *"Listado de requisitos contables de pago"*; así como, la *"Guía de Pagos a Terceros*" código GU-GF-01 versión 9 y los requisitos para el pago establecidos en Parágrafo Tercero de la Cláusula Novena del contrato IDU-1400-2021.

En atención a lo anterior se observó que para la SAP del Acta N°7 de pago mensual, correspondiente al periodo 25/12/2021 al 24/01/2022, se aportaron los siguientes documentos:

- SAP N°3397, con código 142215, debidamente suscrita.
- Facturas de venta del 02/05/2022 FEC26186 Y FEC26187 de COLVISEG por $ 56.330.513 y $ 4.389.101, respectivamente.
- Acta N°7 de pago mensual del 29/03/2022, debidamente suscrita.
- Certificado de recibo a satisfacción correspondiente al periodo 25/12/2021 al 24/01/2022, debidamente suscrito.
- Cuadro de control financiero N°7 del 05/05/2022 debidamente suscrito.
- Cédula de ciudadanía de la Representante Legal de COLVISEG
- Certificación Bancaria del Banco de Bogotá.
- Certificación de los pagos al sistema de seguridad social en salud, pensiones y riesgos laborales, y aportes parafiscales, firmado por el Revisor Fiscal de COLVISEG.
- Planilla resumen de los pagos a seguridad social en salud, pensiones y riesgos laborales.
- CRP N°202201 1982 de Transmilenio por $195.825.977.
- Anexo FO-GF-23 de distribución de costos para contratos de Interventoría y Estudios y Diseños y Consultoría, versión 3, debidamente suscrito.

Esta revisión se realizó en igual forma para las facturas FEC26188 y FEC26189 del 02/05/2022 por $56.330.513 y $4.389.101, respectivamente, tramitadas mediante SAP N°3399, radicado 20223251014251 del 20/05/2022 asociada al acta N°8 de pago mensual del 29/03/2022, correspondiente al periodo 25/01/2022 al 24/02/2022, soportadas en el CRP N°202201 1982 de Transmilenio S.A por $195.825.977.

De acuerdo con lo anterior, las SAP N°3397 y N°3399, cumplen con lo establecido en cuanto a los soportes documentales previstos en el Anexo 1 (Listado de requisitos contables de pago) del Manual del Convenio 20 suscrito entre el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y Transmilenio S.A - M-DA-011, versión 0; la Guía de Pagos a Terceros código GU-GF-01 versión 9 y los requisitos para el pago establecidos en Parágrafo Tercero de la Cláusula Novena del contrato IDU-1400-2021.

Es del caso anotar para concluir que, frente al análisis financiero, dada la operatividad e información reportada por la DTDP, se presentó cierta dificultad en la trazabilidad de la información asociada al pago de los RT individualmente considerados, que permitiera el cruce con la base de datos de administración predial, y a lo dispuesto contractualmente de realizar seguimiento a los predios específicos indicados por la supervisión.

3.6. OTROS ASPECTOS RELACIONADOS

3.6.1 GESTION DE PETICIONES QUEJAS Y RECLAMOS

Respecto a este tema, se revisaron en el Sistema de Gestión Documental ORFEO, las peticiones relacionadas con el RT 49438 objeto de la presente auditoría, de cara a los siguientes aspectos: a). La consistencia que corresponde a la descripción constitucional y legal, relacionada con el derecho del ciudadano u organismo de control y/o autoridad a obtener una respuesta completa y de fondo a la situación planteada por el interesado y b). La oportunidad que se asocia a que la repuesta sea entregada al destinatario, según la guía de entrega / constancia de correo electrónico en el plazo y dentro del término legal.

Luego de la evaluación correspondiente, se evidenciaron, entre otras, las siguientes circunstancias que contravienen lo previsto en el MG-SC-017 "*Manual de Servicio al Ciudadano y Gestión de los Derechos de Petición"* y en la Ley 1437 de 2011 sustituida por la Ley 1755 de 2015 y el Decreto 491 de 2020, así:

- El radicado 20195260980782 del 13/08/2019, con asunto " *OFRECIMIENTO VENTA VOLUNTARIA INMUEBLE PIEDRA HERRADA*", fue resuelta con oficio 20193250958681 del 5/09/2019, evidenciando extemporaneidad de un día hábil, ya que vencía el 04/09/2019.

- El radicado 20195261369732 del 13/11/2019, referida a la "*SOLICITUD MODIFICACION OFERTA DE COMPRA RT 49438*", fue trasladado mediante radicado 20193251264101 del 15/11/2019 a la UAECD para que diera respuesta a las inquietudes del peticionario; traslado que fue informado al interesado con oficio 20193251323861 del 28/11/2019, antes del vencimiento correspondiente al día 04/12/2019; sin embargo, la DTDP no informó en este radicado, el nuevo plazo razonable para resolver la petición en cumplimiento a lo señalado por el parágrafo del artículo 14 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por la Ley 1755 de 2015. Por tanto, el término legal de respuesta al radicado inicial nunca fue modificado.

  La UAECD mediante radicado 20195261482362 del 11/12/2019, remitió al IDU los puntos considerados de su competencia indicando que, frente a los restantes, debería pronunciarse el Instituto como entidad competente frente al proceso de adquisición predial. A pesar de lo anterior, la DTDP mediante radicado 20193251411761 del 16/12/2019 entregado al peticionario el 17/12/2019, se limitó a remitir la respuesta de la UAECD, sin resolver de fondo todas las solicitudes del peticionario (8 días hábiles de extemporaneidad).

  Esta situación generó que el peticionario mediante radicado 20195261521442 del 19/12/2019, insistiera en el tema, así *"(...) Examinado el acto administrativo proferido por el IDU el 16 de diciembre del año en curso, es posible concluir que a la fecha NO SE HA DADO RESPUESTA ÍNTEGRA Y COMPLETA a ninguna de las solicitudes que realicé, incluyendo la revocatoria de la Resolución 0044426 (*sic*) de 2019 (…)".* La DTDP con oficio 20203250017221 del 9/01/2020 reitera la respuesta inicial sin complementarla frente a los temas no resueltos.

  Se evidenció por parte del equipo auditor que las respuestas otorgadas mediante los citados radicados 20193251411761 y 20203250017221, fueron objeto de revisión en desarrollo de la

acción de tutela Nº 2020-0011 instaurada por el peticionario y que cursó en el Juzgado Noveno Municipal de Pequeñas Causas Laborales de Bogotá, el cual, mediante sentencia del 24/01/2020 tuteló el derecho fundamental de petición y en consecuencia ordenó:

> *"(...) al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU, que a través de su representante legal, o quien haga sus veces, en el término improrrogable de cuarenta y ocho (48) horas, siguientes a la notificación de éste proveído, atienda y ofrezca respuesta de fondo, de manera completa, clara y precisa, y sobre todo, notifique de manera efectiva al accionante la respuesta definitiva a la (*sic*) peticiones elevadas el trece (13) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) y diecinueve (19) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), específicamente en lo que hace referencia a la solicitud de revocatoria y modificación de la oferta de compra plasmada en la resolución N° 004426 de 2018, efectuando pronunciamiento en lo relacionado con la falsa motivación aducida por el actor, así como en lo que hace a un eventual conflicto de intereses; de la misma manera deberá proporcionar respuesta a la petición de solicitar un nuevo avalúo, y de designar para ello un tercero independiente a las entidades distritales interesadas en el presente trámite, que estima el peticionario debe ser un miembro de la Cámara de Propiedad Raíz de Bogotá de la Sociedad Colombiana de Avaluadores. (...)".*

Lo anterior, por cuanto el juez consideró *"(...) que se puede advertir es que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO —IDU, en su respuesta, se limita a indicar que la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD, ratificó su avalúo pero no encuentra esta juzgadora que haya proporcionado respuesta de manera clara, completa, concreta y de fondo respecto de cada uno de los pedimentos elevados por el accionante, toda vez que ésta última entidad manifiesta que la competencia para resolver cada uno de los puntos radica en el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO —IDU. (...)".*

En cumplimiento de la orden judicial, la DTDP generó el oficio 20203250087241 del 28/01/2020, mediante la cual amplió la respuesta inicialmente dada al peticionario con los radicados anteriormente mencionados.

Ahora bien, frente a la decisión proferida por el Juzgado Noveno Municipal de Pequeñas Causas Laborales de Bogotá, el accionante la impugnó, insistiendo en la suspensión del acto administrativo (Oferta de Compra); por reparto le correspondió al Juzgado Octavo Laboral del Circuito de Bogotá, el cual, mediante sentencia del 19/02/2020 confirmó en todas sus partes el fallo proferido en primera instancia.

- En relación con el radicado 2020526030533 del 22/04/2020, mediante el cual el apoderado de la firma Itaú Asset Management Colombia S.A., solicitó expresamente la "*SOLICITUD DE NULIDAD DEL AUTO DE APERTURA A PRUEBAS DEL 11 DE MARZO DE 2020*", la DTDP dio respuesta con radicado 20203250353511 del 14/05/2020, en el cual se lee:

> *"Nos permitimos informar que por la emergencia sanitaria por causa de la presencia del virus COVID-19, se suspendieron los términos de las Actuaciones Administrativas a partir del 24 de marzo de 2020 hasta el 26 de abril de 2020 inclusive, de conformidad con la Resolución 2824 del 8 de abril de 2020, emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano. Por lo anterior, los términos se reanudaron el 27 de abril de 2020 y el proceso se encuentra en el efecto suspensivo hasta que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital se pronuncie en cuanto a los argumentos presentados por el recurrente al informe técnico de avalúo comercial N°2018-1604."*

Precisa el equipo auditor que considerando la respuesta emitida no hubo coherencia entre ésta y la solicitud de nulidad planteada por el peticionario, lo anterior con base en las disposiciones contenidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) en el que se da un tratamiento diferencial a la figura de la nulidad, frente a las peticiones generales; adicionalmente, de acuerdo con lo previsto en el MG-SC-017 MANUAL DE SERVICIO AL CIUDADANO Y GESTIÓN DE LOS DERECHOS DE PETICIÓN se evidenció que la respuesta no fue consistente ni congruente con la solicitud del peticionario.

Para concluir el tema de las PQRSD, y soportado en los análisis anteriormente descritos, se evidenciaron deficiencias en la atención de peticiones relacionadas con la pronta resolución, precisión, congruencia, consecuencia y calidad de las peticiones 20195260980782, 20193251411761, 20203250017221 y 2020526030533, contraviniendo lo dispuesto en el MG-SC-017 "*Manual de Servicio al Ciudadano y Gestión de los Derechos de Petición"*.

