

## MEMORANDO



OCI

**20221350109163**

Información Pública

Al responder cite este número

FECHA: Bogotá D.C., marzo 25 de 2022

PARA: **Diego Sanchez Fonseca**  
Director General

DE: Jefe Oficina de Control Interno

REFERENCIA: Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A

Respetado ingeniero Diego:

Reciba un cordial saludo. Como parte del Plan Anual de Auditoría para la vigencia 2022 y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 648 de 2017 y el Decreto Distrital 807 de 2019 en relación con el destinatario principal de los informes de auditoría, seguimientos y evaluaciones, en su calidad de representante legal, remito el Informe final para el RT 46881A, el cual se informa a la Oficina Asesora de Planeación – OAP, según solicitud efectuada mediante memorando 20171150244353; al Subdirector General de Desarrollo Urbano, en su condición de líder del proceso y a la Directora Técnica de Predios como líder operativo. Igualmente, se comunica a la Subdirección General de Gestión Corporativa, a la Dirección Técnica Administrativa y Financiera y a la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo.

Los hallazgos relacionados en el informe adjunto corresponden a la evaluación de parte de la muestra definida para la auditoría especial al proceso de Gestión predial, específicamente en lo referido al RT 46881A, por lo cual, es importante que, desde las dependencias/procesos pertinentes, se efectúe una revisión, de carácter general, sobre los aspectos evaluados.

Es necesario que se formule, a partir de los hallazgos evidenciados, un plan de mejoramiento que contenga las acciones pertinentes para subsanar la raíz de las deficiencias encontradas, conforme a lo establecido en el procedimiento “PR-MC-

1

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

## MEMORANDO



OCI

**20221350109163**

Información Pública

Al responder cite este número

01 V.9 "FORMULACIÓN, MONITOREO Y SEGUIMIENTO A PLANES DE MEJORAMIENTO".

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

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

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

Cualquier información adicional, con gusto será atendida.

Cordialmente,



**Ismael Martínez Guerrero**

**Jefe Oficina de Control Interno**

Firma mecánica generada en 25-03-2022 08:42 PM

ANEXOS: Informe final para el RT 46881A - Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial.

Anexo N.º 1 RT 46881 (inicial)

Anexo N.º 2 RT 46881A (ajustado).

Anexo N.º 3 Verificación uso del suelo

Anexo N.º 4 Registro fotográfico visita de inspección predio RT: 46881A

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

cc Jose Felix Gomez Pantoja - Subdirección General de Desarrollo Urbano

cc Mercy Yasmin Parra Rodriguez - Dirección Técnica Administrativa y Financiera

cc Rosita Esther Barrios Figueroa - Subdirección General de Gestión Corporativa

cc Maria Del Pilar Grajales Restrepo - Dirección Técnica de Predios

cc Diana Patricia Valderrama Alvarado - Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo

Elaboró: Consuelo Mercedes Russi Suárez - Oficina de Control Interno

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

### INFORMACIÓN GENERAL

<b>Tipo de Informe</b>	Preliminar <input type="checkbox"/>	Final <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Fecha de elaboración del informe:</b>	25/03/2022
<b>Proceso/Objeto Auditado</b>	Gestión Predial			
<b>Líder del proceso/ Cargo y dependencia</b>	José Félix Gómez Patiño - Subdirector Subdirección General de Desarrollo Urbano (SGDU)			
<b>Líder operativo del Proceso/ cargo y dependencia</b>	María del Pilar Grajales Restrepo - Directora Dirección Técnica de Predios (DTDP)			
<b>Tipo de Auditoría</b>	Auditoría Especial al proceso de Gestión Predial			
<b>Objetivo</b>	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.			
<b>Alcance</b>	<p>Esta auditoría, tiene como alcance la verificación de soportes, registros y documentación asociada a las actividades críticas establecidas en la caracterización del proceso de Gestión Predial, haciendo énfasis en las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actividad crítica 4. Elaborar insumos técnicos, jurídicos, sociales y económicos.</li> <li>• Actividad crítica 5. Realizar la negociación predial.</li> <li>• Actividad crítica 6. Realizar el acompañamiento social a la población (en los casos que aplique, de acuerdo con la muestra seleccionada).</li> <li>• Actividad crítica 7. Administración predial (en los casos que aplique, de acuerdo con la muestra seleccionada).</li> <li>• Actividad crítica 8. Generar acciones de mejora.</li> </ul> <p>Este ejercicio incluye la verificación de la gestión de las áreas involucradas en las diferentes etapas de la adquisición predial, haciendo énfasis en aquellos procesos de adquisición en los que el trámite del pago se haya realizado a través de depósitos judiciales, con el otorgamiento de poderes y/o que tengan como soportes actas de conciliación, de conformidad con lo solicitado por la Dirección General. Por tal razón, las pruebas de auditoría a aplicar podrán extenderse a dependencias diferentes a la Dirección Técnica de Predios.</p> <p>Este informe de auditoría se refiere específicamente a los temas identificados con relación al predio asociado con el Registro Topográfico (RT) 46881A, de acuerdo con solicitud expresa del Director General de emitir un informe para este RT, efectuada mediante correo electrónico del 04/03/2022.</p>			
<b>Criterios de Auditoría</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manual MG-GP-01 Manual de Gestión Predial, aplicable al periodo a evaluar.</li> <li>• Caracterización del proceso de Gestión Predial, aplicable al periodo a evaluar.</li> <li>• Funciones de la Dirección Técnica de Predios – DTDP, Acuerdo 07 de 2021 y Acuerdo 02 de 2017.</li> <li>• Demás documentación del proceso (manuales, procedimientos, guías, cartillas, instructivos, formatos, entre otros), aplicable a las actividades y controles sujetos de verificación en el periodo de evaluación.</li> <li>• Demás documentación del Mapa de Procesos de IDU y normatividad interna y externa, que aplique a las actividades y controles sujetos de verificación en el periodo de evaluación.</li> </ul>			

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>Matriz Institucional de Riesgos</li> <li>Circular 48 de 2021</li> <li>Normograma Institucional</li> </ul>																											
Fecha reunión de apertura	09/02/2022																											
Fecha reunión de cierre	27/04/2022 Esta fecha corresponde a la fecha estimada en el Plan de auditoría vigente, en el que se socializarán los resultados de la Auditoría especial al proceso de Gestión Predial. No obstante, para este informe específico sobre los temas identificados con relación al predio asociado con el Registro Topográfico (RT) 46881A, se realizó reunión de cierre el 16/03/2022.																											
Equipo auditor/ Dependencia/ Rol	<table> <tr> <th>NOMBRE</th> <th>CARGO</th> <th>ROL AUDITORÍA</th> </tr> <tr> <td>Consuelo Mercedes Russi Suárez</td> <td>Contratista IDU</td> <td>Auditor Líder</td> </tr> <tr> <td>Erika Stipanovic Venegas</td> <td>Profesional Especializado 222-04</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Wilson Guillermo Herrera Reyes</td> <td>Profesional Especializado 222-06</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Adriana Mabel Niño Acosta</td> <td>Profesional Especializado 222-05</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Diego Fernando Aparicio Fuentes</td> <td>Profesional Universitario 219-03</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Héctor Yesid Luengas Caicedo</td> <td>Profesional Universitario 219-02</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Fabio Luis Ayala Rodríguez</td> <td>Profesional Universitario 219-02</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> <tr> <td>Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo</td> <td>Profesional Universitario 219-03</td> <td>Auditor acompañante</td> </tr> </table>	NOMBRE	CARGO	ROL AUDITORÍA	Consuelo Mercedes Russi Suárez	Contratista IDU	Auditor Líder	Erika Stipanovic Venegas	Profesional Especializado 222-04	Auditor acompañante	Wilson Guillermo Herrera Reyes	Profesional Especializado 222-06	Auditor acompañante	Adriana Mabel Niño Acosta	Profesional Especializado 222-05	Auditor acompañante	Diego Fernando Aparicio Fuentes	Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante	Héctor Yesid Luengas Caicedo	Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante	Fabio Luis Ayala Rodríguez	Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante	Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo	Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante
NOMBRE	CARGO	ROL AUDITORÍA																										
Consuelo Mercedes Russi Suárez	Contratista IDU	Auditor Líder																										
Erika Stipanovic Venegas	Profesional Especializado 222-04	Auditor acompañante																										
Wilson Guillermo Herrera Reyes	Profesional Especializado 222-06	Auditor acompañante																										
Adriana Mabel Niño Acosta	Profesional Especializado 222-05	Auditor acompañante																										
Diego Fernando Aparicio Fuentes	Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante																										
Héctor Yesid Luengas Caicedo	Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante																										
Fabio Luis Ayala Rodríguez	Profesional Universitario 219-02	Auditor acompañante																										
Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo	Profesional Universitario 219-03	Auditor acompañante																										

## 1. METODOLOGÍA

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

El ejercicio se adelantó de conformidad con el plan de auditoría formalizado mediante memorando 20221350046453 del 08/02/2022 y presentado en la reunión de apertura del 09/02/2022. Dicho plan sufrió modificaciones comunicadas mediante los memorandos de alcance 20221350047563 del 9/02/2022 y 20221350092433 del 14/03/2022.

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

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

Mediante correo electrónico del 04/03/2022, el Director General solicitó que, en el marco de la auditoría especial al proceso de Gestión predial, se emitiera un informe preliminar y final con los resultados de la auditoría realizada al RT 46881A. Atendiendo dicha solicitud, el equipo auditor procedió a realizar la modificación del Plan de auditoría inicial, modificación que fue comunicada mediante memorando 20221350092433 del 14/03/2022, para incluir las actividades de realización de informe preliminar y final relacionadas específicamente con el RT 46881A. Por tal razón, en este informe se presentan los resultados de las verificaciones realizadas a este RT; no obstante, dado que se continúa con la auditoría especial al proceso de Gestión predial, en el informe final de dicha auditoría, en caso que aplique, podrá complementarse información asociada al RT 46881A, de acuerdo con el alcance de la auditoría.

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

- Revisión de la documentación asociada al proceso de Gestión predial publicada en la intranet institucional, e igualmente a procesos que interactúan para el desarrollo de su propósito.
- Entrevistas a los funcionarios que hacen parte del proceso de Gestión predial y de procesos que interactúan con el mismo, con el propósito de que aportaran información y/o documentación, para precisar o aclarar las inquietudes del equipo auditor.
- Consulta de información asociada al proceso y ubicada en los sistemas de información SIAC, ORFEO, STONE, SIGPAGOS, entre otros.
- Visitas de verificación al predio identificado con el Registro Topográfico (RT) 46881A.

Producto de la información recopilada, este informe de auditoría se estructuró en 6 aspectos revisados a saber: Insumos, Oferta de compra, Resolución de expropiación, Entrega a administración, Disposición a obra y Otros aspectos, los cuales incluyen una descripción de las pruebas de auditoría aplicadas y sus respectivos resultados.

## 2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

A continuación, se presentan los resultados del ejercicio de auditoría para las actividades objeto de evaluación, reiterando que el presente Informe tuvo como alcance la verificación correspondiente al RT 46881A, por las razones ya señaladas.

### Información General del Predio

<b>PROYECTO/OBRA:</b>	Av. Tintal (Ak. 89) desde Av. Villavicencio hasta AV Manuel Cepeda Vargas
<b>RESERVA VIAL:</b>	Resolución 1180 de 29/09/2014
<b>PREFACTIBILIDAD:</b>	12/08/2014
<b>Propietario:</b>	Inversora y Promotora Gerona S.A.
<b>Dirección del predio:</b>	Kr. 89C 34-20 sur
<b>CHIP:</b>	AAA0139KWEF Mayor extensión
<b>Matrícula Inmobiliaria:</b>	50S-40279765 Mayor extensión



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

## 2.1 INSUMOS

Este capítulo está compuesto por el registro topográfico, el avalúo, el estudio de títulos y el tema correspondiente al censo social. En la caracterización del proceso CP-GP-01, versión 4.0, se incluye la tira topográfica y prefactibilidad que componen las afectaciones prediales que se sucedieron en el corredor vial; sin embargo, para este informe, no fueron sujeto de revisión, pues la verificación fue específica del RT 46881A. A continuación, se describe la información para cada componente:

### • Registro Topográfico

Las pruebas de auditoría aplicadas al registro topográfico se basaron en la verificación de la consistencia de información de los documentos RT 46881 y RT 46881A suministrados por la Dirección Técnica de Predios. Se verificaron las dimensiones de los linderos del predio, la discriminación de áreas, la norma urbanística, la fecha y la respectiva suscripción del documento por parte de los responsables.

De acuerdo con lo establecido en el PR-GP-03 “Procedimiento Adquisición Predial”, versión 5.0, la Dirección Técnica de Predios, remitió el RT inicial de marzo de 2017. En este primer RT se presentó un área de reserva vial de 3.759,63 m<sup>2</sup> discriminados así: 385,19 m<sup>2</sup> como protección ambiental, 3.327,15 m<sup>2</sup> de reserva vial para la Av. Tintalito con un perfil vial V3 (E), 23,41 m<sup>2</sup> para la Calle 34 sur con un perfil V5 (E) y 23,89 m<sup>2</sup> a la Calle 33B sur con perfil vial V7. Cabe anotar que el documento remitido se encontraba en un formato similar al publicado en el Sistema de Gestión; sin embargo, en el documento suministrado por la DTDP, se suprimió el encabezado del mismo.

Se identificó, en el plano del registro topográfico, que el RT estaba elaborado conforme con el plano urbanístico CU2-K29/ 4-01. Se registraron las siguientes longitudes de linderos: segmento A-B de 30,04 m, B-C 126,5 m, C-D 29,2 m y D-A de 126,21 m.

El RT 46881 se encontró debidamente suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de marzo de 2017. Ver Anexo N.º 1. RT 46881 (inicial).

Posteriormente, se realizó una segunda versión del RT relacionado anteriormente, ajustando las dimensiones del terreno, en relación a la supresión del área de protección ambiental, lo cual generó una disminución del área, discriminando la reserva vial en 3.330,81 m<sup>2</sup>. En cuanto a la longitud de linderos, se realizó una modificación en las longitudes de los segmentos A-B que pasaron a 26,50 m y el segmento C-B que pasó a 25,69 m. Este documento también se encontró suscrito por los responsables de su elaboración, con fecha de agosto de 2017 y mantuvo el plano urbanístico identificado en el anterior RT. Ver Anexo N.º 2. RT 46881A (ajustado).

### • Avalúo

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



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

### Consistencia de información entre el RT elaborado por la DTDP y el avalúo

Verificado el informe técnico N.º 752 de 2017, realizado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital (UAECD), se evidenció que las longitudes de los linderos y el área total del predio fueron coherentes con el documento RT 46881A, elaborado por la DTDP.

### Consistencia en la norma urbanística

Se encontró, dentro del informe técnico N.º 752 de 2017, la información correspondiente a la descripción de la norma urbanística, incluyendo la delimitación del sector, actividad predominante, la actividad edificadora, la estratificación socioeconómica, vías de acceso e infraestructura de servicios.

La norma urbanística identificada en el avalúo fue la Resolución 501 de 11/05/1993, y se cita como gestor de la misma al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP)<sup>1</sup>, el cual expidió la licencia de urbanismo al predio denominado CALANDAIMA, proyecto UNIR 1, etapas 1 y 2, establecidos en el Decreto 566 de 1992. Esta información fue verificada con el plano anexo de la Resolución 1180 del 29/09/2014, la cual determinó la Reserva Vial y afectación predial para el RT 46881, encontrando consistencia con el plano urbanístico.

En el Informe Técnico 752 del avalúo, se relacionó modificaciones de la resolución 501 de 11/05/1993 así: “[...] mediante la Resolución 863 del julio 29 de 1993, luego mediante Resolución CU2-0201 del 11 de julio de 1997, por la cual se aprueba la modificación del proyecto general de la etapa 1 de la Urbanización UNIR 1 y se concede la licencia de urbanización” (sic).

#### • Segunda versión Informe Técnico N.º 752 de 2017

Mediante comunicación con radicado 20173250825021 del 18/08/2017, la DTDP solicitó a la Unidad Administrativa de Catastro Distrital (UAECD), la modificación del RT 46881, por la supresión de la reserva ambiental descrita en la modificación que originó el RT 46881A.

En cuanto al RT 46881A, la longitud de los linderos fue coherente con el documento elaborado por la DTDP. Se verificó que se realizaron los ajustes en el informe de avalúo, en los segmentos correspondientes al aislamiento de protección ambiental, excluidos del predio. Igualmente, el área total del predio fue coherente con la del RT.

La norma urbanística es igual a la versión inicial; el uso del suelo se discriminó en vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar y, en los demás predios, de uso complementario de comercio de cobertura local, zonal e institucional, de usos restringidos no especificados. En esa norma urbanística no se hizo alusión a la consulta específica del predio.

En las consideraciones normativas especiales, se hizo aclaración de que el predio se encontraba en un área de reserva vial dentro del plan vial. Según cuadro de áreas CU2-0201 del 11/09/1997 y el cuadro de áreas del plan urbanístico CU2- K29/ 4-01, la franja objeto se encontraba en un área de cesión gratuita al Distrito. Sin embargo, mediante comunicado DTDP 2017325117721 del 30/10/2017, con radicado interno

<sup>1</sup> El equipo auditor interpreta que en realidad se refieren al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), pues es quien fue el responsable de emitir estas licencias urbanísticas, además de que el DADEP fue creado mediante Acuerdo 18 de 1999, fecha posterior a la citada en el informe técnico 752-2017.

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

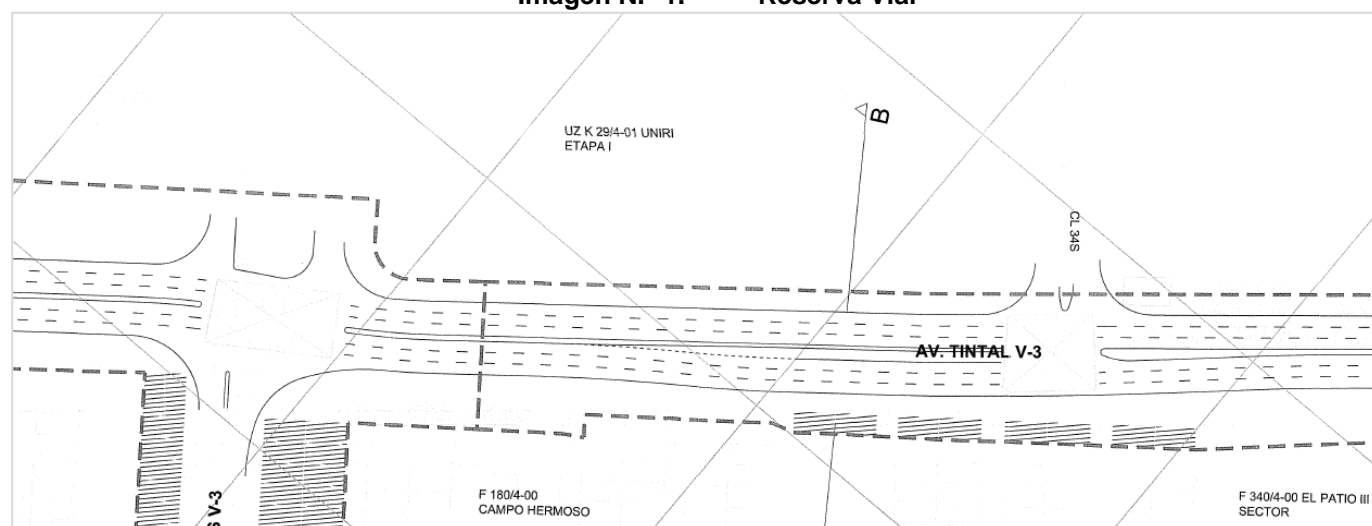
UAECD 2017ER24713, el IDU informó: “[...] *que de conformidad con lo informado por la Defensoría del Espacio Público y verificados los archivos de la Urbanización UNIR 1, se pudo constatar que las zonas de terreno identificadas con los registros topográficos: 46841, 46865 y 46881, corresponden a zonas de reserva vial y no de zonas de cesión*”. Lo anterior, de acuerdo con el concepto técnico del DADEP.

El equipo auditor identificó que, en lo relacionado con la reserva vial, el informe para verificación del avalúo fue devuelto mediante comunicación 2017EE36374 del 04/08/2017, la cual tuvo como respuesta el oficio con radicado DTDP 2017325117721 del 30/10/2017 anteriormente descrito, a partir del cual la UAECD remite el informe final.

De esta forma, se encontró información que soporta la norma urbanística, requerida en el Artículo 13 de la Ley 1420 de 1998. Sin embargo, el equipo auditor realizó verificación en el Sistema de Información Geográfica denominado SINUPOT, de la Secretaría Distrital de Planeación, donde se compilan los componentes urbano y rural del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, los instrumentos del POT, así como, la norma urbana, encontrando que el predio fue identificado como área de actividad dotacional y zona de equipamientos deportivo y recreativo. Esta diferencia en la información, también se pudo apreciar en el Boletín Catastral, donde se enuncia el destino del predio para espacio público. Esto se puede apreciar en el Anexo N.º 3. Verificación uso del suelo.

Al respecto, el equipo auditor, verificó los planos anexos a la Resolución 1180 del 29/09/2014, encontrando que la norma identificada, CU2- K29/ 4-01 fue la utilizada por el avalúo catastral, como se evidencia en la siguiente imagen, extractada de los anexos a la citada resolución.

**Imagen N.º 1. Reserva Vial**



**Fuente:** Anexo Resolución 1180 de 29/09/2014

Por lo anterior, se encontró concordancia en esta información; sin embargo, se recomienda aclarar en futuros ejercicios, estas diferencias que se presentaron en el SINUPOT y en el Boletín Catastral.

### • Método del Avalúo

Verificado el Informe Técnico N.º 752 de 2017, para el cálculo del valor del avalúo inicial (RT 46881), se identificó que se trabajó con las normas legales establecidas en el Decreto 1420 de 1998, y las



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

metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), utilizando el siguiente método para el cálculo:

*“a. **Para determinar el valor del terreno:** Para determinar el valor del m<sup>2</sup> del terreno, se utilizó el método residual establecido en la Resolución n.º 620 de 2008 del IGAC, “Artículo 4º. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL, donde se busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

*Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.*

**PARÁGRAFO.** *Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado [...].”*

Este método se aplicó teniendo en cuenta que el predio hace parte del área bruta del desarrollo urbanístico UNIR 1, Etapa 1, Sector 1. Así las cosas, para determinar el valor de la franja objeto del RT 46881, fue realizada una potencia de desarrollo, aplicando las normas urbanísticas contenidas en la Resolución CU2-0201 del 11/07/1997, “por la cual se aplica, la modificación del proyecto general de la Etapa 1, de la Urbanización UNIR 1, y se concede la licencia de urbanización”. A continuación, se presenta la información extraída del informe:

*“Luego del análisis realizado y las diferentes variables para la ocupación del suelo se obtuvo:*

*Área útil (Loteo) = 17.504,60 m<sup>2</sup>*

*Área vendible en vivienda de PH = 32.846,91 m<sup>2</sup>*

*Total, de unidades de vivienda = 454 unidades de estrato 3 (sic)*

*Área privada promedio = 72.35 m<sup>2</sup>*

*Igualmente, se propuso un valor de venta de apartamentos según el mercado inmobiliario para la zona de \$3.371.662 por m<sup>2</sup> de apartamento. Un valor de \$244.200.000 aproximadamente por apartamento de un área de 72.35 m<sup>2</sup> construidos incluyendo el parqueadero para estrato 3 a 4. Así mismo, los costos de construcción se toman de tipologías elaboradas por la UAECDC, las cuales incluyen el costo total de construcción, razón por la cual se descuenta el valor de los costos indirectos; se planteó una utilidad del 16% del proyecto PH.*

*Así las cosas, los valores comerciales son:*

*Valor comercial M<sup>2</sup> Terreno Bruto (adoptado) = \$ 777.000*

*Valor comercial M<sup>2</sup> Terreno Neto (adoptado) = \$ 1.088.000*

*Valor comercial M<sup>2</sup> Terreno Útil (adoptado) = \$ 1.735.000*

*La franja de terreno correspondiente al área de reserva vial, hace parte del área bruta del desarrollo legalizado, razón por la cual se propone un valor para terreno de **\$777.000 por m<sup>2</sup>**. [Negrilla fuera de texto original]*

*Como conclusión de este Avalúo se pudo establecer que:*

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

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	ÁREA	VR.UNITARIO (\$/m2)	SUB-TOTAL (\$)
TERRENO	M2	3.759,63	777.000	2.921.232.510
AVALÚO TOTAL				2.921.232.510

Se pudo concluir que el predio se encuentra en un área de reserva vial, la cual según cuadro de áreas de la Resolución CU-0201 del 11 de noviembre de 1997, y el cuadro de áreas del plano urbanístico CU2-K29/4-01, la franja objeto se encuentra en área de **Cesión Gratuita al Distrito (03/08/2017)**".

Para el avalúo ajustado, es decir el RT 46881A, el área del lote a evaluar era de 3.330,81 m<sup>2</sup> (área de reserva vial). Es preciso indicar, que fue trabajado, igualmente, con las normas legales establecidas en el Decreto 1420 de 1998, y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Las siguientes fueron las variables calculadas, extraídas del informe de avalúo:

"Área útil (Loteo) = 17.504,60 m<sup>2</sup>  
 Área vendible en vivienda de PH = 32.846,91 m<sup>2</sup>  
 Total, de unidades de vivienda = 454 unidades de estrato 3 (sic)  
 Área privada promedio = 72.35 m<sup>2</sup>

Igualmente, se propuso un valor de venta de apartamentos según el mercado inmobiliario para la zona de \$3.374.662 por m<sup>2</sup> de apartamento. Un valor de \$244.156.864 aproximadamente por apartamento de un área de 72.35 m<sup>2</sup> construidos incluyendo el parqueadero para estrato 3 a 4. Así mismo, los costos de construcción se toman de tipologías elaboradas por la UAECDD, las cuales incluyen el costo total de construcción, razón por la cual se descuenta el valor de los costos indirectos; se planteó una utilidad del 14% del proyecto PH.

Así las cosas, los valores comerciales son:

Valor comercial M<sup>2</sup> Terreno Bruto (adoptado) = \$ 730.000  
 Valor comercial M<sup>2</sup> Terreno Neto (adoptado) = \$ 1.022.000  
 Valor comercial M<sup>2</sup> Terreno Útil (adoptado) = \$ 1.630.000

La franja de terreno correspondiente al área de reserva vial, hace parte del área bruta del desarrollo legalizado, razón por la cual se propone un valor para terreno de **\$730.000 por m<sup>2</sup>**. [Negrilla fuera de texto original]

Como conclusión de este Avalúo se pudo establecer que:

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	ÁREA	VR.UNITARIO (\$/m2)	SUB-TOTAL (\$)
TERRENO	M <sup>2</sup>	3.330,81	730.000	2.431.491.300
AVALÚO TOTAL				2.431.491.300

Se informa que, el presente informe de Avalúo complementa y aclara el de fecha 03/08/2017, por solicitud del IDU mediante oficio con radicado DTDP 2017325117721 del 30/10/2017, con radicado interno UAECDD 2017ER24713; este avalúo tiene fecha de elaboración de 15/06/2018[...]"

De esta manera, el avalúo del RT 46881 fue por \$2.921.232.510, con valor de \$777.000 m<sup>2</sup> y el 46881A fue por \$2.431.491.300, con valor de \$730.000 m<sup>2</sup>, valores que fueron aportados dentro del Informe Técnico N.º 752 de 2017, que sustentaron el acto administrativo para pago del predio, y que demuestran la aplicación de metodologías aceptadas para el cálculo respectivo. Es importante aclarar que el avalúo fue realizado en el marco del Contrato Interadministrativo 0829 de 2017, celebrado entre el IDU y la UAECDD y los datos y cifras aportadas son responsabilidad de la UAECDD.

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

- **Estudio de títulos**

Para este componente, se aplicó una prueba de verificación de documentos en cuanto a oportunidad, consistencia e integridad, suministrados por la DTDP, los cuales evidencian las gestiones realizadas. A continuación, se describen los aspectos encontrados:

Previo requerimiento del equipo auditor, la DTDP remitió el 17/02/2022, en carpeta DRIVE compartida, llamada “INFORMACIÓN AUDITORÍA / PREDIO GERONA / 2. ESTUDIO DE TÍTULOS”, archivos (pdf y tif), dentro de los cuales se incluyen las solicitudes de copias de las escrituras públicas (radicados 20173250302461 y 20173250302471 del 25/04/2017, 20173250318461 del 28/04/2017, 20173250499671 del 08/06/2017, 20173250539511 del 13/06/2017, 20173250827401, 20173250827411, 20173250827421 y 20173250827431 del 22/08/2017) que aparecen descritas en el certificado VUR del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40279765. Adicionalmente, aportaron el radicado 20173250892611 del 05/09/2017 (solicitud certificado de libertad) y el archivo identificado como soportes jurídicos, que contiene: VUR del 27/06/2017, Boletín Catastral y certificación catastral del 04/07/2017, Informe consolidado de la localización del predio del 05/07/2017, certificado de cuenta valorización del 04/07/2017 y consulta estado de cuenta predial del 04/07/2017; y por último, anexaron el estudio de títulos del 10/08/2018.

Teniendo en cuenta que los soportes remitidos no eran coincidentes con los descritos en el estudio de títulos y ante la errónea apreciación de que se habían realizado 2 estudios (inicial y actualización), se solicitó, mediante correo electrónico del 18/02/2022, entre otros aspectos: [...] “Soportes de la actualización de Estudio de títulos versión 2018 incluida consulta RUES (los soportes aportados son los de 2017)”. Frente a este requerimiento, la DTDP sólo aportó, mediante correo electrónico del mismo 18/02/2022, el certificado RUES del 09/08/2018 y el registro topográfico incluido en los soportes técnicos. De esta manera, a la fecha de elaboración del presente informe, no habían sido remitidos completos los soportes que se describen en el estudio de títulos del 10/08/2018 (Escritura pública 8895 del 03/09/1997 de la Notaría 29 de Bogotá, Consulta VUR de fecha 09/08/2018, Boletín Catastral del 10/08/2018).

De lo descrito anteriormente, se evidenció que, para efectos de la temporalidad de las gestiones relativas al estudio de títulos, éstas se iniciaron el 25/04/2017 y culminaron con su formalización el 10/08/2018, es decir, transcurridos más de 15 meses de gestión, contraviniendo lo previsto en el PR-GP-03 V.5 “Procedimiento Adquisición Predial”, actividades 1.1.6.22 a 1.1.6.27, en las que se dispone la realización de éstas, en el término de 85,6 horas (11 días hábiles, aproximadamente), por lo cual, se generó el hallazgo “Extemporaneidad en las gestiones relativas a la elaboración de estudio de títulos”, que se describe en el aparte de Requisitos con Incumplimiento.

De otra parte, en cuanto al contenido del estudio de títulos del 10/08/2018, cobra relevancia para este informe, la anotación relacionada con la limitación que se observó, en su oportunidad, respecto a la demanda inscrita en los siguientes términos: “Se observa en el predio objeto de estudio que existe una demanda pendiente – PROCESO ORDINARIO, cursado en el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá con fecha 15 de marzo de 2002 el demandante es VIVIENDA SOCIAL COLOMBIANA LTDA, demandados: CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA (EN LIQUIDACION) ANTES LEOPOLDO Y ANIBAL BONET Y ASOCIADOS LTDA.”; inscripción que generó la expedición del título judicial.

No se evidenció, en el estudio de títulos, ni en los soportes remitidos, ni en la revisión general del sistema ORFEO, que se haya realizado seguimiento o consultado las respuestas de las Notarías o de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), respecto a los documentos solicitados y, adicionalmente, no hay mayor análisis respecto a la afectación por la inscripción de reglamento de propiedad horizontal; en cuanto a este último, se limita a la conclusión “Parte del predio objeto de estudio fue sometido a régimen de

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

*propiedad Horizontal conforme escritura pública No. 10023 de fecha 01 de octubre de 1997, otorgada en la notaría 29 de Santafé de Bogotá- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AGRUPACIÓN RESIDENCIAL GERONA DEL TINTAL PROPIEDAD HORIZONTAL- SE CONSTRUYE EN PARTE DEL PREDIO Y TIENE UN ÁREA DE 7.051.16 M2 ÁREA ÚTIL Y PARTE RESTANTE ZONAS DE CESIÓN acto realizado por INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. NIT. 8300260011 el cual se encuentra registrado en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40279765 de la oficina de instrumentos públicos zona sur”. Al respecto, se recomienda fortalecer frente al equipo jurídico, las previsiones contempladas en el MG-GP-01 “MANUAL DE GESTIÓN PREDIAL”, frente a la elaboración de los estudios de títulos y la gestión documental, en particular, en cuanto a la unicidad de expedientes.*

- **Censo social**

Corresponde a los reconocimientos económicos generados por las afectaciones a las unidades sociales asociadas a los predios afectados (familias, personas, negocios, en términos generales). Para el caso del RT 46881A, por estar sin ocupación de edificaciones, no aplicaba este componente.

## 2.2 OFERTA DE COMPRA- RESOLUCIÓN 4505 DEL 26/09/2018

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

En relación con la notificación de la oferta de compra, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 señala que “[...] el acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa”<sup>2</sup>.

Es así que, teniendo en cuenta la información suministrada por la DTDP, a través de la carpeta Drive “INFORMACIÓN AUDITORIA”, compartida el 17/02/2022, el correo electrónico remitido el 24/02/2022, así como la documentación registrada en Orfeo, cuya verificación realizó el equipo auditor, se constató que el proceso de notificación cumpliera con lo previsto en los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (C.P.A.C.A), en concordancia con los numerales 4.1.1.5, 4.1.1.7 y 4.1.1.8 del PR-GP-03 “Procedimiento Adquisición Predial”, versión 5.

