

## Informe de Auditoría Integral

Proceso, Procedimiento o Proyecto auditado:	<b>Proceso adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial</b> <b>- Adquisición proyectos Tercera Concurrencia</b> <b>- Adquisición proyecto San Bernardo Tercer Milenio AMD 1</b> <b>- Convenio 3151-2019 suscrito con el IDRD.</b>
---------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Trabajo de Auditoría No.	13	Fecha de reunión de inicio	24	06	2024	Fecha de reunión de cierre	13 y 30	09	2024
Auditor Líder:	José Edwin Lozano Gómez – Auditor – Gestor Senior 3 – Oficina de Control Interno								
Equipo Auditor:	Rubén Mauricio González – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno Fernando Sánchez Jacobo – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno Javier Ricardo Rincón Carrasco - Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno								

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

#### 2.1 OBJETIVOS

- Verificar y evaluar el proceso de adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial en los proyectos de Tercera Concurrencia en los que participa la Empresa Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., así como el proyecto San Bernardo Tercer Milenio AMD 1 y Convenio 3151 de 2019 suscrito con el IDRD.
- Identificar situaciones susceptibles de mejora para el fortalecimiento del Sistema de Control Interno en el proceso de adquisición del suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, adquisición proyectos Tercera Concurrencia, adquisición proyecto San Bernardo Tercer Milenio ADM1 y el convenio 3151-2019, suscrito con el IDRD.
- Verificar y evaluar indicadores de gestión y riesgos asociados a los procesos objeto de la auditoría.
- Verificar planteamiento de planes de mejora, así como su estado y ejecución, asociados a los procesos objeto de la auditoría.
- Detectar situaciones de riesgo y alertar sobre posibles desviaciones en los procesos y procedimientos que aplican en la adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial (incluidos proyectos de tercera concurrencia).

## Informe de Auditoría Integral

### 2.2 ALCANCE

Verificar y evaluar la formulación y ejecución proceso de adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial en los proyectos de Tercera Concurrencia en los que participa la Empresa Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., así como el proyecto San Bernardo Tercer Milenio AMD 1 y Convenio 3151 de 2019 suscrito con el IDR con corte a 31 de mayo de 2024.

### 2.3 CRITERIOS

- Procedimiento PD-23 Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.
- Ley 388 de 1997 y la reglamentaria al Decreto 1077 de 2015 y los Decretos Distritales que reglamentaron normas urbanísticas en el marco de los Contratos suscritos para la Tercera Concurrencia.
- Cumplimiento del Decreto 508 de 2019.
- Normograma de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá incluidas las normas aplicables al proceso objeto de la auditoría.

### 2.4 RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORIA

- Posibilidad de afectación reputacional o económica por debilidades en la detección de errores o desviaciones de importancia, al evaluar los procedimientos implementados por la Empresa.
- Posibilidad de afectación reputacional por escepticismo e incredulidad en los trabajos de auditoría, debido a que los resultados no agreguen valor ni mejoren las operaciones de la Empresa en los procesos de gobierno, riesgos y control.
- Posibilidad de afectación reputacional por pérdida de la confidencialidad de la información obtenida para la ejecución de los trabajos de auditoría debido a debilidades en los mecanismos de control para su protección y resguardo.
- Posible demora en la entrega de información o documentación incompleta por parte del área auditada que atrasen el trabajo de auditoría
- Posible comunicación inoportuna de los resultados de la auditoria por circunstancias externas o internas.
- Posibilidad de afectación reputacional al pedir o aceptar dádivas, favores o beneficios particulares, con el fin de manipular indebidamente los resultados de los informes de evaluación y seguimiento u ocultar hechos irregulares conocidos por los auditores.

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

1. Aumentar la efectividad de los procedimientos de auditoría aplicados, así como el muestreo realizado.

## Informe de Auditoría Integral

2. La Jefatura de la Oficina de Control Interno convoca y desarrolla la reunión de apertura y conjuntamente con el auditor líder presenta el plan de trabajo de auditoría al líder del proceso y su equipo de trabajo convocado, para recibir comentarios y ajustes, en los documentos de la Auditoría. (Plan de Trabajo de Auditoría ajustado - Listado Asistencia Reunión de Apertura).
3. El auditor líder y el equipo de auditoría inicia el trabajo de auditoría y los resultados preliminares se consolidan y se remiten mediante correo electrónico a la Jefatura de la Oficina de Control Interno para verificar su contenido, resultados, evidencias y cumplimiento de las etapas metodológicas de acuerdo con el Procedimiento PD-57 "Auditorías Internas SIG y de Evaluación Independiente" y realizar los ajustes correspondientes. El informe preliminar se remite al líder del proceso auditado con el propósito de que analice los resultados y presente las objeciones las cuales son analizadas por el equipo auditor y por la Jefatura de la Oficina de Control Interno para elaborar el informe definitivo el cual se presenta en la reunión de cierre.
4. Si se encuentran actividades que no se pueden ejecutar en el tiempo programado o se presentan retrasos, se realizan los ajustes en la programación (de ser necesario, por un ajuste considerable) se convoca al Comité Institucional de Coordinación de Control Interno para la aprobación, cuyas sesiones se documentan en las actas correspondientes) y posteriormente se remite el cronograma ajustado al área auditada.
5. Estatuto de Auditoría y Código de Ética del Auditor

### 2.5 ANÁLISIS DE RIESGOS – TEMAS OBJETO DE AUDITORÍA (PROCESO PROYECTO, OBRAS, CONTRATO, ETC)

El análisis de riesgos para Adquisición proyectos Tercera Concurrencia, Adquisición proyecto San Bernardo Tercer Milenio AMD 1, y Convenio 3151-2019 suscrito con el IDRD, se fundamenta en los riesgos de gestión y corrupción asociados al Proceso de Gestión Predial (anteriormente denominado Gestión Predial y Social). Estos riesgos fueron identificados en el Seguimiento a los riesgos de gestión y corrupción, realizado por la Oficina de Control Interno con corte enero - abril de 2024. (Ver anexo No 1).

## 3. METODOLOGÍA

### 3.1 METODOLOGÍA APLICADA

#### Fase Preliminar

- Solicitud de información preliminar
- Revisión documental inicial

#### Planeación del Trabajo de Auditoría

- Preparación del plan de trabajo de auditoría interna
- Preparación de listas de verificación y pruebas de auditoría

## Informe de Auditoría Integral

### Ejecución del Trabajo de Auditoría

- Reunión de instalación
- Ejecución del trabajo de auditoría: evaluación de soportes documentales, entrevistas, aplicación de pruebas de auditoría, registro de resultados del trabajo de auditoría
- Preparación del informe preliminar de auditoría

### Comunicación de Resultados del Trabajo de Auditoría

- Comunicación de resultados del trabajo de auditoría
- Revisión de objeciones
- Respuesta a las objeciones
- Reunión de cierre
- Remisión del informe final
- Seguimiento del progreso

En caso de detectar hechos presuntamente disciplinables, dolosos o fraudulentos de cualquier naturaleza, el equipo auditor debe reunir el mayor volumen de información que sustente los hallazgos e inicialmente comentarlos a la jefatura de la Oficina de Control Interno, diseñar las pruebas complementarias para profundizar el análisis, esperar instrucciones y preparar un informe específico que será entregado a las instancias de control interno o externo pertinentes.

## 4. RESULTADOS DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

### 4.1 ASPECTOS GENERALES:

#### Adquisición proyectos Tercera Concurrencia

- En virtud del Numeral 5 del Artículo 4 del acuerdo 643 de 2016 la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá es competente para prestar los servicios de gestión predial a particulares.
- Se deben cumplir los siguientes requisitos. i) Acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 para la celebración del vínculo contractual. ii) Certificación de la existencia de recursos para cubrir el desarrollo de los procesos de adquisición predial. iii) la certeza respecto a la utilización de los inmuebles objeto de las gestiones de adquisición predial en el desarrollo de los proyectos de interés general y utilidad pública.
- Definición del tercero concurrente: De acuerdo con el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.5.5.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Garantizar el aporte y afectación de los recursos financieros y tarifa que cobrará la Empresa por los servicios de gestión del suelo.

## Informe de Auditoría Integral

- Dejar indemne a los inmuebles y recursos previstos para la gestión predial.
- Brindar la garantía de un manejo y administración profesional de los inmuebles y recursos por parte de una sociedad fiduciaria especializada y vigilada por la Superintendencia Financiera Colombiana.
- El artículo 2.2.5.5.4 del Decreto 1077 de 2015 establece la obligación a cargo de tercero concurrente de *"aportar los recursos necesarios para adelantar la adquisición predial, indicando la estimación de las sumas de dinero a su cargo que además del valor de adquisición o precio indemnizatorio incluirá todos los costos asociados a la elaboración de los estudios técnicos, jurídicos, sociales y económicos en los que se fundamentará la adquisición predial, incluyendo los costos administrativos en que incurran las entidades públicas."* Por lo anterior, conforme a la aplicación de la resolución No. 533 de 2019, modificada parcialmente por la Resolución No. 568 de 2019 *"Por la cual se fija la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntario y expropiación y la Resolución 093 del 2021 para la determinación de la tarifa para el cobro de los servicios por parte de la Empresa "*.
- Adicionalmente, se debe incluir el numeral 5, del artículo 5 del Acuerdo 643 de 2016, por lo cual la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, igualmente, es competente para prestar los servicios de gestión predial a particulares.
- Con relación a los requisitos que se deben cumplir para la contratación son los siguientes:
  1. Motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda a los literales c) o l) del artículo 58 de la ley 388 de 1997 o al artículo 8o del Decreto 4821 de 2010
  2. Se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado para la ejecución de:
    - a) Programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial;
    - b) Unidades de actuación urbanística, conforme lo previsto en el artículo 44 de esta ley;
    - c) Actuaciones urbanas integrales formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del respectivo plan de ordenamiento territorial, según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997
    - d) Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) que se encuentren en curso de acuerdo con la Sentencia C-149 de 2010, y
    - e) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU)
  3. Los programas y/o proyectos desarrollados en función de las actuaciones de los literales a), b) y c), señalados anteriormente, deben estar localizados en municipios o distritos con población urbana superior a los quinientos mil habitantes, contar con un área superior a una (1) hectárea y cumplir con las demás condiciones que defina el Gobierno Nacional.
  4. La celebración previa de un contrato o convenio, entre la entidad expropiante y el tercero concurrente.