Ahora bien, a pesar de evidenciar esta debilidad en la atención de PQRSD, dado que consultado el aplicativo CHIE, módulo de Planes de Mejoramiento, se identificó en progreso la acción 2606 (*Efectuar taller interno de técnica de respuesta de derechos de petición, observando los aspectos fundamentales de su trámite y revisando técnicas de redacción y respuesta que permitan dar una respuesta oportuna y clara al ciudadano*), derivada del hallazgo *"Deficiencias en la atención de peticiones.",* generada con ocasión de la Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial, cuyo informe final fue formalizado mediante memorando 20221350176243 del 13/05/2022, se consideró pertinente no formular un nuevo hallazgo.

3.6.2 GESTIÓN DE EXPEDIENTE ORFEO

Para este ejercicio de auditoría, se hizo necesaria la revisión de la documentación específica del RT 49438 en el Sistema de Gestión Documental ORFEO, evidenciándose dispersión de la información y falta de unicidad de criterios en la aplicación de las tablas de retención documental, contraviniendo lo previsto en el procedimiento PR-DO-03 V. 2, 3 y 4 Organización de archivos de gestión.

Esta dispersión y deficiencia en la unicidad de expediente se evidenció en los radicados relacionados en la siguiente tabla, partiendo de la base que, para el RT 49438, se creó el Expediente 2018325320100011 28E, cuyos radicados no se incluyen:

Tabla N.° 21 - Relación de expedientes ORFEO por radicado RT 49438

Radicados	Expedientes Orfeo
Resolución 4426 del 02/09/20219	2019505640100000001E (Resoluciones 2019) 20183253201000032 7E (RT 49022)
20193250959621, 20193251074851, 20195261369732, 20193251411761, 20193251323861, 20203250087241,20195261504382, 20193251441361, 20193251121171, Resolución 1347 del 04/02/2020, 20205260234892, 20205260499672, 20203250279081, 20203250346641, 20205260391982, entre otros	20183253201000032 7E (RT 49022 - TRONCAL CARRERA 7 ENTRE CALLE 112 Y 147)
20203250017221	2019325320100002 98E (RT 50125)
20205260820252, 20205260877402	2017325320100011 11E (RT 47653)
20213250822831, 20213250618461	2017435191600000 10E (Contrato avalúos IDU-1419-2017)
20225260512132, 20223251422301	2021325590100000001E (QUEJAS, RECLAMOS, SUGERENCIAS Y/O SOLICITUDES DE INFORMACION VIGENCIA 2021)
20205260695452, 20205260773702	2020435191800000002E (Contrato avalúos IDU-1026-2020

20193251264101, 20195261482362, 20193251264101, 20195261482362, 20203250248651, 20203250571811, 20215260719372	201843519180000006E (Contrato avalúos IDU-1547-2018)
Resolución 5209 del 21/09/2020	Expediente 20203253201000173 2E (RT 33824)
20225260342132	20203253201000697 5E (RT 10008)
20225260066922, 20223250361521, 20225260059412	201232599010000015E (temas varios avalúos)

Fuente: Registros ORFEO, Consolidación equipo auditor

Esta debilidad fue detectada en la Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A, formalizado mediante memorando 20221350109163 del 25/03/2022 y consignada como *Hallazgo N.° 5: Deficiencias en el manejo de expedientes virtuales en ORFEO*. Es así que consultado el respectivo Plan de mejoramiento en el aplicativo CHIE, se ubicaron las acciones 2592 "*Efectuar unificación de expediente del RT 46881, previa consulta del procedimiento al área de archivo, para garantizar la integridad correspondiente*" y 2593 "*Elaborar y socializar la lista de chequeo para validación del cargue de los tipos documentales que deben ser asociados a cada expediente electrónico, incluyendo las recomendaciones que garanticen la unicidad de la información*", ambas "en progreso", por lo cual no se formula nuevo hallazgo para el presente ejercicio. Sin embargo, es necesario que desde el proceso se tomen las medidas respectivas, a fin de asegurar que las acciones que se encuentran en progreso sean efectivas y que se implementen controles asociados a esta gestión que, garanticen para actividades en ejecución, el correcto archivo en los expedientes ORFEO.

De otra parte, en el ámbito contractual, el equipo auditor revisó el Sistema de Gestión Documental ORFEO, en relación con los expedientes correspondientes a los contratos/convenios, IDU-1081-2016 e IDU-1400-2021, a saber:

- **CONVENIO IDU-1081-2016**

Partiendo de la parametrización 1081-2016, en el rango de fechas 19/12/2016 a 18/12/2021, se obtuvo un total de 318 registros, de los cuales, 174 (54.7%) estaban ubicados en el expediente del contrato 20164351916000001 3E. En relación con los restantes radicados, se evidenció la dispersión y deficiencia en la unicidad de expediente contractual, lo que se refleja en la siguiente tabla:

Tabla N.° 22 - Relación de expedientes ORFEO por radicado Convenio IDU-1081-2016

Radicados	Expedientes Orfeo
20175260898172, 20185260822102, 20185261061732, 20185261287512, 20185261317512, 20195260963422	201032599010000010E (RESERVAS VIALES)
20185261158052, 20195260265142, 20185260427372, 20185260464592, 20185260464812, 20185260465102, 20185260555442, 20183250888211, 20185261158112, 20185261158132, 20185261158232, 20185261158242, 20185261158272, 20175260761852, 20185260380252, 20185260379262	201743519180000001E (contrato IDU-829-2017)
20185260427342, 20183250864391	201743519160000010E (contrato IDU-1419-2017)
20185261248652	201732532010000903E (RT 47586)
20185260579022	201732532010000923E (RT 37513)
20185261054052	201732532010000925E (RT 47463)
20185261332432	201732532010001017E (RT 47556)
20185261210252	201732532010001024E (RT 47446)
20195260039262	201732532010001040E (RT 47579)
20185261332562	201732532010001047E (RT 47586)
20185261339262	201732532010001054E (RT 47680)
20185260909362	201732532010001065E (RT 47604)
20195260630692	201732532010001081E (RT 47620)

Radicados	Expedientes Orfeo
20173251446261	201832532010001100E (RT 46451)
20185260613282	201732532010001105E (RT 47645)
20195260021482	201732532010001126E (RT 50783)
20185261027362	201732532010001154E (RT 47448)
20195260039182	201732532010001314E (RT 24901)
20185261318532	201732532010001323E (RT 37502)
20185260465062	201732532010001375E (RT 47748)
20195260159132, 20195260232762, 20195260232782, 20195260233242, 20195260233262, 20195260233272, 20195260233302, 20195260233312, 20195260233332, 20195260233342, 20195260233362, 20195260233372, 20195260233392, 20195260233412, 20195260233442, 20195260233462, 20195260233482, 20195260233512, 20195260233532, 20195260233612, 20195260233642, 20195260233652, 20195260233702, 20195260233692, 20195260233732, 20195260233762, 20195260234372, 20195260234412, 20195260234432, 20195260253662, 20195260253702, 20195260253752, 20195260253842, 20195260253832, 20195260253882, 20195260265102, 20195260265122, 20195260265152, 20195260266282, 20195260266292, 20195260274452, 20195260291052, 20195260291172, 20193250186171, 20195260293952, 20195260293972, 20195260294312, 20193250197691, 20195260320132, 20195260356502, 20195260365622, 20195260365652, 20195260365902, 20195260367462, 20195260367482, 20195260367532, 20195260383562, 20195260383592, 20195260383622, 20195260384152, 20195260384192, 20195260408312, 20195260408322, 20193250259581, 20195260437382, 20195260437402, 20195260437442, 20195260438112, 20195260452082, 20195260488862, 20195260512122, 20195260577352, 20195260627872, 20195260630572, 20195260691312, 20195260696052, 20195260746432, 20195261021212	2018435191800000006E (contrato IDU-1547-2018)
20195260384132, 20195260369462, 20195260253672	2018435191800000007E (contrato IDU-1548-2018)
20195260310092	201832532010001357E (RT 49562)
20195260245832	201832532010001361E (RT 49515)
20195260265162	201832532010002191E (RT 51092)
20195260223882, 20195260425892, 20195261258622	201932535020000001E (INFORMES A OTRAS ENTIDADES POR REQUERIMIENTO VIGENCIA 2019)
20195261475952, 20195260709342	201932559010000002E (QUEJAS RECLAMOS SUGERENCIAS Y/O SOLICITUDES DE INFORMACION VIGENCIA 2019)
20193250245411, 20195260356542	201932559010000003E (QUEJAS RECLAMOS SUGERENCIAS Y/O SOLICITUDES DE INFORMACION VIGENCIA 2019)
20195260214872, 20185261210292	201932532010000708E (RT 49009)
20185260673232	Sin expediente

Fuente: Registros ORFEO, Consolidación equipo auditor

La información contenida en la tabla anterior evidencia la inclusión de documentos contractuales relacionados con el contrato IDU-1081-2016, en diversos expedientes ORFEO, que soporta el incumplimiento, entre otras, de lo previsto en el MG-GC-06 *"Manual de Gestión Contractual"* V.17, en su numeral 5.3**,** *"Manual de Gestión de interventoría y/o supervisión de contratos"* MG-GC-01, según se describirá más adelante.