Para el caso de la resolución de oferta de compra N.º 4505 del 26/09/2018, la DTDP generó el oficio de citación para notificación personal 20183250940811 del 28/09/2018, a la CI 34 Sur No. 102 – 40, dirección consignada en el Registro Único Empresarial y Social (RUES) de la sociedad Inversora y Promotora Gerona S.A; sin embargo, éste fue devuelto por correspondencia, según trazabilidad Orfeo, ya que la dirección registrada en el sistema (Carrera 89C 34 20 SUR) era diferente a la dirección de la citación física, situación que no fue corregida por la DTDP y que puede conllevar a posibles riesgos jurídicos para la entidad.

Posteriormente, la DTDP continuó el trámite con la publicación de la citación de notificación personal, en un lugar visible de la entidad, desde el 23/10/2018 hasta el 29/10/2018 (según constancia remitida al equipo auditor el 24/02/2022) y con la generación del oficio 20183251057881 el 01/11/2018 para la

<sup>2</sup> El Decreto 01 de 1984 Código Contencioso Administrativo fue derogado por la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

notificación por aviso, cuya entrega fue intentada el 06 y 20/11/2018 y devuelta por correspondencia con la anotación “*dirección errada*” (a pesar de haberse generado a la dirección registrada en el RUES).

Ahora bien, no se pudo evidenciar la publicación del aviso con copia íntegra del acto administrativo, por cuanto no fue allegada la documentación por parte de la DTDP, solicitada por el equipo auditor desde el 09/02/2022.

Las situaciones descritas, en relación con la notificación de la oferta de compra, se incluyeron en el hallazgo “*Debilidad en la gestión de notificación de los actos administrativos*”.

Respecto a la comunicación de registro a la ORIP (20193250038381 del 24/01/2019), no fue posible evaluar su oportunidad, dada la ausencia de registros completos relacionados con la ejecutoria de la oferta de compra; adicionalmente, no se evidenció consulta sobre efectividad del registro en esta etapa, a pesar de ser requerido el 17/02/2022.

Se cotejó la información del avalúo comercial (2017-0752 de 15/06/2018) y la oferta de compra (valor terreno \$2.431.491.300 y daño emergente \$16.546.389), evidenciando coherencia entre estos valores (artículo 04 de la Resolución 4505 del 26/09/2018).

### 2.3 RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN 1246 DEL 27/03/2019

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

- **Verificación del acto administrativo:**

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

Es así que, teniendo en cuenta la información suministrada por la DTDP a través de la carpeta Drive “INFORMACIÓN AUDITORIA”, compartida el 17/02/2022, el correo electrónico remitido el 24/02/2022, así como la documentación registrada en Orfeo, cuya verificación realizó el equipo auditor, se constató que el proceso de notificación cumpliera con lo previsto en los artículos 68 y 69 del C.P.A.C.A., en concordancia con los numerales 6.1.1.17 y 6.1.1.18 del PR-GP-03 “Procedimiento Adquisición Predial”, versión 5.

Suscrita la resolución de expropiación 1246 del 27/03/2019, la DTDP generó el oficio de citación para la notificación personal 20193250246411 del 03/04/2019, cuya entrega fue intentada el 04/04/2019 y devuelta por correspondencia con la anotación “*dirección errada*” (a pesar de haberse generado a la dirección registrada en el RUES). La DTDP no allegó soportes de la publicación en lugar público de la citación de notificación personal.

Posteriormente, se realizó el envío del aviso contenido en el radicado 20193250375031 del 08/05/2019, el cual se envió a la dirección registrada en el RUES, pero fue devuelto por dirección errada el 13/05/2019. Según la documentación remitida (18/02/2022), la Resolución 1246 del 27/03/2019 fue publicada en la página web del Instituto el 04/06/2019; sin embargo, no se pudo evidenciar la publicación del aviso en la página web, de conformidad con el artículo 69 del C.P.A.C.A.



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

Frente a esta etapa de trámite, se evidenció que, a pesar de las debilidades en la gestión documental y soportes remitidos por la DTDP, la citada resolución, fue notificada por aviso, previo agotamiento del intento de notificación personal. Según la constancia remitida el 18/02/2022, la resolución quedó ejecutoriada el 20/06/2019.

Respecto a la comunicación de registro a la ORIP (radicado 20193250872881 del 23/08/2019), fue suscrita con anterioridad a la constitución de depósito judicial (26/08/2019); no obstante, el recibo de la solicitud de registro corresponde al 27/08/2019. Se recomienda que, en desarrollo de lo estipulado en el numeral 1 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, así como del numeral 5.6.14.2 del MG-GP-01 "Manual de Gestión Predial" V 3, la solicitud de inscripción del Acto Administrativo (Expropiación Administrativa) no se remita a la ORIP, hasta tanto se realice el pago de la indemnización, ya sea a través de cheque o depósito judicial. Adicionalmente, a pesar de la solicitud del 17/02/2022, reiterada el 24/02/2022, no fueron allegados soportes sobre la efectividad del registro en esta etapa.

- **Orden de Pago N.º 2439 de 2019:**

De acuerdo con la oferta de compra, se generaron los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y de Registro Presupuestal (CRP), así:

**Tabla N.º 1 - Descripción CDP y CRP**

Aspecto	Valor
N.º CDP	3908 del 20/09/2018
Compromiso	ADQUIS. PREDIO + D.E. KR.89C 34-20 SUR R.T.46881A OBRA: AV. TINTAL TRAMO: AV. V/CIO.-AV. MANUEL CEPEDA VARGAS
Beneficiario	INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S A EN LIQUIDACION.
Nit	830.026.001
Tipo documento	OFERTA DE COMPRA
Contrato (Oferta)	4505-2018
N.º CRP	3784 del 02/10/2018
Código Rubro	3311502181062143
Nombre Rubro	CONSTRUC Y CONSERV DE VÍAS Y CALLES COMPLETAS PARA LA CIUDAD
Centro de Costo	23578
Nombre Centro de Costo	PRED.AV.TINTAL.(AV.V/CENCIO-AV MANUEL C.
Fuente Financiación	73 CUPO ACUERDO 690/2017
Valor (\$)	2.448.037.689,00

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

La anterior información se encontró consistente con lo indicado en el informe técnico 2017-0752 del 05/09/2018, correspondiente al avalúo comercial.

Posteriormente, para el RT 46881A fue elaborada, el 01/08/2019, la Orden de Pago (OP) 2439, por concepto del pago de la Resolución de Expropiación 1246 del 27/03/2019, con los siguientes valores:

**Tabla N.º 2 - Valores OP 2439/2019**

	Concepto	Valor (\$)
Valor a pagar por predio a expropiar	Terreno	2.431.491.300
	Daño emergente	12.157.457



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

	Concepto	Valor (\$)
	<b>TOTAL</b>	<b>2.443.648.757</b>
Descuentos	Retención en la fuente (2.5% del Valor Terreno)	60.787.283
	Notariado y registro	9.300.500
	Beneficencia	12.177.600
	<b>Valor a girar</b>	<b>2.361.383.374</b>

**Fuente:** OP 2439/2019 - Sistema Orfeo. **Resumen:** Equipo auditor.

Los valores de la tabla anterior se encontraron consistentes con lo indicado en el informe técnico 2017-0752 del 05/09/2018, correspondiente al avalúo comercial, y con lo consignado en la resolución de expropiación.

Se evidenció que la OP 2439 estaba debidamente firmada por el ordenador del gasto correspondiente (Directora Técnica de Predios) y que los soportes, que se encuentran en el radicado 20195560356533 y expediente ORFEO 201955629010002468E, titulado “ORDEN DE PAGO 2439-2019”, son los siguientes:

- Estado jurídico del Inmueble, consultado en la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario –VUR el 01/04/2019, para el bien con número de Matrícula Inmobiliaria 50S-40279765 y Referencia Catastral AAA0139KWEP.
- Resolución de expropiación por vía administrativa 1246 del 27/03/2019 y Constancia de ejecutoria a partir del 20 de junio de 2019, firmada por el respectivo ordenador del gasto.
- Certificado de Cámara y Comercio, consulta Registro Único Empresarial y Social - RUES de 2019<sup>3</sup>.
- Homologación de los estados de cuenta de valorización para el registro topográfico 46881A.
- Liquidación de Impuesto de Beneficencia y Registro, y liquidación de Derecho de registro.
- Orden de Pago 2439 del 01/08/2021.

La forma de pago señalada en la OP es “*DEPÓSITO JUDICIAL*”. En efecto, se observó que la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo (STTR), el 26/08/2019, ejecutó la constitución del Título de Depósito Judicial (TDJ) N.º 400100007338617 por \$2.361.383.374, a favor del Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá, con el fin de atender el Acto administrativo de expropiación (Resolución 1246 del 27/03/2019), especialmente lo establecido en el Artículo Tercero, el cual manifiesta:

*“ARTICULO TERCERO.- FORMA DE PAGO.- El trámite de pago se efectuará por la Tesorería del Instituto de Desarrollo Urbano, previa autorización expresa y escrita de la Dirección Técnica de Predios, una vez ésta radique la(s) orden(es) de pago así: un cien por ciento del valor del precio indemnizatorio, ósea la cantidad de DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$2.443.648.757) MONEDA CORRIENTE, que será puesto por parte de la Tesorería del Instituto de Desarrollo Urbano a disposición del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, dirigido al proceso Demanda proceso ordinario que se encuentra debidamente registrado en la anotación No, 9 del folio de matrícula Inmobiliaria 50S-40279765, instaurado por VIVIENDA SOCIAL COLOMBIANA LTDA contra CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA EN LIQUIDACIÓN antes LEOPOLDO Y ANIBAL BONNET Y ASOCIADOS LTDA radicada mediante oficio No. 661 del 15 de marzo del 2002, una vez ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos tramites financieros.”*

Como se observa, en la redacción del artículo tercero de la resolución, no fueron incluidos los números de identificación de los intervinientes de la demanda, lo cual facilitaría, a las demás dependencias

<sup>3</sup> No fue posible determinar la fecha exacta del certificado, toda vez que se ve el día (17) y el año (2019), pero no el mes.

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

relacionadas con el trámite del pago, la validación de la información de los títulos de depósito judicial que deban constituirse, por lo cual se recomienda, cuando se presenten situaciones que ameriten la constitución de títulos de depósitos judiciales, incluir en las resoluciones de expropiación la información completa de identificación de todos los actores involucrados en la demanda.

El 03/09/2019, la STTR envió a la DTDP, con memorando 20195560269803, las copias del Comprobante de Solicitud y de la consignación del depósito judicial. En dichos documentos quedaron consignados como demandante y demandado los siguientes:

**Tabla N.º 3 - Datos demandante y demandado TDJ 400100007338617**

	Tipo y Número de documento	Razón Social / Nombre
<b>Demandante</b>	N – 8001624547	VIVIENDA SOCIAL COLOMBIANA LTDA
<b>Demandado</b>	N – 8300260011	CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA

**Fuente:** Comprobante de Solicitud Depósito Judicial, PIN 109732. **Elaboración:** Equipo auditor

Se evidenció una inconsistencia en la identificación del demandado, puesto que el NIT 8300260011 corresponde a la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (propietaria del predio al momento de generación de la resolución de expropiación) y no a la Constructora y Promotora BCP LTDA, sociedad demandada, de acuerdo con lo registrado en la anotación 9 del Certificado de Tradición y Libertad del predio correspondiente al RT 46881A. Se verificó que el NIT de la Constructora BCP es 800121766, dato que fue obtenido por el equipo auditor en consulta al RUES del 03/03/2022.

Dada la diferencia, el equipo auditor indagó con la STTR y la DTDP, con el fin de determinar por qué se realizó la constitución del título con esa inexactitud. Se pudo establecer, de acuerdo con lo manifestado por la DTDP, la existencia de un formato físico de “*CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES*”, propio del Banco Agrario y en el cual estaban diligenciados los datos de fecha de consignación, número de cuenta judicial, juzgado que recibe el depósito, número del proceso judicial, datos del demandante y demandado. Se observó, en la imagen suministrada como soporte, que el NIT del demandado registrado en el citado formato es el de la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación, que no era la parte demandada.

Al respecto, la DTPD informó, mediante correo electrónico del 09/03/2022, que “[...] Si bien es cierto, que una vez revisada la información que reposa en la consignación del Depósitos (sic) Judicial, la identificación del número del proceso y el demandante y el demandado están conforme al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40279765, que al momento de digitar el Nit de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, por un error involuntario se transcribió el Nit de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A- EN LIQUIDACION”. A continuación, se presenta la imagen del formato mencionado:

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



Imagen N.º 2. Formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, Soporte de la OP 2439/2019<sup>4</sup>

**Banco Agrario de Colombia** - CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES

FECHA DE CONSIGNACIÓN: AÑO 2019 MES 01 DÍA 12

CÓDIGO: 1100012631012

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: Juzgado 12 civil del circuito

NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 110001310301220010224301

DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO 80162454-7 PRIMER APELLIDO Vivencia SEGUNDO APELLIDO Social Terceros

DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD NÚMERO 830026001-1 PRIMER APELLIDO Constructora y Promotora BCP Ltda

CONCEPTO: 1 DEPÓSITOS JUDICIALES 2 AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA 3 CAUCIONES (EXCARCELACIONES) 4 REMATE DE BIENES (POSTURA) 5 PRESTACIONES SOCIALES 6 CUOTA ALIMENTARIA 7 ANUNCIO JUDICIAL 8 GARANTÍAS MOBILIARIAS

DESCRIPCIÓN: CTA. AHORROS (DILIGENCIAR ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE AHORROS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA) VALOR DEPÓSITO (1) \$

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE: C.C. O NIT No. TELÉFONO

FORMA DEL RECAUDO: VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No CHEQUE NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No CUENTA

COMISIONES (2) \$ EFECTIVO CHEQUE PROPIO CHEQUE LOCAL No CHEQUE IVA (3) \$ NOTA DÉBITO AHORRO CORRIENTE No CUENTA

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ NOMBRE DEL SOLICITANTE: C.C. No.

NT 800.037.800-8 SB-FF042 - MAR/16

TIMBRE O SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

ORIGINAL MOVIMIENTO DIARIO

Fuente: DTAF, suministrada en la respuesta al informe preliminar del RT 46881A.

Lo anterior significa que la inexactitud en el NIT del demandado se originó en la información que la DTDP suministró para la constitución del título. No se identificó que la DTDP hubiese solicitado la corrección de este aspecto a la STTR, lo cual evidencia debilidades en las validaciones requeridas para la generación de la orden de pago. Es de anotar que, en la resolución de expropiación, en los apartes donde se menciona la demanda, están referidas las razones sociales de los intervinientes, más no sus números de identificación tributaria (NIT).

Por lo anterior, se evidenció un incumplimiento a lo establecido en la Guía GU-GF-01 “Pago a Terceros” y el procedimiento PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1, versión 8, que frente a las responsabilidades y política operacional, en relación con el pago a terceros, indican lo siguiente: “Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago”. Esto, según lo establecido en el primer inciso del numeral “3 RESPONSABILIDADES” de la guía GU-GF-01 “Pago a Terceros”, versión 8, y el primer inciso del numeral “5. POLÍTICA OPERACIONAL” del procedimiento PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1, vigentes al momento de la constitución del depósito judicial, puesto que la inconsistencia evidencia que no fue efectuada la verificación del contenido de todos los documentos soportes de la orden de pago, específicamente en lo relacionado con el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, suministrado por el Banco Agrario y diligenciado por la DTDP. Por tanto, se generó el hallazgo “Debilidades en la validación del contenido de los documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019”, que se describe en el aparte de Requisitos con Incumplimiento.

Es de anotar que, después de que la STTR solicitó el PIN para el efecto y efectuó la consignación del cheque de gerencia en el Banco Agrario, no se evidenció que la STTR hubiera identificado la

<sup>4</sup> Se aclara que la DTDP suministró una foto del formato en físico y fue la base de lo descrito en los párrafos previos a la Imagen N.º 2.

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

inconsistencia en la información que le suministró la DTDP, particularmente, la referida a la correspondencia entre el número de identificación y la razón social del demandado.

Cabe indicar que no se observaron requerimientos, aclaraciones o correcciones, por parte de la DTDP o la STTR, sobre la inconsistencia en el NIT del demandado en la creación del Título de Depósito Judicial.

Se aclara que, para la fecha de la constitución del título en comento, no estaba documentado el procedimiento para el trámite de depósitos judiciales generados por la gestión predial, sino únicamente para los generados por el cobro coactivo de la contribución de Valorización.

Cabe indicar que el mencionado formato de “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, no se encontraba digitalizado en Orfeo como parte de los soportes de la Orden de Pago 2439/2019, sino que, según lo indicado por la DTDP, reposaba en físico en expedientes propios de la dependencia, por lo cual, se recomienda garantizar que, en los casos en los que haya constitución de depósitos judiciales, este formato, que se exigía en físico, o el que haga sus veces, sea digitalizado, con el fin de procurar la completitud de la información de órdenes de pago en el Sistema de Gestión Documental.

Durante 2020, el título judicial estuvo en poder del Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá. Se encontró que el mencionado juzgado, mediante radicado 20215260119042 del 25/01/2021, informó a la DTDP que:

*“[...] , mediante auto de fecha trece (13) de enero de dos mil veintiuno (2021); dispuso: “...Agréguese a los autos para los fines legales pertinentes la comunicación remitida por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU vía correo electrónico el 29 de diciembre de 2020. En conocimiento. Atendiendo lo solicitado por dicha entidad y toda vez que el depósito judicial No. 400100007338617 por valor de \$2.361.383.374,00 fue consignado a órdenes de este despacho judicial para el proceso de la referencia por concepto de pago del precio de la indemnización, por la adquisición por expropiación de una parte del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40279765, en favor de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. –EN LIQUIDACION identificada con NIT 830.026.001-1, quien no es parte en este asunto, el despacho dispone sean devueltos dichos dineros al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO –IDU. Por secretaría efectúese la conversión que corresponda a la cuenta de depósitos judiciales No. 11001919605 denominada IDU Pagos por Expropiación Administrativa –NIT 899999081-6 del Banco Agrario de Colombia.*

*En consecuencia, con este se adjunta copia de la conversión y aprobación del Banco Agrario quedando resuelta la petición. [...]”. (Sic).*

De esta manera, pasó el título del Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá a la cuenta de depósitos judiciales N.º 110019196057, denominada “IDU Pagos por Expropiación Administrativa – NIT 899999081-6” del Banco Agrario de Colombia, convertido, el 22/01/2021, al depósito judicial N.º 400100007922356, con los mismos datos de demandado y demandante relacionados en el título inicial (N.º 400100007338617).

A continuación, se relacionan algunas comunicaciones entre la DTDP y la STTR, que evidencian inconsistencias entre la información solicitada frente a una firma y los soportes aportados frente a otra, es decir, en algunos casos se requería información sobre la firma CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BC P LTDA y en la respuesta se hacía alusión a la firma INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN, situación, que pudo ser generada por el error ya señalado de que en el título constituido, se registró como parte demandada la Constructora y Promotora BCP Ltda. con el NIT de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN.



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

El 28/01/2021 mediante radicado 20215560015533, la STTR solicitó a la DTDP que indicara el trámite a seguir sobre la conversión del juzgado del título 400100007922356, por \$2.361.383.374 de **Constructora y Promotora LTDA** con NIT 830.026.001.

La DTDP respondió con memorando 20213250035033 del 18/02/2021, solicitando:

*“[...] realizar los trámites pertinentes, a fin de llevar a cabo la conversión y entrega del título - Depósito judicial; No. 400100007338617, por valor de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (2.361.383.374) MONEDA CORRIENTE del Banco Agrario, el cual fue dirigido a LA SOCIEDAD INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN identificada con el NIT: 830026001-1, quien es el beneficiario del pago; Que mediante radicado IDU No. 20215260129932 de fecha 27/01/2021 la doctora DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO, en calidad de apoderada del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, la cual solicitó que el cheque saliera a nombre del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, conforme a la Audiencia de Conciliación realizada el día 27/10/2020 en el Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral de la “Fundación Derecho y Equidad”, autorizada mediante Resolución 0167 del 15 de febrero del 2018 por el Ministerio de Justicia y de Derecho, llegando a un acuerdo conciliatorio entre LA SOCIEDAD INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN y el señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO sobre el valor total de la indemnización con ocasión a la expropiación administrativa del predio identificado con R.T. No. 46881A. [...]” (sic), adjuntando los siguientes soportes: Resolución de expropiación RT 46881A, Acta de conciliación, Folio de Matrícula Inmobiliaria, Oficio N.º 0060 del 22/01/2021 del Juzgado 12 Civil y Documentos (cédulas de ciudadanía).*

El 10/03/2021, mediante memorando 20213250060593, la DTDP dio alcance al memorando 20213250035033 para corregir el número del Título Judicial, indicando que:

*“[...] deberá salir a nombre del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, conforme a la Audiencia de Conciliación realizada el día 27/10/2020, en el Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral de la “Fundación Derecho y Equidad”, autorizada mediante Resolución 0167 del 15 de febrero del 2018, por el Ministerio de Justicia y de Derecho, llegaron a un acuerdo conciliatorio entre LA SOCIEDAD INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN y el señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, del valor indemnizatorio con ocasión a la expropiación administrativa del predio identificado con R.T. No. 46881A”.*

Con memorando 20215560084933 del 26/03/2021, la STTR da respuesta a los radicados de la DTDP 20215560015533 y 20213250060593 del 18/02/2021 y 10/03/2021, respectivamente, informando que:

*“[...] no es posible continuar con el trámite del memorando de la referencia, por las siguientes razones: Verificado el certificado de Cámara de Comercio de la sociedad Constructora y Promotora BC P Ltda., se hace necesario allegar documento donde conste el cumplimiento de los numerales 8 y 9 de las facultades del representante legal, en relación con la autorización para adelantar el acto conciliatorio por la cuantía del depósito judicial y explicar mediante qué facultades el representante legal pudo delegar la representación legal en la conciliación; es decir donde conste que el señor MIGUEL GERMAN ARANGO DE FEX ejerce la Representación Legal y donde adicionalmente se pueda verificar que tiene facultades para otorgar poder a terceros para conciliar. Debe enviarse el Poder otorgado al señor CARLOS ADNER VIVEROS DÍAZ por el Representante Legal de la Constructora y Promotora Ltda. Adicionalmente es necesario, anexar documentos de identificación de las personas mencionadas anteriormente. [...]”.* (Subrayado fuera de texto).

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

La DTDP, con memorando 20213250091043 del 01/04/2021, dio respuesta a la STTR aportando “[...] los documentos para poder continuar con el trámite de conversión y entrega de depósito judicial. **RT. 46881 A**, la Dirección Técnica de Predios del IDU, adjunta lo solicitado:

- Cámara de comercio de la sociedad Constructora y Promotora Ltda
- Poder otorgado al señor CARLOS ADNER VIVEROS DÍAZ por el Representante Legal de la Constructora y Promotora Ltda.
- Fotocopia cédula de ciudadanía de los señores Carlos Adner Viveros y Miguel German Arango.” (Subrayado fuera de texto).

Es de anotar que la “Cámara de comercio” anexada a la comunicación corresponde a la sociedad Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación, y no a la Cámara de Comercio solicitada de la sociedad Constructora y Promotora BCP Ltda. Así mismo, el poder es otorgado por la inversora Gerona y no por la constructora BCP.

Posteriormente, el 27/04/2021, con memorando 20215560120803, cuyo asunto es “Memorando 91043 – TDJ 7922356 RT 46881A Constructora y Promotora Ltda” (subrayado fuera de texto), la STTR efectuó nuevamente devolución, indicando que:

“[...] no es posible continuar con el trámite del memorando de la referencia, por las siguientes razones. En el poder especial allegado, se observa lo siguiente:

- No tiene fecha
- El número de cédula del Sr. Miguel German Arango de Fex no coincide entre el texto y la firma.
- No son legibles los sellos de reconocimiento en Notaría.

Teniendo en cuenta lo anterior, se requiere que la Dirección Técnica de Predios, revise en forma detallada el tema y se remita el documento de “presentación personal ante Notaría” del poder antes descrito, con el fin de poder validar la información antes enunciada.” (Subrayado fuera de texto).

El 11/05/2021, con memorando 20213250138433, la DTDP dio respuesta al memorando anterior indicando:

“[...] el número de cédula del señor **MIGUEL GERMAN ARANGO**, no coincide con el de la firma, revisando el poder suministrado por la apoderada la Dra. **DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO**, mediante radicado IDU No. **20215260730852**, se puede evidenciar que fue un error involuntario al momento de digitar el número de la cédula en la parte de la firma ya que le sobra un número, por este motivo se adjunta el poder con la respectiva presentación personal de fecha 29 de abril del 2021, donde se puede evidenciar los sellos legibles por la Notaría cuarta del círculo de Bogotá.

Para lo anterior se adjuntan los siguientes documentos:

- 1- Poder con su respectiva presentación personal en la notaria cuarta del círculo de Bogotá. (sic)
- 2- Se adjunta respuesta por parte de la apoderada, respecto la solicitud realizada mediante radicado IDU No. 20215560120803 de fecha 27/04/2021.”

En la trazabilidad descrita, el equipo auditor evidenció inexactitudes, puesto que la DTDP hizo referencia a que el beneficiario del pago inicialmente era la sociedad “Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación”, pero la STTR, para proceder al pago, solicitó información de la “Sociedad Constructora y Promotora BCP Ltda”, indicando que verificó el certificado de Cámara de Comercio de esta sociedad. Posteriormente, la DTDP remitió el certificado de Cámara de Comercio de la Inversora Gerona y el poder otorgado por ésta para la conciliación, aludiendo a que correspondían a la Constructora BCP, sin encontrar aclaraciones al respecto en la información solicitada y/o remitida por dichas dependencias.



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

El equipo auditor, en consultas en el RUES del 01/03/2022 y del 03/03/2022 identificó en el “Certificado de Existencia y Representación Legal o Inscripción de Documentos”, lo siguiente para estas sociedades:

- El nombre actual de la sociedad a la que se refiere la DTDP es “INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A - EN LIQUIDACIÓN”, con NIT: 830.026.001-1, sociedad constituida desde 1996 bajo el nombre inicial de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., matrícula mercantil N.º 00754437 del 31 de diciembre de 1996<sup>5</sup>. A partir de diciembre de 2011, la sociedad fue disuelta y entró en liquidación.
- El nombre actual de la sociedad por la que pregunta la STTR es “CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP SAS EN LIQUIDACIÓN”, con NIT: 800.121.766-4, sociedad constituida desde 1989 bajo el nombre inicial de LEOPOLDO Y ANIBAL BONNET Y ASOCIADOS LTDA, matrícula mercantil N.º 00436610 del 25 de enero de 1991<sup>6</sup>, y que a lo largo de su existencia sufrió varias modificaciones de nombre y transformación de tipo de sociedad. A partir de diciembre de 2014, la sociedad fue disuelta y entró en liquidación.
- El señor Miguel Germán Arango de Fex, identificado con cédula de ciudadanía 7.417.369, fue designado como representante legal (gerente) de la Inversora y Promotora Gerona S.A, por Acta N.º 0000026 del 20 de marzo de 1998, de la Junta Directiva.
- Para el 26/03/2021, fecha del radicado 20215560084933, en el cual la STTR manifiesta haber verificado el certificado de Cámara de Comercio de la sociedad Constructora y Promotora BCP Ltda., e incluso para la fecha de la conciliación (27/10/2020), habían sido nombrados los liquidadores principal y suplente de esta constructora, según “[...] ACTA 10 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2014, INSCRITA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014 [...]”<sup>7</sup>.

Como se observa, son sociedades diferentes, con representantes legales diferentes, aunque en las comunicaciones hay referencias a una y otra, indistintamente, con datos que no corresponden con la parte demandada y/o con el beneficiario del depósito judicial.

Dadas estas diferencias en el contenido de los memorandos y considerando la importancia que reviste el asunto, se recomienda implementar controles en las comunicaciones que se realicen respecto de la adquisición predial y el pago correspondiente, para asegurar la exactitud, consistencia y trazabilidad de la información.

#### • Desembolso del título de Depósito Judicial N.º 400100007922356

La DTDP mediante 20213250035033 del 18/02/2021, solicitó a la STTR “[...] sirva realizar los trámites pertinentes, a fin de llevar a cabo la conversión y entrega del título - Depósito judicial; No. 400100007338617, por valor de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (2.361.383.374) MONEDA CORRIENTE del Banco Agrario, el cual fue dirigido a LA SOCIEDAD INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN identificada con el NIT: 830026001-1, quien es el beneficiario del pago; Que mediante radicado IDU No. 20215260129932 de fecha

<sup>5</sup> **Constitución Inversora Gerona:** Escritura pública N.º 3083, del 2 de julio de 1996, de la Notaría 42 de Bogotá, inscrita el 30 de diciembre de 1996.

<sup>6</sup> **Constitución Constructora BCP:** Escritura pública N.º 1964, del 5 de septiembre de 1989, de la Notaría 24 de Bogotá, aclarada por Escritura pública N.º 1617, del 9 de agosto de 1990, de la Notaría 24 de Bogotá, inscritas el 25 de enero de 1991.

<sup>7</sup> “Certificado de Existencia y Representación Legal o Inscripción de Documentos” de la Constructora BCP, consultado en el RUES, el 03/03/2022.

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

27/01/2021 la doctora DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO, en calidad de apoderada del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, la cual solicitó que el cheque saliera a nombre del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, conforme a la Audiencia de Conciliación realizada el día 27/10/2020 en el Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral de la “Fundación Derecho y Equidad”, autorizada mediante Resolución 0167 del 15 de febrero del 2018 por el Ministerio de Justicia y de Derecho, llegando a un acuerdo conciliatorio entre LA SOCIEDAD INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN y el señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO sobre el valor total de la indemnización con ocasión a la expropiación administrativa del predio identificado con R.T. No. 46881A”.

Mediante radicado 20205261001192 del 11/11/2020, el señor VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO, por intermedio de apoderado, solicitó “Que se ordene a quien corresponda **Endosar y Autorizar el pago** del depósito judicial número **400100007338617**, por valor de **DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (2.361.383.374.00)**, a nombre de mi poderdante el señor **VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **4.318.158 de Manizales.**”

La apoderada soportó su solicitud en el acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020, tramitada ante el “Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral Fundación Derecho y Equidad”, entre VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO (convocante) y la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A (convocada) y anexó, para el efecto, copia de los siguientes documentos: Acta de conciliación, registro impreso del acta de conciliación ante el Ministerio de Justicia y del Derecho, cédula de ciudadanía del solicitante, poder especial para solicitar el endoso y posterior entrega del depósito judicial (con presentación personal ante la Notaría 7ª del Círculo de Bogotá, el 09/11/2020), cédula de ciudadanía y tarjeta profesional de la apoderada.

El pago final del TDJ convertido, N.º 400100007922356, se realizó el 01/06/2021. Esto, según el memorando 20225560007993 del 06/01/2022, dirigido a la Subdirección General de Gestión Corporativa, en el cual, en los numerales 8 y 9, la STTR informó que:

“[...]

8. El día 01 de junio de 2021 se realizó la autorización del pago, en el portal Web del Banco Agrario, a favor del Sr. Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, tal como lo solicito (sic) la Dirección Técnica de Predios.

9. El día 2 de junio de 2021 fue cobrado mediante cheque de gerencia el título judicial No. 400100007922356 por valor de \$ 2.361.383.374,00 por el señor Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía 4.318.158.

[...]”.

Tal como se indicó, como soporte primordial de la solicitud de pago, se presentó la citada acta 363, (la cual soportó el pago) y en la que se lee, en su artículo 2, lo siguiente: “En virtud al acuerdo conciliatorio al que han llegado las partes, la convocada endosará y en consecuencia autorizará al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía 4.318.158 de Manizales, para cobrar dicho título judicial, número 400100007338617 que reposa en el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, a nombre de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., con Nit 830026001-1”. (Subrayado fuera de texto).

De acuerdo con lo relacionado anteriormente, se estableció en dicha acta de conciliación, una obligación **de hacer** para el titular del depósito judicial (Gerona-Convocada), como lo era la de **endosar y/o autorizar** el pago a un tercero (Señor Jiménez Castro-Convocante) y en tal virtud, no se observó orden directa del IDU de pagar el título judicial a un tercero, sino que necesariamente debía preexistir el endoso y/o autorización.

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

Al preguntar a personal del proceso de Gestión predial sobre el tema particular del endoso, se manifestó, mediante correo electrónico del 24/02/2021, lo siguiente:

- “1. Que en la conciliación llegaron a un acuerdo, con el fin de resolver una controversia existente entre las mismas.
2. En virtud de dicho acuerdo conciliatorio, las partes acordaron el pago de una suma única, \$2.361.383.374.
3. “Igualmente, hay que anotar que de conformidad con lo acordado, es claro que dicha suma no sería pagada directamente por la parte convocada, sino que debía ser cobrada por parte del acreedor al IDU, entidad en la que reposaba el título de depósito judicial No. 4001000007338617 a nombre de la sociedad convocada”.
4. “Igualmente, es preciso aclarar que las partes de ninguna manera condicionaron el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio al cumplimiento de algún tipo de condición o requisito que debiese verificarse posteriormente, específicamente, al endoso del citado título de depósito judicial”.
5. “Así mismo, es preciso señalar que el acuerdo conciliatorio celebrado por las partes, y que consta en el acta aportada al IDU, es el que prestaba mérito ejecutivo e hizo tránsito a cosa juzgada, y como tal el título válido para efectuar el cobro al IDU de dicha suma de dinero.”
6. “El endoso del título de depósito judicial que reposaba en el IDU, y la autorización a que hace referencia el artículo segundo del acta de conciliación, no constituye un requisito o condición para el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio, o para la exigibilidad del pago de la suma acordada, ya que el título ejecutivo consta o lo constituye el acta de conciliación.”
7. El IDU efectuó el pago [...] “no siendo necesario el endoso del título de depósito judicial por parte de dicha empresa, ya que éste título se encontraba en poder del IDU, y no de la citada sociedad.”

Sobre estas manifestaciones de la DTDP, el equipo auditor coincide en que, en la conciliación, las partes llegaron a un acuerdo que pretendía zanjar sus diferencias frente a una presunta deuda anteriormente adquirida, que en tal virtud acordaron el pago de una suma única de \$2.361.383.374; que esta suma no sería pagada directamente por la parte convocada, sino que debía gestionarse su pago ante el Instituto (entidad en la que reposaba el título de depósito judicial); que dicha acta hizo tránsito a cosa juzgada y que en caso de incumplimiento prestaría mérito ejecutivo.