## Informe de Auditoría Integral

- Los demás aspectos señalados en el informe obedecen a requisitos que debe contener el contrato y que no necesariamente se acreditan para la verificación de la pertinencia del proceso.
- Así mismo, la reglamentación de terceros se encuentra en el artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015. El artículo 2.2.5.5.8 sólo señala el término para la ejecución de los proyectos. Por otro lado, la Resolución No. 533 de 2019, modificada parcialmente por la Resolución No. 568 de 2019 *"Por la cual se fija la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntario y expropiación"* fue derogada por la Resolución No. 093 del 2020, vigente.

### **PROYECTO EL ROSARIO.**

Mediante la Resolución 650 de 2019, la Empresa anuncia a los interesados y a la ciudadanía, en general, la puesta en marcha del proyecto de renovación urbana "El Rosario" localizado en la manzana entre la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) y la Carrera 35 y entre la Calle 63 y 63 C, dentro del sector denominado El Rosario de la Localidad 12 de Barrios Unidos, UPZ 103 Parque El Salitre, Manzana 00510403 de la Ciudad de Bogotá.

El proyecto "El Rosario" se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Decreto Distrital 621 de 2016, que complementa las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial y que se encuentra dentro de los corredores establecidos por el Plan Maestro de Movilidad como eje de renovación urbana, y buscará concretar alianzas con los propietarios de los inmuebles de la zona a efectos de permitir adecuadamente su participación en el mismo.

El proyecto que aquí se anuncia se localiza en el área que se señala a continuación y está integrado por los predios que se identifican en el presente artículo: Localización. Manzana entre la Av. NQS y la Carrera 35 y entre la Calle 63 y 63 C, dentro del sector denominado el Rosario, de la localidad 12 de Barrios Unidos, Upz 103 Parque El Salitre, Manzana 00510403 de la Ciudad de Bogotá.

Gestión Predial: Para el proyecto, se identifican los siguientes predios:

PROYECTO EL ROSARIO			
#	Proyecto	Dirección	Chip
1	El Rosario	Calle 63 B No. 30-12	AAA0054MZYX
2	El Rosario	Calle 63 B No. 30-18	AAA0054MZZM
3	El Rosario	Calle 63 B No. 30-24	AAA0054NAAF
4	El Rosario	Calle 63 B No. 30-26	AAA0054NABR
5	El Rosario	Calle 63 B No. 30-32	AAA0054NACX

## Informe de Auditoría Integral

6	El Rosario	Calle 63 B No. 30-40	AAA0054NADM
7	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-10	AAA0054NAEA
8	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-16	AAA0054NAFT
9	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-20	AAA0054NAHY
10	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-28	AAA0054NAJH
11	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-32	AAA0054NAKL
12	El Rosario	Carrera 35 No.63B-34	AAA0054NAMS
13	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-42	AAA0054NANN
14	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-46	AAA0054NAOE
15	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-50	MA0054NAPP
16	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-54	A4A0054NASK
17	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-60	AAA0054NAUZ
18	El Rosario	Carrera 35 No. 63B-70	A4A0054NAWF
19	El Rosario	Calle 63C No. 30-55	AAA0054NAYX
20	El Rosario	Calle 63C No. 30-25	AAA0054NBAW
21	El Rosario	Calle 63C No. 30-19	AAA0054NBCN
22	El Rosario	Calle 63C No. 30-11	AAA0054NBEP
23	El Rosario	Calle 63C No. 30-07	AAA0054NBHR
24	El Rosario	Calle 63C No. 30-59	AAA0054NBHC

**Nota:** Para el Proyecto El Rosario, el auditado indica que no existen carpetas de los chips relacionados, teniendo en cuenta que no se llevó a cabo adquisición de esos predios, dado que el contrato fue objeto de un Laudo Arbitral, según lo expresado por parte de la Oficina jurídica.

- **CONTRATO 325-2019**

**Objeto:** Prestar servicios especializados para la gestión del suelo, en el marco del Decreto Distrital 621 de 2016, el numeral 2 del artículo 18 del Decreto Distrital 595 de 2017 y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas, ajustados para la ejecución de un proyecto en tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de reactivación en el sector denominado El Rosario de la localidad 12 de Barrios Unidos, UPZ 103 Parque El Salitre, manzana 00510403, de la ciudad de Bogotá D.C.

**-CONTRATANTE:** ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE PROYECTO ROSARIO.

**-Fecha de suscripción del contrato:** 20 de septiembre de 2019.

**-Plazo de Ejecución:** Veinticuatro (24) meses

## Informe de Auditoría Integral

- Fecha de suscripción del Acta de Inicio:** 23 de septiembre del 2019.
- Suspensión No. 1 del 30 de agosto de 2021:** Dos meses, a partir del 30 de agosto de 2021 y hasta el 29 de octubre de 2021.
- Suspensión No. 2 del 29 de octubre de 2021:** Prorrogar la suspensión del plazo de ejecución contrato por tres (3) meses más a partir del 30 de octubre de 2021 y hasta el 29 de enero de 2022.
- Plazo de Ejecución Final:** Veinticuatro (24) meses
- Fecha de Terminación:** 22 de febrero del 2022.

-**Resumen Financiero:** En cuanto al estado financiero del contrato, de conformidad con la Cláusula Séptima - Forma de pago del Contrato No. 325-2019, se hizo exigible únicamente el primer pago con la suscripción del acta de inicio, mediante factura de venta N° 208 de 2019, quedando pendiente de exigibilidad de pago el segundo, como se detalla a continuación:

FACTURA No. 208-2019	VALOR TOTAL PRIMER PAGO INCLUIDO IVA	SEGUNDO PAGO (PENDIENTE)
\$588.956.100 más IVA	\$700.857.759	\$121.661.534 más IVA

Durante la ejecución del contrato de prestación de servicios No. 325-2019 operó la figura jurídica de "IMPOSIBILIDAD FÍSICA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO ESTATAL" dados los cambios normativos generados con ocasión a la expedición de la Ley 2044 de 2020 y el Decreto Distrital 326 de 2020. Lo anterior produjo el decaimiento de la Resolución 650 del 6 de noviembre de 2019 por medio de la cual se efectuó el "Anuncio del proyecto" y del Decreto 835 del 27 de diciembre de 2019, mediante el cual se declararon las condiciones de urgencia para la adquisición del suelo por motivos de utilidad pública que corresponden a los actos administrativos que permitían la adquisición de predios por parte de la entidad.

En ese sentido, el Fideicomiso Lote el Rosario mediante comunicación radicado No. E2022000435 del 01 de febrero del 2022, puso en conocimiento la presentación de demanda arbitral instaurado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., en contra de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

-**Gestión Jurídica:** Para el proyecto, se requirió de Laudo Arbitral proferido dentro del trámite promovido en contra de la Empresa por Acción Fiduciaria como Vocera del Patrimonio Autónomo denominado "Lote Rosario", y el cual negó las pretensiones económicas de dicho proceso, ordenando solamente la devolución del valor de los honorarios que por concepto del contrato suscrito entre las partes, le fue pagado a la entidad, y por ello, también se remite la Resolución 282 de 2023, por la cual se dio cumplimiento a lo ordenado en ese laudo referente a la devolución de dichos recursos", así:

*PRIMERO - DENEGAR LA PROSPERIDAD DE LA EXCEPCIÓN "D. FALTA DE COMPETENCIA DEL TRÁMITE ARBITRAL PARA REALIZAR INTERPRETACIONES LEGALES CON OCASIÓN AL DECAIMIENTO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS Y LAS CONSECUENCIAS DE ESTOS", propuesta por la Convocada Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. –ERU–*

## Informe de Auditoría Integral

*en su contestación a la Demanda reformada, todo de conformidad con los precisos términos expuestos al respecto en la parte motiva de la presente providencia.*

*DÉCIMO SEGUNDO - ORDENAR EL PAGO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN, a cargo de la Entidad Estatal Convocada Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. –ERU– y a favor del Convocante Fideicomiso Lote Proyecto Rosario cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., de la suma de novecientos veinticuatro millones seiscientos seis mil cuatrocientos doce pesos (\$ 924'606.412,00) a título de restitución de los honorarios que a su vez le fueron pagados a aquella por razón y/o con ocasión de la celebración del Contrato de Prestación de Servicios No. 325-2019, todo de conformidad con los precisos términos y el entendimiento que fueron expuestos al respecto en la parte motiva del presente laudo.*

El Fideicomiso Lote el Rosario, mediante comunicación radicado No. E2022000435 del 01 de febrero del 2022, puso en conocimiento la presentación de demanda arbitral instaurado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., en contra de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, por considerar que existió en su criterio un incumplimiento de las obligaciones de la Empresa, con ocasión a las condiciones normativas sobrevivientes en la ejecución del proyecto como consecuencia de la expedición de la modificación del literal c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 dada por la Ley 2044 de 2020 y la derogatoria del artículo 18 del Decreto 595 de 2017 realizada por el Decreto 326 de 2020, en donde cambiaron las condiciones para la adquisición del suelo en modalidad de renovación, y por ello, operó el fenómeno del decaimiento de los actos administrativos que fueron expedidos con fundamento en estas normas.

En el caso concreto se tiene que, al haber desaparecido del ordenamiento jurídico los motivos de derecho que les dieron origen en los términos previstos por el artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, y de acuerdo con el concepto proferido por la Secretaría Jurídica de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, 2-2021-1342, se dio el decaimiento de la Resolución No. 650 del 6 de noviembre de 2019, por medio de la cual se realizó el anuncio del proyecto, y del Decreto 835 del 27 de diciembre de 2019 con el que se declararon las condiciones de urgencia del proyecto y operó ipso iure dada la expedición de la Ley 2044 de 2020, y esta situación es ajena a las competencias de la Empresa.

Los actos administrativos mencionados, configuraban las autorizaciones previas correspondientes para que la entidad pudiera adelantar la formulación de las ofertas de compra, en los términos previstos por la Ley 388 de 1997, por tanto, su decaimiento impidió iniciar el proceso de adquisición.

En virtud del Tribunal convocado y agotadas todas las actuaciones, en audiencia llevada a cabo el 20 de noviembre de 2023 se efectuó la lectura del fallo en donde se notificó de la denegatoria de las pretensiones de la convocante, las cuales consistían principalmente en declarar el incumplimiento del Contrato de Servicios No. 325-2019 y condenar a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá por un valor de \$22.741.145.364.

Lo anterior se produjo como resultado de la declaratoria de prosperidad de las excepciones presentadas por la Empresa, lo cual representa un resultado exitoso para la misma.