- **CONTRATO IDU-1400-2021**

Respecto a este contrato, se inició la revisión con la parametrización ORFEO 1400-2021, en el rango de fechas 01/01/2021 a 26/09/2021, se obtuvo un total de 137 registros, de los cuales, 30 (21.8%) se ubicaron en el expediente del contrato 20214351911000002E. En relación con los restantes radicados, se evidenció la dispersión y deficiencia en la unicidad de expediente contractual, lo que se refleja en la siguiente tabla:

Tabla N.° 23 - Relación de expedientes ORFEO por radicado contrato IDU-1400-2021

Radicados	Expedientes Orfeo
20223251416251, 20223251416311, 20223251416341, 20223251416371, 20223251416421, 20223251416461, 20223251427941, 20223251428291, 20223251428301, 20223251553841, 20223251553851, 20223251553861	202132535090000001E (INFORMES DE GESTION VIGENCIA DE 2021)
20223250287683	202210599010000001E (DOCUMENTOS DE APOYO VIGENCIA 2022)
20225260945492, 20225260945512	201943519110000049E (contrato IDU-1582-2019)
20205260695452, 20205260773702, 20215261818392, 20215262030812, 20213251866811, 20213251866821, 20215262097782, 20215262139332, 20225260012502, 20225260062972, 20225260107992, 20225260114702, 20225260146172, 20225260166452, 20225260207042, 20225260207082, 20225260299202, 20225260402352, 20225260402392, 20225260423872, 20225260507172, 20225260730482, 20225260730452, 20225260839002, 20225260839102, 20225260839222, 20225260839302, 20225260839432, 20225260839492, 20225260851122, 20225260892672, 20223251014211, 20223251014241, 20223251014251, 20225260945432, 20225260945462, 20225261235982, 20225261236062, 20225261236012, 20225261400182, 20225261400332, 20225261400392, 20225261400452, 20225261400542, 20225261400622, 20225261400752, 20225261400812, 20225261400972, 20225261453512	201032532010000477E (RESPUESTA OFICIOS ADMINISTRACION)
20215261212942, 20213251207251, 20215261875352, 20215261963892, 20215261970832, 20215261988412, 20215262030782	201032559010000002E (RESPUESTA DERECHOS DE PETICION ADMINISTRACION)
20215261085422, 20215261093472, 20215261138992, 20215261198822, 20215261213002, 20215261277672, 20213251207261, 20215261353202, 20215261353212, 20215261428982, 20215261429022, 20215261429072, 20215261488212, 20213251362461, 20215261524222, 20215261570702, 20215261611522, 20215261655082, 20215261702212, 20215261729572, 20215261729602, 20215261773282, 20215261819842, 20215261819972, 20215261866892, 20225261024002, 20225261024122, 20225261024252, 20225261033342	201132532010000325E (VENTAS DERECHOS DE PETICION)
20213250945701	201132599010000001E (COMUNICACIONES GENERALES CONSECUTIVO 1)
20210000981851, 20210001223531, 20220000315501, 20225261138012, 20225261138052, 20225261138092, 20225261138152, 20225261138122, 20225261426992, 20225261427012, 20225261427052, 20225261427092, 20225261427112, 20225261583812, 20225261592702, 20225261592852, 20225261592942, 20225261592992, 20225261593072, 20225261593162, 20225261661652	Sin expediente

Fuente: Registros ORFEO, Consolidación equipo auditor

Dada la especificidad normativa en relación con la unicidad de expedientes contractuales, se da en el presente informe tratamiento específico al tema. De esta manera, consultada la documentación del Mapa de Procesos de IDU y la normatividad interna y externa, aplicables, se ubicaron las siguientes disposiciones:

El Archivo General de la Nación, ente rector en materia documental y archivística, en concepto radicado Radicado_2-2016-00532, sobre *CONFORMACIÓN DE EXPEDIENTES CONTRACTUALES,* indica:

> *"La Ley 594 de 2000, Ley General de Archivos, estableció como obligación del Estado crear, organizar, preservar y controlar los archivos, teniendo en cuenta los principios de procedencia y orden original, el ciclo vital de los documentos y la normatividad archivística (artículo 11).*
>
> *El Acuerdo 002 de 2014 que reitera la obligación en la que están las entidades públicas de crear y conformar expedientes de archivo con la totalidad de los documentos que se gestionan en desarrollo de un mismo trámite (artículo 4º). En complemento, la norma explica que tal conformación comienza desde el primer momento en que se inicia un trámite, actuación o procedimiento hasta la finalización del mismo y, por lo tanto, los expedientes se compondrán de los documentos que se generan durante la vigencia y prescripción de las acciones administrativas, fiscales y legales; independientemente del tipo de información, formato o soporte (artículo 5º).*
>
> *El contrato es una unidad documental compuesta conformada por varios tipos documentales producidos por la entidad y otros que ingresan por parte de terceros como son: estudio de mercado, certificado de disponibilidad presupuestal, ficha técnica, resolución de apertura del proceso, invitación u oferta a contratar, propuestas, contrato, acta de inicio, informes de avance, acta de finalización, etc. Teniendo en cuenta que las "propuestas" (ganadoras y no ganadoras) se produjeron durante una de las etapas del proceso de contratación harían parte del respectivo expediente contractual.*
>
> *Como complemento a tal definición, la cartilla de Ordenación Documental, editada por el Archivo General de la Nación en 2003, sustenta: 01 "El expediente es un conjunto de tipos documentales que tratan de un mismo asunto o materia, producidos a medida que se desarrollan los trámites. Cada pieza, es decir, cada tipo documental individual e indivisible, es un eslabón en una cadena que está inserta en un contexto que le da un valor que no tendría el documento visto aisladamente.*
>
> *El expediente comporta una noción funcional y probatoria, da fe, y debe ser observado en su integridad. Los expedientes se forman mediante la colocación sucesiva de cada uno de los documentos que se producen en el transcurso de los trámites que dan lugar a la solución de un asunto y que están unidos por la relación causa-efecto, de ahí que deban ser ordenados de acuerdo con esa secuencia lógica, es decir, respetando el orden original."*

El IDU ha integrado estas disposiciones descritas en el concepto, a su documentación y es así que, el MG-GC-06 *"Manual de Gestión Contractual"* V.17, en su numeral 5.3 ADMINISTRACIÓN Y ARCHIVO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES, prevé:

> "*Expediente contractual: es la carpeta contentiva de los documentos que respaldan la actuación previa a la celebración del contrato o convenio, al igual que la etapa de ejecución y liquidación que culmina con la constancia del cierre del mismo. Todas las dependencias que hacen parte de la selección, ejecución y liquidación de los contratos deberán organizar los documentos físicos y electrónicos de los expedientes contractuales, conforme con la Tabla de Retención Documental de la Dirección Técnica de Gestión Contractual. Será responsabilidad de la dependencia de gestión de cada etapa, incluir en el expediente contractual toda la información física y electrónica que se genere del negocio jurídico. Para el caso de los documentos recibidos, generados y tramitados en el sistema de información de gestión*

documental, es deber de los funcionarios y contratistas realizar la inclusión en los expedientes virtuales creados para tal fin, de acuerdo con establecido en el Manual de Gestión Documental (MG-DO-01). Esta obligación será de especial relevancia para los supervisores e interventores que no podrán dar instrucciones al contratista sino por escrito y en el marco de su actividad, dejando evidencia de toda actividad relacionada con la ejecución del contrato dentro del expediente, es decir, incluyendo en éste las actas de reunión, los productos recibidos, informes rendidos, comunicaciones cruzadas, entre otros." Subrayado fuera de texto.

Desde la versión 16 del citado manual, adoptada mediante Resolución 6799 de 04/10/2019, ya estaba prevista la conformación de los expedientes únicos contractuales, en los siguientes términos:

"5.3 ADMINISTRACIÓN Y ARCHIVO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES

(…) Teniendo en cuenta que dentro del manual de gestión documental se ha definido el "expediente" como el conjunto de documentos relacionados con un asunto que constituyen una unidad archivística. Unidad documental formada por un conjunto de documentos generados orgánica y funcionalmente por una oficina productora en la resolución de un mismo asunto, el expediente de la contratación estará conformado por todos los documentos que se generen en cada una de las etapas de la gestión contractual, desde la etapa precontractual, hasta la liquidación del contrato o el cierre del expediente, de conformidad con lo previsto en la normatividad vigente. Por lo anotado, será responsabilidad del área de gestión de cada etapa, archivar en el expediente contractual toda la información que se genere del negocio jurídico en original.

Esta obligación será de especial relevancia para los supervisores e interventores que no podrán dar instrucciones al contratista sino por escrito y en el marco de su actividad, dejando evidencia de toda actividad relacionada con la ejecución del contrato dentro del expediente, es decir, archivando en éste las actas de reunión, los productos recibidos, informes rendidos, comunicaciones cruzadas, etc."

De otra parte, en el *"Manual de Gestión de interventoría y/o supervisión de contratos"* MG-GC-01 V 9, se dispone al respecto:

"5.2 GENERALIDADES
(…)
El Interventor y/o supervisor y equipo de apoyo a la gestión serán responsables de suministrar y cargar respectivamente, toda la información requerida para mantener actualizados los diferentes sistemas de información de la entidad con los datos del desempeño del o los contratos a cargo y con la periodicidad requerida por el IDU.
De igual manera, darán aplicación a las normas de manejo documental, velando porque se mantenga organizado y actualizado el expediente de la contratación, en los términos dispuestos para ello por el IDU. Subrayado fuera de texto

(…)
11 REGLAS ESPECIALES PARA INTERVENTORIA Y/O SUPERVISIÓN DE CONTRATOS NO MISIONALES

(…)
11.2.5 Control de correspondencia y documentación dentro de la ejecución contractual
"El supervisor o el interventor, según el caso, deben llevar un estricto control sobre la correspondencia que se origine en la ejecución contractual, y contestar de manera oportuna las solicitudes presentadas. El supervisor en cuanto reciba una comunicación debe incluirla en el expediente virtual del contrato en ORFEO, y velar por que la respuesta sea ágil y efectiva".

El supervisor deberá velar por la correcta custodia y envío al archivo central de los documentos producto de la ejecución y liquidación del contrato, con el objeto de que estos reposen en la carpeta correspondiente y sean digitalizados en el expediente virtual." Subrayado fuera de texto

Ya en la versión 4 del hoy MG-GC-01 "*Manual de Gestión de Interventoría y/o Supervisión de Contratos",* adoptado mediante Resolución 1588 del 03/04/2017, se formularon disposiciones tendientes a unificar el archivo contractual, así:

"8.2.5. Control de correspondencia y documentación dentro de la ejecución contractual
El supervisor y/o el interventor deben llevar un estricto control sobre la correspondencia que se origine en la ejecución contractual, y contestar de manera oportuna las solicitudes presentadas. El supervisor del contrato en cuanto reciba una comunicación debe incluirla en el expediente virtual del contrato en ORFEO, y velar por que la respuesta sea ágil y efectiva.

El supervisor deberá velar por la correcta custodia y envío al archivo central de los documentos producto de la ejecución y liquidación del contrato, con el objeto de que estos reposen en la carpeta correspondiente y sean digitalizados en el expediente virtual"

Para concluir, dada la dispersión documental y falta de unicidad de expedientes contractuales descritos en las tablas N°22 y N°23 de este informe, frente a las disposiciones citadas y dados los inconvenientes que se generaron de trazabilidad y control, no solo para el equipo auditor, sino para el equipo auditado al no enviar, previo requerimiento, la totalidad de la documentación / información requeridos se soporta el hallazgo correspondiente.