Ahora bien, tal como se indicó anteriormente, no se comparte la afirmación de la DTDP, en el sentido de que “[...] la autorización a que hace referencia el artículo segundo del acta de conciliación, no constituye un requisito o condición para el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio, o para la exigibilidad del pago de la suma acordada, ya que el título ejecutivo consta o lo constituye el acta de conciliación.” Se precisa que efectivamente, el título ejecutivo lo constituye el acta misma de la conciliación y que no se requiere de ningún componente adicional para su perfeccionamiento; sin embargo, correspondía a la convocada, realizar el endoso y/o autorización de pago, y al IDU, exigir el cumplimiento de este requisito.

Para efectos de la revisión integral de la respectiva gestión y previa solicitud del equipo auditor, la DTDP, incluyó el 17/02/2022, en la carpeta DRIVE compartida destinada para el efecto, en la subcarpeta “11. VERIFICACIONES”, 5 archivos .pdf, a saber:

1. “Correo de IDU - Fwd\_ Confirmación de poder Notaría Séptima”: contiene entre otros: correo electrónico del 07/02/2021, tendiente a obtener verificación y certificación del poder presentado con la solicitud de pago del 09/11/2020 a la Notaría 7ª del Circuito de Bogotá) y la respuesta de la Notaría 7ª (09/02/2021).
2. “Correo de IDU - Solicitud de información- URGENTE- RT. 46881A Poder General Notaria 4”: contiene, entre otros, correo electrónico del 21/10/2021, tendiente a obtener verificación y certificación del poder presentado para la conciliación del 23/09/2020 a la Notaría 4ª del Circuito de Bogotá y la respuesta de la Notaría 4ª (22/10/2021).

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

3. “*Correo de IDU - VALIDACIÓN PODERES EN TRÁMITES DE ADQUISICIÓN PREDIAL*”: contiene instrucciones a nombre de la Directora Técnica de Predios (03/02/2021), para la validación de poderes presentados para el trámite de gestión predial.

4. “*Documento anexo a correo confirmación poder Notaría Séptima*”: contiene cédula del poderdante (VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO), poder otorgado, cédula y tarjeta profesional de la apoderada (DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO).

5. “*MJD-CER21-0002963 Respuesta Ministerio de Justicia*” (sic): contiene certificación del 10/11/2021, expedida por la Directora de Métodos Alternativos de Solución de Conflictos del Ministerio de Justicia y del Derecho, sobre el registro acta de conciliación N.º 363 de fecha 22/10/2020, en el Sistema de Información de la Conciliación, el Arbitraje y la Amigable Composición – SICAAC. (No se evidenció medio de solicitud o recibo).

Revisados los archivos remitidos, no se evidenció soporte de validación del registro del acta de conciliación ante el Ministerio de Justicia y del Derecho, ni soporte del endoso y/o autorización del que trata el artículo segundo del acta de conciliación N.º 363, previo al inicio del trámite del desembolso del título de depósito judicial a Víctor Hugo Jiménez Castro. Esto dio lugar al hallazgo “*No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020*”, descrito en el aparte de Requisitos con Incumplimiento.

De otra parte, se observó que las comunicaciones realizadas por un colaborador de la DTDP, solicitando las diversas validaciones, si bien es cierto se generaron desde un correo institucional, no se identificó la calidad que ostenta quien los generó, o cuál era su propósito. Dada la trascendencia de los mismos, se considera pertinente que estas solicitudes se generen a través del Sistema ORFEO o mediante la implementación de correo institucional para el efecto y que cumpla con requisitos mínimos de identificación y protocolos, conforme el manual de gestión de documentos oficiales y, adicionalmente, que se integren al expediente de cada uno de los RT que se gestionen.

## 2.4 ADMINISTRACIÓN PREDIAL Y DISPOSICIÓN A LA OBRA

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

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

Frente a las anteriores actividades de verificación se evidenció lo siguiente:

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

- **Acta de recibo del predio por parte del IDU**

La DTDP recibió el predio correspondiente al RT 46881A mediante Acta de Recibo N.º 3474, cuyo documento de soporte, en formato FO-GP-55, fue remitido en archivo PDF, con la siguiente información y atributos:

Fecha de recibo del predio: 01 de febrero de 2019

Revisión de atributos del predio contenidos en el archivo recibido

**Tabla N.º 4 - Verificación atributos del Acta de Recibo**

Atributo	Información registrada	Observación
<b>Fecha recibo del predio</b>	1 de febrero de 2019	
Obra	Avenida Tintal (AK 89) desde Avenida Villavicencio hasta la Avenida Manuel Cepeda Vargas	Información consistente frente al proyecto para el cual se destinó el predio adquirido.
Vendedor	Inversora Promotora Gerona S.A en liquidación	El propietario registrado en el acta de recibo, Alejandra Lozano, no corresponde con el propietario del predio, registrado en el Certificado de Tradición y Libertad, Inversora y Promotora Gerona S.A En Liquidación.
NIT Vendedor	Ilegible	Dada la ilegibilidad, se identificó deficiencia en la calidad de los documentos suministrados como registro.
Dirección	KR 89C 34 20 SIUR	Información consistente
Cédula catastral	10521832000000	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
Matrícula inmobiliaria	Ilegible	Dada la ilegibilidad, se identificó deficiencia en la calidad de los documentos suministrados como registro.
RT	46881A	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA TOTAL	13.128,07	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA NEGOCIADA	3.330,81	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA AFECTADA	3.330,81	Información consistente frente a los diferentes registros documentales del RT en análisis.
ÁREA SOBRANTE	Ilegible	Dada la ilegibilidad, se identificó deficiencia en la calidad de los documentos suministrados como registro.
CONTADORES	Acueducto: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
CONTADORES	Gas: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
CONTADORES	Energía: NO	Información consistente con los demás registros del RT y con el control asociado.
OBSERVACIONES	No hay observaciones registradas.	En este campo debería haberse registrado la situación del predio y demás referencias sobre el recibo físico del predio.

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

En los campos correspondientes a la información del IDU, se observó:

Nombre abogado: Yudy Meneses con número de cédula ilegible

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

En los campos correspondientes a la información del vendedor, se observó:

Sello de la “Agrupación Residencial Gerona del Tintal”

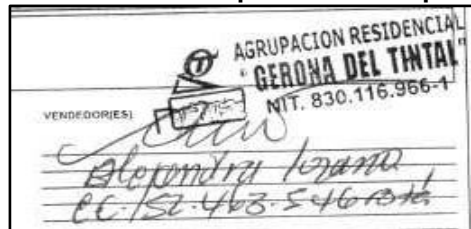
Firma manuscrita con el nombre “Alejandra Lozano”

N.º de cédula en letra manuscrita: “CC 52.463.546 Bta”



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

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



Fuente: Acta de recibo n.º 3474

Como se puede observar en la imagen tomada del documento “ACTA\_01\_RT46881A”, suministrado por la DTDP, el nombre y el documento registrados no corresponden con la información del propietario del predio contenida en los diferentes documentos que acreditan tal condición, control establecido en el MG-GP-01 “Manual de Gestión Predial”, V 3, numeral 5.6.11 que establece:

*“[...] En la visita de entrega, el funcionario encargado del recibo de los predios, constatará en campo que las condiciones físicas y técnicas establecidas, en el registro topográfico sean las mismas que recibe la entidad, para el efecto se suscribirá el formato acta de recibo del inmueble vigente, la cual contendrá el área de registro topográfico - RT, que se recibe o en su defecto el área certificada por cabida y linderos expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, el estado de las construcciones, servicios públicos instalados o cancelados y demás circunstancias que al momento de la visita se encuentren. Dicha acta será firmada por los propietarios o poseedores inscritos y por el profesional de la Dirección Técnica de Predios a cargo del proceso.” (Subrayado fuera de texto)*

El control relacionado con la suscripción o entrega del predio por parte del propietario o poseedor inscrito también está contenido en el procedimiento PR-GP-02 “Administración y venta de predios” V3.0, numeral 7.6.5. que establece *“El Acta debe estar suscrita por el propietario que entrega el bien, el profesional a cargo del proceso de adquisición predial, profesional del área técnica y el servidor público del área de administración y venta de la Dirección Técnica de Predios- DTDP encargado para tal fin.”* (Subrayado fuera de texto original).

Dado lo anterior, se concluye que la entrega del predio correspondiente al RT 46881A no fue realizada por el propietario del predio, incumpliendo los requisitos y puntos de control establecidos en el Manual de Gestión Predial, procedimiento de Venta y Administración de Predios y Acta de Recibo de Predios, situación que puede generar incertidumbre frente a la autenticidad de quien haya entregado el predio.

- **Documento de recibo del predio por parte de la DTC, Constructor e Interventoría Contrato 1543/2018.**

En razón a que la DTDP no suministró el acta de recibo del predio por parte de la DTC o en su defecto el recibo por parte del constructor y/o interventor, se procedió a realizar la solicitud de dichos documentos a la DTC, dependencia que remitió, a través de correo electrónico del 07/03/2022, un documento en formato PDF que a su vez contiene 3 registros: el primero, correspondiente al formato de Acta de Reunión (FO-IDU-131) a través de la cual, la DTDP hizo entrega del predio RT 46881A a la Dirección Técnica de Construcciones el 28/05/2019; el segundo, una Lista de Asistencia anexa (formato FO-IDU-0561) suscrita por 3 colaboradores de la DTDP, el profesional de apoyo a la supervisión del contrato 1543/2018 en la DTC, un representante de la interventoría y un representante del constructor.

En el Acta en mención está registrado, entre otros aspectos, que:



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

- “Se realiza el recorrido entre el Contratista, Interventoría, la DTDP y el apoyo a la supervisión del IDU, para realizar la entrega de predios del Tramo 1 de la Avenida El Tintal”.
- “Del Tramo 1 Frente 1 quedan las siguientes observaciones:  
En el RT 46881 pendiente la restitución de la zona de control ambiental”.
- “La DTDP enviará el 29 de mayo 2019 el Acta de Recibo de Predios para la legalización y suscripción de firmas”.

El tercer registro, contiene el documento enviado por la DTC, que corresponde al diligenciamiento del formato Acta de Recibo de Predios, el cual indica que “Recibe” el Subdirector Técnico de Ejecución del Subsistema Vial y que “Entrega” la Directora Técnica de Predios.

En este documento, se identificó la relación de 310 predios a entregar por parte de la DTDP, con la información de RT, Obra, CHIP, Dirección actual, Matrícula y Área. No obstante, el documento no está suscrito por las partes intervinientes por parte del IDU (DTDP y Subdirección Técnica de Ejecución del Subsistema Vial (STESV), la interventoría y el contratista.

Dado lo anterior, igualmente se concluye que el proceso de Gestión Predial no cumplió con la formalidad de suscripción del Acta de entrega del predio a la DTC, en este caso la STESV, en la cual participaron la interventoría y el contratista.

En conclusión, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se evidenciaron debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora, razón por la cual se generó el hallazgo “Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora”.

#### • Visita al predio para verificar la consistencia de la información de recibo del mismo.

El equipo auditor visitó el 21/02/2021, el predio localizado en la Kr 89C # 34-20 Sur, encontrando ejecución de obra, correspondiente al contrato IDU 1543 de 2018 “Construcción de la Avenida Tintal, desde la Avenida Bosa hasta la Avenida Manuel Cepeda Vargas y obras complementarias, en Bogotá D.C., Grupo n.º 1”. En el anexo 4 del presente informe, se presentan algunos aspectos encontrados.

## 2.5 OTROS ASPECTOS

En este capítulo, el equipo auditor incluyó aspectos relacionados con el manejo de documentación en ORFEO y Oportunidad para la entrega de información requerida a la DTDP para el desarrollo de esta auditoría.

#### • Documentación en ORFEO

Para este ejercicio de auditoría, se hizo necesaria la revisión de la documentación específica del RT en el sistema ORFEO, evidenciando dispersión de la información, que generó inconvenientes de trazabilidad y control, no solo para el equipo auditor, sino para el equipo auditado al no enviar, previo requerimiento, la totalidad de la documentación / soportes requeridos y que se han descrito en cada componente de este informe. Esta dispersión y deficiencia en la unicidad de expediente se evidenció en los radicados relacionados en la siguiente tabla:

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

**Tabla N.º 5 - Relación de expedientes ORFEO por radicado**

Radicado		Expedientes Orfeo		Radicado		Expedientes Orfeo	
20173250173201	del	201732532010000057E		20183250045056	del	201732532010000155E	(RT 47027)
17/03/2012		(RT 46881)		26/09/2018			
20183250940811	del	201732532010000155E		20183250940811	del	201732532010000155E	(RT 47027)
28/09/2018		(RT 47027)		28/09/2018			
20183251057881	del	201732532010000155E		20193250038381	del	201732532010000057E	(RT 46881)
01/11/2018		(RT 47027)		24/01/2019			
20193250012466	del	201732532010000155E		20193250246411	del	201732532010000155E	(RT 47027)
27/03/2019		(RT 47027)		30/04/2019			
20193250375031	del	201732532010000155E		20205261065262	del	202032532010002584E	(RT 52188)
08/05/2019		(RT 47027)		26/11/2020			
20203251084911	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)	20203251161981	de	202032532010002271E	(RT 51599)
23/12/2021				29/12/2020			
20215260119042	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)	20215260129932	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)
25/01/2021				27/01/2021			
20213250192891	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)	20213250035033	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)
04/02/2021				18/02/2021			
20213250192801	del	201132599010000001E	(Documentos de apoyo)	20213250060593	del	201732532010000057E	(RT 46881)
04/02/2021				10/03/2021			
20215560084933	del	201732532010000057E	(RT 46881)	20215260730852	del	201732532010000763E	(RT 8436)
26/03/2021				04/05/2021			
20213250091043	del	201732532010000057E	(RT 46881)	20213250138433	del	201732532010000057E	(RT 46881)
01/04/2021				11/05/2021			
20215560120803	del	201732532010000057E	(RT 46881)	20215261582152	del	201732532010000057E	(RT 46881)
27/04/2021				24/09/2021			
20213251632541	del	201732532010000057E	(RT 46881)	20215261687312	del	201732532010000057E	(RT 46881)
28/10/2021				13/10/2021			
20215261884922	del	201732532010000057E	(RT 46881)	20213251927421	del	201732532010000057E	(RT 46881)
17/11/2021				27/12/2021			

**Fuente:** Sistema ORFEO – **Consolidación:** equipo auditor

Adicionalmente, producto de esta revisión documental en el sistema ORFEO, se ubicaron los radicados 20215051914351 del 23/12/2021 y 20225050151421 del 28/01/2022, relacionados con la denuncia derivada del pago del RT 46881A y asociada a la gestión del Sistema Antisoborno. Sobre el particular, se observó que estos radicados habían sido incluidos en diferentes expedientes de gestión de la SGGC y con connotación pública (202150535090000001E “*INFORMES DE GESTION VIGENCIA DE 2021*” y 202250599010000001E “*DOCUMENTOS DE APOYO VIGENCIA 2022*”, respectivamente). Luego de comunicada esta situación, se observó que, antes de la emisión del informe preliminar, se modificó, en el Sistema de Gestión Documental ORFEO, la connotación de los radicados a “Información Pública reservada”, y fueron incluidos en el expediente 202250567010000001E “*DENUNCIAS DE SOBORNO VIGENCIA 2022*”.

Por último, en el Sistema ORFEO, se ubicó el radicado 20215262142562 del 30/12/2021, mediante el cual la Apoderada de la Firma INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN, solicitó expresamente la “[...] NULIDAD DEL ACTO DE DICIEMBRE 28 DE 2021, EN RAZON (sic) A QUE FUE EXPEDIDO DE MANERA IRREGULAR. Numeral c) inciso 2º del artículo 137 CPACA” cuya respuesta la generó la DTPD con radicado 20223250235961 del 07/02/2022, en el cual se lee: “*Se hace saber que el proceso de adquisición predial para el registro topográfico 46881A a la fecha se encuentra culminado; por tal razón; no es procedente su solicitud referente al Recurso de reposición contra la respuesta del derecho de petición bajo el Radicado IDU No. 20213251632541 de fecha 28/12/2021 y el cual se reitera; toda vez, que en esta respuesta no se discute ni se resuelve una actuación administrativa.*”

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

Dado lo expuesto y precisando que no solo en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (C.P.A.C.A) se da un tratamiento diferencial a estas dos figuras jurídicas (solicitud de nulidad y recurso de reposición), sino centrándose en el manejo mismo de la petición, se evidencia que la respuesta no fue consistente ni congruente con lo solicitado por el peticionario. Dado que el tema de verificación de PQRS, es uno de los criterios transversales que están siendo sujeto de verificación para los RT de la muestra seleccionada, las conclusiones se presentarán en el Informe final de auditoría especial al proceso de Gestión Predial.

- **Oportunidad para la entrega de información requerida a la DTDP para el desarrollo de esta auditoría**

Mediante correo electrónico del 18/02/2022, se solicitaron, entre otros aspectos: [...] “3. Soportes de la actualización de Estudio de títulos versión 2018 incluida consulta RUES (los soportes aportados son los de 2017)” [...] “7. Constancia de inscripción VUR tanto de la oferta de compra como de la expropiación. 8. Certificado de tradición (cierre)”.

En relación con el requerimiento puntual de los soportes del estudio de títulos y tal como se indicó en la parte pertinente de este informe, la DTDP sólo aportó, mediante correo electrónico del 18/02/2022, el certificado RUES del 09/08/2018 y el registro topográfico incluido en los soportes técnicos. Así las cosas, a la fecha de elaboración del presente informe, no habían sido remitidos completos los soportes que se describen en el estudio de títulos del 10/08/2018 ni, adicionalmente, las constancias de verificación (en su oportunidad y por etapa) de inscripción de la oferta de compra y de la resolución de expropiación

Igualmente, tampoco se recibió la constancia de publicación de la Resolución de Oferta de Compra 4505/2018, ni información sobre la administración predial del RT 46881A. Tampoco el Acta de entrega del predio a la DTC o constructor (la cual tuvo que ser solicitada directamente a la DTC), información sobre si el predio se encontraba en administración y/o vigilancia por parte de la DTDP, o las comunicaciones de la DTC solicitando la entrega del predio para la obra, requerimientos, éstos, solicitados por el equipo auditor el 09/02/2022, mediante correo electrónico, con reiteración del 18/02/2022.

Por lo anterior, se materializó el riesgo de gestión institucional “G.EC.03: No contar con la información oportuna, pertinente, suficiente, veraz y confiable para el desarrollo de las actividades de auditoría (aseguramiento).”, identificado en el proceso de Evaluación y Control. Así las cosas, la Dirección Técnica de Predios deberá gestionar, en coordinación con la Oficina de Control Interno, en calidad de líder del proceso de Evaluación y control, el tratamiento contemplado para esta eventualidad, dispuesto en la “Matriz de Riesgos Institucional IDU enero 2022”.

## **RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES FORMULADAS AL INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA RELACIONADO CON EL RT 46881A**

El informe preliminar de auditoría especial al proceso de Gestión Predial, en lo referente al RT 46881A, fue comunicado por la OCI, a los líderes del proceso, mediante correo electrónico del 16/03/2022, atendiendo la solicitud formulada por el Director General mediante correo electrónico del 04/03/2022, y la modificación del Plan de auditoría inicial, comunicada a través de memorando 20221350092433 del 14/03/2022.

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

Las observaciones de la Dirección Técnica de Predios fueron remitidas mediante correo electrónico del 22/03/2022 y de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera - DTAF, mediante memorando 20225560102093 del 22/03/2022, las cuales se analizan y responden a continuación:

- **OBSERVACIONES DE LA DTDP AL INFORME PRELIMINAR DE AUDITORIA RELACIONADO CON EL RT 46881A**

- **Observación del equipo auditado, respecto a la metodología**

*“En relación con la metodología aplicada, se observa que el equipo auditor precisa sobre el informe preliminar de auditoría lo siguiente: “(...) Por tal razón, en este informe se presentan los resultados de las verificaciones realizadas a este RT; no obstante, dado que se continúa con la auditoría especial al proceso de Gestión predial, en el informe final de dicha auditoría, en caso que aplique, podrá complementarse información asociada al RT 46881 A, de acuerdo con el alcance de la auditoría”*

*Frente a este ítem metodológico, presentamos desacuerdo en relación a complementaciones posteriores respecto al RT 46881 A en el informe definitivo, entendiendo que el ciclo de auditoría de este RT se planificó y ejecutó con un cronograma específico y se considera finalizado una vez se emita el informe definitivo sobre el mismo, el cual conforme al cronograma se encuentra previsto para el 25 de marzo de 2022.*

*Igualmente señala que de conformidad con lo establecido en el numeral 7.16. del procedimiento PR-EC-01 EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y AUDITORIAS INTERNAS, denominado PREPARAR Y COMUNICAR INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA, la formulación de éste comprende el “(...) registro completo, preciso y claro de las evidencias obtenidas, frente a los criterios de auditoría formulados, estableciendo los hallazgos de la auditoría, además de las conclusiones y recomendaciones realizadas por el equipo auditor”, en este sentido tanto evidencias o hallazgos frente a este registro topográfico RT se consideran revisados y valorados a la luz de los criterios de auditoría no siendo objeto de otro análisis a la luz de evidencias o hallazgos posteriores.*

*De acuerdo a lo anterior, solicita se modifique la precisión sobre este punto en la metodología.”*

### **Respuesta del equipo auditor**

Teniendo en cuenta lo comunicado en el memorando 20221350092433 del 14/03/2022, mediante el cual se dio alcance al Plan de auditoría inicial, se hizo necesario realizar algunos ajustes, especialmente en lo que corresponde a la elaboración de un Informe Preliminar e Informe Final específicos sobre el RT 46881A, atendiendo la solicitud del Director General.

Sin embargo, es necesario tener en cuenta que, conforme al alcance citado, la auditoría especial se realiza al proceso de Gestión Predial y atiende a los diferentes aspectos registrados, tanto en el alcance como en los criterios de auditoría, dado lo cual, a la fecha de emisión del Informe Preliminar asociado al RT 46881A, hay aspectos de connotación transversal al proceso (sin limitarse a ellos), que están siendo desarrollados por el equipo auditor, los cuales eventualmente pueden incluir información y gestión del RT mencionado, y que, por tanto, sólo podrán ser comunicados hasta el Informe final de la auditoría especial al proceso de Gestión Predial.

Igualmente, es importante señalar que el proceso auditor que se adelanta es de carácter especial, por lo cual y conforme al alcance comunicado, se ha incluido la emisión de un informe específico para el RT 46881A y un informe consolidado del proceso, que incluye las verificaciones y análisis que sobre toda la muestra seleccionada realice el equipo auditor, de la cual, el RT 46881A hace parte.

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

Dado lo anterior, el equipo auditor continuará con la ejecución del plan de auditoría conforme se ha comunicado en el alcance citado y podrá incluir complementos relacionados con verificaciones al RT 46881A.

**- Observación del equipo auditado frente al numeral 2.5. Otros aspectos - Oportunidad para la entrega de información requerida a la DTDP para el desarrollo de esta auditoría**

*“Señala el equipo auditor que mediante correo electrónico del 18/02/2022, se solicitaron, entre otros aspectos: [...] “3. Soportes de la actualización de Estudio de títulos versión 2018 incluida consulta RUES (los soportes aportados son los de 2017)” [...] “7. Constancia de inscripción VUR tanto de la oferta de compra como de la expropiación. 8. Certificado de tradición (cierre)”.*

*Indica el equipo auditor que solo soportó el certificado RUES del 09/08/2018 y el registro topográfico incluido en los soportes técnicos y que tampoco las constancias de verificación (en su oportunidad y por etapa) de inscripción de la oferta de compra, la resolución de expropiación y el certificado de tradición y libertad al cierre del proceso de adquisición.*

*Frente a este aspecto se señala que en correo de fecha 18 de febrero de 2022 dirigido a la líder del equipo auditor Consuelo Russi, se entregó la información correspondiente a las consultas RUES tanto de las vigencias 2018 como 2019, las cuales soportaron la validación de titularidad para efectos de los actos de oferta de compraventa y expropiación administrativa, suscritas en fechas 26/09/2018 y 27/03/2019, entendiéndose surtido el requerimiento.”*

Adjunta como evidencia el respectivo correo remitido del 18/02/2022, y la reiteración del envío el 21 del mismo mes y año; así como presenta imagen de la respuesta.

Continúa el equipo auditado manifestando que:

*“Ahora bien, frente a los ítems de inscripción de la oferta como de la expropiación, se refirió que la información hacia parte del documento entregado sobre el RT 46881 – Documento Word compartido al equipo auditor desde el 17 de febrero de 2022, donde para la oferta se refiere sobre la inscripción de la oferta con el oficio 20193250038381 de fecha 24 de enero de 2019 dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Zona Sur, se solicita la inscripción de la oferta, la cual procedió el 25 de enero de 2019.*

*Y sobre la expropiación se aportó en fecha 21 de febrero, el VUR de fecha 26 de octubre de 2020 donde consta lo correspondiente.”* Presentando imagen del correo citado.

**Respuesta del equipo auditor**

Atendiendo los argumentos del equipo auditado, se consultaron nuevamente los soportes remitidos.

Frente a los soportes del estudio de títulos del 10/08/2018, que, se presenta en la siguiente imagen:

**IX. DOCUMENTOS ESTUDIADOS:**

3. Registro Topográfico Número 46881A del mes de agosto de 2017 elaborado por la Dirección Técnica de Predios.
4. Escritura Publica No. 8895 del 3 de septiembre de 1997 otorgada en la notaria 29 de santa fe de Bogotá.
5. Consulta VUR de fecha 09/08/2018 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40279765.
6. Boletín catastral de fecha 10/8/2018
7. Certificado de registro RUES expedido el 09/08/2018.



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

Se procedió a revisar la remisión o entrega de cada uno de ellos, encontrando lo siguiente:

- Registro topográfico 46881A del 08/2017: aportado con los soportes técnicos
- Escritura Pública 8895 de la Notaría 29 de Bogotá: No se aportó.
- Consulta VUR del 09/08/2018: No se aportó.
- Boletín Catastral del 10/08/2018: No se aportó.
- Certificado RUES del 09/08/2018. Remitido adjunto al correo electrónico del 18/02/2022

De lo anterior se colige que, frente a los soportes descritos en el estudio de títulos, sólo se aportaron el registro topográfico y el Certificado RUES, en tal virtud, se reitera en este aspecto el informe relacionado con el RT 46881A.

Respecto a las constancias de verificación (en su oportunidad y por etapa) de inscripción de la oferta de compra, la resolución de expropiación y el certificado de tradición y libertad al cierre del proceso de adquisición, se revisaron nuevamente los soportes enviados y se ratifica lo evidenciado en el informe preliminar, teniendo en cuenta que:

- Frente a la oferta de compra, si bien es cierto de la lectura del Word compartido el 17/02/2021 se observó que se generó el oficio de inscripción y la efectividad de la misma, no es menos cierto que la constancia de verificación al concluir el trámite no fue aportada (PR.GP-03, actividad 4.1.1.11).
- De cara al registro de la expropiación sucede algo similar dado que en el citado procedimiento actividad 6.1.1.33, prevé esta consulta de verificación que tampoco fue aportada.
- Por último, en la actividad 6.1.1.36, se prevé como gestión de cierre la obtención del folio de matrícula inmobiliaria, documento que tampoco fue aportado, precisando que las actividades propias del trámite de la adquisición predial, así como la entrega del inmueble acaecieron en el primer semestre del 2019. Pese a esta acotación documental y de temporalidad y dado que la descripción de esta actividad “Generar del aplicativo Ventanilla Única de Registro — VUR el reporte en donde se evidencie la anotación que el IDU es el propietario del predio objeto compra”, genera contradicción frente al título, se aceptó como constancia de esta etapa de cierre el Certificado VUR de fecha 20/10/2020 y en consecuencia se retiró esta referencia del texto del informe relacionado con el RT 46881A; los demás ítems permanecen.
- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 1 del informe preliminar:**  
**“Extemporaneidad en las gestiones relativas a la elaboración de estudio de títulos del RT 46881A”**

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

*“Con relación a la observación del equipo auditor, no es de aceptación por parte de esta Dirección. En este punto es relevante y necesario señalar, que el estudio de títulos del RT 46881 A, no sobrepasó los tiempos establecidos en el PR-GP-03 “Procedimiento Adquisición Predial” V.5, actividades 1.1.6.22 a 1.1.6.27, y por ende no puede ser considerado como extemporáneo, toda vez dicho procedimiento no establece término específico para la realización de los respectivos estudios de títulos, sino que trae (85.60 horas), como un factor indicativo de tiempo de desarrollo de cada actividad, el cual puede ser empleado por los profesionales en derecho para su elaboración, previa recolección de todos aquellos insumos jurídicos necesarios e indispensables para su correcta elaboración.*

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

*Tales insumos pueden corresponder a escrituras públicas de compraventa, certificaciones de cámaras de comercio, reglamentos de propiedad horizontal, planos urbanísticos, boletines catastrales, y demás soportes que permitan la plena identificación del titular de derecho de dominio, así como la respectiva revisión de cabidas y linderos, y medidas cautelares dentro del folio objeto del predio adquirir, y por ende su recolección depende de la complejidad que revista cada predio,*

*Igualmente, es relevante indicar, que una vez se contó con los insumos en su totalidad, inclusive las validaciones de la reserva vial que fue objeto de revisión en el marco de la ejecución del Contrato de Estudios y Diseños IDU-926-2017 y las priorizaciones del corredor en los 8 tramos, se procedió a efectuar de manera definitiva el citado estudio de títulos, esto es, de manera correcta y fidedigna, conforme a su tradición que refleja los diferentes soportes documentales, y conforme al sustento jurídico que viabilizaba su adquisición.*

*Bajo este entendido, se reitera:*

- 1. La ejecución del procedimiento, primero no corresponde a una suma consecutiva de horas, desde el cual se pueda determinar que los productos derivados del mismo, en este caso el de estudio de títulos correspondan a un estándar de 90 horas. Refiere que el desarrollo de cada una de las actividades puede ejecutarse en un tiempo estándar pero el flujo integral de gestión puede extenderse en el tiempo en la medida que las condiciones del proyecto y del predio mismo se viabilicen de esta manera.*
- 2. No existe norma específica que determine el tiempo y duración de elaboración de un estudio de títulos dentro de los proyectos, por eso solo hasta que se cuenten con los insumos suficientes para acreditar su elaboración, se procede a la elaboración en su versión definitiva.*
- 3. La validación de la totalidad de los insumos debió atender la expectativa frente a posibles modificaciones que se surtieron sobre la reserva vial y la verificación sobre los predios objeto de ésta, que derivaron finalmente en la expedición de la Resolución 1548 de 2018 en el mes de octubre de 2018 y que dejaron en vigencia para el caso del RT la reserva relacionada en la Resolución 1180 del 14/10/2014.*

*Teniendo en cuenta lo descrito se solicitar no tipificar como hallazgo lo identificado por el equipo auditor, teniendo en cuenta que no aplica el término extemporaneidad en el proceso adelantado por la DTDP para el caso objeto de revisión."*

### **Respuesta del equipo auditor**

Se solicitó a la Oficina Asesora de Planeación – OAP, mediante correo electrónico del 24/03/2022, "[...] informar, si frente a los procedimientos adoptados, dentro del Sistema MIPG-SIG, el ítem de "duración" (horas) para cada actividad es de carácter indicativo o de carácter obligatorio". Dicha consulta fue absuelta, mediante correo electrónico del 25/03/2022, así: "[...] la guía de documentación GU-AC-01 Guía de documentación en su numeral 6.6 Procedimiento establece las características de los procedimientos establece que deben estar (sic) las duraciones de las actividades, y están son indicativas, porque son definidas con los expertos del proceso quienes desde su experiencia estiman una duración y no construidas a través de un estudio detallado de tiempo y movimientos".

Frente a esto y teniendo en cuenta lo manifestado por la Directora Técnica de Predios en la reunión de cierre, adelantada el 16/03/2022, según lo cual, los términos previstos en los procedimientos son de referencia, es decir, son tiempos aproximados de trámite, no se entiende una diferencia en términos (aproximados) de 11 días, según el procedimiento, comparados con 1 año y medio de ejecución.

A pesar de lo anterior y teniendo como soporte el concepto emitido por la OAP, se retira el hallazgo y en su defecto se formula recomendación en el sentido de ajustar los términos de los procedimientos a

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

la realidad del proceso, dado que podría afectar principios de celeridad, oportunidad y eficiencia de la gestión administrativa y podría generar retrasos en la adquisición de los predios y posibles reprocesos asociados a cambios en la titularidad del bien y/o limitaciones al dominio.