## Informe de Auditoría Integral

Aunado a lo anterior, el Tribunal ordenó a la Empresa la restitución de los honorarios que le fueron pagados es decir la suma de \$924'606.412. En este sentido, el día 01 de diciembre del 2023 el Tribunal de Arbitraje informó que se abstenía de efectuar audiencia de aclaraciones y/o correcciones en atención a que no se presentaron las mismas, tal como lo certificó Secretaria de dicho Tribunal, por lo que se encuentra en firme la decisión contenida en el laudo arbitral, haciendo exigible el cumplimiento de la siguiente orden: "DÉCIMO SEGUNDO.- ORDENAR EL PAGO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN, a cargo de la Entidad Estatal Convocada Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y a favor del Convocante Fideicomiso Lote Proyecto Rosario cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., de la suma de novecientos veinticuatro millones seiscientos seis mil cuatrocientos doce pesos (\$ 924'606.412,00) a título de restitución de los honorarios que a su vez le fueron pagados a aquella por razón y/o con ocasión de la celebración del Contrato de Prestación de Servicios No. 325-2019, todo de conformidad con los precisos términos y el entendimiento que fueron expuestos al respecto en la parte motiva del presente laudo."

La suma referida obedece a la actualización, indexación o indización a valor presente de la cifra de \$700'857.759 que le fue entregada a la Empresa a título de honorarios para la ejecución del Contrato de Servicios No. 325-2019. Mediante Resolución 282 del 14 de diciembre de 2023, se dio cumplimiento al Laudo Arbitral de fecha 20 de noviembre del 2023, proferido por el Tribunal Arbitral dentro del expediente 135.145 promovido por Acción Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo Proyecto Rosario y en contra de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y se dispone el pago ordenado a título de restitución de honorarios en los términos allí señalados.

### **PROYECTO PROSCENIO.**

Mediante la Resolución 650 de 2019, la Empresa anuncia a los interesados y a la ciudadanía en general, la puesta en marcha del proyecto relacionado con la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística Nos. 1, 2 y 3, delimitadas mediante el Decreto Distrital 562 de 2019, del Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio", localizado en la localidad de Chapinero de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 674 de 2018.

El proyecto se localiza en el área que se señala en el Plano Anexo No. 1 "*Ejecución Unidades de Actuación Urbanística No. 1, 2 y 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio"*" que hace parte integral del presente acto administrativo.

Gestión Predial: Para el proyecto, se identifican los siguientes predios:

## Informe de Auditoría Integral

PREDIOS ADQUIRIDOS ENERO DE 2023 AL 30 DE MAYO DE 2024			
PROYECTO PROSCENIO			
#	Proyecto	Dirección	Chip
1	Proscenio	KR 14 87 25	AAA0096OXPP
2	Proscenio	KR 15 86 A 70 LC	AAA0096OTOE
3	Proscenio	KR 14 85 73 OF 301	AAA0096PBAW
4	Proscenio	KR 14 86A 12 AP 201	AAA0096PBOM
5	Proscenio	CL 86A 14 48 AP 201	AAA0096OSPA
6	Proscenio	KR 14 85 37	AAA0096PBEP
7	Proscenio	KR 15 86A 42 AP 301	AAA0096OTCX
8	Proscenio	KR 14 87-79	AAA0096OXAF

- **CTO 340 de 2019**

*Contrato de Tercera Concurrencia No. 340 de 2019 celebrado entre RenoBo y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., quién actúa en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Proscenio ERU – FIDUBOGOTA - FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO como Entidad Gestora.*

- **Fecha de inicio:** 19 de noviembre de 2021
- **Fecha de Terminación:** 31 de marzo de 2024.
- **Modificaciones:** ha tenido 5 modificaciones.  
La prórroga No 4 y 5 plazos por el término de 28 meses 11 días es decir hasta el 31 de marzo de 2024.
- **Valor:** Valor indeterminado pero determinable.

**-Objeto:** Prestar servicios especializados para la gestión del suelo en el marco del artículo 61A de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas aplicables, para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2 y 3, delimitadas por el Decreto 562 de 2019, del Plan Parcial de Renovación Urbana “PROSCENIO” ubicado en la localidad de Chapinero adoptado mediante el Decreto Distrital 334 de 2010, modificado por el Decreto 271 de 2011 y subrogado por el Decreto Distrital 674 de 2018.

**-Ejecución:** A la fecha se encuentra en trámite la liquidación del contrato por cumplimiento del objeto contractual, el cual consistió en la adquisición por motivos de utilidad pública e interés social, a favor del patrimonio autónomo inmobiliario FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO de 8 predios que se relacionan a continuación:

- PR01-27\_0000 - EP 3350 del 2023-12-22 NOT 53
- PR01-09\_1002 - EP 8690 del 2023-12-28 NOT 51
- PR01-23\_0000 - EP 497 del 2024-03-11 NOT 58

## Informe de Auditoría Integral

- PR03-05\_2001 - EP 221 del 2024-02-26 NOT 72
- PR01-07\_3001 - EP 1216 del 2024-03-04 NOT 38
- PR02-17\_3001 - EP 2528 del 2023-12-22 NOT 42
- PR01-05\_2001 - EP 375 del 2024-02-28 NOT 48
- PR02-20\_0000 - EP 401 del 2024-02-29 NOT 49.

### -Estado Financiero

CONCEPTOS	VALOR
VALOR DEL CONTRATO	INDETERMINADO PERO DETERMINABLE
Valor adición	\$0
Valor por expropiación administrativa de 4 predios (Resolución 533 de 2019)	\$599.528.881 (Más IVA)
Valor por expropiación administrativa de 4 predios (Resolución 093 de 2021)	\$521.145.449 (Incluido IVA)
<b>Valor total Adquisición Expropiación Administrativa</b>	<b>\$1.234.584.819</b>
<b>INSUMOS TÉCNICOS – PAGOS PROPORCIONALES GESTION PREDIAL</b>	
Gestión adelantada por parte de la Empresa con relación a los folios de matrículas inmobiliarias No(s) 50C-728510, 50C-1154238 y 50C-103318 excluidos dentro de proceso de adquisición	\$74.705.458
Oferta de servicios de RenoBo mediante radicado S2024000705 del 19 de febrero del 2024 en virtud de lo señalado en el Parágrafo de la Modificación No. 4 y de acuerdo con la solicitud de prórroga por un (1) mes – Modificación No. 5.	\$82.731.744
<b>VALOR TOTAL EJECUTADO</b>	<b>\$1.000.722.330</b>
<b>VALOR EN TRAMITE DE PAGO</b>	<b>\$391.299.690</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$1.392.022.020</b>

### PROYECTO TRIANGULO DE FENICIA.

Mediante el Decreto Distrital 420 de 2014, se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", localizado en el Barrio Las Aguas de la Localidad de Santa Fe y en la Unidad de Planeamiento Zonal "La Macarena".

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia" se encuentra ubicado en el Barrio de Las Aguas en la Localidad de Santa Fe y se encuentra comprendido entre los siguientes límites:

- Nor – Oriente: Avenida Carrera la - Av. de los Cerros.
- Sur – Oriente: Calle 20 - Av. Gonzalo Jiménez de Quesada.
- Occidente: Avenida Carrera 3ª.

- Gestión Predial: Para el proyecto, se identifica el siguiente predio:

## Informe de Auditoría Integral

PREDIOS ADQUIRIDOS ENERO DE 2023 AL 30 DE MAYO DE 2024 TRIANGULO DE FENICIA			
#	Proyecto	Dirección	Chip
1	Triangulo de Fenicia	KR 1 22 75	AAA0030EWBS

- **CTO 165-2018**

*Contrato de Tercera Concurrencia No. 165 de 2018 celebrado entre RenoBo y Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente en su calidad de Vocera y Administradora del "FIDEICOMISO TRIÁNGULO DE FENICIA"*

**-Fecha de inicio:** 01 de febrero de 2018

**-Fecha de Terminación:** 30 de marzo de 2024.

**-Modificaciones:** ha tenido 7 modificaciones.

La prórroga No 7 plazos por el término de 9 meses es decir hasta el 30 de diciembre de 2024.

**-Valor:** Valor indeterminado pero determinable.

**-Objeto:** *Prestar servicios especializados para la gestión del suelo, en el marco de los establecido en el artículo 2.2.5.5.21 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, Ley 388 de 1997 y demás normas aplicables, para la ejecución del Proyecto de Renovación Urbana "Plan Parcial Triángulo de Fenicia" – UAU1 cuyo promotor es la Universidad de Los Andes.*

**-Ejecución :** Inicialmente para la suscripción del contrato reportó 4 predios sobre los cuales se debería realizar la gestión, sin embargo, en el marco de la ejecución del contrato el Fideicomiso Triángulo de Fenicia tuvo acercamientos con los propietarios y/o poseedores de los predios identificados como renuentes para la suscripción del contrato con el fin de lograr su vinculación al proyecto de manera directa en relación con las gestiones de adquisición en los términos del contrato 165 de 2018, en tanto que "la gestión realizada fue exitosa y definitivamente no se requirió la adquisición por parte de la ERU", y en consecuencia actualmente la Empresa se encuentra realizando la adquisición un (1) predio el cual se identifica como FN13-13.

**-Estado Financiero:**

## Informe de Auditoría Integral

Detalle	Valores Contrato	Estado
Primer Pago (Más IVA)	\$ 67.830.000	Pagado
Segundo Pago (Incluido IVA)	\$ 57.138.892	Pagado
Tercer Pago (Incluido IVA)	\$ 85.708.336	
Parágrafo Primero Modificación No. 7 (Incluido IVA)	\$ 177.470.058	Cobrado
Parágrafo Segundo Modificación No. 7 (Incluido IVA)	\$ 42.365.845	
<b>Total Contrato (Indeterminado pero Determinable)</b>	<b>\$ 430.513.131</b>	
<b>Total Pagado</b>	<b>\$ 124.968.892</b>	
<b>Pendiente por Ejecutar</b>	<b>\$ 305.544.239</b>	

- Estado actual del proceso de adquisición del predio **FN13-13**:

El predio hace parte de la UAU 1 ubicado en la **KR 1 22 75**, identificado con la Cédula Catastral No. **22 1 32**, matrícula inmobiliaria No. **50C-1076085** y CHIP **AAA0030EWBS**, cuyo titular del derecho de dominio es el señor **ISMAEL CONTRERAS PRÍNCIPE** identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.417.123 de Barranquilla. El inmueble fue ofertado, no hubo acuerdo sobre el valor y verificado el folio de matrícula inmobiliaria, se identificaron 4 anotaciones como medidas cautelares y limitaciones al derecho de dominio, siendo importante establecer que los embargos inscritos, por disposición legal, dejan el inmueble fuera del comercio. Igualmente, sobre el predio actualmente se encuentra ocupado por personas diferentes al titular del derecho de dominio, quienes adelantan un proceso de pertenencia sobre el mismo. Lo anterior, impidió que la enajenación del predio se adelantara de manera voluntaria, siendo necesario expedir la resolución de expropiación administrativa No. 061 del 17 de abril de 2023 ejecutoriada el día 01 de agosto de 2023, conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por otra parte, mediante turno 2023-77360 se solicitó a la ORIP-Zona Centro la inscripción de la Resolución de Expropiación por Vía Administrativa No. 061 del 17 de abril de 2023, la cual no ha podido ser registrada por parte de la oficina de Registro, teniendo en cuenta que Mediante comunicación con radicado No E2023007602 del 20 de septiembre del 2023, la ORIP – Zona Centro puso en conocimiento de RenoBo, auto de fecha 13 de septiembre de 2023 por medio del cual se inició la actuación administrativa de oficio con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble FN13-13, la cual fue resulta mediante Resolución 906 del 17 de noviembre de 2023.