3.6.3 RIESGOS DE AUDITORIA

En desarrollo del ejercicio de auditoría, se realizaron a la DTDP diversas solicitudes de información y/o documentos cuyo resumen se describe en la siguiente tabla:

Tabla N.° 24 - Solicitudes de información a DTDP

FECHA	SOLICITUD	FECHA VENCIMIENTO	OBSERVACIÓN DE LA OCI SOBRE LA RESPUESTA
8/31/2022	SOLICITUD GENERAL Carta de representación	01/09/2022	Extemporánea. Sin embargo, mediante memorando 20223250311293 del 05/09/2022 la remiten según compromiso de la reunión de apertura.
31/08/022	SOLICITUD DE INFORMACION 1. ESTUDIO DE TITULOS	05/09/2022 9/9/2022	No responden correo; cargan información en el DRIVE 5 y 6 de sept Extemporánea. Se reitera solicitud frente a faltantes el 08/09/2022, en la misma fecha dan respuesta.
02/09/2022	SOLICITUD DE INFORMACION 2 - COMPONENTE TECNICO	07/09/2022	Extemporánea. Dan respuesta el 08/09/2022. Se reporta a equipo técnico para verificación cuantitativa
02/09/2022	SOLICITUD DE INFORMACION 3 - COMPONENTE FINANCIERO	07/09/2022	No responden correo. Cargan información en el DRIVE 5 y 6 Incompleta; se reitera el 08/09/2022. Respuesta Extemporánea
13/09/2022	SOLICITUD ENTREVISTA 1	15/09/2022	14/09/2022 Vía wsp informa agenda para jueves 10 am.
13/09/2022	SOLICITUD DE INFORMACION 4 - COMPONENTE JURIDICO	16/09/2022 20/09/2022	Sin correo de respuesta; Cargue extemporáneo (19/09/2022) de información parcial; 20/09/2022 Se reitera con plazo inmediato y en la misma fecha dan respuesta.
13/09/2022	SOLICITUD ENTREVISTA 2	16/09/2022	15/09/2022 Vía wsp informa agenda para viernes 2 p.m.

15/09/2022	SOLICITUD DE INFORMACION 5 - COMPONENTE FINANCIERO	20/09/2022 22/09/2022 23/09/2022	Sin correo de respuesta; cargue extemporáneo (a las 8 PM) información parcial 21/09/2022 Se reitera con plazo para 22 al mediodía. 23/09/2022. Incumplido. Ante la ausencia de respuesta definitiva se genera memorando 20221350332533 26/09/2022 Con memorando 20223250335113 justifica incumplimiento y remite información. 28/09/2022 Remiten correo.
29/09/2022	SOLICITUD 6 - AVALÚOS Y ET.	30/09/2022	30/09/2022 Correo de respuesta
07/10/2022	SOLICITUD DE INFORMACIÓN 7 - administración predial	12/10/2022 14/10/2022	11/10/22 Solicitan prórroga (ConectaIDU) Se autoriza y dan respuesta el14/10/2022
14/10/2022	SOLICITUD DE INFORMACIÓN 8 - acta inicio convenio 1081-2016	19/10/2022	19/10/2022 Remiten respuesta oportunamente.

Teniendo en cuenta los reiterados incumplimientos, y, ante la eventual materialización del riesgo de auditoría "*G.EC.03: No contar con la información oportuna, pertinente, suficiente, veraz y confiable para el desarrollo de las actividades de auditoría (aseguramiento)*", mediante memorando 20221350332533 del 23/09/2022, se reiteró solicitud de información faltante y se advirtió el riesgo. El 26/09/2022 se adelantó reunión con el Subdirector de la SGDU, líder general del proceso, con el propósito de que se atendieran los requerimientos efectuados por el equipo auditor de manera oportuna y completa, que permitieran el desarrollo del ejercicio, en condiciones normales y óptimas. Este requerimiento fue atendido con Memorando 20223250335113 del 26/09/2022.

Superados los inconvenientes surgidos, descritos anteriormente, se continuó la ejecución de la auditoría sin novedades en la entrega de información; por tanto, no se consideró la materialización del riesgo; sin embargo, se recomienda al proceso, para futuros ejercicios, atender los requerimientos del equipo auditor de manera oportuna y completa.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES FORMULADAS AL INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA

El Informe Preliminar de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - PIEDRA HERRADA, fue comunicado por la OCI, a los líderes del proceso, mediante correo electrónico del 09/11//2022, atendiendo la modificación del Plan de auditoría inicial, comunicada a través de memorando 20221350363983 del 26/10/2022. Previa solicitud de prórroga efectuada por la Directora Técnica de Predios, se otorgó plazo en el término para la presentación de observaciones hasta el 16/11/2022, antes del mediodía (según los términos de la solicitud).

Las observaciones de la Dirección Técnica de Predios fueron remitidas en primer término (extemporáneamente) por el enlace designado para atender la auditoría (12:58 p.m.), contraviniendo lo previsto en el procedimiento PR-EC-01EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y AUDITORIAS INTERNAS v9, que prevé que las mismas deben ser *"presentadas por el líder de proceso/ objeto auditado*"; dado lo anterior, el Jefe de la Oficina de Control Interno, solicitó vía telefónica corregir esta situación y es así que mediante correo electrónico del 16/11/2022, la líder de proceso auditado, la Directora Técnica de Predios (E) a las 4:00 p.m. envió nuevamente el documento de observaciones. A pesar de la extemporaneidad, se analizan y responden las observaciones formuladas:

- **Observación del proceso auditado, respecto al Hallazgo N° 01: Ausencia de documento que soporte la entrega del predio al contratista de vigilancia correspondiente al RT 49438.**

Luego de transcribir la descripción del hallazgo, manifiesta el proceso "*Se acepta el hallazgo y se formulará el respectivo Plan de Mejoramiento"*

Respuesta del equipo auditor

Considerando la aceptación descrita, el equipo auditor ratifica el hallazgo que, para el informe final, se identifica como Hallazgo N° 01: *Ausencia de documento que soporte la entrega del predio al contratista de vigilancia correspondiente al RT 49438.*

- **Observación del equipo auditado, respecto al Hallazgo N° 02: Inoportuna gestión de las solicitudes de modificación contractual del Contrato IDU-1400-2021.**

Una vez transcrita la descripción del hallazgo, manifiesta el proceso auditado:

> *"En relación con el hallazgo relacionado, solicita la DTDP la configuración del mismo como una observación teniendo en cuenta que las modificaciones surtidas dentro del contrato IDU 1400-2021 se realizaron en los términos y condiciones previstos en la normatividad vigente.*
>
> *Es importante señalar primero que para efecto de las modificaciones surtidas prevaleció la no afectación de la operatividad del proceso predial y acudió a las instancias legales y contractuales permisibles a este fin, siendo el costo beneficio maximizado para salvaguardar la custodia de los predios y mitigar la materialización de riesgos en materia de seguridad o invasión de los predios, lo anterior concordante con lo señalado en el alcance del manual MG-GC-01 Manual de gestión interventoría y/o supervisión de contratos versión 9, el cual cita:*
>
> *"(…) En el evento de existir contradicción entre lo señalado en el presente manual y las normas legales y reglamentarias vigentes para esta materia, prevalecerán estas últimas, sin perjuicio de las actualizaciones o correcciones a que haya lugar"*
>
> *Si bien el manual dictamina lineamientos propios que conducen a las buenas prácticas en materia de gestión contractual, no es menor cierto que las modificaciones se efectuaron dentro de la vigencia de ejecución del contrato sin que fuera inoportuno su trámite como señala el equipo auditor."*

Respuesta del equipo auditor

En atención a lo observado por el proceso, se precisa que la situación obedece no a la generación extemporánea de las modificaciones contractuales, ya que las mismas según se acotó en la parte pertinente del informe (tabla N° 17 y su contextualización), se suscribieron dentro del parámetro de ejecución contractual y la normatividad vigente.

La situación evidenciada se soporta en lo previsto en el numeral 8.1.1 del *MG-GC-01* Manual de gestión interventoría y/o supervisión de contratos versión 9, en las políticas operacionales del procedimiento *PR-GC-14* Modificación y cesión a contratos estatales versión *06* y la CLÁUSULA 6 del contrato IDU-1400-2021*,* que se refiere específicamente a la gestión operativa de las solicitudes de trámite tal como se indicó y se transcribe del hallazgo:

"Esta circunstancia se evidenció, en los siguientes casos:

- *Prórroga No. 2, adición No. 3, modificación No. 3 (2 días antes del vencimiento del término del contrato - memorando de solicitud 20223250190663 del 24/05/2022).*
- *Prórroga No. 3, adición No. 4, modificación No. 4 (el mismo día del vencimiento del contrato a las 6:56 p.m.- memorando 20223250287853 del 17/08/2022)."*

Es del caso precisar que los manuales y procedimientos, tienen el propósito de regular con carácter vinculante, la actividad interna del Instituto frente a su gestión administrativa y que, para el caso de este hallazgo, de ningún modo contradice la normatividad vigente en materia contractual. Refiere el proceso de gestión predial en su respuesta que "(…) *Si bien el manual dictamina lineamientos propios que conducen a las buenas prácticas en materia de gestión contractual, no es menor cierto que las modificaciones se efectuaron dentro de la vigencia de ejecución del contrato sin que fuera inoportuno su trámite como señala el equipo auditor"*; sin embargo, es necesario tener en cuenta que los "debe" relacionados en los manuales, procedimientos y demás información documentada, son criterios de estricto cumplimiento, y por tal razón, si bien las modificaciones se efectuaron dentro de la vigencia de ejecución del contrato, se insta al proceso a dar cumplimiento a la radicación de solicitudes de modificaciones contractuales dentro de los términos establecidos en los criterios señalados párrafos arriba. Considerando que lo observado por el proceso no desvirtúa las condiciones fácticas o los criterios que soportan el hallazgo, el equipo auditor ratifica el hallazgo N°02, no obstante, se realiza un ajuste en el título del hallazgo para dar mayor precisión al mismo, el cual queda en los siguientes términos: Hallazgo N°02: *Incumplimiento de tiempos en el trámite de solicitudes de modificación contractual del Contrato IDU-1400-2021.*

Observación del equipo auditado, respecto al Hallazgo N° 03: Extemporaneidad/Ausencia de publicación de información de ejecución contractual en SECOP asociada a registros del Convenio IDU-1081-2016 y el Contrato IDU-1400-2021.