Por otro lado, y considerando argumento fáctico expuesto por el equipo auditado, planteado en el numeral 3 de esta observación en el que se lee: *“La validación de la totalidad de los insumos debió atender la expectativa frente a posibles modificaciones que se surtieron sobre la reserva vial y la verificación sobre los predios objeto de ésta, que derivaron finalmente en la expedición de la Resolución 1548 de 2018 en el mes de octubre de 2018 y que dejaron en vigencia para el caso del RT la reserva relacionada en la Resolución 1180 del 14/10/2014”*, no es de recibo esta afirmación de la DTDP, toda vez que, la fecha del estudio de títulos **10/08/2018**, es anterior a la expedición de la citada Resolución 1548 (**octubre de 2018**), *“Por la cual se modifica parcialmente la Resolución 1180 de 2014, Por la cual se define la zona de reserva para el corredor vial conformado por las Avenidas de La Constitución, Alsacia y Tintal entre las Avenidas del Centenario y Villavicencio y se dictan otras disposiciones”*, de cuyo contenido, según lo manifiesta el equipo auditado, dependía la generación del estudio definitivo.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 2 del informe preliminar “Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos”**

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

*“No se entiende la descripción del hallazgo respecto al no envío de la citación de la notificación de la Resolución 4505 del 26/09/2018, mediante radicado IDU No. 20183250940811 del 28/09/2018, teniendo en cuenta que la misma se envió a la dirección de notificación judicial de la persona jurídica que relaciona el certificado RUES de dicha vigencia, considerándose esta una información cierta y válida para proceder a este trámite de conformidad con lo establecido en el art. 68 de la ley 1437 de 2011, que es transcrita por el equipo auditor donde señala, que aplica para tal fin la que pueda obtenerse del registro mercantil.”*

Aquí transcriben el contenido del Artículo 68 del el C.P.C.A. y continúan:

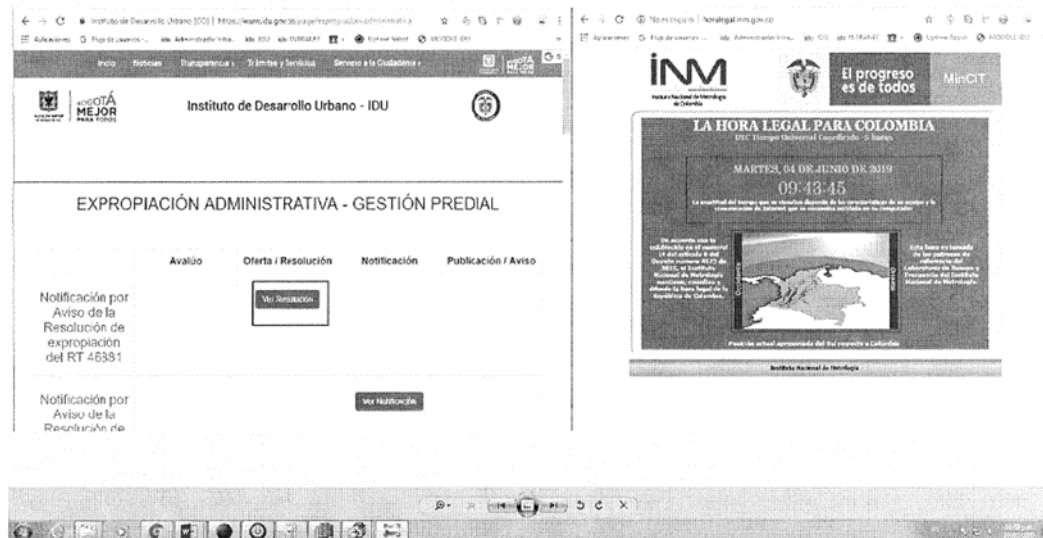
*“En este entendido para este fin procedió a notificar en la dirección que cita el RUES de la vigencia 2018 y que hizo parte de la entrega verificada a la auditoría.*

*Ahora bien, teniendo en cuenta las pruebas de entrega respecto al no recibo en la dirección, se procede a la notificación por aviso ajustándose al procedimiento.*

*De otra parte, en relación con la publicación del acto administrativo de expropiación, tampoco es de recibo el hallazgo, por cuanto la Dirección Técnica de Predios aportó la imagen de lo publicado en la página web, la cual fue entregada al equipo auditor en correo de fecha 21 de febrero de 2022. Si bien presenta algunas falencias la digitalización del documento, precisa como título la Notificación por Aviso de la Resolución de Expropiación del RT 46881, correspondiendo ésta a la 1246 del 27 de marzo de 2019. Igualmente se visualiza y la hora de fijación del mismo. En este sentido no hay lugar a señalar que no se evidenció la publicación en página web”. Por último, registran imagen de la constancia de publicación en página web, como se muestra a continuación:*

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

Imagen N.º 4. Publicación Resolución de Expropiación



Fuente: DTDP Observaciones del 22/03/2022 al Informe Preliminar de Auditoría

### Respuesta del equipo auditor

En consideración a las observaciones expuestas por el equipo auditado, frente a este hallazgo, se presenta análisis individual para la notificación de la oferta de compra y, de otra parte, de la resolución de expropiación.

Frente a la notificación de la oferta de compra, el equipo auditor evidenció que, efectivamente el oficio de citación para notificación personal radicado 20183250940811 del 28/09/2018, tiene como dirección de envío la Calle 34 Sur No. 102 – 40, (consignada RUES); sin embargo, tal como se indicó en el informe, al revisar la trazabilidad del Sistema ORFEO, este radicado fue devuelto el 28/09/2018 con la anotación: **“la dirección del físico no coincide con el sistema”** (en el sistema aparece Kr 89C 34 20 sur). En consideración de esta situación, el oficio no fue despachado al destinatario.

Ahora bien, frente a la notificación por aviso de la resolución de expropiación N.º 1246 del 27/03/2019, de la Imagen allegada por la DTDP a través de correo electrónico del 21/02/2022, se verificó la publicación en la página web de la copia íntegra del acto administrativo. Sin embargo, el equipo auditor no pudo determinar la publicación, en este medio, del aviso contenido en el radicado 20193250375031 del 08/05/2019, de conformidad con el artículo 69 del C.P.A.C.A, que exige la publicación tanto de la comunicación como del acto administrativo.

Así las cosas, teniendo en cuenta que no se presentan evidencias que desvirtúen el criterio señalado o los hechos constitutivos del hallazgo, el equipo auditor mantiene el hallazgo **“Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos”** que, para este informe final, se identifica con el N.º 1.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 3 del informe preliminar: “Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019”**

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

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

*“En lo que corresponde a la Dirección Técnica de Predios, es necesario indicar que la situación presentada no corresponde a una inexactitud, toda vez que el proceso de adquisición predial se dirigió al titular de derecho de dominio; esto es, Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación.*

*Ahora bien, teniendo en cuenta que el folio de matrícula inmobiliaria contenía una medida cautelar inscrita a favor de la “Sociedad Constructora y Promotora BCP Ltda”, la DTDP procedió a dar aplicación a lo consagrado en el Código General del Proceso, específicamente, a lo establecido en el numeral 12 del artículo 399, el cual preceptúa que:*

*“ARTÍCULO 399. EXPROPIACIÓN.*

*(...)12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.*

*Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla. (...)”* (subrayado fuera de texto).

*En ese sentido, por esa situación, esto es, existir una medida cautelar inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, y en cumplimiento de lo establecido en dicha norma, los dineros debían ser puestos a disposición del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá.*

*Lo anterior para precisar que en concordancia con la normatividad vigente se procedió al depósito judicial, no existiendo error en la constitución del depósito judicial como afirma el equipo auditor en la descripción del hallazgo. Se reitera que el folio de matrícula inmobiliaria contenía una medida cautelar inscrita a favor de la “Sociedad Constructora y Promotora BCP Ltda” y la DTDP procedió a dar aplicación a lo consagrado en el código general de proceso, acatando lo consagrado en las normas legales.*

*Ahora bien, en cuanto al NIT si bien se señala un error en la digitación de la proforma del documento Banco Agrario, la cual se precisa pudo obedecer a un error involuntario, no excluye la responsabilidad de la DTDP de constituir un depósito judicial conforme los hechos relevados (sic) por el folio de matrícula para ese momento.*

*Precisa el equipo auditor la devolución por parte del Juzgado 12 Civil del Circuito del depósito judicial verificado mediante radicado 20215260119042 del 25/01/2021, a causa del anterior proceso, siendo equívoca esta interpretación, teniendo en cuenta que los antecedentes dan cuenta, no únicamente de esta condición, sino del no levantamiento de la medida cautelar por parte del juzgado, situación que solo se verificó en el año 2020, como lo evidencia el VUR adjunto, y que por tanto no era evidente al momento de la constitución del depósito judicial.*

*Solicita la Dirección Técnica de Predios, de acuerdo con lo anterior, se considere como observación lo identificado por el equipo auditor respecto al proceso de constitución del depósito judicial, por cuanto no procedió error alguno en su trámite como lo tipifica la descripción del hallazgo”.*

### **Respuesta del equipo auditor**

Respecto de los argumentos presentados por la DTDP, el equipo auditor hace las siguientes precisiones:



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

- La situación que observó el equipo auditor en el hallazgo N.º 3 del informe preliminar, no se refiere al proceso de adquisición predial en sí, ni a que Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación no fuera la titular de derecho de dominio del predio correspondiente al RT 46881A.
- Tampoco se cuestionó el hecho de que los dineros debían ser puestos a disposición del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá. De hecho, de acuerdo con la trazabilidad evidenciada por el equipo auditor y la información suministrada por la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, fue advertido, por ésta, un error inicial en la orden de pago, dado que la DTDP había indicado que era la Inversora Gerona la beneficiaria inicial del pago, cuando, dada la medida cautelar referida, era el Juzgado el que debía recibir los dineros, error que fue oportunamente subsanado.
- El error en la constitución del depósito judicial al que hace alusión el equipo auditor se refiere a que los datos del demandado, que son parte integral de la información del mismo, no eran consistentes con la realidad, al no contener el NIT correcto.
- Como se señaló en el cuerpo del informe, mediante correo electrónico del 09/03/2022, la DTDP indicó que “[...] al momento de digitar el Nit de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, por un error involuntario se transcribió el Nit de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A.- EN LIQUIDACIÓN”, lo cual implica la aceptación de la situación relacionada en el hallazgo. Ahora bien, no puede afirmarse que la constitución del depósito judicial se realizó “[...] conforme los hechos relevados (sic) por el folio de matrícula para ese momento”, puesto que, aunque en el folio de matrícula inmobiliaria no se encontraban los números de identificación del demandado, en la situación ya mencionada se evidenció la no correspondencia del NIT con la respectiva razón social, al haber registrado el NIT de la Inversora Gerona.
- Respecto a la afirmación de que el equipo auditor “Precisa [...] que] la devolución por parte del Juzgado 12 Civil del Circuito del depósito judicial verificado mediante radicado 20215260119042 del 25/01/2021, [se dio] a causa del anterior proceso [...]” se aclara que lo que se presentó en el cuerpo del informe es la explicación de por qué el depósito judicial 400100007338617 fue convertido al depósito judicial 400100007922356. De hecho, fue transcrito parte del contenido del oficio con radicado IDU 20215260119042, en el cual el juzgado cita que, dado que la INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. –EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT 830.026.001-1 “[...] no es parte en este asunto [...]”, dispuso, mediante auto del 13/01/2021, fueran “[...] devueltos dichos dineros al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO –IDU [...]”. El equipo auditor en ningún momento afirmó que la conversión del título y la devolución del dinero se dieron en razón del error en el NIT del demandado registrado en la constitución del TDJ inicial.

En conclusión, el equipo auditor reflejó en el hallazgo las debilidades en la validación del soporte específico llamado “*CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES*”, toda vez que el hecho de registrar, en él, el NIT equivocado para el demandado, llevó al registro errado de esa información que forma parte integral de la constitución del título. De haber sido objeto de validación o verificación por parte de la DTDP antes de la remisión de la información a la STTR y/o al Banco Agrario, según correspondiera, hubiera podido subsanarse la situación antes de la constitución del TDJ 400100007338617 y del registro de la información en el portal bancario.

Así, dado lo expuesto y teniendo en cuenta que no se presentan evidencias que desvirtúen el criterio señalado o los hechos constitutivos del hallazgo, el equipo auditor mantiene el hallazgo “*Debilidades*”

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

en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019.” que, para este informe final, se identifica con el N.º 2.

NOTA: Es importante aclarar que este análisis debe relacionarse con el realizado por el equipo auditor a la respuesta dada por la Dirección Técnica Administrativa y Financiera, que se presenta más adelante.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 4 del informe preliminar: “Debilidades en la aplicación de controles asociados al contenido de soportes para el giro del Título Judicial”**

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

*“En este punto el informe indica que: “Ahora bien, tal como se indicó anteriormente, no se comparte la afirmación del equipo auditado, en el sentido de que “[...] la autorización a que hace referencia el artículo segundo del acta de conciliación, no constituye un requisito o condición para el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio, o para la exigibilidad del pago de la suma acordada, ya que el título ejecutivo consta o lo constituye el acta de conciliación.” Se precisa que efectivamente, el título ejecutivo lo constituye el acta misma de la conciliación y que no se requiere de ningún componente adicional para su perfeccionamiento; sin embargo, correspondía a la convocada, realizar el endoso y/o autorización de pago, y al IDU, exigir el cumplimiento de este requisito previo para realizar el giro.”*

Sobre el particular la Dirección Técnica de Predios, insiste en indicar que la exigencia del endoso no era procedente, con base en lo siguiente:

1. En primer lugar, es preciso señalar que en la conciliación celebrada el 27 de octubre de 2020, el señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía No.4.318.158 (convocante) y la empresa INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., con NTI. 830.026.001-1 (convocada), llegaron a un acuerdo conciliatorio, con el fin de resolver una controversia existente entre las mismas.
2. En virtud de dicho acuerdo conciliatorio, las partes acordaron el pago de una suma única, total y definitiva de todo orden correspondiente al valor de \$2.361.383.374.
3. Igualmente, hay que anotar que, de conformidad con lo acordado, es claro que dicha suma no sería pagada directamente por la parte convocada, sino que debía ser cobrada por parte del acreedor al IDU, entidad en la que reposaba el título de depósito judicial No. 4001000007338617 a nombre de la sociedad convocada.
4. Igualmente, es preciso aclarar que las partes de ninguna manera condicionaron el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio al cumplimiento de algún tipo de condición o requisito que debiese verificarse posteriormente, específicamente, al endoso del citado título de depósito judicial.
5. Así mismo, es preciso señalar que el acuerdo conciliatorio celebrado por las partes, y que consta en el acta aportada al IDU, es el que prestaba mérito ejecutivo e hizo tránsito a cosa juzgada, y como tal el título válido para efectuar el cobro al IDU de dicha suma de dinero.
6. El endoso del título de depósito judicial que reposaba en el IDU, y la autorización a que hace referencia el artículo segundo del acta de conciliación, no constituye un requisito o condición para el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio, o para la exigibilidad del pago de la suma acordada, ya que el título ejecutivo consta o lo constituye el acta de conciliación.

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

7. *El título de depósito judicial no se encontraba en circulación, esto es, no había sido entregado por el IDU al acreedor original, sino por el contrario se encontraba en poder del deudor.*
8. *La exigencia del endoso hubiese sido necesaria en el evento que dicho título se hubiese entregado al propietario por parte del IDU, ya que para efectos de su cobro por parte de otro tenedor tenía que encontrarse efectivamente endosado por aquél.*
9. *El título ejecutivo objeto de cobro fue el acta de conciliación y no el título de depósito judicial.*

*Teniendo en cuenta lo señalado previamente, se concluye que el IDU efectuó el pago de la suma adeudada a la INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., al señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, ya que éste era el poseedor del título ejecutivo que lo acreditaba como acreedor de la misma, de conformidad con el acuerdo conciliatorio celebrado con la empresa convocada.*

*Solicita la DTDP no tipificar como hallazgo lo precisado por el equipo en este sentido, por cuanto las actuaciones se dieron bajo el mandato del documento procedente para este fin”.*

### **Respuesta del equipo auditor**

De la lectura de la respuesta a este hallazgo, se desprende que ésta coincide en su mayoría con los argumentos expuestos en el correo electrónico del 24/02/2022 enviado por la DTDP; así las cosas, se precisa en relación con cada uno de los numerales descritos por el equipo auditado:

El equipo auditor coincide en que, en la conciliación, las partes llegaron a un acuerdo que pretendía zanjar sus diferencias frente a una presunta deuda anteriormente adquirida (1); que en tal virtud acordaron el pago de una suma única de \$2.361.383.374 (2); que esta suma no sería pagada directamente por la parte convocada, sino que debía gestionarse su pago ante el Instituto (entidad en la que reposaba el título de depósito judicial); que dicha acta hizo tránsito a cosa juzgada y que en caso de incumplimiento prestaría mérito ejecutivo; que el título ejecutivo objeto de cobro fue el acta de conciliación y no el título de depósito judicial (9).

Ahora bien, no se comparten las afirmaciones del equipo auditado en los siguientes aspectos y por los argumentos que se exponen:

Frente al numeral 4. *“Igualmente, es preciso aclarar que las partes de ninguna manera condicionaron el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio al cumplimiento de algún tipo de condición o requisito que debiese verificarse posteriormente, específicamente, al endoso del citado título de depósito judicial”,* el acta conciliatoria por sí misma no está sujeta a requisitos de perfeccionamiento; en su contenido y verificado el Artículo 2 de la misma, contiene una obligación de hacer para la convocada (Gerona), como es la de realizar el endoso y/o autorización de pago.

En relación, con el numeral 5. *“Así mismo, es preciso señalar que el acuerdo conciliatorio celebrado por las partes, y que consta en el acta aportada al IDU, es el que prestaba mérito ejecutivo e hizo tránsito a cosa juzgada, y como tal el título válido para efectuar el cobro al IDU de dicha suma de dinero”.* Es cierto que dicha acta hizo tránsito a cosa juzgada y que en caso de incumplimiento prestaría mérito ejecutivo y era válida para soportar la solicitud de pago ante el Instituto; sin embargo, para la efectividad de la gestión de pago, se requería, tal como lo dispone el artículo 2 del acta 363, el endoso y/o autorización de pago como hechos futuros, subsiguientes a la suscripción del documento conciliatorio.

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

De cara al numeral 6 de la observación “*El endoso del título de depósito judicial que reposaba en el IDU, y la autorización a que hace referencia el artículo segundo del acta de conciliación, no constituye un requisito o condición para el perfeccionamiento del acuerdo conciliatorio, o para la exigibilidad del pago de la suma acordada, ya que el título ejecutivo consta o lo constituye el acta de conciliación*”, se reitera que el acta conciliatoria por sí misma no está sujeta a requisitos de perfeccionamiento; en su contenido y verificado el Artículo 2 de la misma, contiene una obligación de hacer para la convocada (Gerona), como es la de realizar el endoso y/o autorización de pago.

Afirma la DTDP en el numeral 7. “*El título de depósito judicial no se encontraba en circulación, esto es, no había sido entregado por el IDU al acreedor original, sino por el contrario se encontraba en poder del deudor.*” Frente a esta expresión, se observa que, carece de soporte fáctico o sustancial: el depósito judicial estaba a favor de, no en poder de la Inversora Gerona.

Por último, y en relación con el numeral 8. “*La exigencia del endoso hubiese sido necesaria en el evento que dicho título se hubiese entregado al propietario por parte del IDU, ya que para efectos de su cobro por parte de otro tenedor tenía que encontrarse efectivamente endosado por aquél*”, no se considera acertada la lectura, toda vez que, se reitera de la lectura misma del acta, en su artículo 2, se desprende una obligación de hacer “[...] la convocada endosará y en consecuencia autorizará al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO [...]”.

Así las cosas, teniendo en cuenta que no se presentaron evidencias que desvirtúen el criterio señalado o los hechos constitutivos del hallazgo, el equipo auditor lo mantiene; sin embargo, se ajusta su nombre y descripción, de acuerdo con el criterio definido en el informe preliminar de auditoría, es decir, lo estipulado en el artículo segundo del Acta de Conciliación 363/2020, quedando identificado así: Hallazgo N.º 3 “No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020”.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 5 del informe preliminar: “*Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora*”**

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

*“Al respecto es necesario indicar que de conformidad con la comunicación suscrita del 1º de febrero de 2019 por parte representante legal de la Agrupación Residencial Gerona del Tintal y que se dirige al IDU, y el contenido del acta de entrega del predio, resulta claro que la mencionada agrupación a través de su representante actuó en calidad de mandatario del propietario del inmueble, esto es, de la sociedad INVERSORA PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACION. (Sic)*

*En ese estado de cosas, al encontrarnos en presencia de un contrato de mandato, los efectos de la entrega del predio que realizó la representante de dicha agrupación, necesariamente se radican en cabeza del propietario, ya que actuó en representación y por cuenta de éste.*

*Adicionalmente, debe tenerse presente que la representante legal de dicha agrupación, no tenía que exhibir documento alguno, que acreditara el mandato conferido por el propietario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2149 del Código Civil el cual establece: “El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra.”*

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

*Teniendo en cuenta lo anterior, lo propio es concluir que la entrega del predio si fue realizada por su propietaria, actuando a través de un mandatario.”*

### Respuesta del equipo auditor

En primer lugar, es necesario precisar que el documento citado por la DTDP en su respuesta al Informe Preliminar no fue entregado durante el desarrollo de las pruebas de auditoría y requerimientos específicos que se hicieron por parte del equipo auditor y tampoco fue enviado con la respuesta; sólo se envió a solicitud del equipo auditor luego de realizada la lectura de las observaciones al informe preliminar, enviadas por la DTDP.

Respecto al documento citado como soporte, fechado el 01/02/2019, una vez analizado su contenido, se identifica claramente que es la manifestación de un tercero, en este caso Agrupación Gerona del Tintal, que no corresponde con el propietario del predio o poseedor inscrito, quien sería el sujeto idóneo para otorgar mandato civil, donde se dé como instrucción, entregar el predio concerniente al RT 46881A al Instituto.

De igual forma, en el documento allegado no se evidencia la calidad en la que el propietario Inversora Promotora Gerona S.A En Liquidación entregó el predio a la Agrupación Gerona del Tintal; apenas se registra una frase que no es clara, describiendo que la Agrupación “[...] *hace entrega oficial del terreno se (sic) en algún momento fue dado en calidad de cuidado para la seguridad del conjunto [...]*”.

En el mismo sentido, al verificar nuevamente el Acta de entrega, suscrita por la representante legal de la Agrupación Gerona del Tintal, en el campo correspondiente para Observaciones, no se registra ninguna nota aclaratoria relacionada con que dicha suscripción para realizar la entrega del predio, atienda al otorgamiento de un mandato del propietario del inmueble.

Ahora bien, la entidad ha documentado y especificado sus actividades en diferentes documentos, cumpliendo con los mandatos establecidos en las normas de carácter estructural del Sistema de Control Interno y del Modelo Integrado de Planeación y Gestión y de esta manera autorregulando su operación para garantizar que su gestión se realiza de manera planificada y con puntos y actividades de control para cumplir con los objetivos asociados a su misión, en este caso en el proceso de Gestión Predial. Es por esto, que los procedimientos levantados para documentar el quehacer de los procesos, son de obligatorio cumplimiento y son, entre otros, los criterios que se emplean para realizar las actividades de verificación durante el desarrollo de las auditorías.

En el anterior sentido, es necesario precisar que los mismos líderes del proceso de Gestión Predial han revisado y aprobado los diferentes documentos que contienen los requisitos asociados con el recibo/entrega de los predios y que los criterios relacionados en el hallazgo, contenidos en el manual *MG-GP-01 Manual de Gestión Predial V 3 0*, el procedimiento *PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0* y el formato *FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios V3.0* son de obligatorio cumplimiento dado que la entidad los ha emitido en aplicación del principio de autorregulación, como uno de los pilares en los que se fundamenta su sistema de control interno, establecido con base en la estructura del Modelo Estándar de Control Interno MECI.

Por otro lado, se precisa que la DTDP en su documento de comentarios al Informe Preliminar, no presentó observaciones relacionadas con las debilidades identificadas respecto a la entrega del predio



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

a la DTC, Constructor/Interventor, dado lo cual se ratifica lo mencionado en el hallazgo y en el cuerpo del informe respecto a dicho aspecto.

En consideración a lo anterior, el equipo auditor ratifica el Hallazgo, que para el informe final, se identifica como hallazgo N.º 4 *“Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora”*.

- **Observación del equipo auditado frente al hallazgo N.º 6 del informe preliminar: *“Deficiencias en el manejo de expedientes virtuales en ORFEO”***

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

*“Como primer punto, el equipo auditor identificó como hallazgo la falta de unidad en el manejo de los expedientes virtuales, señalando documentos de las vigencias 2018, 2019, 2020 2021 y 2022, cuando la auditoría precisa su ejecución frente a la gestión adelantada desde 01/01/2020 hasta 31/01/2022 y frente a otras vigencias, o periodos diferentes al señalado anteriormente, la consulta correspondiente. En este sentido considera la Dirección Técnica de Predios excluir lo pertinente a las vigencias 2018 y 2019.*

*Es importante señalar que estas vigencias han ameritado una intervención especial por parte del equipo del archivo, dependencia que actualmente adelanta el proceso de unificación de archivos.*

*Se anexa el informe en esta materia de donde se extrae lo siguiente:*

*“Lo anterior de acuerdo al informe presentado en fecha conforme lo establecido Igualmente, están asignadas 2 personas adicionales quienes se encuentran verificando virtualmente los documentos incluidos por la Dirección Técnica de Predios en los expedientes de los RT, documentos que deben ser excluidos e incluidos en los expedientes correctos, esto es aproximadamente más de 150.000 registros; de esta manera cuando se consulten contendrán los documentos correctos y la conformación física será mucho más fácil.”*

*En este sentido el plan de intervención no es posible desarrollarlo desde esta dependencia, sin que esto no signifique que continúen tanto la DTDP como la STRF y el área de archivo gestionando las sensibilizaciones correspondientes para este fin.*

*Se solicita en este sentido, tipificar como observación teniendo en cuenta que desde la vigencia 2020 se surten las acciones para garantizar este proceso.*

*Es importante señalar que los auditados no fueron consultados sobre esta situación para haber podido dar claridad sobre este aspecto.”*

### Respuesta del equipo auditor

Atendiendo las consideraciones expuestas por el equipo auditado frente a la temporalidad de la revisión, se tiene que, tal como es de conocimiento, esta Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial se realiza en atención a la solicitud del Director General de la entidad, radicada mediante Orfeo 20225050031593 del 26/01/2022 y aprobada por el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno del IDU en sesión del 28/01/2022; en dicha solicitud se requirió incluir la evaluación del RT 46881A, objeto del presente informe, y que su integralidad no está sujeta a temporalidad alguna; es más, en caso de que se aplicara la temporalidad relacionada con la muestra general, le es dado al equipo auditor la consulta y evaluación, tal como se previó en el plan de auditoría (20221350046453 del 08/02/2022, 20221350047563 del 9/02/2022 y 20221350092433 del 14/03/2022), así: *“No obstante,*

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

*si en la ejecución de la auditoría se requiere revisar información de otras vigencias, o periodos diferentes al señalado anteriormente, el equipo auditor procederá a realizar las solicitudes de información correspondientes.”*

De otra parte, manifiesta el equipo auditado *“Es importante señalar que estas vigencias [2018 y 2019] han ameritado una intervención especial por parte del equipo del archivo, dependencia que actualmente adelanta el proceso de unificación de archivos”*. (Corchetes fuera de texto). Revisado el soporte remitido, que se limita al correo electrónico del 09/11/2020, en el que se lee: *“Adjunto el segundo informe de actividades realizadas en el mes de octubre y primera semana de noviembre,, (sic) al igual que los acumulados respecto del recibo, inventario, traslado y digitalización en estado natural de los archivos de la DTDP al Archivo Central”*. El contenido de este correo, considerando que el informe no fue remitido al equipo auditor, hace referencia al traslado y digitalización (en estado natural) de archivo de gestión por parte de la DTDP al archivo Central y no a la depuración de los documentos en ellos contenidos en el Sistema ORFEO, es así que, la debilidad en el tema de manejo expedientes ORFEO, se continúa evidenciando, circunstancia que no puede ser endilgada a la Subdirección Técnica de Recursos Físicos - STRF.

Así las cosas, el equipo auditor mantiene el hallazgo *“Deficiencias en el manejo de expedientes virtuales en ORFEO”* que, para este informe final, se identifica con el N.º 5.

**- Observación del equipo auditado frente al numeral 4. “Recomendaciones/Oportunidades de mejora” del informe preliminar**

*“Sobre las recomendaciones presentadas por el equipo auditor, señala esta Dirección lo siguiente:*

- 1. “Verificar la adecuada identificación de las entidades involucradas en la expedición de normatividad urbanística que se relaciona en los avalúos catastrales.”**

**Observación DTDP**

*No es de recibo la observación, teniendo en cuenta la claridad que sobre el proceso señaló la Dirección Técnica de Predios. Las actuaciones por parte de la DTDP se ciñeron a la consolidación de la información soporte respecto a la normatividad urbanística siendo la entidad rectora la Secretaría Distrital de Planeación y la consecución de la información complementaria a esta.*

- 2. Asegurar que las solicitudes de inscripción de actos administrativos de expropiación administrativa, elaboradas por la DTDP a la ORIP, se suscriban hasta tanto se realice el pago efectivo de la indemnización, ya sea a través de cheque o depósito judicial**

**Observación DTDP**

*No es de recibo la observación, teniendo en cuenta que este es requisito necesario para surtir el trámite de inscripción ante la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, siendo de obligatorio cumplimiento por parte de la Dirección Técnica de Predios.*

*Finalmente, se identifica que sobre el informe preliminar no se precisa observación o conclusión alguna sobre los aspectos del pago surtido, entendiéndose que se viabilizó el pago al tercero autorizado de conformidad con los soportes, poderes y demás documentos que hacen parte del RT objeto de auditoría.”*

**Respuesta del equipo auditor**

Recomendación 1: Una vez revisada la respuesta de la DTDP, a la recomendación *“ Verificar la adecuada identificación de las entidades involucradas en la expedición de normatividad urbanística que se relaciona en los*

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

*avalúos catastrales*”, el equipo auditor revisó, nuevamente, el acápite del informe relacionado con el avalúo y reitera lo siguiente:

La norma urbanística identificada en el avalúo fue la Resolución N.º 501 de 11/05/1993, y se cita como gestor de la misma al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP. El equipo auditor incluyó, en el informe preliminar, una nota al pie de página, que permanece en el presente informe, aclarando lo siguiente: *“El equipo auditor interpreta que en realidad se refieren al Departamento Administrativo de Planeación Distrital DAPD, pues es quien fue el responsable de emitir estas licencias urbanísticas, e igualmente el DADEP fue creado mediante Acuerdo 18 de 1999, fecha posterior a la citada en el informe técnico 752-2017”*. Aunque el avalúo fue realizado en el marco del convenio interadministrativo IDU-0829-2017, y la información entregada es responsabilidad de la UAECD, el IDU es responsable del control de los productos recibidos por parte de este proveedor. Igualmente, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 1420 de 1998, es un requisito la identificación y aplicación en el avalúo de la norma urbanística.

Por esta razón, se mantiene la recomendación, en aras de evitar confusiones entre los actores que intervienen en la gestión del proceso, recordando que, atendiendo las políticas operacionales descritas en el procedimiento “Formulación, Monitoreo y Seguimiento y Planes de Mejoramiento”, PR-MC-01, acogerla o no es potestativo del proceso, las recomendaciones formuladas no son vinculantes para los auditados y la formulación de acciones derivadas de las mismas es potestativa del área.

Recomendación 2: Frente a los comentarios de la DTDP respecto de la recomendación *“Asegurar que las solicitudes de inscripción de actos administrativos de expropiación administrativa, elaboradas por la DTDP a la ORIP, se suscriban hasta tanto se realice el pago efectivo de la indemnización, ya sea a través de cheque o depósito judicial”*, es preciso referir el contenido del informe para contextualizar al proceso frente a la observación formulada: *“Respecto a la comunicación de registro a la ORIP (radicado 20193250872881 del 23/08/2019), fue suscrita con anterioridad a la constitución de depósito judicial (26/08/2019); [...] Se recomienda que, en desarrollo de lo estipulado en el numeral 1 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, así como del numeral 5.6.14.2 del MG-GP-01 “Manual de Gestión Predial” V 3, que, la solicitud de inscripción del Acto Administrativo (Expropiación Administrativa) no se remita a la ORIP, hasta tanto se realice el pago de la indemnización, ya sea a través de cheque o depósito judicial.”*

Por esta razón, se mantiene la recomendación, con el fin de propender por evitar incumplimientos legales, recordando que, atendiendo las políticas operacionales descritas en el procedimiento “Formulación, Monitoreo y Seguimiento y Planes de Mejoramiento”, PR-MC-01, acogerla o no es potestativo del proceso, las recomendaciones formuladas no son vinculantes para los auditados y la formulación de acciones derivadas de las mismas es potestativa del área.

Respecto de *“[...] se identifica que sobre el informe preliminar no se precisa observación o conclusión alguna sobre los aspectos del pago surtido, entendiéndose que se viabilizó el pago al tercero autorizado de conformidad con los soportes, poderes y demás documentos que hacen parte del RT objeto de auditoría”*, se precisa que el equipo auditor no determina viabilidad o no de las actividades que desarrolla el IDU, acorde con lo establecido en el Parágrafo del artículo 12 de la Ley 87 de 1993, que señala: *“En ningún caso, podrá el asesor, coordinador, auditor interno o quien haga sus veces, participar en los procedimientos administrativos de la entidad a través de autorizaciones y refrendaciones”*. Así, lo que se efectuó en la auditoría fue la verificación de evidencias aportadas y se identificaron las debilidades o inconsistencias y recomendaciones/oportunidades de mejora, presentadas en el informe.

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

- **OBSERVACIONES DE LA DTAF AL INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA RELACIONADO CON EL RT 46881A**

En primer término, procede la DTAF, a contextualizar su respuesta, así:

“[...]