Posteriormente el señor ISMAEL CONTERAS PRINCIPE radicó recurso de reposición ante la ORIP- CENTRO el 19 de diciembre de 2023 en contra de la mencionada actuación.

El mencionado recurso, fue resuelto por la ORIP-CENTRO mediante las resoluciones 00374 y 00375 del 4 de junio de 2024 negando el recurso interpuesto por el señor Ismael Contreras en contra de la resolución 906 y concediendo en el efecto suspensivo el recurso de apelación,

## Informe de Auditoría Integral

con radicado **SNR2024ER066716 del 13 de junio de 2024**. Nos encontramos a la espera de la resolución del mencionado recurso, para que finalmente se desbloquee el folio e inscriban la resolución de expropiación.

- **CTO 001-2022**

*Contrato de Tercera Concurrencia No. 001 de 2022 celebrado entre RenoBo y Alianza Fiduciaria S.A. actuando en calidad de Vocera y Administradora del "FIDEICOMISO TRIÁNGULO DE FENICIA.*

**-Fecha de inicio:** 28 de septiembre de 2022

**-Plazo:** 36 meses.

**-Fecha de Terminación:** 27 de septiembre de 2025.

**-Modificaciones:** Ha tenido 1 modificación.

**-Valor Total:** \$1.392.609.170 más IVA y la fuente de financiación corresponde a recursos propios del contratante.

**-Objeto:** *"Prestar servicios especializados para la gestión del suelo por enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa sobre los predios que el desarrollador acredite como renuentes y que hacen parte de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística conforme lo previsto en el Decreto Distrital 420 de 2014 modificado por los Decretos 421 de 2017 y 677 de 2018, en el marco de lo previsto en el artículo 61ª de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas aplicables, para la ejecución del "Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia" ubicado en el Barrio Las Aguas en la Localidad de Santa Fe". UAU 2,3,4 y 5.*

**-Ejecución:** En el marco de la solicitud de la gestión predial para la suscripción del contrato, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su calidad de vocera y administradora del "FIDEICOMISO TRIÁNGULO DE FENICIA" reportó inicialmente nueve (9) predios de las UAU 3 y 4 a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C y mediante radicado E2023009433 el Fideicomiso Triángulo de Fenicia informó 9 predios renuentes adicionales para la UAU 5.

- Predios en los cuales informan la condición de renuencia y sobre los que posiblemente se tendrán que adelantar las gestiones de adquisición predial. En ese sentido, se encuentra en revisión por parte del Desarrollador los soportes para el inicio de las actividades sociales y prediales, previa expedición de decreto de condiciones de urgencia y declaración de motivos de utilidad pública, con el fin de requerir los documentos faltantes para tal fin al Fideicomiso Triángulo de Fenicia, tales como títulos antecedentes de tradición 20 años atrás, cartas y convocatorias remitidas anteriormente a propietarios con constancia de entrega, complementación de estudio de títulos, entre otros acorde a los casos específicos.
- El Decreto de condiciones de urgencia se encuentra en trámite.

## Informe de Auditoría Integral

### PLAN DE MEJORAMIENTO POR PROCESOS – HALLAZGOS RELACIONADOS CON TERCEROS CONCURRENTES.

#### Hallazgo No 1 – Proceso de Gestión Predial

*AUSENCIA DE LINEAMIENTOS Y DIRECTRICES DEL SISTEMA DE GESTIÓN DOCUMENTAL ASOCIADOS A LA TERCERA CONCURRENCIA No se evidencia la existencia de lineamientos y directrices del Sistema de Gestión Documental, que indiquen las instrucciones que se deben seguir para proceder al archivo de los expedientes asociados a los contratos y el desarrollo de los mismos relacionados con el tema de terceros concurrentes. DEBILIDAD EN LA ORGANIZACIÓN DE LOS EXPEDIENTES QUE NO PERMITEN LA TRAZABILIDAD DE LA INFORMACIÓN (OBS) Se evidencia que la documentación de los expedientes no tiene un orden específico ni cronológico, además de encontrar duplicidad de documentos entregados por el contratante, ya que esto dificulta la revisión de los mismos y no permite evidenciar el orden cronológico del desarrollo de las actividades en los expedientes.*

#### Seguimiento Primer Trimestre 2024:

ACCIONES	ESTADO	SEGUIMIENTO PRIMER TRIMESTRE 2024	
		% AVANCE	DESCRIPCIÓN
Solicitar, programar y realizar jornadas capacitación sobre la administración de (documentos físicos y/o electrónicos) correspondientes a los procesos asociados a Terceros Concurrentes.	Abierta	0%	En curso. Se avanza en la proyección del procedimiento de terceros concurrentes con el fin de incluir la gestión y archivos de los documentos asociados a éste.

#### Hallazgo No 2 – Proceso de Gestión Predial

*Debilidades en el Planteamiento en la Matriz de Riesgos Asociados a la adquisición de suelos: Al realizar la revisión de los riesgos, los procesos que intervienen en esta meta, no se evidencia un riesgo asociado al cumplimiento de las metas de plan de desarrollo, a su cargo, en específico a la relacionada con la adquisición de suelo, solo se evidencia el riesgo denominado “Posibilidad*

## Informe de Auditoría Integral

*de afectación económica y reputacional por el sobrecosto en el proceso de adquisición debido a fallas en el seguimiento y control de las Instrucciones fiduciarias, notificaciones (Oferta y Expropiación), Insumos (Registros topográficos), y contestación en tiempo de recursos de reposición.” El cual está relacionado al posible sobrecosto de los suelos más no a la adquisición de los suelos destinados a los diferentes proyectos de la Empresa.*

### Seguimiento Primer Trimestre 2024:

ACCIONES	ESTADO	SEGUIMIENTO PRIMER TRIMESTRE 2024	
		% AVANCE	DESCRIPCIÓN
Revisar y actualizar la matriz de riesgo, de manera que incluya un riesgo asociado al cumplimiento de la meta de adquisición de predios, si se considera pertinente.	Abierta	50%	<p>En curso. A continuación se presentan las gestiones realizadas a 31 de marzo de 2024:</p> <p>18/03/2024: Se llevó a cabo reunión con Planeación en la cual se estableció lo siguiente: i) Revisar en una mesa de trabajo los posibles riesgos asociados al proceso de Gestión Predial. Para lo cual, se citó a Karin Bonilla y a Mateo Grajales a una reunión para el 19/03/2024 y ii) Una vez identificados los posibles riesgos, citaremos a la OCI y a Planeación con el fin de recibir asesoría en la construcción del riesgo que incluiremos en la Matriz de Riesgo.</p> <p>19/03/2024: Reunión con Karin Bonilla - Jurídico y a Mateo Grajales- Técnico de la DTGP, para revisar posible riesgo a incluir en la Matriz de riesgos.</p> <p>21/03/2024: Reunión con Esperanza Peña de Planeación y Lily Moreno de Control Interno, para revisar el riesgo propuesto; sin embargo, recomendaron que retomemos reunión una vez se actualice la Caracterización del proceso de Gestión Predial.</p>

### Hallazgo No 3 – Proceso de Gestión Predial

*Comunicación asertiva entre los procesos: Al realizar la solicitud de la información de la auditoría en curso se evidenció que los procesos de Formulación de Instrumentos, Evaluación Financiera de Proyectos, Gestión Predial y Social y Comercialización, que intervienen en la consecución de la meta no identifican específicamente las entradas y salidas de la información y los diferentes responsables reales de la misma conforme competencias asignadas.*

### Seguimiento Primer Trimestre 2024:

## Informe de Auditoría Integral

ACCIONES	ESTADO	SEGUIMIENTO PRIMER TRIMESTRE 2024	
		% AVANCE	DESCRIPCIÓN
Actualizar la caracterización de los proceso de Estructuración de Proyectos, Gestión Predial, Gestión Urbana y Gestión Comercial con el fin de garantizar la comunicación asertiva entre los mismos.	Abierta	75%	<p>En curso. A continuación se presentan las gestiones realizadas al 31 de marzo de 2024:</p> <p>19/02/2024: Reunión de la DTGP para identificar las actividades relacionadas con el "Hacer".</p> <p>20/02/2024: Reunión con los líderes de la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración - SPE, con el fin de revisar las actividades de entrada y salida de la Caracterización de cada Dirección de la SPE.</p> <p>01/03/2024: Se envió correo con la caracterización incluyendo ajustes a las actividades del "Hacer" a Lilian Buitrago - enlace de la SPE.</p> <p>15/03/2024: Se envió correo con la caracterización incluyendo las actividades asociadas al "Planear, Hacer, Verificar y al Actuar" a Lilian Buitrago - enlace de la SPE, las cuales se socializarán en reunión del 19 de marzo de 2024, para continuar con la validación de las actividades de la caracterización de la DTGP a la espera de que se coordine las entradas y salidas con los otros procesos.</p> <p>19/03/2024: Reunión con Lilian Buitrago - enlace de la SPE, para revisar la versión 4 de la caracterización del proceso de Gestión Predial.</p> <p>20/03/2024: Revisión y aprobación de la matriz por parte de la Directora Técnica de Gestión Predial.</p>

### ACTAS COMITÉ DE PROYECTOS 2024.

Se cuenta con el Comité de Proyectos, como herramienta de seguimiento a la ejecución de proyectos determinados en la Empresa. Para la vigencia 2024, el comité se ha sesionado en cuatro oportunidades, como se muestra a continuación:

COMITÉS DE PROYECTOS 2024			
Comité No	Fecha	Temas relevantes	Temas relacionados con Terceros Concurrentes
1	19 de abril de 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alcance del Comité de Proyectos</li> <li>Modificación del Inventario de Proyectos. Proyectos Estratégicos Esquema de Seguimiento. Presentación Proyectos.</li> </ul>	No se tocaron temas relacionados con proyectos de Terceros Concurrentes,
2	30 de abril de 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación ajustes proyecto - Concurso de Predios 2.0.</li> </ul>	No se tocaron temas relacionados con proyectos de Terceros Concurrentes,

## Informe de Auditoría Integral

3	31 de mayo de 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación avances estructuración del Proyecto en Plan Parcial Estación Metro 26.</li> </ul>	No se tocaron temas relacionados con proyectos de Terceros Concurrentes,
4	27 de junio de 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seguimiento físico a los proyectos en Ejecución.</li> <li>Seguimiento financiero a los proyectos en ejecución en el marco del Portafolio de Servicios.</li> </ul>	No se tocaron temas relacionados con proyectos de Terceros Concurrentes,

En lo corrido de la vigencia 2024, el Comité de Proyectos, no ha incluido en el Orden del Día, el tema temas relacionados con proyectos de Terceros Concurrentes.