Luego de transcribir la descripción del hallazgo, manifiesta el proceso:

"Desde la creación de La Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente, en cumplimiento de las funciones conferidas por el artículo 3, numerales 2 y 5 del Decreto Ley 4170 de 2011, actuando como ente rector del Sistema de Compras Estatales y administrador del Sistema Electrónico de Contratación Pública -SECOP, fue creado la plataforma SECOP como medio de publicación transaccional, de conformidad con el artículo 3 de la Ley 1150 de 2007.

La primera versión del SECOP I, fue prevista como medio de publicidad de los procesos contractuales que se adelantaba por las diferentes entidades del Estado. Mientras que la segunda versión de la referida plataforma denominada SECOP II permite generar acciones transaccionales entre los proveedores y el estado.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que respecto del contrato IDU-1081-2016 la publicación de los documentos precontractuales contractuales y poscontractuales (estudios previos, minuta y acta de liquidación) reposan en la plataforma SECOP I, contando de dicha manera con la trazabilidad que para el momento de uso de la plataforma SECOP, se habilitaban.

En este sentido se solicita excluir del hallazgo lo pertinente a este contrato, por cuanto se precisa la disposición de la información en los requerimientos básicos aplicables a esta plataforma en su momento.

Para efectos de lo anterior se adjunta cuadro informativo con la documentación objeto de publicación."

Respuesta del equipo auditor

Considerando lo expuesto por el equipo auditado, se comparten sus transcripciones frente a la creación *de La Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente* y las condiciones operacionales de cara al SECOP I y SECOP II.

Ahora bien, para ninguno de los contratos IDU-1081-2016 e IDU-1400-2021 se evidenció ausencia o debilidades en la publicación de documentos básicos precontractuales o contractuales. El criterio adoptado para la consolidación del hallazgo se soporta en el Decreto 1081 expedido el 26 de mayo de 2015 (antes de la suscripción del contrato IDU-1081-2016), que dispone:

> ***"Artículo 2.1.1.2.1.8. Publicación de la ejecución de contratos.*** *Para efectos del cumplimiento de la obligación contenida en el literal g) el del artículo 11 de la Ley 1712 de 2014, relativa a la información sobre la ejecución de contratos, el sujeto obligado debe publicar las aprobaciones, autorizaciones, requerimientos o informes del supervisor o del interventor, que prueben la ejecución del contrato."* (subrayado fuera de texto).

Sobre la operatividad de esta publicación en SECOP I, se precisa que tal como se publicaron extemporáneamente las actas de pago del contrato IDU-1081-2016, se podrían publicar oportunamente los informes o constancias de ejecución contractual, es decir como "*documento adicional*", sin que fuera necesario la habilitación de módulo complementario alguno. Se reitera, como se mencionó en el informe preliminar que, para el Convenio IDU-1081-2016, las constancias de ejecución, actas de pago, fueron publicadas el 13/10/2022, ya liquidado el contrato desde el 16/02/2022 y que para el Contrato IDU-1400-2021 se identificó la ausencia de publicación de documentos / informes / constancias de ejecución contractual en la plataforma SECOP.

Por último, se precisa que, a pesar de lo manifestado por el proceso en su escrito de observaciones, según el cual "*Para efectos de lo anterior se adjunta cuadro informativo con la documentación objeto de publicación", no se adjuntó información adicional alguna.*

Dadas las anteriores consideraciones y dado que los argumentos expuestos por el proceso no desvirtúan los criterios que soportan el hallazgo, ni los hechos constitutivos del mismo (total o parcialmente), el equipo auditor ratifica el hallazgo N°03: *Extemporaneidad/Ausencia de publicación de información de ejecución contractual en SECOP asociada a registros del Convenio IDU-1081-2016 y el Contrato IDU-1400-2021.*

- **Observación del equipo auditado, respecto al Hallazgo N° 04: Dispersión documental y falta de unicidad de expedientes contractuales frente a registros asociados al Convenio IDU-1081-2016 y al Contrato IDU-1400-2021.**

Luego de transcribir la descripción del hallazgo, manifiesta el proceso:

> *"No se entiende el alcance del hallazgo para los casos en los que se incluye el avalúo recibido en el expediente, cuando éste como tipo documental hace parte integral del mismo.*

Como se muestra a continuación la lista de chequeo del expediente electrónico suministrado por el área de archivo relaciona el avalúo como tipo documental (resaltado en amarillo)

LISTA DE CHEQUEO PARA EL MANEJO DE EXPEDIENTES VIRTUALES	
PROCESO:	*GESTIÓN PREDIAL*
DEPENDENCIA:	*DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS*
TRD/SERIE	*HISTORIAS PATRIMONIALES DE PREDIOS*
CODIGO SERIE	*32*
ITEM	***DOCUMENTO***
1	*AVALUOS DEL PREDIO*
2	*BOLETINES DE NOMENCLATURA*
3	*CERTIFICACIONES CATASTRALES*
4	*CERTIFICADOS DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL*
5	*CERTIFICADOS DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL*
6	*CERTIFICADOS DE REGISTRO PRESUPUESTAL*
7	*CERTIFICADOS DE TRADICION Y LIBERTAD*
8	*CONCEPTOS JURIDICOS*
9	*CONCEPTOS TECNICOS*
10	*CONSULTAS*
11	*DEMANDAS*
12	*DERECHOS DE PETICION*
13	*ENCUESTAS*
14	*FORMATOS*
15	*REGISTROS FOTOGRAFICOS*
16	*INFORMES TECNICOS*
17	*ORDENES DE PAGO*
18	*PLANOS*
19	*PODERES*
20	*PRESUPUESTOS*
21	*PROMESAS DE COMPRAVENTA*
22	*REGISTROS TOPOGRAFICOS*
23	*SENTENCIAS*
24	*LISTAS DE CHEQUEO*
25	*ACTOS ADMINISTRATIVOS*
26	*NOTIFICACIONES*
27	*ACTAS*
28	*AUTORIZACIONES*

29	*ACTAS DE RECIBO DEL PREDIO*
30	*ACTAS DE VISITA*
31	*AUTORIZACIONES DE PAGO*
32	*AUTOS (ADMISION, INADMISION)*
33	*AVALUOS DE REMANENTES*
34	*CENSOS*
35	*COMUNICACIONES OFICIALES*
36	*CONCEPTOS DE USO Y DESARROLLO*
37	*CONCEPTOS SOCIALES*
38	*DOCUMENTOS DE IDENTIDAD*
39	*ESCRITURAS PUBLICAS*
40	*ESTADOS DE CUENTA IMPUESTO PREDIAL*
41	*ESTUDIOS DE TITULOS*
42	*FICHAS DE CARACTERIZACION SOCIAL*
43	*FICHAS DE LIQUIDACION*
44	*FICHAS EVALUACION DE EXPOST*
45	*FICHAS SOCIOECONOMICA POR UNIDAD SOCIAL*
46	*FICHAS TECNICAS (DEPURACIONSOCIAL)*
47	*FORMATOS DE COMPENSACION*
48	*FORMATOS DE VINCULACION DE PAGOS TRANSFERENCIA ELECTRONICA*
49	*OFERTAS DE COMPRA*
50	*PAZ Y SALVOS DE SERVICIOS PUBLICOS*
51	*PAZ Y SALVOS DE VALORIZACION*
52	*RECURSOS*
53	*CERTIFICACIONES DE CABIDA Y LINDEROS*
54	*CONSTANCIAS DE IMPRESION PUBLICACION EN PAGINA WEB*
55	*DECLARACIONES DE CONSTRUCCION*
56	*FICHAS DE REMISION AREA (ECONOMICA, INMOBILIARIA, JURIDICA)*
57	*FORMATOS ESPECIFICOS DE ATENCION (ECONOMICO, SOCIOECONOMICO Y RENTISTAS)*
58	*FORMATOS INFORMACION PRELIMINAR PARA INICIAR LA COMPRA DE PREDIOS*
59	*INFORMES ESTADO ACTUAL DEL PREDIO CON SU SANEAMIENTO*
60	*LICENCIAS URBANISTICAS*

61	*MANZANA CATASTRAL*
62	*ORDENES DE REPARTO NOTARIAL*
63	*PAGOS DE IMPUESTO PREDIAL*
64	*RECIBOS DE PAGO DE DERECHOS NOTARIALES*
65	*CUADROS DE AREAS O MEDIDAS*
66	*BOLETINES CATASTRALES*
67	*INFORMES SOCIALES*
68	*FICHAS DE CIERRE DE EXPEDIENTE SOCIAL*

Conforme lo anterior, siendo el tipo documental "avalúo" parte integral del expediente es normal que el radicado 20185261248652, se incluya al mismo.

Este caso se reitera para los casos con referencia a un RT del contrato 1081-2016, por tanto, se solicita excluir estos casos del hallazgo tipificado.

Para los restantes se formulará el respectivo plan de mejoramiento. "

Respuesta del equipo auditor

Teniendo en cuenta las observaciones planteadas por la DTDP, se precisa que la dispersión documental relacionada con el RT 49438, no se consolidaron como hallazgo, para este ejercicio, según se describió (tomando los radicados ORFEO individualmente considerados) en las páginas 58 y 59 de este informe.

El hallazgo identificado como "*Dispersión documental y falta de unicidad de expedientes contractuales frente a registros asociados al Convenio IDU-1081-2016 y al Contrato IDU-1400-2021"*, se refiere como lo indica su nombre únicamente a los expedientes contractuales ORFEO y no al expediente del RT, que señala el proceso auditado en su documento observaciones.