*El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU cuenta con herramientas que definen, unifican y articulan los procedimientos, prácticas e instrumentos que le permiten adelantar la operación presupuestal y de tesorería de la entidad.*

*Estas herramientas se encuentran soportadas en un amplio marco normativo de orden Nacional y Distrital, y buscan garantizar, no solo la oportunidad, sino también la debida operación administrativa que para el caso que nos ocupa, se concluye con el cumplimiento de los compromisos presupuestales adquiridos por la entidad, fruto de sus obligaciones o compromisos contractuales, estipulando etapas, elementos, acciones, controles y responsabilidades definidas para aquellos que intervienen en los respectivos procesos.*

*Así las cosas y para efectos de contextualizar las observaciones que se plantearán más adelante, nos permitimos traer a colación algunos apartes que resultan fundamentales en el tema objeto de análisis y que concluyen con observaciones a la formulación de hallazgos dentro del proceso de auditoria especial, realizado al proceso de Gestión Predial, en relación con la “Guía de pago a Terceros” versión 8 – GU-GF-01 y el “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1 PR- GF- 11*

*En esta línea, frente a la Guía de pago a terceros, GU-GF-01 versión 8- ésta define además de su objeto y alcance, el eje de responsabilidades de los intervinientes del proceso, documento que resulta complementario al procedimiento de pago a terceros establecidos para el instituto, que para la fecha de constitución del título objeto de revisión durante la auditoria (sic), no estaba documentado para el trámite de depósitos judiciales generados por la gestión predial.*

*Ahora bien, en el marco de las responsabilidades establecidas en el citado documento, se define que, al ordenador del pago, le corresponden entre otras, la revisión y validación del contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. Señalando como oportunidad para ello lo siguiente: (...) “Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago”.*

*Mientras que respecto de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera señala que a esta le corresponde “(...) a través de las Subdirecciones Técnicas de Tesorería y Recaudo y de Presupuesto y Contabilidad, **verificar el cumplimiento de todas las obligaciones presupuestales, contables, tributarias, medidas cautelares** relacionadas con embargos salvo las de los funcionarios de nómina y contratistas de prestación de servicios profesionales, **cesiones de derechos económicos, disponibilidad de recursos y demás trámites** requeridos para el giro efectivo de los recursos.” (Negritas y subrayas fuera del texto).*

*Lo anterior, consecuente con el alcance que se determina para etapas/conceptos tales como, ordenación de trámites y preparación de giro, suscripción de orden de pago, solicitud de autorización de pago, constitución de depósito judicial y giro entre otros. Conceptos que se encuentran incluidos dentro de las políticas operacionales del procedimiento para el Trámite y Gestión de Depósitos Judiciales generados por el cobro coactivo de la contribución de valorización en su versión 1 y Procedimiento para el trámite de Gestión de Depósitos Judiciales versión 2., donde este último para el 17 de Julio (sic) de 2020, incluyó el procedimiento para el trámite de depósitos judiciales generados por la gestión predial.*

*Lo anterior es dable aclarar toda vez que, en una u otra etapa se realizan actividades propias del esquema de delegación, desarrollo de manual de funciones y cumplimiento de fases (inicio y fin) o controles definidos en procesos, procedimientos o guías. Y que resultan determinantes para definir las competencias de las áreas intervinientes y marcos de acción, así como el nivel de responsabilidades derivadas de la ejecución de las mismas.*

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

*En esta línea considerativa, es preciso entonces señalar que el Procedimiento para el trámite de Gestión de Depósitos Judiciales versión 2, establece los lineamientos generales para el trámite y gestión de los depósitos judiciales en el portal WEB del Banco Agrario.*

*De lo anteriormente expuesto, es importante para el equipo auditor, y a su vez a los intervinientes en los procesos auditados, identificar claramente el área o el rol de los responsables para efectos de establecer la oportunidad de mejora a que haya lugar producto del hallazgo, toda vez que, de la lectura integral del documento, hemos evidenciado que las definiciones, conceptos, etapas, acciones y controles, no se detallaron o analizaron de manera clara e independiente, aspecto notoriamente requerido para que como resultado de la auditoria (sic) se puedan y deban formular planes de mejoramiento efectivos, por parte de los responsables del proceso, en cuyo espectro o ámbito de competencias se hayan encontrado los hallazgos. Efecto que se espera del proceso auditor al evidenciar situaciones que a su juicio se constituyen como debilidades en puntos de control, entre otros.*

*Es importante mencionar lo anterior, dado que para los responsables de este procedimiento por parte de la STTR y la DTAF, no resulta claro ni a la vez preciso la individualización de los aspectos ya mencionados, lo que no permite constatar las debilidades que dan lugar a los hallazgos, y en consecuencia no es claro que (sic) áreas y respecto de que (sic) etapas de los procesos donde se deben (sic) establecer el plan de acción de acción respectivo.” (Sic)*

### **Respuesta del equipo auditor**

Respecto de estas consideraciones, el equipo auditor precisa que efectuó la revisión de todos los documentos, que le fueron entregados o que formaban parte de la documentación del Sistema Integrado de Gestión del Instituto, aplicables al momento de la ocurrencia de los hechos descritos en el informe, específicamente los referidos por la DTAF en la respuesta (“Guía de pago a Terceros” versión 8– GU-GF-01 y el “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1 PR- GF- 11”) y que constituyen los criterios para el hallazgo “Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019”, que a su vez, está claramente relacionado las partes correspondientes a estos documentos, que fueron identificadas como criterio para el Hallazgo N° 3, comunicado en el informe preliminar.

Igualmente, precisa, el equipo auditor, que el Procedimiento para el Trámite y Gestión de Depósitos Judiciales, PR-GF-10, versión 2, fue revisado, pero no se citó como criterio, dado que la versión 1<sup>8</sup>, vigente al momento de los hechos descritos en el hallazgo, sólo se refería a los depósitos judiciales originados en trámites de valorización y no en trámites de la gestión predial, independiente de que los “lineamientos generales para el trámite y gestión de los depósitos judiciales en el portal WEB del Banco Agrario” sean aplicables para los TDJ que se constituyan, derivados tanto del cobro coactivo por valorización como los derivados de gestiones prediales que realice el IDU.

Ahora bien, respecto de las apreciaciones de que “[...] es importante para el equipo auditor, y a su vez a los intervinientes en los procesos auditados, identificar claramente el área o el rol de los responsables para efectos de establecer la oportunidad de mejora a que haya lugar producto del hallazgo [...]”, de que “[...] hemos evidenciado que las definiciones, conceptos, etapas, acciones y controles, no se detallaron o analizaron de manera clara e independiente, [...]” y de que “[...] para los responsables de este procedimiento por parte de la STTR y la DTAF, no resulta claro ni a la vez preciso la individualización de los aspectos ya mencionados, lo que no permite constatar las debilidades que dan lugar a los hallazgos, y en consecuencia no es claro que (sic) áreas

<sup>8</sup> El vigente era el Procedimiento para el Trámite y Gestión de Depósitos Judiciales Generados por el Cobro Coactivo de la Contribución de Valorización, PR- GF-10, versión 1.



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

y respecto de que (sic) etapas de los procesos donde se deben establecer el plan de acción de acción respectivo”, el equipo auditor aclara que las verificaciones efectuadas y las situaciones evidenciadas parten de un análisis concienzudo e independiente de los soportes aportados, la información revisada contenida en los sistemas de información institucionales, el marco normativo, los procedimientos internos y demás aspectos y orientaciones aplicables y por tanto, el informe cumple con los lineamientos y competencias asignadas al equipo auditor. Además, se aclara que, en la construcción del Plan de mejoramiento, en el análisis de causas que se adelante frente a los hallazgos, es en donde se podrán determinar tanto las causas como sus gestores operativos, tomando en cuenta que la gestión institucional es por procesos, que se presentan interacciones entre ellos y que las actividades necesarias para el desarrollo de los mismos pueden ser realizadas por una o varias dependencias, según el marco de competencias que les correspondan.

- **Observación de la DTAF frente al hallazgo N.º 3: “Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta la DTAF:

*“Frente al trámite de la orden de pago 2439 de agosto de 2019, es importante señalar lo siguiente:*

**ORDEN DE PAGO 2439 DE 14 AGOSTO DE 2019**  
**ORDENADOR DEL GASTO: DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS.**

1. El día primero (1) de agosto de 2019, la Dirección Técnica de Predios elaboró la orden de pago No. 2439 a favor de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. en LIQUIDACIÓN, con NIT. 830.026.001, por valor de DOSMIL (sic) TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES, OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS, MONEDA CORRIENTE (\$2.382.861.474) valor neto tal y como se evidencia en el sistema SIGPAGOS.
2. El día trece (13) de agosto de 2019, la orden de pago No. 2439, es asignada a la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo mediante el sistema SIGPAGOS, con el fin de iniciar proceso de pago.
3. El día catorce (14) de agosto de 2019, la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, una vez realiza la revisión de la misma y sus respectivos soportes documentales, efectúa el “rechazo general” en el sistema SIGPAGOS, debido a que debía efectuarse el “cambio de beneficiario”.
4. El día quince (15) de agosto de 2019, se asigna nuevamente a la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, por parte de la Dirección Técnica de Predios, la orden de pago 2439, señalando como beneficiario al Juzgado 12 Civil del Circuito – Cuenta judicial 110012031012.
5. El día veinte (20) de agosto de 2019 la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo realiza el giro, a favor del Juzgado 12 Civil del Circuito – cuenta judicial 110012031012, con base en la instrucción del ordenador del gasto, en la respectiva orden de pago.
6. El día veintiséis (26) de agosto de 2019, se realiza la consignación del cheque por valor de \$2.361.383.374,00 a favor del Juzgado 12 Civil del Circuito – cuenta judicial 110012031012, para constituir el correspondiente Título de Depósito Judicial.

*El anterior proceso se encontró conforme a lo ordenado en la Resolución de expropiación por vía administrativa 1246 del 27 de marzo de 2019, junto con los documentos que soportaban la respectiva orden de pago, previamente revisados y validados por el ordenador de pago.*

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

Documentos que como se observa en los numerales precedentes fueron objeto de revisión por parte de la STTR, y que incluso dieron lugar a su devolución, por una causal no superable, como lo era un error en el beneficiario, toda vez que la orden de pago inicial señalaba como beneficiario a INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A.- EN LIQUIDACIÓN, siendo el beneficiario correcto, según el soporte documental el Juzgado 12 Civil del Circuito – cuenta judicial 110012031012, allegado con la orden de pago.

Ahora bien, evidenciada la inconsistencia relacionada con el NIT de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, tenemos que, realizada la revisión de los documentos se pudo constatar (tal y como se menciona en el informe de la auditoría), que conforme lo surtido en el proceso, el formato físico denominado “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES” allegado por el área técnica, contenía los datos requeridos para la constitución del título correspondiente, viéndose así reflejado en chip creado para el efecto, y que tal y como se mencionó anteriormente, no se encontraba establecido un control de verificación en el procedimiento (versión 1) para la STTR, que permitiera evidenciar la inconsistencia asociada al NIT del demandado, más aún cuando la Resolución 1246 del 27 de marzo de 2019, no incluía los números de identificación de los intervinientes en la demanda.

Ahora bien, dado que se hace únicamente mención del formato de “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, nos permitimos señalar que la DTAF, realizó la solicitud del expediente en físico de la orden de pago 2439 de 2019, encontrándose a folio catorce (14) de la respectiva unidad documental, el formato en mención el cual solicito incorporar dentro del informe, con el fin de ser tenido en cuenta dentro de la presente auditoría (sic), toda vez que en el mismo manifiestan que le han informado más (sic) no se aporta el soporte como evidencia, el cual está en el siguiente registro fotográfico y, es fundamental para determinar la data que da origen a la creación del chip. (Ver siguiente imagen)”. La DTAF presenta una imagen del formato citado.

“En este orden, es preciso resaltar que este hecho no fue generador de ninguna consecuencia frente al beneficiario del título, dado que el beneficiario del mismo resultaba ser, según orden de pago, el Juzgado 12 Civil del Circuito – cuenta judicial 110012031012, tal cual sucedió.

Dicho lo anterior, en primer lugar, indicamos que lo señalado en el informe de la auditoría (sic) en el párrafo 5 de la página 15 del punto Orden de Pago No. 2439 de 2019, que reza: “Dada la persistencia del error, después de que la STTR solicito [error de la transcripción hecha por la DTAF] el PIN para el efecto y efectuó la consignación del cheque de gerencia en el Banco Agrario, se identificó que no fue efectiva la verificación que la STTR realizó sobre la información que le suministró la DTDP, particularmente, la referida a la correspondencia entre el número de identificación y la razón social del demandado.”, no resulta conforme con las acciones desplegadas por la STTR en el marco del procedimiento vigente para la fecha, soportado en lo ya expuesto, dado que la STTR, efectuó la verificación establecida en su procedimiento de acuerdo con los controles establecidos para el efecto.

En este sentido, solicitamos precisar o aclarar según corresponda lo señalado en el precitado párrafo del informe de auditoría, más aún cuando en el hallazgo formulado se señalan debilidades en la validación del contenido de los documentos soporte de la orden de pago, haciendo alusión específica al formato “CONSIGNACIÓN DE DEPÓSITOS JUDICIALES”, el cual hace parte de los soportes de la orden de pago, y que no es sujeto de la verificación a cargo de la STTR.

En segundo lugar, y respecto del hallazgo formulado para este caso: “Se evidenciaron debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la orden de pago 2439/2019, específicamente en el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, propio del Banco Agrario y diligenciado y suministrado por la DTDP, debido a que en dicho formato quedó consignado erradamente que el NIT del demandado (Constructora y Promotora BCP LTDA) era 8300260011, el cual corresponde, realmente, a la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (sociedad que no era demandada, sino propietaria del predio al momento de generación de la resolución de expropiación), incumpliendo lo establecido en el numeral “3 RESPONSABILIDADES” de la guía GU-GF-01 “Pago a Terceros”, versión 8 y el numeral “5. POLÍTICA OPERACIONAL”, del procedimiento PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1, situación que generó un error en la constitución del título de depósito judicial 400100007338617 y que, a futuro, para otros RT, no permitiría el desembolso del título judicial a favor del demandante, en el caso en que tenga que hacerse directamente y no a través de tercero.”

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

*Es importante indicar, que es precisamente en el marco de las responsabilidades descritas en el No. 3 de la Guía de Pago a Terceros VERSIÓN 8 , que la DTAF a través de la STTR, cumplió las obligaciones allí descritas, y ejecutó los controles establecidos para el efecto en el procedimiento vigente para este trámite, y se verificó el cumplimiento de los trámites requeridos para el giro de los recursos con la información suministrada por el área ordenadora del pago para el trámite, de acuerdo con el procedimiento y en el marco de las responsabilidades de la DTAF y la STTR. Siendo oportuno señalar que la revisión y validación del contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago, se ejecutan de manera previa a la suscripción de la orden de pago, de acuerdo con las políticas operacionales del procedimiento.*

*Finalmente, para este aspecto, es importante resaltar que en la versión 2 del Procedimiento para el trámite y gestión de depósitos judiciales PR-GF-10, se incluyó el control que mitiga la probabilidad de ocurrencia de la inconsistencia arriba descrita.*

*Así las cosas, no estamos de acuerdo con el hallazgo manifestado anteriormente por cuanto, para definir los planes de mejoramiento es indispensable que se identifiquen cuáles son los roles que tienen las áreas dentro del procedimiento en el trámite para pago, así mismo se considera que el no tener en cuenta estos documentos generaría un conflicto en el momento de establecer el plan de mejoramiento.”*

### **Respuesta del equipo auditor**

Si bien es cierto que en la versión 1 del “Procedimiento de Pago a Terceros”, PR-GF-11 “[...] no se encontraba establecido un control de verificación [...] para la STTR, que permitiera evidenciar la inconsistencia asociada al NIT del demandado [...]”, no significa que la STTR no pueda aplicar verificaciones sobre el contenido o consistencia de la información de los documentos aportados, para este caso, la información contenida en el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, como se hizo en otros aspectos, por ejemplo, el caso del beneficiario del depósito judicial, sobre el cual encontró una causa que ameritó la devolución de la orden de pago (OP) 2439.

En su respuesta, la DTAF cita: “3. El día catorce (14) de agosto de 2019, la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, una vez realiza la revisión de la misma y sus respectivos soportes documentales, efectúa el “rechazo general” en el sistema SIGPAGOS, debido a que debía efectuarse el “cambio de beneficiario”, lo que evidencia que se hicieron revisiones respecto de los soportes, aun cuando el procedimiento no se lo exigiera.

En ese orden de ideas, aunque el formato “CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES” no haya sido incluido como anexo o imagen dentro del informe, sí fue tenido en cuenta, dado que fue una evidencia aportada por la DTDP, mediante correo electrónico del 09/03/2022. De hecho, al respecto quedó expreso en el informe preliminar lo siguiente:

*“[...] Se pudo establecer, de acuerdo con lo manifestado por la DTDP, la existencia de un formato físico de “CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES”, propio del Banco Agrario y en el cual estaban diligenciados los datos de fecha de consignación, número de cuenta judicial, juzgado que recibe el depósito, número del proceso judicial, datos del demandante y demandado. Se observó, en la imagen suministrada como soporte, que el NIT del demandado registrado en el citado formato es el de la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación, que no era la parte demandada.*

*Al respecto, la DTPD informó, mediante correo electrónico del 09/03/2022, que “[...] Si bien es cierto, que una vez revisada la información que reposa en la consignación del Depósitos (sic) Judicial, la identificación del número del proceso y el demandante y el demandado están conforme al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S- 40279765, que al momento de digitar el Nit de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, por un error involuntario se transcribió el Nit de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A- EN LIQUIDACION”.* (Subrayado fuera de texto original).

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

Es decir que, de lo expresado en el informe, se evidencia que el error del NIT del demandado se presentó desde el diligenciamiento del formato “*CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES*” realizado por la DTDP, sin que dicha situación hubiese sido corregida en el trámite respectivo.

El equipo auditor, en el hallazgo “*Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019*” no está cuestionando que el beneficiario del TDJ fuera o no el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, sino las debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la orden de pago 2439/2019, específicamente en el formato “*CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES*”, al no haber detectado la inconsistencia de la no correspondencia del NIT 8300260011 con la razón social de la Constructora y Promotora BCP LTDA. Se reitera que el criterio de referencia citado en la descripción del hallazgo hace referencia al procedimiento PR-GF-11, versión 1, y la Guía GU-GF-01, versión 8, en los que se indica que “[...] *el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: [...], gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas; son los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago [...]*” y que “[...] *Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago*”.

Por otra parte, efectivamente, el equipo auditor constató que, en el Procedimiento para el Trámite y Gestión de Depósitos Judiciales, PR-GF-10, versión 2, del 17/07/2020, está incluido lo siguiente:

**“6.1.12. Verificar memorandos de la STJEF y DTDP**

**Descripción**

*Verificar la información del depósito judicial en el memorando remitido por la STJEF y la DTDP.*

**Ejecutantes**

*Profesional Especializado STTR.*

**Punto de Control**

*Verificar que coincidan los datos básicos del depósito judicial como: Número del título, valor, nombre y/o NIT/CC del demandado o beneficiario, CHIP del predio, acuerdo de valorización, registro topográfico y trámite (sic) a realizar.*

[...]

**Información documentada**

*Memorando - ORFEO verificado.” (Subrayado fuera de texto original).*

Así mismo, está explícito lo siguiente, que complementa lo anterior:

**“6.1.20. Ingresar información al portal web de depósitos judiciales**

**Descripción**

*Ingresar información al portal web del Banco Agrario - depósitos judiciales-, con base en la información de la planilla de pagos o fraccionamiento.*

**Ejecutantes**

*Profesional Especializado STTR.*

**Punto de Control**

*Verificar que el nombre del contribuyente o beneficiario corresponda con el número de cédula o NIT ingresando al portal de la DIAN.*

*En caso que no corresponda, se realiza la modificación del nombre en el portal web del Banco Agrario.*

*Verificar que el número del título, nombre del contribuyente o beneficiario, CC o NIT, valor del título y CHIP corresponda con la información de la planilla.*

[...]

**Información documentada**

*Oficio consecutivo del Banco Agrario.*



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

[...]. (Subrayado fuera de texto original).

Lo anterior significa que actualmente, de parte de la STTR, se encuentran formulados controles respecto de la verificación de la coincidencia de los datos básicos del depósito judicial, incluyendo la verificación de la identificación del demandado.

En conclusión, el equipo auditor evidenció en el hallazgo las debilidades en la validación del soporte específico llamado “*CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES*”, toda vez que el hecho de registrar, en él, el NIT equivocado para el demandado, llevó al registro errado, en el portal del Banco Agrario, de esa información que forma parte integral de la constitución del título. De haber sido objeto de validación o verificación por parte de la DTDP antes de la remisión de la información a la STTR y su posterior envío al Banco Agrario, según correspondiera, hubiera podido subsanarse la situación antes de la constitución del TDJ 400100007338617 y del registro de la información en el portal bancario.

Ante los argumentos expuestos y la respuesta dada a los comentarios presentados por la DTDP, el equipo auditor mantuvo el hallazgo “*Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019*” que, para este informe final, se identifica con el N.º 2.

Por otro lado, se incluyó la imagen del formato “*CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES*” en el cuerpo del informe para dar mayor claridad sobre el tema.

**- Observación de la DTAF frente al hallazgo N.º 4: “Debilidades en la aplicación de controles asociados al contenido de soportes para el giro del Título Judicial”**

Luego de transcribir los criterios y la descripción del hallazgo, manifiesta la DTAF:

*“Con ocasión del presente hallazgo, a continuación, nos referiremos a lo señalado en el punto “Pago del título de Depósito Judicial No. 400100007922356”, abordado en la página 19 del informe de auditoría. Señala el informe que: “A pesar de las diferencias descritas en el cruce de correspondencia, se evidenció que la STTR y la DTDP continuaron con el trámite para el pago iniciado con la recepción del derecho de petición de la apoderada de Víctor Hugo Jiménez Castro (radicado IDU 20205261001192 del 11/11/2020).*

*El pago final del TDJ convertido, N.º 400100007922356, se realizó el 01/06/2021. Esto, según el memorando 20225560007993 del 06/01/2022, dirigido a la Subdirección General de Gestión Corporativa, en el cual la STTR informó que:*

*“[...]*

*8. El día 01 de junio de 2021 se realizó la autorización del pago, en el portal Web del Banco Agrario, a favor del Sr. Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, tal como lo solicito (sic) la Dirección Técnica de Predios. 9. El día 2 de junio de 2021 fue cobrado mediante cheque de gerencia el título judicial No. 400100007922356 por valor de \$ 2.361.383.374,00 por el señor Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía 4.318.158. [...].”*

*Como se mencionó, mediante radicado 20205261001192 del 11/11/2020, el señor VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO, por intermedio de apoderado, solicitó “Que se ordene a quien corresponda Endosar y Autorizar el pago del depósito judicial número 400100007338617, por valor de DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (2.361.383.374.00), a nombre de mi poderdante el señor VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales.”*



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

La apoderada soportó su solicitud en el acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020, tramitada ante el “Centro de Conciliación y Arbitramento Solución Integral Fundación Derecho y Equidad”, entre VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO (convocante) y la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A (convocada) y anexó, para el efecto, copia de los siguientes documentos: Acta de conciliación, registro impreso del acta de conciliación ante el Ministerio de Justicia y del Derecho, cédula de ciudadanía del solicitante, poder especial para solicitar el endoso y posterior entrega del depósito judicial (con presentación personal ante la Notaría 7ª del Círculo de Bogotá, el 09/11/2020), cédula de ciudadanía y tarjeta profesional de la apoderada.

Frente a lo anterior, precisamos que en lo que corresponde al pago del título del depósito judicial, éste se realizó de acuerdo con los procedimientos establecidos para la STTR, de la manera que se describe a continuación:

1. El día veintidós (22) de enero de 2021 el Juzgado 12 Civil del Circuito realiza la conversión del título judicial No. 400100007338617 por valor de \$2.361.383.374,00 dando origen a un nuevo título judicial No. 400100007922356 por el mismo valor, el cual ingresa a la cuenta judicial del IDU Nro. 100191916057 denominada “IDU Pagos por Expropiación Administrativa.”

2. Conforme con el procedimiento establecido para el trámite y gestión de depósitos judiciales PR-GF-10 versión 2, la STTR mediante memorando 20215560015533, de fecha 28 de enero de 2021, informa a la DTDP, sobre la desmaterialización de los títulos de depósitos judiciales, incluyendo el No. 400100007922356 por conversión del título.

3. El día 18 de febrero de 2021 con el memorando 20213250035033 la Dirección Técnica de Predios solicitó la conversión y entrega del Título Judicial No. 400100007338617 por valor de \$2.361.383.374,00 del Registro Topográfico 46881A. En el citado oficio, se indica el trámite a seguir frente al beneficiario, y adjunta los soportes que dan lugar a la expedición del cheque a nombre del señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO.

4. El día 10 de marzo de 2021 con memorando 20213250060593 la Dirección Técnica de Predios, da alcance al memorando 20213250035033 para corregir el número del Título Judicial, indicando que es el número 400100007922356 y ratificando que el valor se debe pagar al Sr. Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales.

5. El día veintiséis (26) de marzo de 2021 con memorando 20215560084933 la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, indica a la Dirección Técnica de Predios, que no se puede proseguir el trámite relatado en el numeral anterior, debido a que una vez verificado el certificado de Cámara de Comercio de la Sociedad Constructora y Promotora BC P Ltda., se hacía necesario allegar el documento donde constara el cumplimiento de los numerales 8 y 9 de las facultades del representante legal, en relación con la autorización para adelantar el acto conciliatorio por la cuantía del depósito judicial y explicar mediante qué facultades el representante legal pudo delegar la representación legal en la conciliación; es decir, documento en donde conste que el señor MIGUEL GERMAN ARANGO DE FEX ejerce la Representación Legal y donde adicionalmente se pudiese verificar que contaba con facultades para otorgar poder a terceros para conciliar.

Adicionalmente la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo solicitó, el Poder otorgado al señor CARLOS ADNER VIVEROS DÍAZ por el Representante Legal de la Constructora y Promotora Ltda.

6. El día primero (01) de abril de 2021 con memorando 20213250091043 la Dirección Técnica de Predios, da respuesta al memorando 20215560084933 de la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, anexando los siguientes documentos: Cámara de comercio de la sociedad Constructora y Promotora Ltda., Poder otorgado al señor CARLOS ADNER VIVEROS DÍAZ por el Representante Legal de la Constructora y Promotora Ltda. Fotocopia cédula de ciudadanía de los señores Carlos Adner Viveros y Miguel German Arango.

7. El día veintisiete (27) de abril de 2021 con memorando 20215560120803 la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo efectúa nuevamente devolución del trámite solicitado, por las siguientes razones: “En el poder especial allegado, se observa lo siguiente: • No tiene fecha • El número de cédula del Sr. Miguel German Arango

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

de Fex no coincide entre el texto y la firma. • No son legibles los sellos de reconocimiento en Notaría. Teniendo en cuenta lo anterior, se requiere que la Dirección Técnica de Predios, revise en forma detallada el tema y se remita el documento de “presentación personal ante Notaría” del poder antes descrito” Lo anterior, con el fin de poder validar la información antes enunciada.

8. El día once (11) de mayo de 2021, con memorando 20213250138433 la Dirección Técnica de Predios, da respuesta al memorando 20215560120803 de la Subdirección de Tesorería y Recaudo, indicando lo siguiente: “Dando Respuesta al memorando No. 20215560120803 de fecha 27 de 04 de 2021, conforme a la solicitud realizada por la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo del IDU, en el sentido que el número de cédula del señor MIGUEL GERMAN ARANGO, no coincide con el de la firma, revisando el poder suministrado por la apoderada la Dra. DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO, mediante radicado IDU No. 20215260730852, se puede evidenciar que fue un error involuntario al momento de digitar el número de la cédula en la parte de la firma ya que le sobra un número, por este motivo se adjunta el poder con la respectiva presentación personal de fecha 29 de abril del 2021, donde se puede evidenciar los sellos legibles por la Notaria cuarta del círculo de Bogotá. Para lo anterior se adjuntan los siguientes documentos: 1- Poder con su respectiva presentación personal en la notaría cuarta del círculo de Bogotá. 2- Se adjunta respuesta por parte de la apoderada, respecto la solicitud realizada mediante radicado IDU No. 20215560120803 de fecha 27 de abril de 2021.”

9. El día veintisiete (27) de mayo de 2021, con fundamento en la respuesta otorgada por la Dirección Técnica de Predios, la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo elaboró el título desmaterializado en el portal Web del Banco Agrario, a nombre de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. por valor de \$2.361.383.374, como beneficiario inicial, y con base en la solicitud de la Dirección Técnica de Predios, se estableció como beneficiario final al señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales.

10. El día primero (01) de junio de 2021, la Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo, envió para autorización a la Dirección Técnica Administrativa y Financiera, en el portal Web del Banco Agrario, a favor del señor Víctor Hugo Jiménez Castro identificado con cédula de ciudadanía No. 4.318.158 de Manizales, tal como lo solicito (sic) la Dirección Técnica de Predios.

11. El día dos (2) de junio de 2021 fue pagado mediante cheque de gerencia el título judicial No. 400100007922356 por valor de \$ 2.361.383.374,00 al señor Víctor Hugo Jiménez Castro C.C. 4.318.158, según consta en el soporte del título generado por el aplicativo del Banco Agrario, “Datos de la Transacción”

Descrito lo anterior, señalamos que mediante memorando 20225560007993 del 6 de enero de 2022 dirigido a la SGGC, se informaron la totalidad de las actividades ejecutadas por parte de la STTR para el trámite de “autorización de pago” del título judicial No. 400100007922356 por valor de \$ 2.361.383.374, las cuales por el hilo conductor que lleva cada una de ellas, se recomienda que sean tomadas en cuenta en su integridad y no de manera parcial.

Lo anterior resulta relevante toda vez que los mismos hechos evidencian que de ninguna manera el Pago del Título de Depósito Judicial, se da a pesar de las diferencias encontradas, ni a partir de oficio radicado por el señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO solicitando el trámite del mismo.

Se aclara que, el pago del título del depósito judicial, se realiza por parte de la STTR de conformidad con el procedimiento establecido para ello, esto es, cumpliendo la instrucción impartida por la ordenadora del pago, indicando su trámite. Lo anterior en el ámbito de las responsabilidades señaladas para los intervinientes, numeral 3, previa verificación de la validez y autenticidad de los documentos soportes de cada uno de los trámites que se solicitan ante la STTR.

Nos referiremos ahora al párrafo final de la página 21 del informe de auditoría, el cual, una vez describe una serie de archivos aportados por la DTDP, indica:

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

*“Del contenido de los archivos remitidos, se colige que previo al pago del título judicial a Víctor Hugo Jiménez Castro (02/06/2021), sólo se realizó la verificación del poder presentado como anexo a la solicitud de pago. No se evidenció, para esta etapa, la validación previa del registro del acta de conciliación ante el Ministerio de Justicia, ni el trámite o gestión de endoso y/o autorización. Esto dio lugar al hallazgo “Debilidades en controles asociados a los soportes para el giro del Título Judicial.”, descrito en el aparte de Requisitos con Incumplimiento.”*

*Así pues, reiteramos que, de acuerdo con el procedimiento, la validez de todos los documentos para iniciar el trámite de ordenación del pago y luego pasar al giro, es competencia del área que lo genera, esto es importante para efectos de dar respuesta objetiva al motivo que origina la presente auditoria (sic).*

*Cobra relevancia aclarar los siguientes aspectos:*

*Existe un factor temporal que no es viable unificar dentro del proceso del pago descrito en el procedimiento, y en consecuencia un cambio de etapa dentro del mismo desde el momento en que el área ordenadora de pago da inicio al proceso de alistamiento del pago, la suscripción de la orden del pago y el pago del título judicial, tiempos y etapas que se desarrollan en distintas áreas y que en consecuencia definen las acciones, controles y responsabilidades derivadas de cada una de ellas.*

*Así las cosas, manifestar que “...previo al pago del título judicial, solo se realizó la verificación del poder...”, resulta impreciso, toda vez que como ya se indicó, el proceso de verificación de la validez y autenticidad de los documentos se realizan en el área ordenadora del pago, y solo cuando se considera que los mismos soportes constituyen título suficiente para adelantar el mismo se radican ante la STTR.*

*No obstante, lo anterior, ha de resaltarse que la STTR, en su deber de debida diligencia no pasó por alto, dudas que se generaron de la revisión de los documentos, siendo notificados a la ordenadora del pago, y siendo objeto de respuesta por el área. Así las cosas, no solo resulta impreciso señalar una etapa de validación previa del acta de conciliación previa al pago del título, sino que tampoco estamos de acuerdo que dicha situación de lugar al hallazgo, reiteramos porque dicha validación de legalidad no le corresponde a la STTR.*

*No sobra entonces precisar, que validar las condiciones del acta de conciliación que se señalan como requeridas en el informe de auditoría, corresponden al área ordenadora del pago, y es esta quien una vez revisó y validó dicho contenido determinó que el documento aportado era el idóneo y con este se cumplía con la totalidad de los requisitos legales exigidos para el pago del título de depósito judicial. Hecho que no está dentro de las funciones de atribuidas a la STTR refutar.*

*Aunado a lo anterior que conforme las responsabilidades establecidas en el numeral 3 de la Guía de Pago a Terceros GU-GF-01 Versión 8 , la revisión y validación del contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte de los pagos, deben ser realizados por parte del ordenador del pago competente y por los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas; adicionalmente, se indica en el mencionado documento que, la validación de los documentos soporte de pago debe hacerse previamente a la suscripción de la orden de pago.*

*Respecto al tema del endoso, es preciso señalar que este es aspecto que hace parte del pago, por tal razón a quien le correspondía validar y autorizar que los documentos soportes resultaban suficientes y cumplían los requisitos legales para el efecto, es a la ordenadora del mismo, tal y como se surtió en el respectivo trámite toda vez que previó (sic) al giro es esta área quien cuenta con la idoneidad para recaudar los documentos y además revisar y verificar la constitución de los documentos, su validez, el cumplimiento de los requisitos para el pago y a nombre de quien se debe hacer el respectivo giro por parte de la STTR.*

*Como complemento, es preciso hacer referencia al Decreto 777 de 2019 "Por medio del cual se reglamenta el Estatuto Orgánico del Presupuesto Distrital y se dictan otras disposiciones."*

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

*En su Artículo 30. Responsabilidad de los ordenadores del gasto en el seguimiento y control de la ordenación de pagos, devoluciones, compensaciones, pagos de carácter tributario y demás obligaciones radicadas ante la Dirección Distrital de Tesorería. Es responsabilidad de los ordenadores del gasto de las entidades que conforman el Presupuesto Anual del Distrito Capital y de los Fondos de Desarrollo Local, realizar el seguimiento y control de los documentos que ordenan pagos, devoluciones, compensaciones, pagos de carácter tributario y demás obligaciones radicadas ante la Dirección Distrital de Tesorería, así como la aclaración oportuna de los rechazos que se presenten y su solicitud de anulación y/o reenvío...*

*Dicho lo anterior, de manera atenta reiteramos la necesidad que (sic) en el informe de auditoría exista una alineación completa en todas sus partes, de tal manera que la descripción de los aspectos objeto de auditoría (sic) y la formulación de los hallazgos, permitan formular planes de mejora concretos y efectivos. Lo anterior, dado que en procesos transversales como el que ya se describió, existen roles y espectros de responsabilidades, que no deben dar lugar a interpretaciones ni subjetividades, dada la seguridad jurídica que exige el accionar en un componente tan trascendental como lo es el de pagos”.*

### Respuesta del equipo auditor

Revisadas las observaciones presentadas por la DTAF, en las que se describen las gestiones realizadas por el área, previas al giro del depósito judicial, se indica que éstas no han sido desconocidas, tal como se transcribió en la parte pertinente de este informe.