### SAN BERNARDO TERCER MILENIO



**8,87 Ha.**

Área a intervenir

**236.954 M2**

Área construcción  
VIS

**3.946**

Vivienda  
VIS/VIP

### Descripción

La propuesta urbanística garantiza nuevo espacio público que incluye suelos correspondientes a parques, plazas, alamedas y controles ambientales, viviendas, comercio en los primeros pisos, y un Centro de la Felicidad (CEFE) a cargo del IDRD, que ofrecerá a los ciudadanos la posibilidad de fortalecer el encuentro, a través de la recreación, el deporte y la cultura, cumpliendo con el

## Informe de Auditoría Integral

replamamiento del centro de la ciudad y con una oferta de proyecto VIS, que facilita el acceso de vivienda por parte de la población de menores ingresos, quienes pueden obtener facilidades para el cierre financiero, a través de los diferentes subsidios nacionales, distritales y demás aplicables para este tipo de oferta.

De conformidad con el artículo 49 del Decreto 508 de 2019, el Plan Parcial tiene una vigencia de 10 años (agosto de 2029). En ese sentido, se espera que todo el desarrollo del proyecto se finalice durante la vigencia del Plan Parcial.

### Convenio N° 3151 DE 2019

#### A. OBJETO:

*Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros para el desarrollo de la Fase I: Gestión Predial del convenio Marco de Cooperación Interadministrativo No. 2929 IDR/279 ERU suscrito el 31 de mayo de 2019, entre la EMPRESA Y EL INSTITUTO, para la realización del proyecto Centro de Felicidad (CEFE) en el Área de Manejo Diferenciado Uno (AMD 1) del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Bernardo – Tercer Milenio”, de la localidad de Santa Fé.*

#### B. ESTADO A LA FECHA DE CORTE:

- En etapa de liquidación.

CONVENIO 3151 DE 2019.			
<b>OBJETO</b>	Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros para el desarrollo de la Fase I: Gestión Predial del convenio Marco de Cooperación Interadministrativo No. 2929 IDR/279 ERU suscrito el 31 de mayo de 2019, entre la EMPRESA Y EL de Manejo Diferenciado Uno (AMD 1) del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Bernardo – Tercer Milenio”, de la localidad de Santa Fé.		
<b>CONTRATISTA</b>	Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.		
<b>FECHA SUSCRIPCIÓN CONTRATO</b>	25/06/2019		
<b>PLAZO DE EJECUCIÓN</b>	3 años, 5 meses y 20 días		
<b>FECHA SUSCRIPCIÓN ACTA INICIO</b>	12/07/2019		
<b>FECHA INICIAL DE TERMINACIÓN</b>	31/10/2019 Término que podrá ser prorrogado por acuerdo escrito entre las partes.		
MODIFICACIONES			
Tipo y número	Plazo	Fecha de suscripción	Nueva fecha de terminación
Modificación y Prórroga No. 1	3 meses y 15 días	31/10/2019	15/02/2020

## Informe de Auditoría Integral

Modificación y Prórroga No. 2	5 meses 15 días	14/02/2020	30/07/2020
Prórroga No. 3	6 meses	30/07/2020	30/01/2021
Prórroga No. 4	6 meses	29/01/2021	30/07/2021
Prórroga No. 5	3 meses	29/07/2021	30/10/2021
Prórroga No. 6 y ajuste a la estructura de costos-Anexo 2 del convenio	4 meses	28/10/2021	28/02/2022
Prórroga No. 7 y ajuste a la estructura de costos-Anexo 2 del convenio	5 meses	28/02/2022	31/07/2022
Prórroga No. 8 y ajuste a la estructura de costos-Anexo 2 del convenio	5 meses	29/07/2022	31/12/2022
<b>SUPERVISOR</b>	Subdirector Técnico de Construcciones IDR - Dirección de Predios ERU		
<b>FECHA FINAL DE TERMINACIÓN</b>	31/12/2022		

Fuente: Subgerencia de Ejecución de Proyectos.

### C. DETALLE DE LAS MODIFICACIONES AL CONVENIO.

Durante su ejecución, el Convenio Interadministrativo No. IDR-CTO-3151-2019, presentó ocho (8) modificaciones, como se describen en el anexo No 2. (Ver anexo No 2).

### D. SEGUIMIENTO AL ESTADO ACTUAL DEL CONVENIO 3151-2019:

A la fecha, el Convenio se encuentra en etapa de liquidación y se han surtido las siguientes actividades tendientes a la suscripción del acta:

- El 28 de mayo de 2024, la Empresa remitió al IDR el oficio identificado con radicado S2024002171, que contiene la versión ajustada del Acta de Liquidación del convenio con las observaciones de la Dirección de Gestión Técnica de Gestión Predial y la Dirección de Contratación.
- El 31 de mayo de 2024, se realizó la operación de devolución de los recursos no ejecutados del convenio por la suma de \$509.105.542,00 a favor de la Dirección Distrital de Tesorería, la cual fue informada al Supervisor del Convenio del IDR vía correo electrónico del 06 de junio de 2024.
- El 12 de julio de 2024, mediante la comunicación oficial No. S2024002774 la Empresa reiteró al IDR la solicitud del estado de la revisión del acta de liquidación enviada el 28 de mayo.
- En relación con el avance de obra, es importante precisar que el CEF es un proyecto que se desarrolla el marco de los convenios No. 2929 de 2019 y 3151 de 2019, suscritos entre el Instituto Distrital de Recreación y Deporte y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.
- En ese marco la EMPRESA a través del convenio 3151 de 2019 realizó exclusivamente la gestión de los predios ubicados dentro de la zona objeto del Plan Parcial, específicamente en el Área de Manejo Diferenciado No. 1 ADM -1. Ahora, para el convenio 2929 de 2019 se estableció como *objeto "Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros de acuerdo*

## Informe de Auditoría Integral

*con la competencia de cada una de las Entidades para realizar el proyecto Centro Felicidad (CEFE), en el Área de Manejo Diferenciado Uno (AMD 1) del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo - Tercer Milenio" de la Localidad de Santa Fe en la ciudad de Bogotá D.C."*

Para este convenio se tenía previsto su desarrollo en dos (2) fases independientes, cuya ejecución podría realizarse mediante convenios y/o contratos derivados y las cuales se describen a continuación:

### -FASE 1: GESTIÓN PREDIAL:

- Tiene como propósito transferir el cien por ciento (100%) del suelo del Área de Manejo Diferenciado Uno (AMD 1) del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo — Tercer Milenio" en favor del INSTITUTO, para el desarrollo del proyecto Centro Felicidad (CEFE), lo cual comprende, entre otros, la realización de avalúos, ofertas de compra, promesas de compraventa, pago del precio de venta o del valor indemnizatorio, según sea el caso, el procedimiento de escrituración para la transferencia de los predios, recibo de predios, procedimiento de adquisición voluntaria y/o expropiación por vía administrativa, cuando a ello hubiere lugar, y en general, todas las demás actividades o negocios jurídicos necesarios para que el INSTITUTO adquiera y reciba materialmente de la ERU la totalidad de los predios que hacen parte del Área de Manejo Diferenciado Uno (AMD 1) del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo — Tercer Milenio".
- Esta fase iniciará con la suscripción del acta de inicio del contrato o convenio derivado respectivo y finaliza el 30 de julio de 2021, término que podrá ser prorrogable por acuerdo de las partes.
- Se espera que las actividades que comprende esta fase se ejecuten de manera armónica y articulada con el desarrollo de las unidades de gestión y/o actuación urbanística de Vivienda de Interés Social en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo — Tercer Milenio".
- La EMPRESA realizará la administración de los inmuebles que hacen parte del Área de Manejo Diferenciado Uno (AMD 1), incluyendo lo correspondiente a su gestión y/o mantenimiento (entendiéndose estos como demoliciones, retiro de escombros, servicio de vigilancia y demás costos asociados a la adquisición, sin limitarse a ellos), hasta la entrega material de los predios al INSTITUTO.

### -FASE 2: REALIZACIÓN DEL CENTRO FELICIDAD (CEFE):

- Esta fase iniciará con la suscripción del acta de inicio del contrato o convenio derivado respectivo y culminará con la finalización de la construcción del Centro Felicidad (CEFE) en el Área de Manejo Diferenciado 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo - Tercer Milenio".
- Comprende, entre otros, los estudios, diagnósticos, diseños, construcción e interventorías y aquellas demás actividades que sean necesarias a fin de llevar a cabo la ejecución de las obras civiles requeridas para la construcción del proyecto Centro Felicidad (CEFE), incluyendo

## Informe de Auditoría Integral

la construcción de las obras correspondientes a las obligaciones urbanísticas del Área de Manejo Diferenciado Uno (AMD 1).

- Esta fase, que se realizará con los recursos gestionados por el INSTITUTO para tal fin, iniciará con la suscripción del acta de inicio del(os) contrato(s) y/o convenio(s) derivado(s) respectivo(s) y culminará con la finalización de la construcción del proyecto Centro Felicidad (CEFE).
- Se espera que las actividades que comprende esta fase sean ejecutadas de manera armónica y articulada con el desarrollo de las unidades de gestión y/o actuación urbanística de Vivienda de Interés Social en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo — Tercer Milenio".
- Las actividades de esta fase podrán ser ejecutadas directamente por el INSTITUTO, por la EMPRESA o por el tercero que esta seleccione, para lo cual las partes quedan facultadas para adelantar la contratación pertinente, todo lo anterior con cargo a los aportes dinerarios que el INSTITUTO entregue para el desarrollo del proyecto. En el evento que esta fase no sea ejecutada por la EMPRESA o el tercero que esta seleccione, sino por cuenta del INSTITUTO, se darán por terminados los compromisos y/o obligaciones a cargo de la EMPRESA, para dicha fase."

De acuerdo con lo anterior, actualmente sólo ha sido desarrollada la primera fase correspondiente al proceso de gestión del suelo por parte de la entidad, razón por la cual no se han iniciado acciones o actividades por la empresa o el IDRD para la fase 2 relativa a la construcción del CEFE, en atención a que el IDRD no cuenta con recursos para la realización del proyecto, tal y como lo manifestó mediante la comunicación radicada en esta entidad bajo el No. E2022001041.