Teniendo en cuenta que, sobre los expedientes contractuales no hay pronunciamiento del equipo auditado, se tiene en cuenta lo manifestado en relación a que: "*Para los restantes se formulará el respectivo plan de mejoramiento."*

Frente a lo descrito, el equipo auditor ratifica el hallazgo N°*04: Dispersión documental y falta de unicidad de expedientes contractuales frente a registros asociados al Convenio IDU-1081-2016 y al Contrato IDU-1400-2021.*

4. REQUISITOS CON INCUMPLIMIENTO

Nº	Criterio	Descripción

H01	***PROCEDIMIENTO PR-GP-02 VERSIÓN 3.0 ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE PREDIOS*** ***5 Políticas Operacionales*** *(…) "En la entrega de predios para demolición, mantenimiento y vigilancia deben estar presentes, el interventor del contrato, el contratista, el supervisor de vigilancia y un servidor público de la Dirección Técnica de predios - DTDP designado para tal función".* ***Actividad 7.6.13 Entregar predio(s) al contratista vigilancia*** *(…)* *"Observaciones La entrega de los predios debe formalizarse través del acta de entrega."*	**Hallazgo N° 01: Ausencia de documento que soporte la entrega del predio al contratista de vigilancia correspondiente al RT 49438.** No se evidenció el acta de entrega que diera cuenta de la entrega del predio expropiado correspondiente al RT 49438 al contratista de vigilancia, contraviniendo lo establecido en las políticas operacionales y en la actividad 7.6.13 del procedimiento PR-GP-02-Administración y venta de predios, lo cual genera incertidumbre en cuanto a la entrega del mismo, y dificultades probatorias frente a posibles controversias contractuales.
H02	***MG-GC-01 MANUAL DE GESTIÓN INTERVENTORIA Y/O SUPERVISIÓN DE CONTRATOS versión 9.*** ***8.1.1 Trámite modificaciones contractuales*** *(…)* *"Cualquier modificación deberá tramitarse ante el IDU por lo menos diez (10) días hábiles de antelación a su fecha de vencimiento…"* ***PR-GC-14 MODIFICACIÓN Y CESIÓN A CONTRATOS ESTATALES versión 6,*** ***Políticas operacionales*** ***(…)*** *"La solicitud de modificaciones contractuales (adición, prórroga, modificación, aclaración) y cesión, en todos los casos deberán radicarse mediante memorando en la Dirección Técnica de Gestión Contractual con mínimo diez (10) días hábiles de antelación a la fecha en que se requiera suscribir el documento, por parte del área supervisora respectiva"* ***Contrato IDU-1400-2021*** ***CLÁUSULA 6 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO***	**Hallazgo N° 02: Incumplimiento de tiempos en el trámite de solicitudes de modificación contractual del Contrato IDU-1400-2021.** Se evidenció incumplimiento de tiempos en el trámite de solicitudes de modificación contractual del Contrato IDU-1400-2021, al tramitarlas en un tiempo menor a los 10 días hábiles de antelación a la fecha de vencimiento, contraviniendo lo establecido en el numeral 8.1.1 del *MG-GC-01* Manual de gestión interventoría y/o supervisión de contratos versión 9, las políticas operacionales del procedimiento *PR-GC-14* Modificación y cesión a contratos estatales versión *06* y la CLÁUSULA 6 del contrato IDU-1400-2021, situación que puede afectar la operatividad y gestión contractual, generando riesgos operativos en la gestión y maximizando la posibilidad de errores en su trámite. Esta circunstancia se evidenció, en los siguientes casos: ● Prórroga No. 2, adición No. 3, modificación No. 3 (2 días antes del vencimiento del término del contrato - memorando de solicitud 20223250190663 del 24/05/2022). ● Prórroga No. 3, adición No. 4, modificación No. 4 (el mismo día del vencimiento del contrato a las 6:56 p.m.- memorando 20223250287853 del 17/08/2022).

	"Si por circunstancias previamente revisadas y validadas por el Supervisor y el IDU, se requiere modificar el contrato, las partes suscribirán el respectivo documento de acuerdo con las disposiciones legales y procedimientos establecidos en los Manuales, Guías, Planes y Procedimientos del IDU vigentes durante la ejecución del Contrato. Cuando dichas modificaciones sean solicitadas por EL CONTRATISTA, éste deberá hacer la petición de suscripción del respectivo documento, con una antelación no menor de DÍEZ (10) DÍAS HÁBILES a la fecha de vencimiento del plazo originalmente estipulado, anexando para ello los documentos soporte. Todas las solicitudes de modificación elevadas por el contratista deben ser revisadas y avaladas por el Supervisor."	
H03	**Decreto 1081 de 2015, "*Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República*"** **"Artículo 2.1.1.2.1.8. Publicación de la ejecución de contratos.** *Para efectos del cumplimiento de la obligación contenida en el literal g) el del artículo 11 de la Ley 1712 de 2014, relativa a la información sobre la ejecución de contratos, el sujeto obligado debe publicar las aprobaciones, autorizaciones, requerimientos o informes del supervisor o del interventor, que prueben la ejecución del contrato*." **Circular 13 del 23/03/2018, de la Dirección General: "*PUBLICACIÓN DE INFORMES DE CONTRATOS EN EJECUCIÓN EN SECOP*"**, (…) "*Las dependencias supervisoras consolidarán los reportes de avance de los contratos a su cargo y los enviarán por medio de un memorando, dentro de los cinco (5) primero días de cada mes, a la Dirección Técnica de Gestión Contractual, la cual en primera instancia se encargará de subir los informes en el portal SECOP mientras se realizan las capacitaciones*	**Hallazgo N° 03: Extemporaneidad/Ausencia de publicación de información de ejecución contractual en SECOP asociada a registros del Convenio IDU-1081-2016 y el Contrato IDU-1400-2021.** Se evidenció extemporaneidad en la publicación de documentos / informes / constancias de ejecución contractual en la plataforma SECOPI, respecto al Convenio IDU-1081-2016 y ausencia de publicación de documentos / informes / constancias de ejecución contractual en la plataforma SECOP II respecto al Contrato IDU-1400-2021, contraviniendo lo previsto en el Artículo 2.1.1.2.1.8 del Decreto 1081 de 2015 ", la Circular 13 del 23/03/2018, de la Dirección General: y los memorandos 20164350100803 del 23/05/2016 y 20214350189613 del 25/06/2021, situación que puede conllevar a la afectación de los principios de transparencia, acceso y trazabilidad frente a la información pública. A continuación, se relacionan las situaciones evidenciadas: *Para el Contrato IDU-1081-2016, las constancias de ejecución, actas de pago, fueron publicadas el 13/10/2022, ya liquidado el contrato desde el 16/02/2022. *Para el Contrato IDU-1400-2021 se identificó la ausencia de publicación de documentos / informes / constancias de ejecución contractual en la plataforma SECOP.

	correspondientes, para que en última instancia sean las dependencias supervisoras de los contratos las que asuman la responsabilidad de cargar estos informes directamente en el portal SECOP". **Memorando 20164350100803 del 23/05/2016, relacionado con la "*Remisión informes de gestión para su publicación en el SECOP - cumplimiento ley de transparencia 1712 de 2014*"** **"**(…) *Sin embargo y con el fin de unificar y estandarizar el proceso de envío y recepción de dichos documentos, la DTGC solicita a las diferentes dependencias del Instituto se cumpla con los siguientes parámetros de registro e identificación de los mismos: 1. Los documentos que se deben enviar a la DTGC son aquellos mediante los cuales el supervisor del contrato evidencie la ejecución del mismo…".* **Memorando de instrucción 20214350189613 del 25/06/2021, expedido por la Subdirección General Jurídica: "*Publicación documentos contractuales en los portales de contratación SECOP I y SECOP II*"** (…) "*Con el fin de garantizar el acceso a la plataforma y los permisos requeridos para realizar las correspondientes publicaciones y aprobaciones, la Dirección Técnica de Gestión Contractual otorgará los permisos necesarios a los funcionarios y/o contratistas designados por los jefes de las dependencias, para lo cual se solicita el envío a través de memorando de los nombres y apellidos completos, tipo de vinculación y área de las personas designadas, a más tardar el 09 de julio de 2021.* *En todo caso, será responsabilidad de las áreas en cabeza de los supervisores de los contratos, garantizar la publicación de los documentos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del documento*".	

H04	***MG-GC-01 MANUAL DE INTERVENTORIA Y/O SUPERVISIÓN DE CONTRATOS versión 4.*** ***"8.2.5. Control de correspondencia y documentación dentro de la ejecución contractual*** *El supervisor y/o el interventor deben llevar un estricto control sobre la correspondencia que se origine en la ejecución contractual, y contestar de manera oportuna las solicitudes presentadas. El supervisor del contrato en cuanto reciba una comunicación debe incluirla en el expediente virtual del contrato en ORFEO, y velar por que la respuesta sea ágil y efectiva.* *El supervisor deberá velar por la correcta custodia y envío al archivo central de los documentos producto de la ejecución y liquidación del contrato, con el objeto de que estos reposen en la carpeta correspondiente y sean digitalizados en el expediente virtual"* ***MG-GC-01 MANUAL DE GESTIÓN INTERVENTORIA Y/O SUPERVISIÓN DE CONTRATOS versión 9.*** ***5.2 GENERALIDADES*** *"(...)* *De igual manera, darán aplicación a las normas de manejo documental, velando porque se mantenga organizado y actualizado el expediente de la contratación, en los términos dispuestos para ello por el IDU." Subrayado fuera de texto* ***11. REGLAS ESPECIALES PARA INTERVENTORIA Y/O SUPERVISIÓN DE CONTRATOS NO MISIONALES*** *11.2.5 Control de correspondencia y documentación dentro de la ejecución contractual* *"El supervisor o el interventor, según el caso, deben llevar un estricto control sobre la correspondencia que se origine en la ejecución contractual, y contestar de manera oportuna las solicitudes presentadas. El supervisor en cuanto reciba una comunicación debe incluirla en el expediente*	**Hallazgo N° 04: Dispersión documental y falta de unicidad de expedientes contractuales frente a registros asociados al Convenio IDU-1081-2016 y al Contrato IDU-1400-2021.** Se evidenció dispersión documental y falta de unicidad de expedientes contractuales en el aplicativo ORFEO, frente a registros asociados al Convenio IDU-1081-2016 y al Contrato IDU-1400-2021, toda vez que se identificó inclusión de la documentación de ejecución contractual en expedientes ORFEO que no corresponden a los creados para el efecto, como son el 20164351916000013E y 20214351911000002E, respectivamente, contraviniendo lo dispuesto en el numeral *8.2.5. Control de correspondencia y documentación dentro de la ejecución contractual* del MG-GC-01-Manual de Interventoría y/o supervisión de Contratos V4 y versiones subsiguientes hasta la V9 en los numerales 5.2 y 11; así como en el numeral 5.3 del MG-GC-06-Manual de Gestión contractual versiones 16 y 17, respecto al Convenio IDU-1081-2016 y lo dispuesto en los numerales 5.2 del MG-GC-01 V9 y el numeral 5.3 del MG-GC-06 Manual de Gestión Contractual V17, situaciones que afectan la integridad, disponibilidad y trazabilidad de la información. El detalle de cada situación se describió en las tablas N.° 22 y 23 del presente informe.