Frente a la inconformidad manifestada por la DTAF, en relación a: “Nos referiremos ahora al párrafo final de la página 21 del informe de auditoría, el cual, una vez describe una serie de archivos aportados por la DTDP, indica:

*“Del contenido de los archivos remitidos, se colige que previo al pago del título judicial a Víctor Hugo Jiménez Castro (02/06/2021), sólo se realizó la verificación del poder presentado como anexo a la solicitud de pago. No se evidenció, para esta etapa, la validación previa del registro del acta de conciliación ante el Ministerio de Justicia, ni el trámite o gestión de endoso y/o autorización. Esto dio lugar al hallazgo “Debilidades en controles asociados a los soportes para el giro del Título Judicial.”, descrito en el aparte de Requisitos con Incumplimiento.”, el equipo auditor modifica el texto del citado párrafo final, precisando que en el informe preliminar, dicho párrafo, dada la descripción de los hechos precedentes, hacía alusión a las verificaciones remitidas por la DTDP.*

De otra parte, solicita la DTAF *“Dicho lo anterior, de manera atenta reiteramos la necesidad que (sic) en el informe de auditoría exista una alineación completa en todas sus partes, de tal manera que la descripción de los aspectos objeto de auditoría (sic) y la formulación de los hallazgos, permitan formular planes de mejora concretos y efectivos. Lo anterior, dado que en procesos transversales como el que ya se describió, existen roles y espectros de responsabilidades, que no deben dar lugar a interpretaciones ni subjetividades, dada la seguridad jurídica que exige el accionar en un componente tan trascendental como lo es el de pagos.”*

Al respecto, el equipo auditor considera que el informe describe claramente los hechos evidenciados y los criterios aplicables, y en ese sentido, como se mencionó en la respuesta a la DTDP, páginas arriba, es en la construcción del plan de mejoramiento, en donde derivado del análisis de causas que se realice, se identificarán las acciones correctivas a adelantar, así como los ejecutores de las mismas.

Como se informó a la DTDP en la respuesta a los comentarios de dicha dependencia sobre el informe preliminar, este hallazgo se mantiene; sin embargo, se ajustó su nombre y descripción, de acuerdo con el criterio definido en el informe preliminar de auditoría, es decir, lo estipulado en el artículo segundo del Acta de Conciliación 363/2020, quedando identificado así: Hallazgo N.º 3 “No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020”.



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

### 3. REQUISITOS CON INCUMPLIMIENTO

Nº	Criterio	Descripción
H1	<p><b>Ley 1437 de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.</b></p> <p><b>Artículo 68. “Citaciones para notificación personal.</b> <i>Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente [...]”.</i></p> <p><b>Artículo 69. “Notificación por aviso.</b> “[...] Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.</p> <p><i>En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.”,</i></p> <p><b>PR-GP-03 V.5 Procedimiento Adquisición Predial.</b></p> <p>4.1.1.5 Enviar la comunicación de notificación a los titulares.  <i>Descripción: “A través de la empresa de correspondencia se debe enviar la comunicación de notificación a los propietarios, conforme los lineamientos de ley establecidos para dicho acto.”</i></p> <p>6.1.1.17 Enviar comunicación al propietario.  <i>Descripción: “Enviar comunicación a través de la empresa de correspondencia al propietario para que se notifique el acto administrativo, la notificación se realizará conforme a lo establecido en el artículo 67 y los subsiguientes de la ley 1437 del 2011 –CPACA.”</i></p>	<p><b>Hallazgo N.º 1: Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos.</b></p> <p>Se evidenció debilidad en la gestión de requisitos de trámite, respecto a la notificación de la Resolución 4505 del 26/09/2018, toda vez que, el radicado 20183250940811 del 28/09/2018 correspondiente al oficio de citación de notificación personal de la oferta de compra, no fue enviado por correspondencia al propietario del predio y de la Resolución 1246 del 27/03/2019, puesto que no se evidenció la publicación en página web del aviso bajo radicado 20193250375031 del 08/05/2019, contraviniendo lo previsto en el artículo 68 del C.P.A.C.A., y el numeral 4.1.1.5 del Procedimiento Adquisición Predial PR-GP-03 Versión 5, para la Resolución 4505 de 2018 y el artículo 69 del C.P.A.C.A. y el numeral 6.1.1.17 del Procedimiento Adquisición Predial PR-GP-03 Versión 5, para la Resolución 1246 de 2019, situación que puede generar posibles riesgos jurídicos para la entidad.</p>



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

Nº	Criterio	Descripción
H2	<p><b>GU-GF-01 “Guía de Pago a Terceros”, versión 8</b></p> <p>3 RESPONSABILIDADES.</p> <p>Primer inciso</p> <p><i>“Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, <u>gestiones prediales</u>, <u>gestiones judiciales</u> y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y <u>validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago</u>. Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago”.</i> (Subrayado fuera de texto).</p> <p><b>PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1</b></p> <p>5. POLÍTICA OPERACIONAL, primer inciso</p> <p><i>“Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, <u>gestiones prediales</u>, <u>gestiones judiciales</u> y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y <u>validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago</u>. Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago”.</i> (Subrayado fuera de texto).</p>	<p><b>Hallazgo N.º 2: Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019</b></p> <p>Se evidenciaron debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la orden de pago 2439/2019, específicamente en el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, propio del Banco Agrario y diligenciado y suministrado por la DTDP, debido a que en dicho formato quedó consignado erradamente que el NIT del demandado (Constructora y Promotora BCP LTDA) era 8300260011, el cual corresponde, realmente, a la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (sociedad que no era demandada, sino propietaria del predio al momento de generación de la resolución de expropiación), incumpliendo lo establecido en el numeral “3 RESPONSABILIDADES” de la guía GU-GF-01 “Pago a Terceros”, versión 8 y el numeral “5. POLÍTICA OPERACIONAL”, del procedimiento PR-GF-11 “Procedimiento de Pago a Terceros”, versión 1, situación que generó un error en la constitución del título de depósito judicial 400100007338617 y que, a futuro, para otros RT, no permitiría el desembolso del título judicial a favor del demandante, en el caso en que tenga que hacerse directamente y no a través de tercero.</p>
H3	<p><b>Acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020. Centro de Conciliación y Arbitraje “Fundación Derecho y Equidad”. Convocante: VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO. Convocada: INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN</b></p> <p><b>Artículo 2:</b> <i>“En virtud al acuerdo conciliatorio al que han llegado las partes, la convocada <u>endosará</u> y en consecuencia <u>autorizará</u> al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía 4.318.158 de Manizales, para cobrar dicho título judicial, número 400100007338617 que reposa en el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, a nombre de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., con Nit 830026001-1”.</i> (Subrayado fuera de texto).</p>	<p><b>Hallazgo N.º 3: No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020.</b></p> <p>No se evidenció soporte del endoso y/o autorización por parte de la firma Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (Convocada), para el trámite de desembolso a favor del señor Víctor Hugo Jiménez Castro (Convocante) del título judicial, contraviniendo lo establecido en el artículo 2, del Acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020, del Centro de Conciliación y Arbitraje “Fundación Derecho y Equidad”, situación que puede afectar la completitud de información para soportar el trámite de desembolsos asociados a títulos</p>

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

Nº	Criterio	Descripción
		judiciales y generar riesgos jurídicos para el Instituto.
H4	<p><b>MG-GP-01 Manual de Gestión Predial V 3 0</b></p> <p><i>"5.6.11 Entrega del inmueble</i></p> <p><i>[...] "para el efecto se suscribirá el formato acta de recibo del inmueble vigente, la cual contendrá el área de registro topográfico - RT, que se recibe o en su defecto el área certificada por cabida y linderos expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, el estado de las construcciones, servicios públicos instalados o cancelados y demás circunstancias que al momento de la visita se encuentren. <u>Dicha acta será firmada por los propietarios o poseedores inscritos y por el profesional de la Dirección Técnica de Predios a cargo del proceso.</u>"</i> (Subrayado fuera de texto original)".</p> <p><b>PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0</b></p> <p><i>"7.6.5 Recibir físicamente el predio</i></p> <p><i>Punto de Control</i> <i><u>El Acta debe estar suscrita por el propietario que entrega el bien, el profesional a cargo del proceso de adquisición predial, profesional del área técnica y el servidor público del área de administración y venta de la Dirección Técnica de Predios- DTDP encargado para tal fin.</u></i></p> <p><i>7.6.8 Entregar predio a contratista de obra.</i></p> <p><i>Se debe formalizar la entrega de predio(s) al área ejecutora de obra a través de memorando adjuntado las actas de recibo de predio(s) por parte del contratista copia de los RT's del proyecto de infraestructura intervenido.</i></p> <p><i>Punto de Control</i> <i>Se deberá levantar acta de entrega con la relación de bienes recibidos por el contratista de obra la cual debe estar firmada por las partes que intervienen.</i></p> <p>(Subrayado fuera de texto original)</p> <p><b>FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios V3.0 - Vigente a la fecha en que se recibió el predio (01/02/2019).</b> En la hoja "Instrucciones" del archivo Excel del formato se registraba para el campo "Vendedor" la instrucción</p>	<p><b>Hallazgo N.º 4: Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora.</b></p> <p>Se evidenciaron debilidades en la ejecución de actividades de control y en los registros asociados con el recibo del predio RT 46881A y su entrega al área ejecutora, toda vez que el Acta de Recibo del predio no fue suscrita por el propietario del predio, a su vez, el documento correspondiente al Acta de entrega a la DTC, no está suscrito por los intervinientes (Interventor y Constructor) y los registros asociados son ilegibles e incompletos, contraviniendo lo establecido en el numeral 5.6.11-Entrega del inmueble del Manual "MGGP01 Manual de Gestión Predial V3.0", los numerales 7.6.5-Recibir físicamente el predio y 7.6.8-Entregar predio a contratista de obra del procedimiento PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0 y el formato FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios, situación que puede generar incertidumbre sobre la autenticidad de la persona que entrega el predio.</p> <p>El detalle de las situaciones evidenciadas se desarrolló en el numeral 2.4 del presente informe.</p>

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

Nº	Criterio	Descripción
	<i>"Deje este espacio libre para la <u>firma y cédula de ciudadanía del vendedor</u>."</i>	
H5	<p><b>PR-DO-03 V. 2, 3 y 4 Organización de archivos de gestión</b></p> <p><b>Política Operacional:</b> "(...) Es responsabilidad de los servidores públicos de planta y contratistas de prestación de servicios, mantener actualizados los expedientes virtuales, realizando una correcta clasificación e inclusión de los radicados en los expedientes correspondientes y conforme con la Tabla de Retención Documental. Documental."</p> <p><b>Actividad 6.1.3. Observaciones</b> La Tabla de Retención Documental de cada dependencia, indica cuáles documentos se deben archivar de acuerdo a la serie y/o subserie documental. La inclusión de documentos en un expediente se realiza en el mismo momento en que se genera o recibe un documento."</p>	<p><b>Hallazgo N.º 5: Deficiencias en el manejo de expedientes virtuales en ORFEO.</b></p> <p>Se evidenció falta de unicidad de criterio en el manejo de los expedientes virtuales Orfeo frente a los radicados 2018325094081, 201832510578811, 20193250012466, 20193250375031, 20203251084911, 20213250192891, 20215260119042, 20183250045056, 20213250192801, 20183250940811, 20193250246411, 20203251161981, 20205261065262, 20215260129932 y 20213250035033, toda vez que se identificó inclusión de radicados en expedientes de RT diferentes, contraviniendo lo dispuesto en las políticas operacionales y en la actividad 6.1.3 del Procedimiento PR-DO-03 Organización de Archivos de Gestión Versiones 2, 3 y 4 (según tiempos de ejecución), situación que puede afectar la integridad y trazabilidad de la información.</p> <p>El detalle de cada situación se describió en la tabla N.º 5 del presente informe.</p>

#### 4. RECOMENDACIONES/ OPORTUNIDADES DE MEJORA

En consideración a que de acuerdo con el Plan de auditoría a la auditoría especial de Gestión Predial, si bien se está generando un informe final sobre el RT 46881A, y que algunas de las recomendaciones asociadas a dicho RT, pueden ser extrapoladas a los otros RT que hacen parte de la muestra de auditoría, por instrucciones del Jefe de la Oficina de Control Interno, el capítulo de recomendaciones, se verá reflejado en el Informe final de Auditoría especial al proceso de Gestión Predial.

#### 5. CONCLUSIONES

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

- Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos.
- Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019.
- No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020.

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

- Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora.
- Deficiencias en el manejo de expedientes virtuales en ORFEO.

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

Total N.º de Hallazgos	Total, Recomendaciones / Oportunidades de mejora
5	No aplica (*)

(\*) De acuerdo con lo descrito en el capítulo 4 del presente informe.

## 6. ANEXOS

Constituyen parte integral del presente informe, los anexos que a continuación se relacionan:

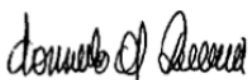
**Anexo N.º. 1.** RT 46881 (inicial).

**Anexo N.º. 2** RT 46881A (ajustado).

**Anexo N.º. 3** Verificación uso del suelo

**Anexo N.º. 4** Registro fotográfico visita de inspección predio RT: 46881A

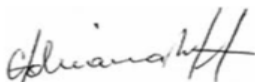
## 7. EQUIPO AUDITOR



**Consuelo Mercedes Russi Suárez**  
Auditor Líder



**Erika Stipanovic Venegas**  
Auditor acompañante



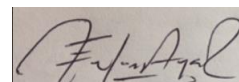
**Adriana Mabel Niño Acosta**  
Auditor acompañante



**Wilson Guillermo Herrera Reyes**  
Auditor acompañante



**Héctor Yesid Luengas Caicedo**  
Auditor acompañante



**Fabio Luis Ayala Rodríguez**  
Auditor acompañante



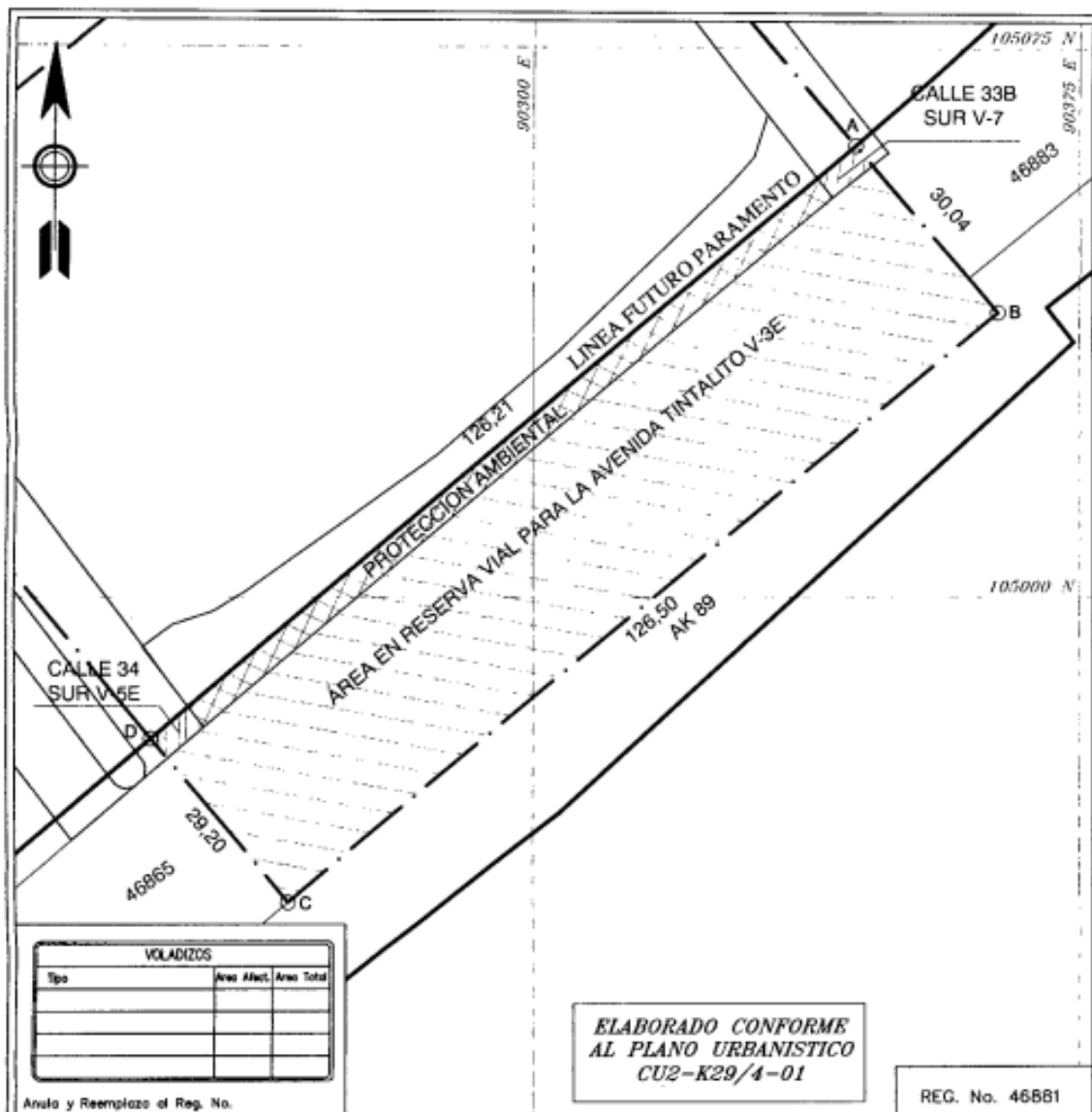
**Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo**  
Auditor acompañante



**Ismael Martínez Guerrero**  
Jefe Oficina de Control Interno

**ANEXO N° 1**  
**RT 46881 (INICIAL)**





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**

DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: AV. TINTAL (AK 89) DESDE AV. VILLAVICENCIO HASTA AV. MANUEL CEPEDA VARGAS

Dirección KR 89C 34 20 SUR Propietario INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A

TIPO DE AREA	RESERVA VIAL (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )
PROTECCION AMBIENTAL	305.19	
AREA EN RESERVA VIAL PARA LA AVENIDA TINTALITO V-3E	3327.15	
CALLE 34 SUR V-5E	23.41	
CALLE 33B SUR V-7	23.89	
<b>SUMA DE AREAS TIERRENO (m<sup>2</sup>)</b>		
RESERVA VIAL (A-S-C-D-A)	3,759.63	
TOTAL ②		
SOBRANTE ③		

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHP	AAA81396WSP (M.E)
Código de Sector	9046130500000000 (M.E)
Código Catastral	106216300000000000 (M.E)
Matrícula Inmobiliaria	505-43273755 (M.E)

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	105061.70	90344.20	30.04
B	105020.90	90353.75	126.50
C	104958.44	90266.14	29.20
D	104960.79	90247.34	126.21
A	105061.70	90344.20	

Dibujo: Ing. Stephanie León Bernal

Levantó: DTDP

Escala: 1:750

Fecha: Marzo 2017

Revisó: Ing. Blanca Lila Ortega S.

Vo. Bo. Arq. Luis Fernando Torres

**ANEXO N°2**  
**RT – 46881A (AJUSTADO)**



**ANEXO N° 3**  
**VERIFICACIÓN USO DEL SUELO**



## USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 34 A SUR 89

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	FICHA:	1
AREA DE ACTIVIDAD:	DOTACIONAL	ZONA:	ZONA DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVO Y RECREATIVO	LOCALIDAD:	8 KENNEDY
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 396 de 2004 Mod.-Dec 337 de 20	UPZ:	82 PATIO BONITO
				SECTOR:	1 PATIO BONITO
Sector de Demanda: D					

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



## BOLETIN CATASTRAL:

### Identificadores Prediales

El predio con nomenclatura oficial: **KR 89C 34 20 SUR** - código postal **110871**, Con dirección(es) secundaria(s)/Incluye(s): \*\*\*\*\*  
Identificado con cédula catastral: **105218320200000000**, Código de Sector : **004601320200000000**, Numero Predial Nacional :  
**110010146080100320002300000000**, Chip : **AAA0139KWEF**, Matriz : **PREDIO SIN PARTE CUENTA MATRIZ**, de la **ZONA SUR**, Localidad : **KENNEDY**, Barrio : **CALANDAIMA**, Fecha incorporación : **20-04-1998**, Fecha de actualización : **31-12-2016**, vigencia formación : **1998**. Procesos de actualización : **2003 2009 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017**

### Información Jurídica

PROPIETARIOS: 1

Propietarios	T Identificación	%Cop.	Escr.	Fecha	Not/Juz
INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S A	N 8300260011	100.000	8895	03/09/1997	29
Círculo : I SANTA FE DE BOGOTA Matrícula : 050840279765 Propiedad : PARTICULAR					

### Información Económica

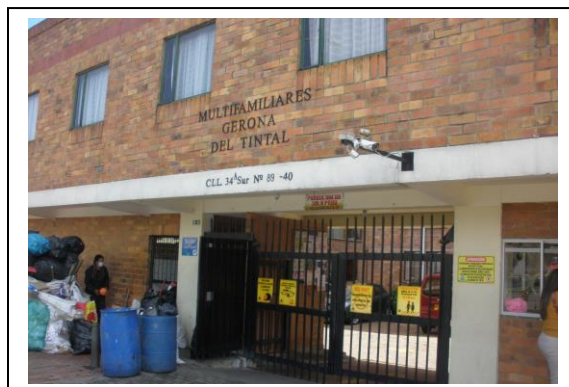
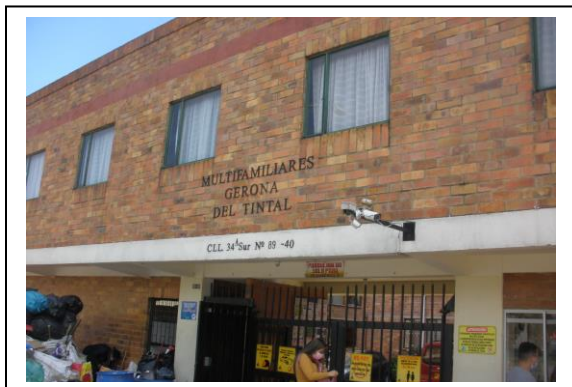
Destino: 66	ESPACIO PUBLICO	Estrato: 0	Coefficiente P.H.
-------------	-----------------	------------	-------------------



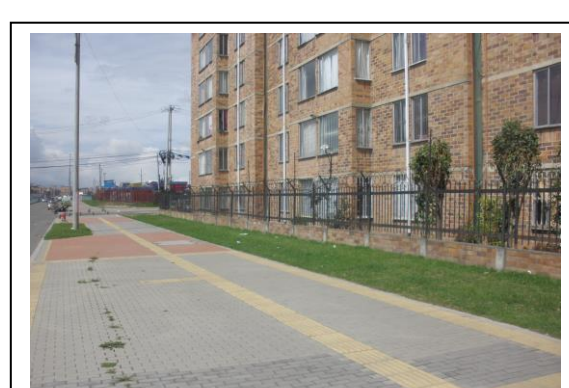
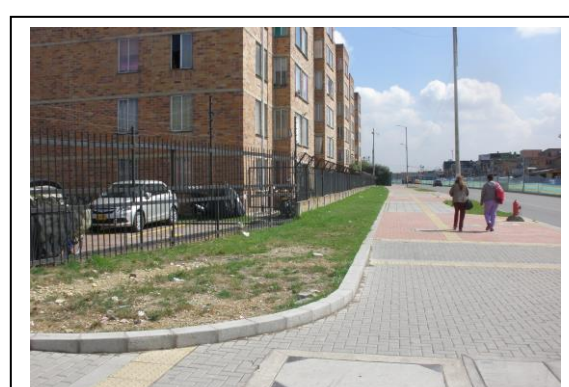
**ANEXO N° 4**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
**VISITA DE INSPECCIÓN PREDIO RT: 46881A**  
**21-02-2022**

**CONTRATO IDU-1543-2018**

***“CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA TINTAL,  
DESDE LA AVENIDA BOSA HASTA LA AVENIDA  
MANUEL CEPEDA VARGAS Y OBRAS  
COMPLEMENTARIAS, EN BOGOTÁ D.C. GRUPO  
NO. 1”***



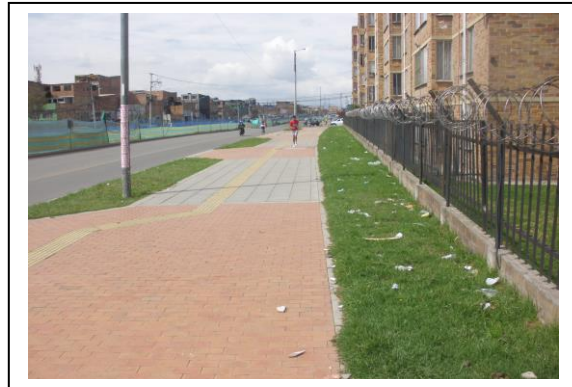
Se observó Urbanización Multifamiliares Gerona del Tintal, ubicada en la Calle 34A Sur N°89-40, Predio original y adyacente, del cual se generó el RT 46881A que hace parte de la auditoría.



**RT 46881 A  
CARRERA 89 C N°34 – 20 Sur - Costado Sur Occidental**

Se observa RT 46881 A correspondiente al área de Reserva Vial empleado en la ejecución del Contrato de Obra N°1543 de 2018. El área de Reserva Vial correspondía a un área de 3.330,81 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado.

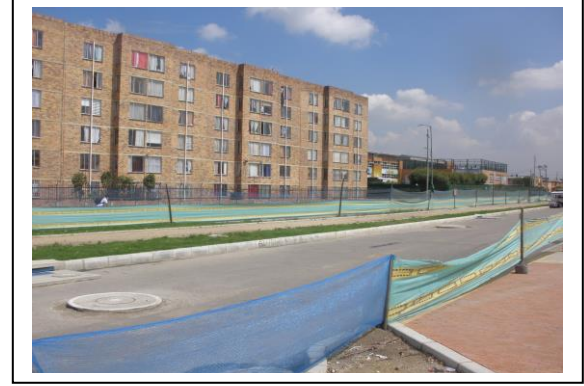




**RT 46881 A**  
**CARRERA 89 C N°34 – 20 Sur - Costado Sur Occidental**

Se observa RT 46881 A correspondiente al área de Reserva Vial para la ejecución del Contrato de Obra N°1543 de 2018. El área de Reserva Vial correspondía a un área de 3.330,81 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado. Igualmente, se observa sendero peatonal adyacente a este predio de Reserva Vial, el cual no fue intervenido.





**RT 46881 A**  
**CARRERA 89 C N°34 – 20 Sur - Costado Sur**  
**Oriental**

Se observa intervención de la zona de andenes construidos con losetas, frente a la franja de Reserva Vial, contiguo al Parque Patio Bonito. Así mismo, se evidenció la intervención de la zona correspondiente al separador central de la vía, la cual tiene incorporada la cicloruta sobre este corredor. Esta zona se encuentra inconclusa, y está siendo desarrollada bajo el contrato N°1543 de 2018.



**ANEXO N° 2**  
**RT 39652**



REG. No. 39652

## ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

CEBA: AV. MARISCAL SUAREZ (VR 18 Y 19) DE AV. DE LOS COMINEROS (AC 5) A AV. DE LA HORTUA (CL 1). ACUERDO 180 DE 2005-VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL, GRUPO E CODIGO DE CUBA 124

Dirección CL 1F 21 21

Propietario LUZ ANGELA GARCÍA SILVA Y OTROS

TIPO DE AREA	RESERVA VIAL(M2)	TOTAL(M2)
1 Piso Teja	231.69	231.69
Zona Libre (Dura)	183.02	183.02

## INFORMACION PREDIAL

CHP	AAAD034JUCN
Código de Sector	004106101500000000
Cédula Catastral	1B 21 9
Matrícula Inmobiliaria	050C-1494368
Escritura No	895
Notario	54
Fecha Escritura	15/04/1999
Area Escrituras	499.12 M2
Lindero Norte	NO REGISTRA
Lindero Sur	NO REGISTRA
Lindero Oriente	NO REGISTRA
Lindero Occidente	NO REGISTRA

## CUADRO DE COORDENADAS

MUJER	NORTE	ESTE	DISTANCIA	MUJER
A	99914.32	99063.30	12.88	A
B	99910.65	99081.85	32.31	B
C	99879.90	99071.77	12.60	C
D	99883.59	99059.23	32.18	D
A	99914.32	99063.30		A

## SUMA DE AREAS TERRENO(M2)

Reserva Vial (A-B-C-D-E-F-A)	414.71
Total (A-B-C-D-E-F-A)	414.71
Sobrante	0

Dibujo: C.G.M.

Levanto: ABEL RICO BAEZ  
Mat. 15940

Escala 1:250

Fecha Mayo de 2008

Revised

Vol. 5a

Revisar: Técnico

4014

**ANEXO N° 5**  
**RT 47732 (INICIAL)**

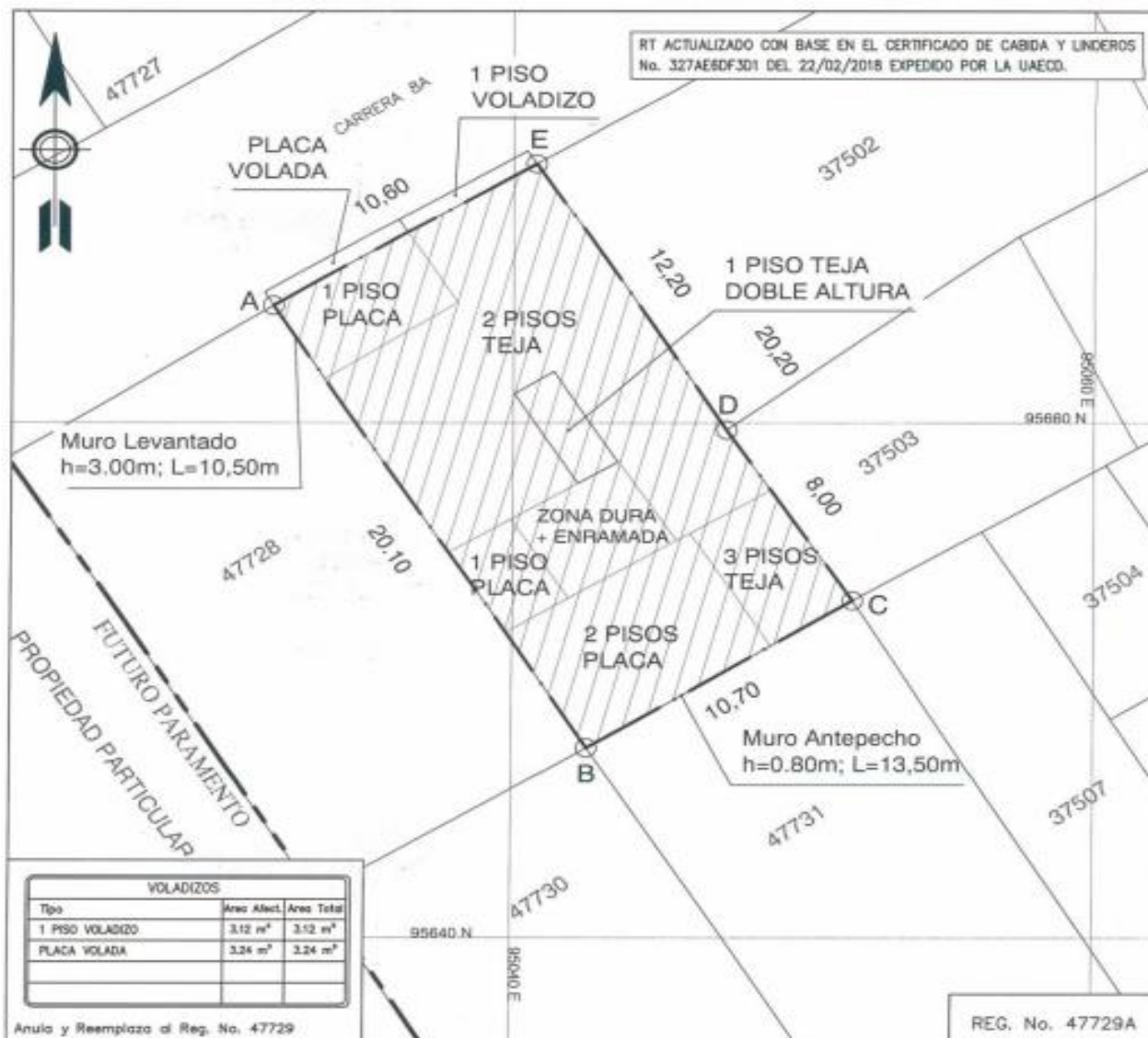


**ANEXO N° 3**  
**RT 47729 (INICIAL)**





**ANEXO N° 4**  
**RT 47729 (AJUSTADO)**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**  
 DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: EXTENSIÓN TRONCAL CARACAS DESDE MOLINOS HASTA YOMASA

Dirección KR 8A 51 22 SUR

Propietario ERNESTO MEDINA ALEMAN

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m²)	TOTAL (m²)
1 PISO PLACA	26.80	26.80
1 PISO TEJA DOBLE ALTURA	6.56	6.56
2 PISOS TEJA	110.24	110.24
2 PISOS PLACA	36.47	36.47
3 PISOS TEJA	17.03	17.03
ZONA DURA + ENRAMADA	16.04	16.04
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	215.20	215.20
TOTAL (A-B-C-D-A)		215.20
SOBRANTE (J)		0.00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHP	AAAA0021TL00R
Código de Sector	002507 4507 0000 000
Cedulas Catastrales	US 525 B 1
Matrícula Inmobiliaria	505-76370

CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	95664.45	95031.76	
B	95670.02	95040.78	10.60
C	95669.73	95047.35	12.20
D	95653.02	95051.70	8.00
E	95647.42	95042.58	10.70
A	95664.45	95031.76	20.10

Dibujó: Ing. Mario Esteban Granja Osorio  
 MP. 25202170922 CND

Levantó: DTDP

Escala 1:200

Fecha Marzo 2018

Revisó: Blanca Lila Ortega S.