	virtual del contrato en ORFEO, y velar por que la respuesta sea ágil y efectiva. *El supervisor deberá velar por la correcta custodia y envío al archivo central de los documentos producto de la ejecución y liquidación del contrato, con el objeto de que estos reposen en la carpeta correspondiente y sean digitalizados en el expediente virtual." Subrayado fuera de texto* ***MG-GC-06 MANUAL DE GESTIÓN CONTRACTUAL versión 16.*** ***"5.3 ADMINISTRACIÓN Y ARCHIVO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES*** *(…) Teniendo en cuenta que dentro del manual de gestión documental se ha definido el "expediente" como el conjunto de documentos relacionados con un asunto que constituyen una unidad archivística. Unidad documental formada por un conjunto de documentos generados orgánica y funcionalmente por una oficina productora en la resolución de un mismo asunto, el expediente de la contratación estará conformado por todos los documentos que se generen en cada una de las etapas de la gestión contractual, desde la etapa precontractual, hasta la liquidación del contrato o el cierre del expediente, de conformidad con lo previsto en la normatividad vigente. Por lo anotado, será responsabilidad del área de gestión de cada etapa, archivar en el expediente contractual toda la información que se genere del negocio jurídico en original.* *Esta obligación será de especial relevancia para los supervisores e interventores que no podrán dar instrucciones al contratista sino por escrito y en el marco de su actividad, dejando evidencia de toda actividad relacionada con la ejecución del contrato dentro del expediente, es decir, archivando en éste las actas de reunión, los productos recibidos, informes rendidos, comunicaciones cruzadas, etc."* ***MG-GC-06 MANUAL DE GESTIÓN CONTRACTUAL versión 17.***	

	5.3 ADMINISTRACIÓN Y ARCHIVO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES, *"Expediente contractual: es la carpeta contentiva de los documentos que respaldan la actuación previa a la celebración del contrato o convenio, al igual que la etapa de ejecución y liquidación que culmina con la constancia del cierre del mismo. Todas las dependencias que hacen parte de la selección, ejecución y liquidación de los contratos deberán organizar los documentos físicos y electrónicos de los expedientes contractuales, conforme con la Tabla de Retención Documental de la Dirección Técnica de Gestión Contractual.* *Será responsabilidad de la dependencia de gestión de cada etapa, incluir en el expediente contractual toda la información física y electrónica que se genere del negocio jurídico. Para el caso de los documentos recibidos, generados y tramitados en el sistema de información de gestión documental, es deber de los funcionarios y contratistas realizar la inclusión en los expedientes virtuales creados para tal fin, de acuerdo con establecido en el Manual de Gestión Documental (MG-DO-01).* *Esta obligación será de especial relevancia para los supervisores e interventores que no podrán dar instrucciones al contratista sino por escrito y en el marco de su actividad, dejando evidencia de toda actividad relacionada con la ejecución del contrato dentro del expediente, es decir, incluyendo en éste las actas de reunión, los productos recibidos, informes rendidos, comunicaciones cruzadas, entre otros." Subrayado fuera de texto*	

5. RECOMENDACIONES/ OPORTUNIDADES DE MEJORA

De acuerdo con la evaluación adelantada y los resultados obtenidos, a continuación, se relacionan las recomendaciones identificadas por el equipo auditor, conforme a la estructura y metodología implementadas, con el propósito de que, se evalúe la pertinencia de incorporarlas en la gestión del proceso.

Se precisa, que de acuerdo con lo establecido en las políticas de operación del procedimiento PR-MC-01 V.10-Formulación, monitoreo y seguimiento a planes de mejoramiento de auditorías internas, auditorías externas, autoevaluación y evaluaciones de gestión, "(...) *las recomendaciones realizadas en los Informes de auditoría, legales/obligatorios y seguimientos, realizados por la Oficina de Control Interno no obligan a dar tratamiento a través de Plan de mejoramiento y queda a potestad del responsable del proceso/dependencia, dar el tratamiento pertinente. No obstante, lo anterior, en caso de que el líder de proceso/dependencia identifique la necesidad de registrar acciones, éstas deberán registrarse en el formato de Plan de mejoramiento adoptado en la entidad*".

1. Tramitar toda comunicación que se genere o reciba en el desarrollo del proceso gestión predial a través del Sistema de Gestión Documental dispuesto por la entidad para este fin.

2. Incluir en los documentos del proceso el tratamiento a la reserva de infraestructura de transporte.

3. Implementar como buena práctica, la conservación de la totalidad de los documentos soporte de la gestión predial, a fin de permitir futuras consultas, integralidad de expediente y consolidación de evidencias, particularmente en los referido al estudio de título, elaboración de RT y avalúo, entre otros, según se describió en este informe.

4. Señalar y analizar en estudios de títulos futuros todas las actuaciones y situaciones jurídicas que en los últimos 20 años modifiquen el dominio, acorde con lo dispuesto en el Manual de Gestión Predial, las dimensiones y características de los predios objeto de adquisición, tales como ventas, gravámenes, englobes, divisiones materiales, segregaciones u otros, a fin de asegurar la elaboración de los actos administrativos acorde a la situación jurídica real del inmueble.

5. Aplicar los controles necesarios para asegurar que la descripción de los linderos sea coincidente tanto en el registro topográfico como en el informe técnico de avalúo comercial.

6. Solicitar a la UAECD o quien haga sus veces, incluir en los avalúos la descripción de la metodología utilizada para el cálculo de las indemnizaciones, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 10 de la Resolución 898 de 2014.

7. Adelantar las actuaciones administrativas tendientes a corregir ante la ORIP, los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40034533 y 50S-40783835 con el propósito de que se ajusten y reflejen todos los actos administrativos generados que afectan la titulación e identificación de los inmuebles.

8. Hacer efectivos los controles asociados a la revisión previa de los actos administrativos que se generen y de esta forma garanticen la calidad y consistencia de la información en ellos contenida.

9. Verificar que la documentación asociada a las solicitudes de autorización de pago, sea consistente, vigente y coherente con la información contenida en las resoluciones, documentos presupuestales, certificado de cámara y comercio y demás soportes exigidos, con el propósito de minimizar riesgos asociados a errores o demoras en los pagos.

10. Depurar la base de datos de administración predial a fin de mantener un registro correcto y completo de los predios en administración, con el propósito de optimizar la trazabilidad y minimizar errores en la gestión.

11. Realizar las gestiones administrativas necesarias para entregar a un nuevo contratista, la vigilancia del predio identificado con el RT49438, y así minimizar la posible materialización del riesgo Invasión de los predios en administración a cargo de la DTDP (G.GP.05)

12. Gestionar con carácter urgente los recursos necesarios para vincular el predio identificado con RT 49438 a un contrato de demolición, mantenimiento y cerramiento, a efectos de dar cumplimiento a la Orden de Policía Judicial consignada en el acta de entrega de 30/09/2021, soportado adicionalmente en la recomendación que se evidenció en el informe semanal de vigilancia (30.1) entregado por la DTDP. Lo anterior, con el fin de minimizar los riesgos asociados indicados en la diligencia policiva *(…) "que pueda constituir un detrimento al patrimonio del Distrito y de la propia entidad".*

13. Gestionar la publicación de los documentos (modificaciones) contractuales de los procesos/contratos que gestione la DTDP, dentro del término previsto en el artículo 2.2.1.1.1.7.1. del Decreto 1082 de 2015.

14. Fortalecer los controles asociados a la revisión previa de los documentos constitutivos de los contratos y sus modificaciones evitando errores de transcripción, a efectos de minimizar riesgos de gestión y dificultades en la identificación de responsabilidades.

15. Emplear para las gestiones administrativas contractuales los formatos/documentación adoptada por el Instituto, particularmente el formato FO-GC-216 *Constancia de archivo y/o cierre de contrato o convenio*

16. Incluir en futuras contrataciones cuyo presupuesto lo integren recursos mixtos provenientes del IDU y de Transmilenio S.A., las estipulaciones contractuales diferenciales frente a términos de gestión de las solicitudes de modificación, en concordancia con las disposiciones del "*Manual de Gestión Interventoría y/o Supervisión de Contratos"* versión 9, numeral 8.1.1, y en el procedimiento PR-GC-14 "*Modificación y Cesión a Contratos Estatales"* versión 6.

17. Asegurar que la ejecución de las acciones formuladas y que se encuentran en progreso en el aplicativo *CHIE Módulo Planes de Mejoramiento*, citadas en el presente informe, sean efectivas, a fin de eliminar las causas que han generado estos hallazgos.

18. Atender para futuros ejercicios, los requerimientos de información/documentos del equipo auditor de manera oportuna y completa.

6. CONCLUSIONES

De acuerdo con las actividades verificadas y los criterios establecidos para la auditoría, se evidenciaron requisitos con incumplimiento asociados con:

- Ausencia de documento que soporte la entrega del predio al contratista de vigilancia correspondiente al RT 49438.

- Incumplimiento de tiempos en el trámite de solicitudes de modificación contractual del Contrato IDU-1400-2021.
- Extemporaneidad/Ausencia de publicación de información de ejecución contractual en SECOP asociada a registros del Convenio IDU-1081-2016 y el Contrato IDU-1400-2021.
- Dispersión documental y falta de unicidad de expedientes contractuales frente a registros asociados al Convenio IDU-1081-2016 y al Contrato IDU-1400-2021.