Va. Bo.

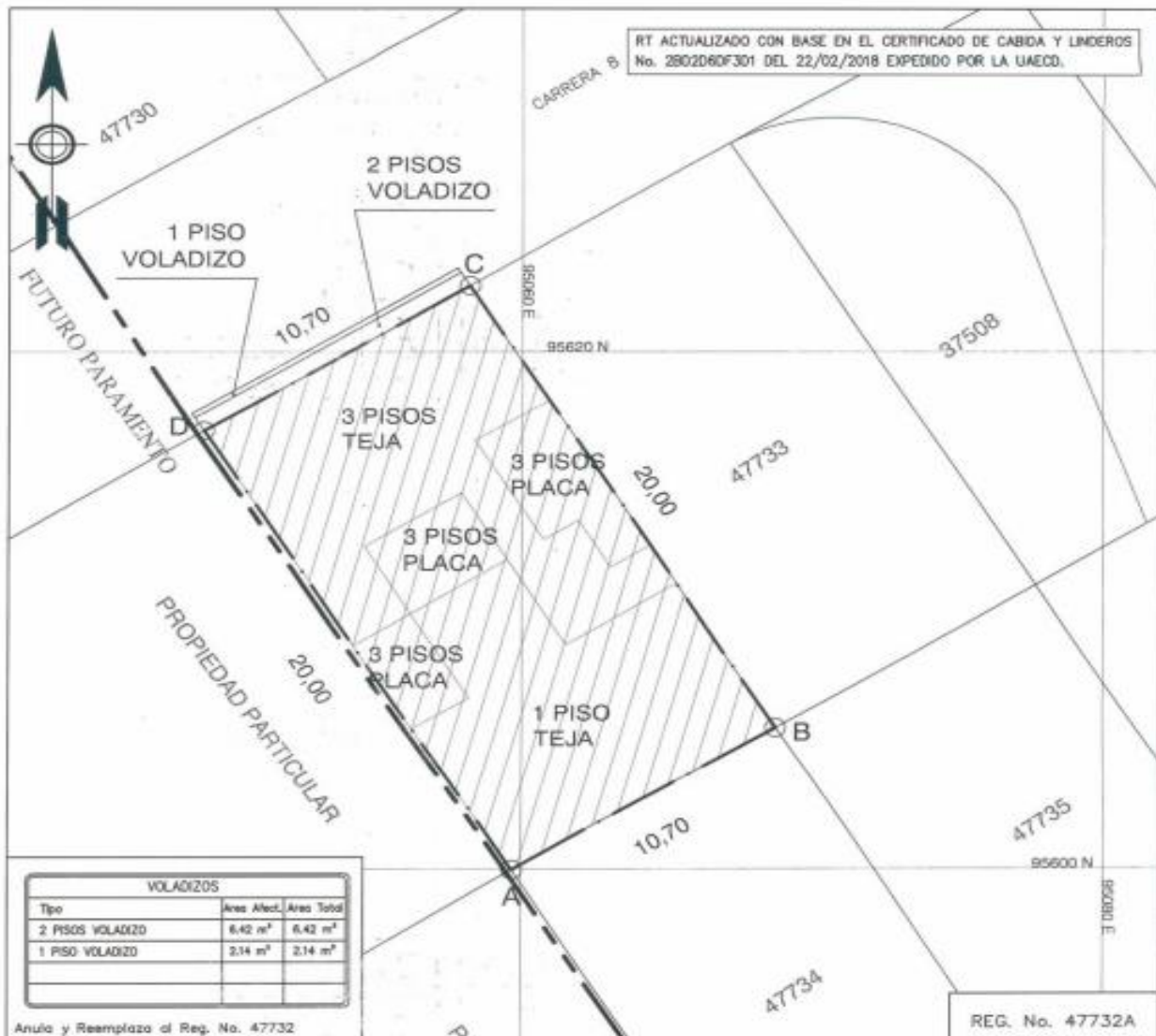
Arg. Luis Fernando Torres

**ANEXO N° 5**  
**RT 47732 (INICIAL)**





**ANEXO N° 6**  
**RT 47732A (AJUSTADO)**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**

DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: EXTENSIÓN TRONCAL CARACAS DESDE MOLINOS HASTA YOMASA

Dirección KR 8 51 30 SUR

Propietario MARIA ISABEL GONZALEZ CAÑON Y OTROS

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )
1 PISO TEJA	84,10	84,10
3 PISOS TEJA	82,05	82,05
3 PISOS PLACA	37,35	37,35
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m <sup>2</sup> )		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	213,50	213,50
TOTAL (A-B-C-D-A)		213,50
SOBRANTE ( )		0,00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHP	AAA0021TARU
Código de Sector	002507 4606 00000 000
Cédula Catastral	US 525 7A 12
Matrícula Inmobiliaria	505-004480

CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	95599.97	95039.67	10,70
B	95605.51	95066.74	20,00
C	95622.54	95056.20	10,70
D	95516.50	95049.08	20,00
A	95599.97	95039.67	

Dibujó: Ing. Mario Esteban Granja Osorio  
MP. 25202170822 CND

Levantó: DTDP

Escala 1 : 200

Fecha Marzo 2018

Revisó: Ing. Blanca Lilia Ortega S.

Vo. Bo.

Arq. Luis Fernando Torres

**ANEXO N° 7**  
**RT 51588**



104525 N

104550 N



104525 N

104550 N

VOLADIZOS		
Tipo	Area Afect.	Area Total

Anula y Reemplaza el Reg. No. \_\_\_\_\_

CUADRO DE COORDENADAS TOTAL			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	104555.78	94904.47	
B	104518.80	94933.68	26.34
C	104517.73	94904.72	1.32
D	104551.70	94907.31	27.07
E	104545.84	94925.46	6.93
F	104545.35	94924.26	1.19
G	104552.89	94904.15	26.31
A	104555.78	94904.47	34.00

REG. No. 51588

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ

**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**


DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: AV. CONSTITUCIÓN DESDE AV. ALSACIA (Ac12) HASTA LA AV. CENTENARIO (Ac13)

Dirección CL 12 BIS 68D 18 Propietario BETTY MERCHAN CAMACHO Y OTROS

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )
ZONA DURA	6.18	
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m <sup>2</sup> )		
RESERVA VIAL (D-E-F-H-D)	6.18	
TOTAL (A-B-C-D-E-F-G-A)		935.00
SOBRANTE (A-B-C-D-H-F-G-A)		928.82

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHIP	AAAD0219MDE
Código de Sector	000509 23 16 000 00000
Cédula Catastral	11 680 1
Mención Inmobiliaria	050C06525475

Dibujo: 

Levantó: DTDP

Escala: 1 : 250

Fecha: Febrero 2019

Revisó: 

Vo. Bo. 

Arq. Jhon Mauricio Gallego R.

**ANEXO N° 8**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
**VISITA DE INSPECCIÓN 15/03/2022**



**PREDIO RT: 39652**

**OBRA: AV. MARISCAL SUCRE DESDE  
LA AV. COMUNEROS  
HASTA LA AV. HORTUA**



**RT 39652**  
**AV. MARISCAL SUCRE DESDE LA AV. COMUNEROS HASTA LA AV. HORTUA- Costado Sur Oriental**

Se observa predio demolido correspondiente al RT 39652 que hace parte de área de Reserva Vial empleado en la ejecución del Contrato de Obra N°135 de 2007 (Acuerdo 180 de 2005). El área de Reserva Vial correspondía a un área de 414,71 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado.

**PREDIO RT: 47729A**

**OBRA: EXTENSIÓN TRONCAL  
CARACAS DESDE MOLINOS HASTA  
YOMASA**



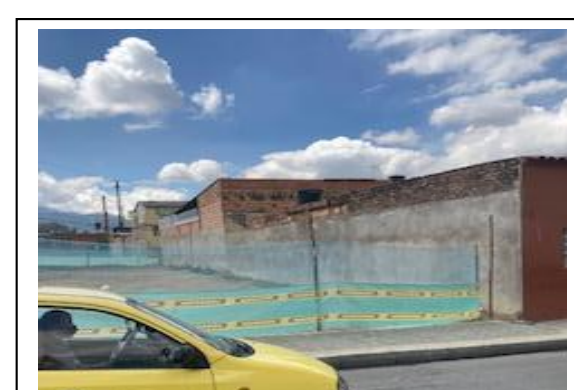
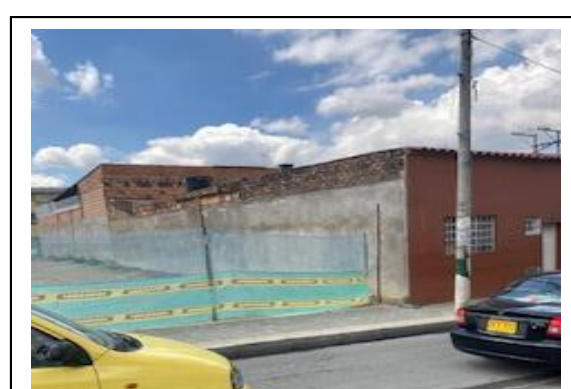


**RT 47729 A**  
**EXTENSIÓN TRONCAL CARACAS DESDE MOLINOS HASTA YOMASA - Costado Sur Occidental**

Se observa predio demolido correspondiente al RT 47729A que hace parte de área de Reserva Vial empleado en la ejecución del Contrato de Obra N°1601 de 2019. El área de Reserva Vial correspondía a un área de 215,20 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado, con uso residencial.

**PREDIO RT: 47732A**

**OBRA: EXTENSIÓN TRONCAL  
CARACAS DESDE MOLINOS HASTA  
YOMASA**



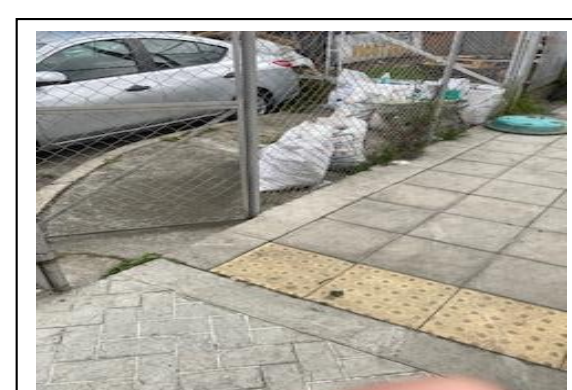
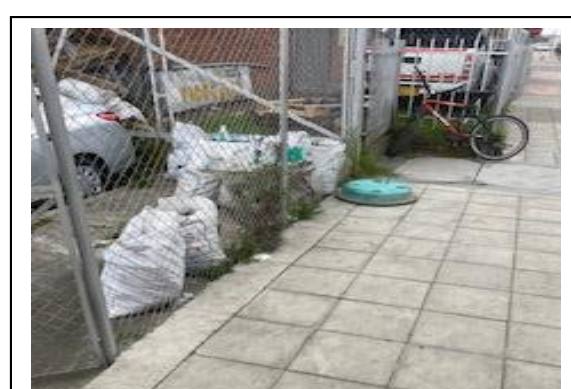
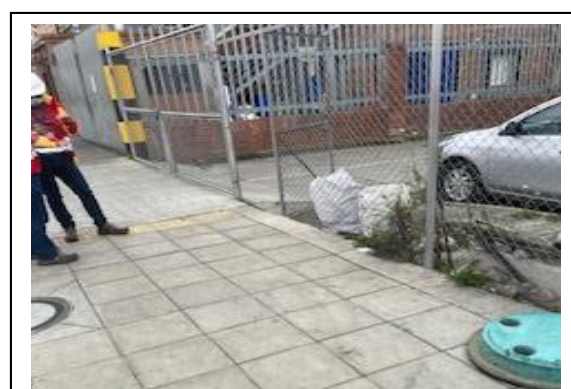
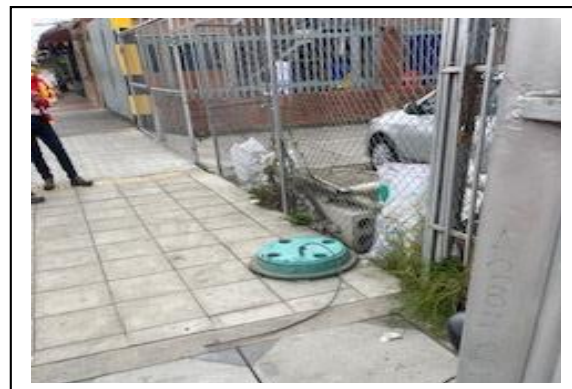
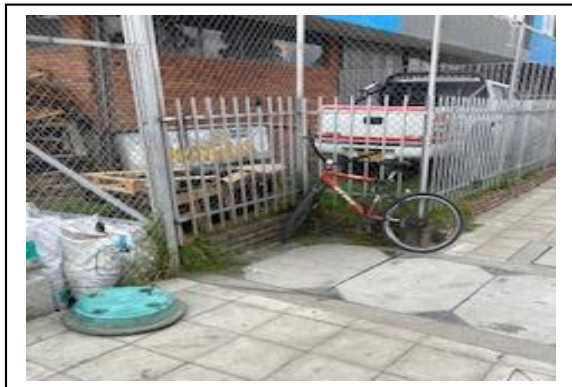
**RT 47732 A**  
**EXTENSIÓN TRONCAL CARACAS DESDE MOLINOS HASTA YOMASA - Costado Sur Occidental**

Se observa predio demolido correspondiente al RT 47732A que hace parte de área de Reserva Vial empleado en la ejecución del Contrato de Obra N°1601 de 2019. El área de Reserva Vial correspondía a un área de 213,50 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado, con uso residencial.



**PREDIO RT: 51588**

**OBRA: AV. CONSTITUCIÓN DESDE LA  
AV. ALSACIA HASTA LA AV.  
CENTENARIO**




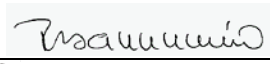


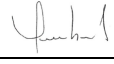
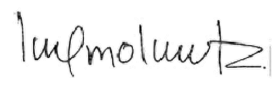
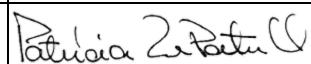


RT 51588

AV. CONSTITUCIÓN DESDE LA AV. ALSACIA HASTA LA AV. CENTENARIO-Costado Sur Oriental


Se observa predio correspondiente a zona dura para el RT 51588 que hace parte del área de Reserva Vial, empleado en la ejecución del Contrato de Obra N°1531 de 2018. El área de Reserva Vial correspondía a un área de 8,18 M2, la cual es equivalente al área establecida en el avalúo realizado, con actividad en zona industrial.

FORMATO			idu
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO FO-PE-14	PROCESO PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	VERSIÓN 5	

FECHA	21 de abril y 09 de mayo de 2022	HORA INICIO	9:30 A.M. 21/04/2022 4:30 P.M. 09/05/2022	DURACIÓN (HORAS)	3.50	ACTA No.	03
ASUNTO	Comité Institucional de Coordinación de Control Interno-CICCI						
CONTRATO /PROYECTO	Presentación de hallazgos del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A						
ÁREA RESPONSABLE	OCI	Clasificación de la información del documento (No marque opción para información pública)				<input checked="" type="checkbox"/> Uso Interno. <input type="checkbox"/> Clasificada. <input type="checkbox"/> Reservada.	

ASISTENTES			
Nombre	Área / Entidad	Cargo/Tipo de vinculación	Firma
Diego Sánchez Fonseca	Dirección General-DG	Director General	
Rosita Esther Barrios Figueroa	Subdirección General de Gestión Corporativa-SGGC	Subdirector a SGGC	
José Félix Gómez Pantoja	Subdirección General de Desarrollo Urbano-SGDU	Subdirector SGDU	
Claudia Tatiana Ramos Bermúdez	Subdirección General de Infraestructura-SGI	Subdirector a SGI	
Gian Carlo Suescún Sanabria	Subdirección General Jurídica-SGJ	Subdirector SGJ	
Lucy Molano Rodríguez	Oficina de Relacionamento y Servicio a la Ciudadanía - ORSC	Jefe ORSC	
Patricia del Pilar Zapata Oliveros	Oficina de Control Interno Disciplinario-OCD	Jefe OCD	
Fanny Stella Pallares Rincón	Oficina Asesora de Comunicaciones-OAC	Jefe OAC	
Ismael Martínez Guerrero	Oficina de Control Interno - OCI	Jefe OCI	

TEMAS	
1	Llamado a lista y verificación del quorum
2	Lectura y aprobación del orden del día
3	Antecedentes auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial
4	Presentación de hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A, objeciones sobre los mismos y respuesta de Equipo Auditor a las Observaciones formuladas.
5	Proposiciones y varios

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

## DESARROLLO

### 1. Llamado a lista y verificación del quorum.

El jefe de la Oficina de Control Interno, en calidad de secretario técnico del CICCI, procedió a realizar el llamado a lista y la verificación del quorum, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Resolución 7419 de 2021, *“Por la cual se actualizan las Instancias de Coordinación Interna del IDU en el marco de las dimensiones operativas MIPG”*.

Se contó con la asistencia presencial del Director General, el Subdirector General de Desarrollo Urbano, la Subdirectora General de Gestión Corporativa y el Subdirector General Jurídico y la asistencia virtual a través de la plataforma Google meet de la Jefe de la Oficina de Control Disciplinario Interno y la Jefe de la Oficina Asesora de Comunicaciones.


Asistieron como invitados la Directora Técnica de Predios, María del Pilar Grajales; José Alejandro Ramírez Cano - Abogado de la DTDP, Aura Yineth Correa Niño - Asesora de la Dirección General, Consuelo Mercedes Russi Suarez – Auditor líder, Wilson Guillermo Herrera Reyes y Erika Stipanovic Venegas – Auditores acompañantes y virtualmente los auditores acompañantes: Adriana Mabel Niño Acosta, Diego Fernando Aparicio Fuentes, Héctor Yesid Luengas Caicedo, Fabio Luis Ayala Rodríguez y Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo.

El Jefe de la Oficina de Control Interno, mencionó que la información relacionada con el Comité, fue remitida mediante correo electrónico del 07/04/2022 a los integrantes del CICCI y que en dicho correo se informó que, dada la naturaleza de los temas a tratar, si algún integrante del CICCI se encontraba impedido para votar, era necesario que dicho impedimento fuera manifestado por dicho medio o al inicio del Comité, a fin de resolver el impedimento dentro del Comité. En consideración a que no se recibieron notificaciones de impedimento por escrito, preguntó a los integrantes del CICCI si algún integrante se declaraba impedido para votar, sin recibirse manifestaciones de impedimento. De esta manera, se contó con el quorum deliberatorio y decisorio requerido.

### 2. Lectura y aprobación del orden del día

El jefe de la Oficina de Control Interno procedió a dar lectura al orden del día, enunciando la competencia funcional del Comité en el marco de las funciones asignadas en la Resolución 7419 de 2021, en particular, la función *“50.5. Servir de instancia para resolver las diferencias que surjan en desarrollo del ejercicio de auditoría interna”*, y conforme a las políticas operacionales descritas en el procedimiento PR PR-EC-01 *“Evaluación independiente y auditorías internas”*, a los hallazgos presentados, precisando que en dicho procedimiento está establecido que las decisiones que adopte el Comité irán dirigidas principalmente a establecer los hallazgos sobre los que procederá formular el Plan de mejoramiento. Cabe anotar que este tema se trata en el CICCI, en consideración a que mediante memorando 20223250120733 del 04/04/2022, la DTDP solicitó lo siguiente:

*“(…) Me permito solicitar la convocatoria del Comité Institucional de Coordinación de Control Interno del IDU conforme lo establecido en el numeral 50.5 del artículo 50 de la resolución 7419 de 2021, con el fin*

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

### DESARROLLO

*de resolver las diferencias que surten en relación con el proceso de auditoría especial realizado al RT 46881 A", para los hallazgos 1, 3, 3 y 4 del Informe final.*

El orden del día fue aprobado por unanimidad por los integrantes del Comité asistentes a la sesión.

### 3. Antecedentes auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial


El jefe de la Oficina de Control Interno procedió a exponer la contextualización y antecedentes de la auditoría especial al Proceso de Gestión Predial, así:

- Esta auditoría se adelantó en consideración a la solicitud del Director General efectuada mediante memorando 20225050031593 del 26/01/2022 y aprobada por el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en sesión del 28/01/2022.
- El ejercicio se adelantó de conformidad con el plan de auditoría formalizado mediante memorando 20221350046453 del 08/02/2022 y presentado en la reunión de apertura del 09/02/2022. Dicho plan sufrió modificaciones mediante los memorandos 20221350047563 del 09/02/2022 y 20221350092433 del 14/03/2022.
- El Director General mediante correo electrónico del 04/03/2022, solicitó que, en el marco de esta auditoría especial, se emitiera un informe preliminar y final con los resultados de la auditoría realizada al RT 46881A.
- El informe preliminar de auditoría, en lo referente al RT 46881A, fue comunicado por la OCI, a los líderes del proceso, mediante correo electrónico del 16/03/2022, para que formularan las observaciones que consideraran pertinentes.
- Las observaciones de la Dirección Técnica de Predios-DTDP fueron remitidas a la OCI mediante correo electrónico del 22/03/2022 y de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera-DTAF, mediante memorando 20225560102093 del 22/03/2022.
- El Informe Final fue formalizado el 25/03/2022, a través de memorando 20221350109163. Frente a los hallazgos descritos en dicho informe, la DTDP manifestó su inconformidad de cara a los hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 mediante memorando 20223250123613, que, en el marco de las competencias del Comité, es el asunto a desarrollar en el Comité, para analizar la pertinencia o no de formular el respectivo plan de mejoramiento.
- El tema asociado al pago del RT 46881A, inicialmente fue denunciado ante el Oficial de Cumplimiento del Sistema de Gestión Antisoborno y, adicionalmente, se encuentra en investigación por parte de la Fiscalía General de la Nación (Grupo Investigativo de Delitos contra la Administración Pública).

### 4. Presentación de hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A, objeciones sobre los mismos y respuesta de Equipo Auditor a las Observaciones formuladas.

Antes de dar inicio a la presentación, el jefe de la Oficina de Control Interno, en su condición de secretario técnico del Comité, indicó la metodología que se ha implementado para estas exposiciones,



FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	


### DESARROLLO

así: se dará lectura al respectivo hallazgo, luego se otorgará el uso de la palabra al equipo auditado para que en el término de 5 minutos presente sus argumentos, el mismo término será otorgado al equipo auditor para sustentar su decisión y posteriormente se dará la palabra a los integrantes del Comité, para que formulen sus inquietudes o comentarios sobre el particular y por último, se someterá a votación la formulación o no del respectivo plan de mejoramiento.

Así las cosas, se inició la presentación de los hallazgos, así:

#### 4.1. Hallazgo No. 1 “*Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos.*”

Criterio	Hallazgo
<p><b>Ley 1437 de 2011 Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.</b></p> <p><b>Artículo 68. “Citaciones para notificación personal.</b> <i>Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente [...].”</i></p> <p><b>Artículo 69. “Notificación por aviso.</b> <i>“[...] Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.”</i></p> <p><b>PR-GP-03 V.5 Procedimiento Adquisición Predial.</b></p> <p><b>4.1.1.5 Enviar la comunicación de notificación a los titulares.</b>  <b>Descripción:</b> <i>“A través de la empresa de correspondencia se debe enviar la comunicación de notificación a los propietarios, conforme los lineamientos de ley establecidos para dicho acto.”</i></p> <p><b>6.1.1.17 Enviar comunicación al propietario.</b>  <b>Descripción:</b> <i>“Enviar comunicación a través de la</i></p>	<p><b>Hallazgo N.º 1: Debilidad en la gestión de notificación de actos administrativos.</b></p> <p>Se evidenció debilidad en la gestión de requisitos de trámite, respecto a la notificación de la Resolución 4505 del 26/09/2018, toda vez que, el radicado 20183250940811 del 28/09/2018 correspondiente al oficio de citación de notificación personal de la oferta de compra, no fue enviado por correspondencia al propietario del predio y de la Resolución 1246 del 27/03/2019, puesto que no se evidenció la publicación en página web del aviso bajo radicado 20193250375031 del 08/05/2019, contraviniendo lo previsto en el artículo 68 del C.P.A.C.A., y el numeral 4.1.1.5 del Procedimiento Adquisición Predial PR-GP-03 Versión 5, para la Resolución 4505 de 2018 y el artículo 69 del C.P.A.C.A. y el numeral 6.1.1.17 del Procedimiento Adquisición Predial PR-GP-03 Versión 5, para la Resolución 1246 de 2019, situación que puede generar posibles riesgos jurídicos para la entidad.</p>

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

DESARROLLO
------------

<i>empresa de correspondencia al propietario para que se notifique el acto administrativo, la notificación se realizará conforme a lo establecido en el artículo 67 y los subsiguientes de la ley 1437 del 2011 –CPACA.”</i>	
--	--

### Argumentos del equipo auditado

Tomó la palabra la doctora María del Pilar Grajales Restrepo, en su condición de líder operativo del proceso de Gestión predial, quien inició mencionando la inconformidad de la DTDP en relación con la descripción y/o denominación de los hallazgos registrados en el informe de auditoría especial, ya que las mismas no se compadecen con la realidad fáctica y jurídica que generan las observaciones y que por ende pueden incurrir en el equívoco a su interprete.

Soportada en la presentación denominada “*HALLAZGOS DERIVADOS DE AUDITORIA ESPECIAL-Observaciones DTDP*”, realizó una breve exposición sobre las generalidades del proceso de adquisición predial del RT 46881 A y sobre la descripción y ubicación física del mismo.


A continuación, frente a este hallazgo No. 1, presentó, en primer término, imágenes del histórico ORFEO del Oficio 20183250940811 del 28/09/2018, con la nota de “*La devolución se genera por una diferencia frente a la información que del tercero reflejaba el sistema Orfeo*”


Así mismo, indicó que la “*Comunicación fue enviada a una dirección válida, correspondiente a la que registraba el soporte de Cámara de Comercio de Bogotá.*”


Otro argumento expuesto fue que “*En aras de la debida diligencia, teniendo en cuenta el no envió por parte del área de correspondencia, la DTDP envió comunicación, con negativa de ubicación, procediendo a la notificación por aviso.*”

Dio a conocer una copia del citado oficio en el que aparece una nota del siguiente tenor: “*Luego de visitar la zona se constató que la dirección no existe*”, suscrita el 12/10/18 por Justiniano Jiménez, 79151690 Bogotá, precisando que el señor Jiménez era un contratista de la DTDP cuyo objeto era “*PRESTAR SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN PARA LAS ACTIVIDADES DE ORDEN ADMINISTRATIVO RELACIONADAS CON EL MANEJO Y ACTUALIZACIÓN DE CORRESPONDENCIA*”, y que dicho documento se encuentra disponible en el expediente 201732532010000057E - Anexo 2 - Página 63. La DTDP informó que este documento estaba disponible en el expediente Orfeo, el cual fue objeto de consulta y revisión por parte del equipo auditor.

En relación con el segundo componente de este hallazgo (radicado 20193250375031 del 08/05/2019), informó que la publicación del aviso se verificó en lugar público mediante radicado 20193250375031 del 8 de mayo de 2019, disponible en expediente 201732532010000057E-Anexo 2 – Páginas 24 y 25, constancia que da a conocer en su presentación y que en la página web se dispuso el acto administrativo adicional a la publicación en lugar público.

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
<p>Finalmente, se resaltó por parte de la Directora Técnica de Predios que los actos administrativos se encontraban bien notificados conforme al marco normativo correspondiente y que lo descrito por el equipo auditor, lo que muestra es una oportunidad de mejora orientada al fortalecimiento de los mecanismos de seguimiento y aseguramiento documental de las notificaciones de los actos administrativos propios de la gestión predial.</p>			
<u>Argumentos del equipo auditor</u>			
<p>Tomó la palabra la profesional Erika Stipanovic Venegas, en su condición de Auditor acompañante, precisando que el equipo auditor, se manifiesta en los informes con los soportes y evidencias que le son aportados en su oportunidad, por el equipo auditado. A continuación, presentó el sustento de este hallazgo No. 1, frente a los soportes entregados en desarrollo de la auditoría y los argumentos expuestos por la DTDP previo traslado del informe preliminar y que se encuentran descritos en la presentación “<i>Comité Institucional de Coordinación de Control Interno-CICCI –abril 21 de 2022</i>”, así:</p> <p>Mencionó que el hallazgo involucró 2 componentes, el primero relacionado con la notificación de la oferta de compra (Resolución 4505 del 26/09/2018), en la que se evaluó el oficio de citación para notificación personal 20183250940811 del 28/09/2018; se presentaron para el efecto, las imágenes de la dirección registrada en el sistema Orfeo vs la dirección anotada en el físico del documento (digitalizada), así como la anotación que se visualiza en el histórico del respectivo documento “<i>la dirección del físico no coincide con el sistema</i>” y en la reasignación subsiguiente se incluyó “<i>Por favor dar pronta solución ya que es de su competencia</i>”. Dado lo anterior, el equipo auditor evidenció que, el oficio no fue despachado al destinatario; por tanto, al no intentarse la notificación personal conociendo la dirección (RUES), no procedía continuar con la notificación por aviso, dado que la misma es supletoria, o por desconocimiento, atendiendo los criterios señalados en el hallazgo. Se mencionó que el oficio citado por la DTDP, con la nota del señor Jiménez, no fue evidenciado en la ejecución de la auditoría en el expediente y que, en respuesta de la DTDP al informe preliminar, tampoco fue aportado ni se hizo referencia a su entrega previa.</p> <p>El segundo componente se refiere a la notificación por aviso de la Resolución 1246 del 27/03/2019, dado que atendiendo la imagen aportada por la DTDP a través de correo electrónico del 21/02/2022, evidencia la publicación en la página web de la copia del acto administrativo. Sin embargo, el equipo auditor no pudo determinar la publicación, en este medio, del aviso contenido en el radicado 20193250375031 del 08/05/2019, de conformidad con el artículo 69 del C.P.A.C.A, que exige la publicación tanto de la comunicación como del acto administrativo. La publicación íntegra del aviso y del acto administrativo no es alternativa, es obligatoria.</p> <p>Frente a los nuevos argumentos y evidencias presentadas por la DTDP, como son la constancia de intento de entrega de la oferta de compra y la constancia de fijación en lugar público del aviso respecto a la resolución de expropiación, se reiteró que el equipo auditor se pronunció a través de los informes (preliminar y final) exclusivamente sobre las evidencias y soportes que en su momento tuvo conocimiento y que estos registros, a pesar de haber sido requeridos no fueron puestos a disposición, ni evidenciados en el traslado para observaciones del informe preliminar.</p>			

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
<u>Deliberaciones y conclusión del Comité</u>			
<p>El Subdirector General Jurídico preguntó sobre quién era el señor Justiniano Jiménez; la DTDP mencionó que el señor Jiménez era un contratista de la DTDP cuyo objeto consistía en <i>“PRESTAR SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN PARA LAS ACTIVIDADES DE ORDEN ADMINISTRATIVO RELACIONADAS CON EL MANEJO Y ACTUALIZACIÓN DE CORRESPONDENCIA”</i>.</p> <p>Por su parte, la Subdirectora General de Gestión Corporativa manifestó que el Instituto tiene contratado con la Empresa 472 el servicio de correo certificado para los casos en que se requiera la constancia certificada del envío de correspondencia IDU.</p> <p>Los integrantes del CICCI solicitaron detallar el trámite operativo del sistema ORFEO, frente a la situación de devolución de la correspondencia; el equipo auditor realizó una breve exposición al respecto, precisando que en el caso particular se ha debido proceder a corregir en el sistema la dirección y enviar nuevamente el oficio. La DTDP mostró nuevamente el oficio en el que soportan la notificación realizada a la dirección inscrita en el RUES y mencionó las acciones que ha venido implementando la DTDP para el mejoramiento continuo de las actividades de notificación.</p> <p>Los miembros del Comité manifestaron que, teniendo en cuenta los soportes presentados por la DTDP, hay evidencia que la notificación se realizó de debida forma, esto es de conformidad con el marco respectivo normativo y por ende el hallazgo N°1 está más asociado a errores de gestión documental y no como se consignó en el informe, a debilidades en la notificación de los actos administrativos, y por lo tanto también se puede concluir que no se generaron riesgos jurídicos para la entidad frente al proceso de adquisición, lo anterior sin perjuicio a que se identifican oportunidades de mejora en relación con la gestión documental.</p> <p>Al respecto, el equipo auditor reiteró que, de haber tenido conocimiento de los documentos aportados en esta sesión, éstos hubiesen sido objeto de análisis y evaluación, con las incidencias que para la denominación y descripción del hallazgo hubiere habido a lugar; sin embargo, se reiteró que los pronunciamientos se formulan con base en los soportes y evidencias que en su oportunidad son entregados por la DTDP y que para este caso, ni la constancia de intento de entrega por el señor Justiniano ni la de publicación en lugar público fueron puesta a disposición (previa solicitud) en desarrollo de la auditoría, ni al momento del traslado del informe preliminar. Por su parte, la doctora María del Pilar Grajales reitera que la disponibilidad de la información que se expuso anteriormente se encontraba en el expediente de Orfeo (ver folio 33), el cual fue objeto de consulta y revisión por parte del equipo auditor, y por ende no es cierto afirmar que no fue entregada.</p> <p>En conclusión, los integrantes del CICCI, de manera unánime, consideraron procedente la formulación del plan de mejoramiento, encaminado a fortalecer la gestión documental en las actividades de notificación de actos administrativos.</p>			
<p>Siendo las 11:15 a.m., sin que se haya agotado el orden del día, se suspende esta sesión del Comité, indicándose que posteriormente se confirmará fecha y hora de realización de la segunda jornada.</p>			

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

## DESARROLLO

Siendo las 4:30 p.m. del lunes 09/05/2022, se reinició la sesión del Comité Institucional de Coordinación de Control Interno-CICCI y se procedió por parte del Secretario Técnico a llamar a lista y verificar el quorum de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Resolución 7419 de 2021, *“Por la cual se actualizan las Instancias de Coordinación Interna del IDU en el marco de las dimensiones operativas MIPG”*.

Se contó con la asistencia presencial del Subdirector General de Desarrollo Urbano, la Subdirectora General de Gestión Corporativa, el Subdirector General Jurídico y la Jefe de la Oficina de Relacionamento y Servicio a la Ciudadanía-ORSC y la asistencia virtual a través de la plataforma Google meet del Director General, la Subdirectora General de Infraestructura y la Jefe de la Oficina Asesora de Comunicaciones.

Asistieron como invitados la Directora Técnica de Predios, José Alejandro Ramírez Cano - Abogado de la DTDP, Aura Yineth Correa Niño - Asesora de la Dirección General, Consuelo Mercedes Russi Suárez – Auditor líder, Wilson Guillermo Herrera Reyes y Erika Stipanovic Venegas – Auditores acompañantes y virtualmente los auditores acompañantes: Adriana Mabel Niño Acosta, Diego Fernando Aparicio Fuentes, Héctor Yesid Luengas Caicedo, Fabio Luis Ayala Rodríguez y Cristian Sebastián Fandiño Melgarejo.


En consideración a que no se recibieron notificaciones de impedimento al inicio de la jornada, se determinó la existencia de quorum deliberatorio y decisorio requerido.

Se continuó con el punto N° 4 del orden del día: *“Presentación de hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A, objeciones sobre los mismos y respuesta de Equipo Auditor a las Observaciones formuladas.*

### **4.2 Hallazgo No. 2: “Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019”**

Criterio	Hallazgo
<b>GU-GF-01 “Guía de Pago a Terceros”, versión 8</b> <b>3 RESPONSABILIDADES.</b> Primer inciso  <i>“Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, <u>gestiones prediales</u>, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. <u>Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la</u></i>	<b>Hallazgo N.º 2: Debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago 2439/2019</b>  Se evidenciaron debilidades en la validación del contenido de documentos soporte de la orden de pago 2439/2019, específicamente en el formato “CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES”, propio del Banco Agrario y diligenciado y suministrado por la DTDP, debido a que en dicho formato quedó consignado erradamente que el NIT del demandado (Constructora y Promotora BCP LTDA) era 8300260011, el cual corresponde,



FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

<b>DESARROLLO</b>
-------------------

suscripción de la orden de pago". (Subrayado fuera de texto).

**PR-GF-11 "Procedimiento de Pago a Terceros", versión 1**

**1. POLÍTICA OPERACIONAL, primer inciso**

*"Atendiendo lo indicado en los artículos 110 y 113 del Decreto 111 de 1996, y el artículo 7 del Decreto 234 de 2015, el ordenador del pago y los funcionarios que este designe para: la supervisión, apoyo a la supervisión, gestiones prediales, gestiones judiciales y demás actividades delegadas, serán los responsables de revisar y validar el contenido de la totalidad de los documentos que se exigen como soporte del pago. Los documentos soporte del pago deben ser validados previamente a la suscripción de la orden de pago".* (Subrayado fuera de texto).

realmente, a la Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (sociedad que no era demandada, sino propietaria del predio al momento de generación de la resolución de expropiación), incumpliendo lo establecido en el numeral "3 RESPONSABILIDADES" de la guía GU-GF-01 "Pago a Terceros", versión 8 y el numeral "5. POLÍTICA OPERACIONAL", del procedimiento PR-GF-11 "Procedimiento de Pago a Terceros", versión 1, situación que generó un error en la constitución del título de depósito judicial 400100007338617 y que, a futuro, para otros RT, no permitiría el desembolso del título judicial a favor del demandante, en el caso en que tenga que hacerse directamente y no a través de tercero.


Argumentos del equipo auditado


Tomó la palabra la doctora María del Pilar Grajales Restrepo, en su condición de líder operativo del proceso de Gestión predial, manifestando que no se considera procedente la suscripción de Plan de Mejoramiento por las siguientes razones:

- Al respecto es preciso señalar que si bien es cierto se presentó un error en el diligenciamiento del Nit de la CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, en el trámite de constitución del depósito judicial, es necesario indicar que en desarrollo del mismo no se generó, con base en dicha situación, una decisión contraria a los intereses del Instituto, o de terceros, tanto es así que el citado depósito si se constituyó, debido a que tanto el número del proceso, como las partes del mismo, esto es, demandante y demandado, se encontraban claramente identificados.

Igualmente, es preciso señalar que, si bien se presentó dicho error, el mismo no tuvo incidencia alguna en el sentido o el contenido de la decisión adoptada por la Administración, y si se hubiese requerido, habría sido objeto de una corrección posterior. Sobre el particular, debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, el cual dispone: **"ARTÍCULO 45. Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, (..)"** (subrayado fue de texto).

Continuó su exposición manifestando que hay errores formales susceptibles a presentarse en el ámbito administrativo, tanto así que son contemplados en la norma que lo regula, y no por ello hay debilidades en el proceso como lo tipifica el equipo auditor.

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
<p><u>Argumentos del equipo auditor</u></p> <p>Tomó la palabra la profesional Consuelo Mercedes Russi Suarez, en su condición de Auditor líder y sustentó la decisión del equipo auditor, con base en lo siguiente:</p> <p>La situación que observó el equipo auditor en el hallazgo no se refiere al proceso de adquisición predial en sí, ni a que Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación no fuera la titular de derecho de dominio del predio correspondiente al RT 46881A. Tampoco se cuestionó el hecho de que los dineros debían ser puestos a disposición del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá.</p> <p>El error en la constitución del título de depósito judicial al que hace alusión el equipo auditor se refiere a que los datos del demandado, que son parte integral de la información del título, no eran consistentes con la realidad, al no contener el NIT correcto.</p> <p>Como se señaló en el cuerpo del informe, mediante correo electrónico del 09/03/2022, la DTDP indicó que “[...] <i>al momento de digitar el Nit de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, por un error involuntario se transcribió el Nit de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A- EN LIQUIDACIÓN</i>”, lo cual implica la aceptación de la situación relacionada en el hallazgo.</p> <p>Adicionalmente, la DTDP refuerza lo anterior al mencionar en su respuesta al informe preliminar que <i>“Ahora bien, en cuanto al NIT si bien se señala un error en la digitación de la proforma del documento Banco Agrario, la cual se precisa pudo obedecer a un error involuntario, no excluye la responsabilidad de la DTDP de constituir un depósito judicial conforme los hechos relevados (sic) por el folio de matrícula para ese momento”</i>.</p> <p>En conclusión, el equipo auditor reflejó en el hallazgo las debilidades en la validación del soporte específico llamado “<i>CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES</i>”, toda vez que el hecho de registrar, en él, el NIT equivocado para el demandado, llevó al registro errado de esa información que forma parte integral de la constitución del título. De haber sido objeto de validación o verificación antes de la remisión de la información a la STTR y/o al Banco Agrario, según correspondiera, hubiera podido subsanarse la situación antes de la constitución del TDJ 400100007338617 y del registro de la información en el portal bancario. Se hizo énfasis en que, para este caso, efectivamente no tuvo una incidencia el error de transcripción del NIT en el desembolso al tercero, pero se advirtió del riesgo que podría correr la entidad en los casos en que el desembolso no se realizara al tercero, si no se fortalecen los mecanismos de validación.</p> <p>Dado lo expuesto y teniendo en cuenta que no se presentaron evidencias que desvirtuaran el criterio señalado o los hechos constitutivos del hallazgo, el equipo auditor mantuvo el hallazgo.</p> <p><u>Deliberaciones y conclusión del Comité</u></p> <p>El Subdirector General de Desarrollo Urbano, al igual que otros integrantes del CICCI, manifestaron que la descripción y/o denominación del referido hallazgo registrado en el informe de auditoría especial, no corresponde con la realidad presentada, toda vez que si bien se presentó un error formal en el diligenciamiento del Nit de la CONSTRUCTORA Y PROMOTORA BCP LTDA, el mismo no puede</p>			

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

### DESARROLLO

describirse como una debilidad en la validación del contenido de documentos soporte de la Orden de pago, ya que éste no generó una decisión contraria a los intereses del Instituto, o de terceros, ni tampoco ningún inconveniente para el giro del depósito judicial, según lo expuso la DTDP.

Adicionalmente, manifiestan que la forma como está redactado el título del hallazgo pareciera que se generalizara la situación, por lo que se señalan la importancia que los títulos de los hallazgos sean más precisos. Al respecto, el jefe de la OCI manifestó que los títulos de los hallazgos no deben verse de manera independiente al primer párrafo que es, en sentido estricto, la descripción del hallazgo, en donde se enuncia el hecho evidenciado, los criterios de referencia y el posible impacto generado por la situación evidenciada, en donde se detallan estos tres componentes del hallazgo.


La profesional Erika Stipanovic Venegas, en su condición de Auditor acompañante precisó que el error identificado no fue corregido, y que, si bien no generó inconvenientes en la conversión del título, se ratificó el hallazgo, a fin de que el plan de mejoramiento contribuya a que este tipo de errores no se presenten a futuro o se gestionen oportunamente. Caso contrario y dado que no se corrigió y que no es mencionado por la DTDP hubiese sucedido en el evento en que el Juzgado ordenara el pago a Inversora Gerona, quien, al cobrar por ventanilla del Banco Agrario, no lo hubiera podido hacer por cuanto la identificación no coincidía. Agregó el Jefe de la Oficina de Control Interno que esta situación hubiese podido generar erogaciones adicionales (intereses) en tanto se tramita una corrección. Al respecto, la doctora María del Pilar Grajales Restrepo, reitera que las situaciones de riesgo que se informan por parte del equipo auditor son imposible consolidación y/o ocurrencia, ya que el efecto práctico del error hubiese sido la no constitución efectiva del depósito y por ende la devolución del Juez para su correspondiente corrección. No obstante, y a pesar del error de forma, el depósito sí se constituyó, debido a que tanto el número del proceso, como las partes del mismo, esto es, demandante y demandado, se encontraban claramente identificados.

Frente a las inquietudes de los miembros del Comité, continuó la auditora acompañante indicando que los riesgos asociados a errores formales deben considerarse, toda vez que los mismos en un proceso como es el de gestión predial pueden llegar a comprometer el desembolso de recursos públicos, es decir, intereses patrimoniales sean de terceros o del Instituto.

En conclusión, los integrantes del CICCI, aceptaron los argumentos presentados por la DTDP en el sentido que para este caso el error fue más de forma y no tuvo impacto, coincidieron en la importancia de que, a futuro, el título del hallazgo sea más preciso frente a los hechos relacionados en la descripción del mismo; sin embargo, consideraron procedente, de manera unánime, la formulación del plan de mejoramiento, encaminado a fortalecer los controles desde la DTDP para que este tipo de errores de transcripción en soportes para el trámite de desembolsos, no se presenten o se gestionen oportunamente.

#### 4.3. Hallazgo No. 3: “No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020.”

Criterio	Hallazgo
Acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020. Centro de Conciliación y Arbitraje “Fundación Derecho y Equidad”. Convocante: VICTOR HUGO JIMENEZ	Hallazgo N.º 3: No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionada en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020.

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

### DESARROLLO

#### CASTRO. Convocada: INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A. EN LIQUIDACIÓN

##### Artículo 2:

*“En virtud al acuerdo conciliatorio al que han llegado las partes, la convocada endosará y en consecuencia autorizará al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía 4.318.158 de Manizales, para cobrar dicho título judicial, número 400100007338617 que reposa en el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, a nombre de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., con Nit 830026001-1”. (Subrayado fuera de texto).*

No se evidenció soporte del endoso y/o autorización por parte de la firma Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (Convocada), para el trámite de desembolso a favor del señor Víctor Hugo Jiménez Castro (Convocante) del título judicial, contraviniendo lo establecido en el artículo 2, del Acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020, del Centro de Conciliación y Arbitraje “Fundación Derecho y Equidad”, situación que puede afectar la completitud de información para soportar el trámite de desembolsos asociados a títulos judiciales y generar riesgos jurídicos para el Instituto.


#### Argumentos del equipo auditado

La Directora Técnica de Predios relacionó los siguientes antecedentes/documentos asociados con la autorización de desembolso de los \$2.361.383.374:


- *“Conciliación efectuada el 27/10/2020*
- *Acuerdo para el pago de una suma única, total y definitiva de todo orden correspondiente al valor de \$2.361.383.374*
- *Dicha suma no sería pagada por la parte convocada, sino que debía ser cobrada por parte del acreedor al IDU.*
- *El IDU contaba con un título judicial desmaterializado a nombre de la parte convocada.*
- *El acuerdo conciliatorio celebrado prestaba mérito ejecutivo e hizo tránsito a cosa juzgada*


Posteriormente, manifestó que no se consideraba procedente la formulación de Plan de Mejoramiento por las siguientes razones:

- El Acuerdo Conciliatorio se convierte en el mandato mismo para las actuaciones respecto del cobro del título.
- Si bien el Acuerdo Conciliatorio es suscrito en el 2018, las actuaciones de pago se gestionan en el 2020.
- El endoso es jurídicamente un acto unilateral, accesorio e incondicional, por medio del cual el tenedor de un título valor coloca a otra persona en su lugar con efectos plenos y limitados.
- Es característica esencial para que existan endosos, que el título valor exista de forma materializada.
- Para el registro topográfico objeto de auditoría, el IDU en cabeza de la DTDP, gestionó un título desmaterializado, lo anterior conforme al procedimiento establecido por el Banco Agrario.
- Los títulos desmaterializados son aquellos valores que carecen de un documento físico que los soporte.
- Para los títulos desmaterializados, al no existir materialmente, no es posible realizar su entrega material y por ende tampoco su endoso. Lo que procede para un título judicial desmaterializado, es su registro o anotación en cuenta, aparejados a la entrega de la correspondiente constancia

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
<p>o certificación; además, estarán siempre las partes facultadas para escoger el mejor mecanismo con el fin de efectuar la creación o transferencia del derecho en condiciones extensivas de publicidad de la operación negocial.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Conforme a lo anterior, al existir un acta de conciliación que prestaba mérito ejecutivo y que hizo tránsito a cosa juzgada, y que constituía un título ejecutivo, en la cual se efectúa el reconocimiento expreso y claro de la suma adeudada por parte de la mencionada sociedad al señor Jiménez, para efectos del pago a éste por parte del IDU, entidad deudora del precio indemnizatorio por virtud de la expropiación, no era necesario, ni jurídicamente procedente, realizar el endoso previo del título de depósito judicial No. 400100007338617.</li></ul> <p>En este sentido, agregó que no hubo falta de completitud de la información para soportar el trámite de pago, ya que el acuerdo era el mandato para la actuación, no procedía el endoso dada la condición desmaterializada del título. De acuerdo con esto, tampoco hubo riesgo jurídico sobre el proceso como afirma el equipo auditor.</p> <p>La doctora María del Pilar Grajales Restrepo, manifestó que no es de recibo los argumentos esbozados por el equipo auditor, lo anterior en razón a que: i) de conformidad con el numeral 11 del MANUAL ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DEPÓSITOS JUDICIALES del Consejo Superior de la judicatura, dentro de las operaciones de los depósitos judiciales desmaterializados, no se describe la circularización de éstos, sino la conversión, reposición y fraccionamiento, ii) El título de depósito judicial al tener la condición de un título valor, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 619 del Código de Comercio, el derecho en el incorporado es independiente y autónomo al negocio causal o subyacente que le dio origen, y para efectos de su transferencia, debe aplicarse la ley de circulación correspondiente por parte de su legítimo tenedor, mediante su entrega material y endoso, situación que como ya se indicó no se puede predicar del caso objeto de auditoría, en razón a que corresponde a un título desmaterializado.</p>			
<p><u>Argumentos del equipo auditor</u></p> <p>Se concedió el uso de la palabra a Erika Stipanovic Venegas, en su condición de Auditor acompañante quien precisa nuevamente que el equipo auditor, se manifiesta en los informes con los soportes y evidencias que le son aportados en su oportunidad por el equipo auditado. A continuación, presentó el sustento de este hallazgo No. 3, frente a los soportes entregados en desarrollo de la auditoría y los argumentos expuestos por la DTDP previo traslado del informe preliminar y que se encuentran descritos en la presentación “Comité Institucional de Coordinación de Control Interno-CICCI –abril 21 de 2022”, así:</p> <p>El equipo auditor coincide en que, en la conciliación, las partes llegaron a un acuerdo que pretendía zanjar sus diferencias frente a una presunta deuda anteriormente adquirida, que en tal virtud acordaron el pago de una suma única de \$2.361.383.374, que esta suma no sería pagada directamente por la parte convocada, sino que debía gestionarse su pago ante el Instituto (entidad en la que reposaba el título de depósito judicial); que dicha acta hizo tránsito a cosa juzgada y que en caso de incumplimiento prestaría mérito ejecutivo; que el título ejecutivo objeto de cobro fue el acta de conciliación y no el título de depósito judicial.</p>			



FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
<p>Adicionalmente y frente a los demás argumentos que en respuesta al informe preliminar presentó la DTDP precisó que:</p> <p>El acta conciliatoria por sí misma no está sujeta a requisitos de perfeccionamiento; en su contenido y verificado el Artículo 2 de la misma, contiene una obligación de hacer para la convocada (Gerona), como es la de realizar el endoso y/o autorización de pago.</p> <p>Es cierto que dicha acta hizo tránsito a cosa juzgada y que en caso de incumplimiento prestaría mérito ejecutivo y era válida para soportar la solicitud de pago ante el Instituto; sin embargo, para la efectividad de la gestión de pago, se requería, tal como lo dispone el artículo 2 del acta 363, el endoso y/o autorización de pago como hechos futuros, subsiguientes a la suscripción del documento conciliatorio.</p> <p>Agregó que el depósito judicial estaba a favor de (Inversora Gerona), no en poder de la Inversora Gerona. Por último, frente a la afirmación de la DTDP que <i>“La exigencia del endoso hubiese sido necesaria en el evento que dicho título se hubiese entregado al propietario por parte del IDU, ya que para efectos de su cobro por parte de otro tenedor tenía que encontrarse efectivamente endosado por aquél”</i>, no se considera acertada la interpretación, reiterando el contenido del acta, en la que en su artículo 2, se desprende una obligación de hacer “[...] la convocada <u>endosará y en consecuencia autorizará</u> al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO [...]”.</p> <p>Ahora bien, frente a los nuevos argumentos esgrimidos por la DTDP, relacionados con la imposibilidad jurídica de realizar el endoso en virtud a la desmaterialización del título Judicial, manifestó el equipo auditor que los mismos no fueron presentados en respuesta al informe preliminar, para ser analizados a mayor profundidad; pero que, pese a lo anterior, dado que el concepto de desmaterialización obedece a los ajustes tecnológicos introducidos a la cotidianidad por la virtualidad, es evidente que el Código de Comercio y demás legislación sobre la materia aún no ha sido ajustada; que en tal virtud, pueden existir multiplicidad de conceptos doctrinales sobre el particular.</p> <p>Por lo que, para el equipo auditor, el depósito judicial, sea en su versión física o virtual no pierde su vocación de circulación, dado que no hay norma expresa que lo prohíba. En consideración de esto, se precisa que se incluyó en el hallazgo la condicional de endoso y/o autorización (no solo endoso), en atención a lo consignado en el Artículo 2 de la citada acta de conciliación 636 de 2020.</p>			
<p><u>Deliberaciones y decisión del Comité</u></p> <p>Los integrantes del Comité, solicitaron presentar el contenido general del acta de conciliación, razón por la cual se proyectó el documento en su integridad.</p> <p>La Directora Técnica de Predios indicó que la DTDP, actuó con la debida diligencia en la gestión de pago de esta conciliación, que se verificaron condiciones de registro del acta, presentación de poderes, entre otros. No obstante, mencionó que al interior del proceso se viene adelantando una actualización en la información documentada (procedimientos, manuales, entre otros) en el que se están haciendo precisiones sobre algunos puntos de control a aplicar o salvedades a tener en cuenta en la ejecución</p>			

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	


### DESARROLLO

de algunas actividades del proceso, que incluye disposiciones sobre verificación de poderes, revisión de información cuando hay sucesiones, fragmentaciones, aplicación de exclusiones, entre otros aspectos.

Los integrantes del Comité precisaron como válidos los argumentos de la DTDP frente a que no se requería soporte de endoso, dado que el título era desmaterializado; sin embargo, consideraron procedente, de manera unánime, la formulación de un Plan de mejoramiento en el sentido de documentar las acciones que mencionó la DTDP, viene implementando, asociadas a la actualización de la información documentada (procedimientos, manuales, entre otros), en la que se fortalezcan los controles para el trámite de desembolso de recursos, cuando medie autorizaciones de terceros, entre otros aspectos.

#### 4.4. Hallazgo No. 4: “*Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora.*”

Criterio	Hallazgo
<p><b>MG-GP-01 Manual de Gestión Predial V 3 0</b>  <b>“5.6.11 Entrega del inmueble</b></p> <p><i>[...] “para el efecto se suscribirá el formato acta de recibo del inmueble vigente, la cual contendrá el área de registro topográfico - RT, que se recibe o en su defecto el área certificada por cabida y linderos expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, el estado de las construcciones, servicios públicos instalados o cancelados y demás circunstancias que al momento de la visita se encuentren. <u>Dicha acta será firmada por los propietarios o poseedores inscritos y por el profesional de la Dirección Técnica de Predios a cargo del proceso.</u>” (Subrayado fuera de texto original).</i></p> <p><b>PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0</b>  <b>“7.6.5 Recibir físicamente el predio</b>  <b>Punto de Control</b></p> <p><i><u>El Acta debe estar suscrita por el propietario que entrega el bien, el profesional a cargo del proceso de adquisición predial, profesional del área técnica y el servidor público del área de administración y venta de la Dirección Técnica de Predios- DTDP encargado para tal fin</u></i>  <i>7.6.8 Entregar predio a contratista de obra.</i>  <i>Se debe formalizar la entrega de predio(s) al área ejecutora de obra a través de memorando adjuntado las actas de recibo de predio(s) por parte del contratista copia de los RT’s del proyecto de infraestructura intervenido.</i></p>	<p><b>Hallazgo N.º 4: Debilidades en la ejecución de puntos de control y en los registros asociados con el recibo del predio por parte de la DTDP y su entrega al área ejecutora.</b></p> <p>Se evidenciaron debilidades en la ejecución de actividades de control y en los registros asociados con el recibo del predio RT 46881A y su entrega al área ejecutora, toda vez que el Acta de Recibo del predio no fue suscrita por el propietario del predio, a su vez, el documento correspondiente al Acta de entrega a la DTC, no está suscrito por los intervinientes (Interventor y Constructor) y los registros asociados son ilegibles e incompletos, contraviniendo lo establecido en el numeral 5.6.11- Entrega del inmueble del Manual “<i>MGGP01 Manual de Gestión Predial V3.0</i>”, los numerales 7.6.5-Recibir físicamente el predio y 7.6.8-Entregar predio a contratista de obra del procedimiento <i>PR-GP-02 Administración y Venta de Predios V3.0</i> y el formato <i>FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios</i>, situación que puede generar incertidumbre sobre la autenticidad de la persona que entrega el predio. El detalle de las situaciones evidenciadas se desarrolló en el numeral 2.4 del presente informe.</p>

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

### DESARROLLO

#### **Punto de Control**

*Se deberá levantar acta de entrega con la relación de bienes recibidos por el contratista de obra la cual debe estar firmada por las partes que intervienen.*  
(Subrayado fuera de texto original)

**FO-GP-55 Acta de Recibo de Predios V3.0** - Vigente a la fecha en que se recibió el predio (01/02/2019).  
En la hoja "Instrucciones" del archivo Excel del formato se registraba para el campo "Vendedor" la instrucción *"Deje este espacio libre para la firma y cédula de ciudadanía del vendedor."*

#### Argumentos del equipo auditado


La doctora María del Pilar Grajales Restrepo, expuso los argumentos sobre la improcedencia de la formulación del plan de mejoramiento, en el siguiente sentido:

- ✓ El acta se encuentra suscrita por Representante Legal de la Agrupación Residencial Gerona del Tintal, quien actúa en calidad de mandatario del propietario del inmueble quien ostentaba la tenencia y cuidado del inmueble.
- ✓ El contrato de mandato por regla general es consensual, bastando el acuerdo expreso o tácito sobre la gestión que se encarga, entre el mandante y el mandatario, para que se perfeccione.
- ✓ La representante legal de dicha agrupación no tenía que exhibir documento alguno, que acreditara el mandato conferido por el propietario, ya que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2149 del Código Civil, se establece: *"El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra."*
- ✓ El ordenamiento jurídico no establece que, para el cumplimiento de la gestión por parte del mandatario, éste tenga que actuar frente al tercero indicando expresamente que lo hace en nombre y representación del mandante, como al parecer sugiere el equipo auditor.
- ✓ La citada agrupación al hacer entrega del inmueble, lo está haciendo no en nombre propio sino en representación de un tercero, esto es, de su propietario.
- ✓ La situación presentada nunca generó incertidumbre sobre la autenticidad de la persona que entrega el predio.

#### Argumentos del equipo auditor

Se concedió el uso de la palabra al profesional Wilson Guillermo Herrera Reyes, en su condición de Auditor acompañante, quien, frente a los argumentos de la DTDP, manifestó lo siguiente:

Respecto al documento aportado como soporte adicional al Acta de recibo, fechado el 01/02/2019, y presentado por la DTDP con la respuesta al Informe Preliminar, una vez analizado su contenido, se

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

### DESARROLLO

identificó claramente que es la manifestación de un tercero, en este caso Agrupación Gerona del Tintal, que no corresponde con el propietario del predio o poseedor inscrito (Inversora Promotora Gerona S.A En Liquidación), quien sería el sujeto idóneo para otorgar mandato civil, donde se dé como instrucción, entregar el predio concerniente al RT 46881A al Instituto.

De igual forma, en el documento allegado, no se evidenció la calidad en la que el propietario Inversora Promotora Gerona S.A En Liquidación entregó el predio a la Agrupación Gerona del Tintal; apenas se registró una frase que no es clara, describiendo que la Agrupación “[...] *hace entrega oficial del terreno se (sic) en algún momento fue dado en calidad de cuidado para la seguridad del conjunto [...]*”.

Al verificar nuevamente el Acta de entrega, suscrita por la representante legal de la Agrupación Gerona del Tintal, en el campo correspondiente para Observaciones, no se registró ninguna nota aclaratoria relacionada con que dicha suscripción para realizar la entrega del predio, atendiera al otorgamiento de un mandato del propietario del inmueble.

Por último, se precisó que este hallazgo tenía 2 componentes y que la DTDP en su documento de comentarios al Informe Preliminar se pronunció exclusivamente sobre la entrega del predio al IDU, pero que no presentó observaciones relacionadas con las debilidades identificadas respecto a la entrega del predio a la DTC, Constructor/Interventor, dado lo cual, se ratificó lo mencionado en el hallazgo y en el cuerpo del informe respecto a dicho aspecto.


Se mencionó igualmente, por parte del profesional de la OCI, que la documentación (Manuales, procedimientos, formatos, entre otros) que adopta la entidad dentro del principio de Autorregulación del MECI, es de carácter obligatorio y no potestativo para su cumplimiento y por lo tanto lo establecido allí debe cumplirse de manera taxativa por parte de los responsables de los diferentes puntos de control allí registrados. Lo anterior, teniendo en cuenta los criterios que se tuvieron en cuenta frente al hallazgo formulado.

### Deliberaciones y conclusión Comité


Los integrantes del Comité preguntaron sobre los posibles errores de forma en el diligenciamiento del documento de acta de entrega del predio, a lo que el equipo auditor mostró los formatos en los que no se evidenció las firmas de las partes intervinientes.

La Directora Técnica de Predios reiteró que, en la actualidad, en la DTDP se encuentran desarrollando un proceso de actualización de los documentos del sistema de gestión MIPG-SIG que integran el proceso de Gestión Predial, que en dicha revisión y actualización se están incluyendo aspectos generados debido a los casos presentados como lecciones aprendidas en el caso particular de las entregas de los predios y en todos los aspectos relativos al proceso. Así mismo, insistió en los argumentos expuestos, en lo que hace referencia al contrato de mandato como soporte fáctico de la entrega del predio a nombre de la firma Gerona.

El profesional Herrera Reyes, precisó que no se desconoce por parte del equipo auditor que el contrato de mandato es consensual, soportado en un acuerdo expreso o tácito sobre la gestión que se encarga,

FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	
DESARROLLO			
<p>que para este caso y según la expresión misma que se observa en el documento aportado por la DTDP de fecha 01/02/2019, lo constituye “(...) <i>el cuidado del predio</i>”; sin embargo, no se evidenció en forma plena al equipo auditor que este presunto contrato de mandato para cuidado del predio comprendía o era expreso para “<i>que se efectúe la entrega del inmueble</i>”.</p> <p>Agregó que se comparte el concepto de la DTDP, en el sentido de que en la legislación vigente no se contempla que, para el cumplimiento de la gestión por parte del mandatario, éste tenga que actuar frente al tercero indicando expresamente que lo hace en nombre y representación del mandante, y que de la lectura de la comunicación suscrita 01/02/2019, es claro que la citada agrupación al hacer entrega del inmueble, lo está haciendo no en nombre propio sino en representación de un tercero, esto es, de su propietario, pero reiteró que no se puede compartir el hecho que este documento implique la autorización o mandato para entrega y/o disposición física del inmueble.</p> <p>Seguidamente, la Directora Técnica de Predios expresó su aceptación de las recomendaciones para la mejora permanente de los procesos y las actuaciones derivadas de éstos, solicitó la revisión de los términos con los que se titulan y/o describen los hallazgos de auditoría para garantizar e identificar adecuadamente las oportunidades de mejora y por último, reiteró que en el caso del predio denominado CASO GERONA, no hubo inconsistencias en el reconocimiento del pago y las actuaciones atendieron la debida diligencia y el debido proceso.</p> <p>El Comité acogió los argumentos de que, para futuros ejercicios de auditoría, se revise la terminología empleada por la OCI en la denominación de los hallazgos, a fin que reflejen de manera más precisa, los hechos descritos en los mismos.</p> <p>El jefe de la Oficina de Control Interno reiteró que tanto los pronunciamientos, como la denominación y descripción de los hallazgos se realizan con base en los soportes y evidencias que en su oportunidad son entregados por los procesos, sea en desarrollo de las respectivas auditorías, como en los traslados y respuesta a observaciones a los informes preliminares; sin embargo, se tendrá en cuenta la recomendación del Comité para futuros ejercicios de auditoría.</p> <p>En conclusión, en consideración de los argumentos presentados por el equipo auditor, principalmente frente a que la DTDP no se pronunció sobre el segundo componente del hallazgo y de las acciones que la DTDP manifestó que se han venido implementando, los integrantes del CICC consideraron procedente, de manera unánime, la formulación de un Plan de mejoramiento en el sentido de documentar las acciones que viene implementando la DTDP asociadas a la actualización de la información documentada (procedimientos, manuales, entre otros), en la que se fortalezcan los controles para la entrega de predios y se actualicen las disposiciones que ya no aplican.</p> <p>De esta manera, se concluyó el análisis de este punto del orden del día.</p>			
5. Propositiones y varios			
El secretario técnico del Comité informó que no habiendo propuestas sobre temas adicionales y agotado el orden de día, se da por terminada la sesión, siendo las 6:35 p.m.			



FORMATO			
ACTA DE REUNION			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-PE-14	PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	5	

CONCLUSIONES
--------------


La DTDP deberá formular plan de mejoramiento para los hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A presentados ante el Comité, teniendo en cuenta los énfasis realizados por los integrantes del CICCI en los términos previstos en el procedimiento PR-MC-01 V.8.0 "Formulación, monitoreo y seguimiento a planes de mejoramiento de auditorías internas, auditorías externas, autoevaluación y evaluaciones de gestión", esto es, dentro de los 8 días hábiles siguientes a la decisión del CICCI, que empezarán a correr desde el 10/05/2022.

COMPROMISOS PACTADOS
----------------------

Descripción	Responsable	Fecha de Entrega
Copia de la presente acta, deberá publicarse como anexo del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A (Memorando 20221350109163 del 25/03/2022), en la página web del Instituto	OCI	Una vez suscrita el acta
Formulación Plan de mejoramiento para los hallazgos N° 1, 2, 3 y 4 del Informe de Auditoría Especial al Proceso de Gestión Predial - Informe final para el RT 46881A	DTDP	Dentro de los 8 días hábiles siguientes a la conclusión de este Comité.

ANEXOS
--------

No	Nombre del Anexo: (documento/CD/Listas de asistencia)	Folios
1	Presentación "HALLAZGOS DERIVADOS DE AUDITORIA ESPECIAL-Observaciones DTDP"	26
2	Presentación "Comité Institucional de Coordinación de Control Interno-CICCI-abril 21 de 2022"	32

FORMATO ACTA DE REUNION			
CÓDIGO FO-PE-14	PROCESO PLANEACIÓN ESTRATÉGICA	VERSIÓN 5	

# FORMATO

## ACTA DE REUNION

### Control de Versiones

Versión	Fecha	Descripción Modificación	Folios
5	2020-01-24	Ajuste de estilo y diagramación, automatización del formato y aplicación de la clasificación del documento siguiendo los parámetros del SIGA y el SGSI.	2
4	7/12/2012	Ajuste formato	2
3	2/1/2010	Ajuste logos	2
2	2/8/2009	Ajuste imagen	2
1	2/2/2008	Versión inicial del documento	2

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



Participaron en la elaboración <sup>1</sup>	Addy Andrea Rodriguez Andrade, STRF / Carlos Fernando Campos Sosa, OAP / Sandra Julia Bolanos Calderon, SGI /
Validado por	Isauro Cabrera Vega, OAP Validado el 2020-01-24
Revisado por	Isauro Cabrera Vega, OAP Revisado el 2020-01-24
Aprobado por	Isauro Cabrera Vega, OAP Aprobado el 2020-01-24

<sup>1</sup>El alcance de participación en la elaboración de este documento corresponde a las funciones del área que representan