A continuación, se relaciona el número de hallazgos y recomendaciones identificadas:

Total N.º de Hallazgos	Total, Recomendaciones / Oportunidades de mejora
04	18

7. ANEXOS

Anexo N°1 Registro Topográfico RT 49438.
Anexo N°2 Registro fotográfico visita de inspección 03/10/2022

8. EQUIPO AUDITOR

Erika Stipanovic Venegas
Auditor Líder

Consuelo Mercedes Russi Suárez
Auditor acompañante

Héctor Yesid Luengas Caicedo
Auditor acompañante

Fabio Luis Ayala Rodríguez
Auditor acompañante

Diego Fernando Aparicio Fuentes
Auditor acompañante

Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo
Auditor acompañante

Ismael Martínez Guerrero
Jefe Oficina de Control Interno

FORMATO

INFORME DE AUDITORIA

Control de Versiones

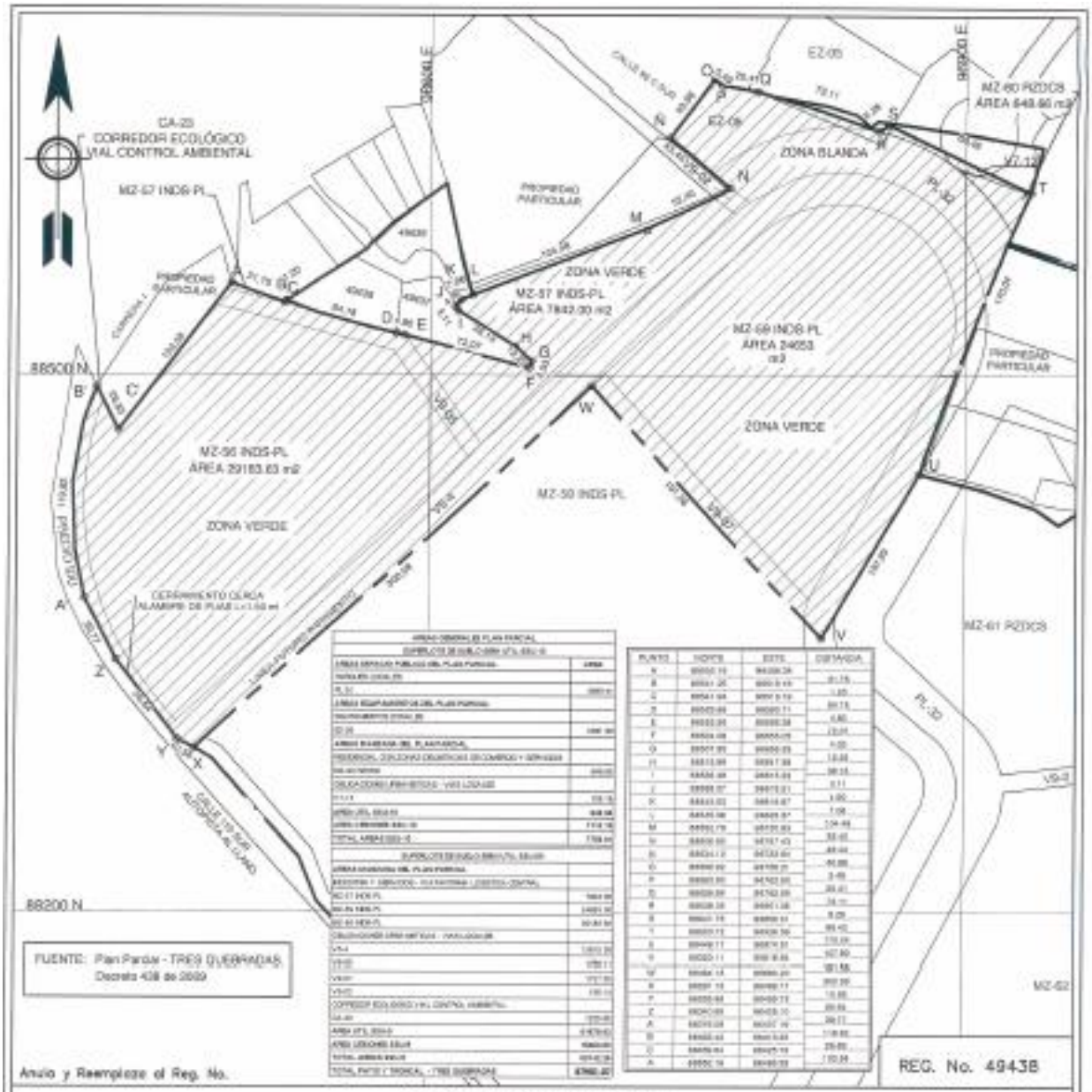
Versión	Fecha	Descripción Modificación	Folios
1.0	2019-07-18	Versión inicial del documento	81

El documento original ha sido aprobado mediante el SID (Sistema Información Documentada del IDU). La autenticidad puede ser verificada a través del código

Participaron en la elaboración[1]	Camilo Oswaldo Barajas Sierra, OCI / Diego Fernando Aparicio Fuentes, OCI / Fabio Luis Ayala Rodriguez, OCI / Lina Maria Ruge Correa, OAP / Nohra Lucia Forero Cespedes, OCI / Wilson Guillermo Herrera Reyes, OCI / Yully Maritza Montenegro Suarez, OCI /
Validado por	Isauro Cabrera Vega, OAP Validado el 2019-07-18
Revisado por	Ismael Martinez Guerrero, OCI Revisado el 2019-07-18
Aprobado por	Ismael Martinez Guerrero, OCI Aprobado el 2019-07-18

[1]El alcance de participación en la elaboración de este documento corresponde a las funciones del área que representan

ANEXO N° 1
REGISTRO TOPOGRÁFICO
RT 49438



PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	88500.19	96438.04	
B	88501.26	96503.44	65.15
C	88504.94	96517.19	14.23
D	88503.69	96530.71	13.61
E	88503.35	96538.34	7.63
F	88504.08	96554.05	15.71
G	88507.95	96556.05	4.00
H	88513.99	96561.88	6.04
I	88532.48	96561.63	18.49
J	88538.57	96573.21	13.11
K	88543.02	96574.67	4.65
L	88545.06	96605.67	31.09
M	88552.79	96705.83	104.49
N	88530.00	96767.43	65.65
O	88494.12	96733.61	49.44
P	88490.00	96756.21	23.88
Q	88483.50	96762.93	9.49
R	88528.38	96801.08	59.41
S	88531.39	96802.03	3.15
T	88531.13	96808.51	6.29
U	88503.13	96808.30	28.40
V	88474.11	96874.31	72.04
W	88502.11	96918.85	52.80
X	88494.13	96966.20	48.58
Y	88497.19	96968.11	3.59
Z	88500.64	96968.73	3.50
1	88504.08	96968.10	3.50
2	88504.08	96968.10	0.00

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL	
CUADRO DE SUELO URBANO (ÁREA NETA)	
ÁREAS DESARROLLO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL	ÁREA
TOTAL ÁREA BRUTA	
RESERVA VIAL	
ÁREA ÚTIL	
ÁREAS EQUIPAMENTOS DEL PLAN PARCIAL	
EQUIPAMIENTO ZONAL (E)	
ZONA VERDE	1000.00
ÁREAS BLANDAS DEL PLAN PARCIAL	
RESIDENCIAL CONJUNTAS DESCOMBRO Y SERVICIOS	
SALUD SERVICIOS	648.60
CESIÓN CONSTRUIDA - VER CUADRO	
VIVIENDA	109.16
ÁREA DEL SUELO	648.60
ÁREA CONSTRUIDA SALUD	1114.16
TOTAL ÁREAS CESIÓN	1759.60
SUPERFICIE DE CESIÓN PÚBLICA	
ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL	
RESIDENCIAL 1 UNIVERSIDAD - EQUIPAMIENTO LOGÍSTICA - CENTRAL	
RESIDENCIAL	1664.00
SALUD SERVICIOS	24053.00
ZONA VERDE	29183.63
CESIÓN CONSTRUIDA - VER CUADRO	
VIVIENDA	109.16
VIVIENDA	1759.60
VIVIENDA	1114.16
VIVIENDA	1759.60
CORREDOR ECOLÓGICO VIAL CONTROL AMBIENTAL	
CA-20	1759.60
ÁREA ÚTIL ZONA	648.60
ÁREA LOTE/ÁREA SALUD	1114.16
TOTAL ÁREAS SALUD	1759.60
TOTAL PATIO Y TRONCAL - TRES QUEBRADAS	87992.87

Anula y Reemplaza el Reg. No.

REG. No. 49438

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTA

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: PATIOS ZONALES Y TRONCALES

Dirección: KR 5 ESTE 106 23 SUR

Propietario: FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA LOTE RESTANTE PIEDRA HERRADA

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m²)	TOTAL (m²)
ZONA VERDE (ÁREA LOTE PLAN PARCIAL)	52027.28	
ZONA VERDE (ÁREA CESIONES PLAN PARCIAL)	35.973.79	
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-E...C-A)	87.991.07	
TOTAL ()		
SOBRANTE ()		

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHIP	AAA0148EUYN
Código de Sector	20051 12401 000 08080
Cedula Catastral	US 54910
Matrícula Inmobiliaria	505-40034633

CUADRO DE COORDENADAS EN LA PARTE SUPERIOR

Dibujó: Arq. Ana Rosa Arbeláez B.

Levantó: GTOP

Escala: 1:3000

Fecha: Mayo 2018

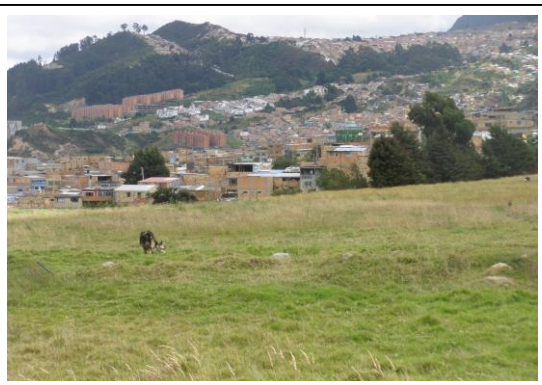
Revisó: Ing. Erika Lorena Cortés S.

Vo. Bo.: Arq. Luis Fernando Torres

ANEXO N° 2
REGISTRO FOTOGRÁFICO
VISITA DE INSPECCIÓN 03/10/2022

RT: 49438

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: KR 5 ESTE 106-23 SUR – PREDIO PIEDRA HERRADA



RT 49438
KR 5 ESTE 106-23 SUR – LOCALIDAD DE USME - PREDIO PIEDRA HERRADA

Se observa predio adquirido correspondiente a este RT; se evidenció algunos mojones que permiten la identificación de algunas coordenadas correspondientes al RT elaborado por la DTDP. Igualmente, se evidenció predio adyacente, el cual está cercado con postes de concreto y alambre de púas. Así mismo, se evidenció una servidumbre la cual está permitiendo el ingreso al predio del IDU de semovientes (vacas) y caninos que están haciendo uso del predio adquirido.

RT 49438
KR 5 ESTE 106-23 SUR – LOCALIDAD DE USME - PREDIO PIEDRA HERRADA

Se observa predio adquirido por el IDU, el cual no se encuentra debidamente cercado y en uno de los sectores carece de cerramiento, lo que está facilitando el ingreso de particulares a este predio. Igualmente, se evidenció presencia de escombros y otros elementos (tejas de zinc), lo que ratifica una falta de control y vigilancia del mismo.

RT 49438
KR 5 ESTE 106-23 SUR – LOCALIDAD DE USME - PREDIO PIEDRA HERRADA

Se observa predio adquirido por el IDU, el cual no se encuentra debidamente delimitado y cercado, lo que impide determinar con claridad sus límites. Así mismo, se evidenció presencia de vehículos sobre el área adquirida por el IDU, lo que se traduce en una falta de control y vigilancia del predio por parte del IDU; se pudo ubicar el Punto A, inicio del levantamiento topográfico, correspondiente a las coordenadas identificado en el RT elaborado por la DTDP.