### **E. ESTADO FINANCIERO ACTUALIZADO DEL CONVENIO.**

Según la información suministrada por los auditados, el Convenio presenta el siguiente Estado Financiero a la fecha de corte del trabajo de auditoría:

## Informe de Auditoría Integral

Estado Financiero Convenio Interadministrativo 3151 de 2019					
Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD)					
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo)					
VALOR DEL SUELO	Anexo dos (2) convenio 3151 de 2019	Total Ejecutado Julio 2019 a Noviembre 2022	Total ejecutado Diciembre 2022	Total Ejecutado Julio 2019 a Junio 2024	SALDOS
Avaluo Comercial	6.720.897.079	6.439.334.943	12.786.307	6.452.121.250	268.775.829
Valor soporte avaluos	40.965.372	35.498.864	5.578.068	41.076.932	111.560
Valor Soporte Lucro Cesante y Daño Emergente	331.194.454	136.375.508	15.021.561	121.353.947	209.840.507
Gestión Social	433.831.324	372.024.577	18.363.747	390.388.324	43.443.000
<b>SUB TOTAL</b>	<b>7.526.888.229</b>	<b>6.983.233.892</b>	<b>21.706.561</b>	<b>7.004.940.453</b>	<b>521.947.776</b>
VALOR ASOCIADO GESTIÓN PREDIAL	Monto Modificado convenio 3151 de 2019	Total Ejecutado Julio 2019 a Noviembre 2022	Total ejecutado Diciembre 2022	Total Ejecutado Julio 2019 a Diciembre 2022	SALDOS
Demoliciones + Interventoría	410.661.416	-	497.356.709	497.356.709	86.695.293
Vigilancia	727.505.230	707.598.046	19.907.184	727.505.230	0
Comisión Fiduciaria	21.257.091	-	21.447.975	21.447.975	190.884
Cuatro por Mil	35.422.762	-	33.207.021	33.207.021	2.215.741
Costos de Beneficencia-Registro-Prediales- servicios Públicos	170.904.540	8.975.544	62.977.351	71.952.895	98.951.645
Retefuente Sobre rendimientos Financieros	-	-	27.123.445	27.123.445	27.123.445
<b>SUB TOTAL</b>	<b>1.365.751.041</b>	<b>716.573.590</b>	<b>662.019.685</b>	<b>1.378.593.275</b>	<b>12.842.234</b>
<b>TOTAL (VALOR TERRENO + VALOR ASOCIADO + COSTOS DE ADMON)</b>	<b>8.892.639.270</b>	<b>7.699.807.482</b>	<b>683.726.246</b>	<b>8.383.533.728</b>	
<b>2024</b>					<b>\$ 509.105.541,68</b>
<b>VALOR EJECUTADO DE DE JULIO 2019 A JUNIO 2024</b>					<b>\$ 8.383.533.727,92</b>
<b>TOTAL CONVENIO 3151-2019 (VALOR A REINTEGRAR + VALOR EJECUTADO)</b>					<b>\$ 8.892.639.269,60</b>

(\*) DDT: Dirección Distrital de Tesorería

\$ 0,00

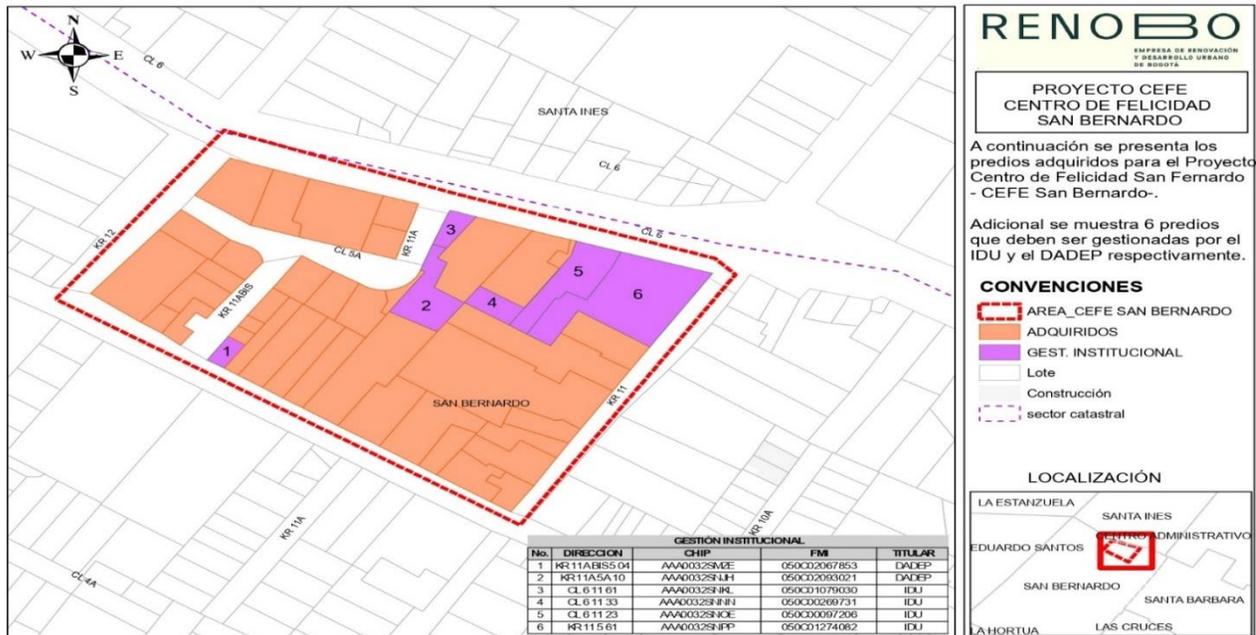
Fuente: Subgerencia de Ejecución de Proyectos.

Lo anterior, se resume de la siguiente manera:

RESUMEN - ESTADO FINANCIERO DEL CONVENIO 3115 DE 2019		
ITEM	VALOR	OBSERVACIONES
Valor Total del Convenio (Valor Ejecutado + Saldo a Reintegrar)	\$ 8.892.639.270,00	Corresponde al valor del suelo y a la gestión predial inicialmente pactados en el Convenio
Valor Ejecutado	\$ 8.383.533.728,00	Corresponde al valor ejecuta del Convenio, desde julio de 2019 a diciembre de 2022.
Saldo a Reintegrar	\$ 509.105.542,00	Corresponde al saldo a reintegrar en 2024, por conceptos de ítems de la gestión predial del Convenio.

## Informe de Auditoría Integral

### F. GESTIÓN PREDIAL DEL CONVENIO.



Para la construcción del Centro Felicidad (CEFE), fue necesario la adquisición de cuarenta y cuatro (44) predios, de los cuales la Empresa, a través del convenio 3151 de 2019 realizó exclusivamente la gestión de treinta y ocho (38) predios ubicados dentro de la zona objeto del Plan Parcial, específicamente en el Área de Manejo Diferenciado No. 1 ADM -1; tal como se describe a continuación:

Total Predios CEFE	44
Predios excluidos de gestión, por ser institucionales	6
Predios transferidos por la Empresa	38

La identificación predial, se detalla en el siguiente cuadro:

## Informe de Auditoría Integral

CENTRO FELICIDAD (CEFE)			
INFORMACION PREDIAL			
No.	RT	No.	RT
1	SB20-01_0000	23	SB22-11_0000
2	SB20-02_0000	24	SB22-12_0000
3	SB20-03_0000	25	SB22-13_0000
4	SB20-04_0000	26	SB22-14_0000
5	SB20-05_0000	27	SB22-15_0000
6	SB20-06_0000	28	SB22-16_0000
7	SB20-07_0000	29	SB22-17_0000
8	SB21-01_0000	30	SB22-18_0000
9	SB21-02_0000	31	SB22-19_0000
10	SB21-03_0000	32	SB22-20_0000
11	SB21-04_0000	33	SB22-21_0000
12	SB21-05_0000	34	SB22-22_0000
13	SB22-01_0000	35	SB22-23_0000
14	SB22-02_0000	36	SB22-24_0000
15	SB22-03_0000	37	SB22-25_0000
16	SB22-04_0000	38	SB22-26_0000
17	SB22-05_0000	39	SB22-27_0000
18	SB22-06_0000	40	SB22-28_0000
19	SB22-07_0000	41	SB22-29_0000
20	SB22-08_0000	42	SB22-30_0000
21	SB22-09_0000	43	SB22-31_0000
22	SB22-10_0000	44	SB22-32_0000

### PLAN MEJORAMIENTO POR PROCESOS – HALLAZGOS QUE PUEDEN RELACIONARSE CON EL CONVENIO 3151 DE 2019 – SEGUIMIENTO A 30/06/2024.

#### Hallazgo No 2 – Proceso de Gestión Predial

*Debilidades en el Planteamiento en la Matriz de Riesgos Asociados a la adquisición de suelos: Al realizar la revisión de los riesgos, los procesos que intervienen en esta meta, no se evidencia un riesgo asociado al cumplimiento de las metas de plan de desarrollo, a su cargo, en específico a la relacionada con la adquisición de suelo, solo se evidencia el riesgo denominado “Posibilidad de afectación económica y reputacional por el sobre costo en el proceso de adquisición debido a fallas en el seguimiento y control de las Instrucciones fiduciarias, notificaciones (Oferta y Expropiación), Insumos (Registros topográficos), y contestación en tiempo de recursos de reposición.” El cual está relacionado al posible sobre costo de los suelos más no a la adquisición de los suelos destinados a los diferentes proyectos de la Empresa.*

-Seguimiento Segundo Trimestre 2024:

## Informe de Auditoría Integral

SEGUIMIENTO OCI A 30/06/2024			
ACCIÓN	ESTADO	AVANCE	LA ACCIÓN FUE EFECTIVA
Revisar y actualizar la matriz de riesgo, de manera que incluya un riesgo asociado al cumplimiento de la meta de adquisición de predios, si se considera pertinente.	Cerrada	100%	Si
EVIDENCIAS DE CUMPLIMIENTO			
<p>Teniendo en cuenta que el 30/04/2024 quedó aprobada la caracterización del proceso de Gestión Predial a cargo de la Dirección Técnica de Gestión Predial- DTGP, se informa que el 15/05/2024 se llevó a cabo mesa de trabajo con la Oficina Asesora de Planeación - OAP y con la Oficina de Control Interno- OCI, para revisar en conjunto la actualización del mapa de riesgos en cuanto al proceso de Gestión Predial, para que de esta manera el equipo de la DTGP contara con las bases necesarias para determinar la procedencia de incluir un riesgo asociado al cumplimiento de la meta de adquisición de predios en el Mapa de Riesgos de la Empresa.</p> <p>De acuerdo con las observaciones realizadas tanto por la OCI como por la OAP, el equipo de la DTGP llegó a la conclusión que no es posible identificar un riesgo asociado al cumplimiento de meta por la adquisición predial, debido a que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) El Plan Distrital de Desarrollo aprobado, no contempla una meta asociada a la adquisición predial que permita su medición. Por lo tanto, no es posible asociar un riesgo a su cumplimiento.</li> <li>ii) La metodología para la identificación de los riesgos asociados a los procesos está orientada a la identificación de éstos frente al objetivo del proceso y no frente al cumplimiento de una meta de Plan de Desarrollo.</li> </ul> <p>Por lo tanto, no se consideró pertinente incluirlo; sin embargo, la DTGP participó en la actualización de la versión 2 del Mapa de Riesgo Institucional la cual se encuentra disponible en la intranet de la Empresa en el siguiente link: <a href="http://10.115.245.74/mipg-sig">http://10.115.245.74/mipg-sig</a>, incluyendo los siguientes riesgos:</p> <p>"(...) Posibilidad de afectación reputacional ante una eventual sentencia en contra de la Empresa, en virtud de una demanda interpuesta por parte de los propietarios de los predios requeridos para los proyectos que adelante RenoBo, por el incumplimiento de los requisitos establecidos legalmente en el proceso de adquisición predial. (...)"</p> <p>RIESGO ASOCIADO A TRÁMITES: Posibilidad de aceptar o solicitar dádivas de los obligados para la realización del trámite "Cumplimiento de la obligación VIS-VIP mediante pago compensatorio". (...)"</p>			

### Hallazgo No 3 – Proceso de Gestión Predial

*Comunicación asertiva entre los procesos: Al realizar la solicitud de la información de la auditoría en curso se evidenció que los procesos de Formulación de Instrumentos, Evaluación Financiera de Proyectos, Gestión Predial y Social y Comercialización, que intervienen en la consecución de la meta no identifican específicamente las entradas y salidas de la información y los diferentes responsables reales de la misma conforme competencias asignadas.*

### Seguimiento Segundo Trimestre 2024:

## Informe de Auditoría Integral

SEGUIMIENTO OCI A 30/06/2024			
ACCIÓN	ESTADO	AVANCE	LA ACCIÓN FUE EFECTIVA
Actualizar la caracterización de los proceso de Estructuración de Proyectos, Gestión Predial, Gestión Urbana y Gestión Comercial con el fin de garantizar la comunicación asertiva entre los mismos.	Cerrada	100%	Sí
<b>EVIDENCIAS DE CUMPLIMIENTO</b>			
<p>Se realizaron mesas de trabajo el 02/04/2024, 05/04/2024 y el 23/04/2024 con los diferentes Enlaces de las Direcciones de la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración - SPE y con la Oficina Asesora de Planeación, a fin de revisar las actividades de entrada y salida de las caracterizaciones de los proceso de Estructuración de Proyectos, Gestión Predial, Gestión Urbana y Gestión Comercial buscando una comunicación más asertiva entre los mismos.</p> <p>Así las cosas, se actualizaron las caracterizaciones a la luz de la nueva estructura de los procesos de la SPE, las cuales pueden consultarse en la Intranet de la Empresa, en el siguiente link:<a href="http://10.115.245.74/mipg-sig?title=&amp;field_proceso_target_id=All&amp;field_clasificacion_del_document_value=1">http://10.115.245.74/mipg-sig?title=&amp;field_proceso_target_id=All&amp;field_clasificacion_del_document_value=1</a></p> <p>Como resultado de las mesas de trabajo con las Direcciones que hacen parte de la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración, se elaboró la Versión 7 de la caracterización del proceso de Gestión Comercial, con Fecha: 21/05/2024. publicada en RedNoBo <a href="http://10.115.245.74/mipg-sig?title=&amp;field_proceso_target_id=154&amp;field_clasificacion_del_document_value=1">http://10.115.245.74/mipg-sig?title=&amp;field_proceso_target_id=154&amp;field_clasificacion_del_document_value=1</a></p> <p>Así mismo se llevó a cabo la socialización de la nueva versión de la caracterización, en reunión con el equipo de la Dirección Comercial el día 29_05_2024, jornada a la cual se invitó a la profesional de la Oficina de Planeación (Esperanza Peña) para dar a conocer los temas de MIPG y de SIG de la Entidad. (se adjunta agenda de la reunión y las respuestas al formulario de asistencia )</p> <p style="text-align: center;">Dado el cumplimiento de la acción y de la meta asociadas al hallazgo, se solicita dar cierre al mismo.</p>			

### ACTAS COMITÉ DE PROYECTOS 2024.

Se cuenta con el Comité de Proyectos, como herramienta de seguimiento a la ejecución de proyectos determinados en la Empresa. Para la vigencia 2024, el comité ha sesionado en cuatro oportunidades, como se muestra a continuación:

COMITÉS DE PROYECTOS 2024			
Comité No	Fecha	Temas relevantes	Temas relacionados con el Convenio
1	19 de abril de 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alcance del Comité de Proyectos</li> <li>Modificación del Inventario de Proyectos. Proyectos Estratégicos Esquema de Seguimiento. Presentación Proyectos.</li> </ul>	No se tocaron
2	30 de abril de 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación ajustes proyecto - Concurso de Predios 2.0.</li> </ul>	No se tocaron

## Informe de Auditoría Integral

3	31 de mayo de 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación avances estructuración del Proyecto en Plan Parcial Estación Metro 26.</li> </ul>	No se tocaron
4	27 de junio de 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seguimiento físico a los proyectos en Ejecución.</li> <li>Seguimiento financiero a los proyectos en ejecución en el marco del Portafolio de Servicios.</li> </ul>	No se tocaron

En lo corrido de la vigencia 2024, el Comité de Proyectos, no ha incluido en el Orden del Día, el tema del Convenio 3151 de 2019.

### **PROCEDIMIENTO ADQUISICIÓN DE SUELO POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA O JUDICIAL PD-23-V9 FECHA: 21/11/2023.**

*-Objetivo: Evidenciar las etapas que deben surtir, de conformidad con la normatividad vigente, para la adquisición de los predios necesarios para el desarrollo de los proyectos a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.*

#### -Lineamientos generales.

• *Todas las actividades relacionadas con la adquisición de predios que se requieren para la ejecución de los proyectos por parte de la Empresa deberán ser canalizadas a través de la Dirección de Predios. • Se debe definir si en el ámbito (proyecto específico) se requiere además de establecer la estrategia de adquisición, prever otros mecanismos con derecho de preferencia, entre otros. • Las actividades desarrolladas durante la ejecución del presente procedimiento se harán de manera articulada con la política del Sistema Integrado de Gestión, así como lo establecido en los programas y los lineamientos ambientales. • Los reportes de información e informes que sean requeridos frente a la gestión predial se realizarán con fundamento en la información que se reporte en la herramienta de seguimiento correspondiente, sin perjuicio de aquella adicional o complementaria que sea necesaria y que pueda obtenerse de otras fuentes documentales con las que cuenta la entidad. • Para suscribir la Escritura Pública de compraventa debe verificarse que sobre el inmueble a adquirir no puede recaer acción jurídica, gravamen o limitación al dominio (Embargos, Hipotecas, Servidumbres, Patrimonio Familiar, Afectación a vivienda etc.). • La Gestión Social deberá ser concebida y como una dimensión transversal a todas las fases del ciclo de proyectos y su soporte fundamental serán los componentes de información, formación y comunicación para la interacción y participación de todos los actores sociales involucrados. • Cuando se identifiquen ingresos o egresos de las unidades sociales a los predios, el profesional de la Oficina de Gestión Social a cargo del predio, debe diligenciar los formatos FT-207 Informe de inclusión de Unidades Sociales y FT-208 Informe de exclusión de Unidades Sociales. • Para adelantar la Gestión Social de los proyectos de renovación y desarrollo urbano en los cuales la empresa interviene, se deberán identificar y caracterizar los actores sociales pertinentes para dicha intervención. Una vez formulado el Plan de Gestión Social, se da*

## Informe de Auditoría Integral

inicio a la ejecución de los programas, proyectos y actividades que lo conforman, la cual es transversal en todo el procedimiento. • Complementario al desarrollo del presente procedimiento, se deberá tener en cuenta lo establecido en el documento PD-79 Gestión Social en Territorio. • Todos los registros (medio físico o electrónico) generados en desarrollo de este procedimiento deben archivarlos por los profesionales de las oficinas productoras conforme a la identificación realizada en el proceso de actualización de las Tablas de Retención Documental (TRD), en aras de conservar la información y salvaguardar la memoria institucional como el mayor activo de la Empresa. • La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá a través de la Oficina de Gestión Social solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la documentación que éstos tengan en su poder y que sea relevante para el cálculo de la indemnización. Si estos no entregan la documentación solicitada, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá dejará constancia de esta situación. Los documentos serán los siguientes, de acuerdo con la destinación de cada predio.

VERIFICACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	
ACTIVIDAD	EVIDENCIA
Realizar la caracterización socio económica, el censo de población ubicada en los predios requeridos, el diagnóstico socio económico, la identificación y evaluación de impactos y la formulación del Plan de Gestión Social,	Documento de caracterización, diagnóstico socio económico, censo poblacional, identificación y evaluación de impactos Plan de Gestión Social
Adelantar el estudio técnico y jurídico sobre la condición de tenencia y descripción espacial de los predios objeto de adquisición, verificando que el estudio se encuentre diligenciado en su totalidad.	Copia de títulos de propiedad, Estudio de títulos técnico-jurídicos registros topográficos, Ficha predial
Realizar la visita a los predios objeto de adquisición y elaborar los registros topográficos.	Registro Topográfico
Verificar el registro topográfico para determinar el área de terreno a adquirir y obtener las escrituras públicas y/o demás documentos jurídicos para evaluar la tradición a 20 años.	Estudio de títulos
Revisar el avalúo entregado por la entidad con la cual se haya contratado la elaboración de los avalúos,	Avalúo comercial
Elaborar y firmar la oferta de compra, en virtud de la Resolución Interna 436 de 2018, a	Ofertas de compra
Solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la inscripción de la oferta de compra,	Comunicación oficial externa
Elaborar, revisar y suscribir la promesa de compraventa:	Promesa de compraventa
Diligenciar y tramitar el pago verificando que éste se realice, y reportar la fecha y valor de pago en la herramienta de seguimiento.	Instrucción fiduciaria
Recibir el predio adquirido	Acta de recibo de Predios
Recibir de parte de la notaría respectiva, la escritura elaborada	Escritura Pública

## Informe de Auditoría Integral

### -VISITA FÍSICA AL PROYECTO.

Se realizó visita física al Proyecto, en la cual se verificó el estado actual de los predios, los cuales fueron transferidos al IDR, así:



## Informe de Auditoría Integral

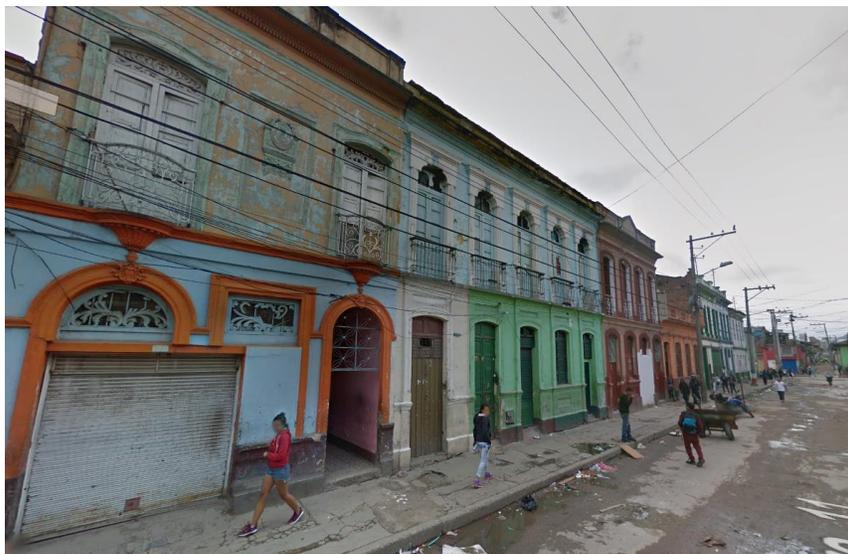


### -VISITA FÍSICA - CONTRATO DE OBRA No. 01 DE 2023

La visita física se realizó con el fin de verificar el cumplimiento del objeto del Contrato de Obra No. 01 de 2023, de *“CONTRATAR LAS OBRAS DE PRIMEROS AUXILIOS, INCLUIDA LA CONSTRUCCIÓN DE LA SOBRECUBIERTA PARA LOS SIETE (7) BIENES DE INTERES CONTURAL, UBICADOS EN EL POLÍGONO DEL PLAN PARCIAL SAN BERNARDO TERCER MILENIO, EL LA LOCALIDAD SANTAFE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.”*

En dicha visita, se constató el cumplimiento con lo estipulado en el Contrato, observando que debido a los agentes naturales, lluvia , vientos se realizó la construcción de la sobrecubierta y apuntalamiento de muros y elementos estructurales para evitar el colapso de los inmuebles, como se visualiza a continuación:

### -ANTES DEL CONTRATO.



## Informe de Auditoría Integral

### -ESTADO ACTUAL-



## Informe de Auditoría Integral



### 4.2 FORTALEZAS:

#### Adquisición proyectos Tercera Concurrencia

- La gestión predial realizada por la Empresa, genera un impacto positivo para la ciudad, aportando a la renovación urbana y facilitando la ejecución de obras de mitigación en sectores anteriormente ocupados e impactados por el deterioro estructural, social y ambiental.
- Se observa oportunidad de la gestión dando cumplimiento a la ley y a los procesos y procedimientos establecidos, realizada por la Dirección Técnica de Gestión Predial, específicamente para los Proyectos Proscenio y Triángulo de Fenicia.
- Se dispone de un equipo de trabajo con el conocimiento especializado y la experiencia necesaria, de manera que las adquisiciones prediales que se adelantan se dan con plena garantía del debido proceso administrativo, y los proyectos que se gestionan y ejecutan generen un cambio positivo en las personas y en los sectores intervenidos.

## Informe de Auditoría Integral

### -Adquisición Proyecto San Bernardo Tercer Milenio AMD 1

1. La Empresa adquirió un total de 339 predios, los cuales a la fecha se encuentran en el siguiente estado:

No predios	Destinación	Estado actual
295	Proyecto Urbanístico Constructora Las Galias.	Adquiridos y transferidos al Patrimonio Autónomo Derivado – San Bernardo
44	CEFE-IDRD	Adquiridos y transferidos al IDRD
<b>339</b>	<b>TOTAL, PREDIOS ADQUIRIDOS</b>	

2. El Fideicomitente Desarrollador del PAD Desarrollo SB (Constructora Las Galias S.A.S.), ha realizado cuatro (4) aportes de los cinco establecidos en el cronograma del contrato fiduciario constitutivo del PAD, los cuales han sido restituidos a la Empresa conforme lo acordado contractualmente:

PAGOS GALIAS				
FECHA	CONCEPTO	No. Pago	cronograma	VALOR
dic-20	RESTITUCIÓN RENOBO	PAGO 1	mes 1	\$4.135.086.891
feb-22	RESTITUCIÓN RENOBO	PAGO 2	mes 24	\$22.742.977.900
ago-22	RESTITUCIÓN RENOBO	PAGO 3	mes 30	\$22.742.977.900
dic-23	RESTITUCIÓN RENOBO	PAGO 4	mes 48	\$66.161.390.255
<b>TOTAL, PAGO RECIBIDOS A 31 DE MAYO 2024</b>				<b>\$115.782.432.946</b>

3. Los riesgos asociados a la adquisición del proyecto San Bernardo Tercer Milenio, a la fecha de esta auditoría, no se han reportado como materializados, estableciendo un panorama general de controles eficaces y efectivos.
4. Los indicadores realizados por el área en la vigencia 2023, y el primer semestre del 2024, se encuentran en un rango de gestión satisfactorio.
5. Los planes de mejoramiento de la contraloría frente al proyecto San Bernardo Tercer Milenio, se encuentran cumplidas efectivas, por consiguiente, se determina que se eliminó la causa del hallazgo.

### CONVENIO 3151 DE 2019.

1. Entrega oportuna por parte de los auditados, de la información requerida por el grupo auditor.
2. Organización documental del Convenio 3151 de 2019, de manera física y digital, que facilitó el análisis y consulta por parte del grupo auditor.
3. Ejecución del Convenio, en cuanto a la gestión predial, con la adquisición y transferencia al IDRD de los treinta y ocho (38) predios determinados.

## Informe de Auditoría Integral

4. Oportunidad de la gestión dando cumplimiento a la ley y a los procesos y procedimientos establecidos.
5. Se dispone de un equipo de trabajo con las competencias necesarias, que facilita la gestión predial.
6. Aplicación del Procedimiento Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, por parte de la Dirección Técnica de Gestión Predial, evidenciado en los 10 predios analizados tomados como muestra.

### **-CONTRATO DE OBRA No. 01 DE 2023.**

Cumplimiento de lo estipulado en el Contrato de Obra No. 01 de 2023, observando que debido a los agentes naturales, lluvia, vientos se realizó la construcción de la sobrecubierta y apuntalamiento de muros y elementos estructurales para evitar el colapso de los inmuebles BIC, ubicados en el área de análisis.

### **4.3 RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN DE LA EVIDENCIA**

En el trabajo realizado por el equipo auditor, tras analizar las respuestas proporcionadas por el auditado, se obtienen los siguientes resultados:

Tipo	CRITERIO ESPECÍFICO EVALUADO	DESCRIPCIÓN
C	Procedimientos Terceros concurrentes  Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.	<p><b><u>Adquisición proyectos Tercera Concurrencia</u></b></p> <p><b><u>Gestión predial de los proyectos.</u></b></p> <p>Se evidencia, de forma general, una adecuada gestión predial en los proyectos enmarcados como Terceros Concurrentes, para la adquisición de los predios identificados en los Proyectos Proscenio y Triangulo de Fenicia, conforme las normas legales vigentes y procedimientos establecidos.</p>
OM	Terceros Concurrentes  Procedimientos.	<p><b><u>Procedimientos del proceso de Gestión Predial.</u></b></p> <p>Fortalecer el procedimiento interno documental que indique la debida organización por temas, cronológica y foliación, asociado a las diferentes acciones que se desarrollan para la adquisición que se realiza a través de la figura “Tercera Concurrencia y Compra Directa”, acorde con la gestión del proceso, enmarcados en la normatividad que aplica y que además permita una consulta clara y eficaz del expediente cuando sea requerido.</p>

## Informe de Auditoría Integral

		<p><b><u>Respuesta Auditado:</u></b></p> <p><i>Es importante advertir que si bien la Dirección Técnica de Gestión Predial cuenta con la documentación soporte que se genera en el marco del procedimiento de adquisición, se adelantará una revisión con el área de Gestión Documental para fortalecer el manejo de los expedientes asociados al proceso.</i></p> <p><b><u>Respuesta OCI:</u></b></p> <p>La respuesta dada por el Auditado determina la actividad a realizar, por tanto, <b><u>se mantiene la Oportunidad de mejora.</u></b></p>
<p><b>OM</b></p>	<p>Comité de Proyectos</p>	<p><b><u>Comité de Proyectos.</u></b></p> <p>En lo corrido de la vigencia 2024, el Comité de Proyectos, no ha incluido, dentro del Orden del Día de las diferentes cesiones, seguimiento y/o avance del tema de Terceros Concurrentes, ni de los proyectos que lo conforman. Conforme lo expresado en la Resolución 142 del 4 de agosto de 2022 que reglamenta dicho comité y que cita en su artículo 4 – Funciones, entre otras:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Hacer seguimiento a la ejecución de las diferentes etapas y fases de los proyectos de acuerdo con el cronograma establecido.</i></li> <li>2. <i>Realizar el monitoreo a los riesgos y situaciones críticas presentadas en los proyectos, generando las recomendaciones y/o toma de decisiones para su correcta ejecución.</i></li> </ol> <p><b><u>Respuesta Auditado:</u></b></p> <p><i>Sea lo primero advertir que la adquisición de predios en el marco de la figura de la tercera concurrencia es un SERVICIO que se contrata con la Empresa cuando se encuentran propietarios renuentes, de manera que NO es correcta la afirmación de hacer exigible un requisito de seguimiento que solo está dado para los proyectos.</i></p> <p><i>Adicionalmente conforme a la Resolución 105 de 2024, el comité de proyectos realiza entre otras funciones el seguimiento estratégico y el monitoreo a riesgos y situaciones críticas presentadas en los proyectos, características estas que difieren de las particularidades asociadas al servicio que se contrata para la adquisición en favor de terceros.</i></p> <p><i>Ahora bien, es importante informar que el seguimiento a la ejecución del contrato de tercera concurrencia tiene una instancia especial</i></p>

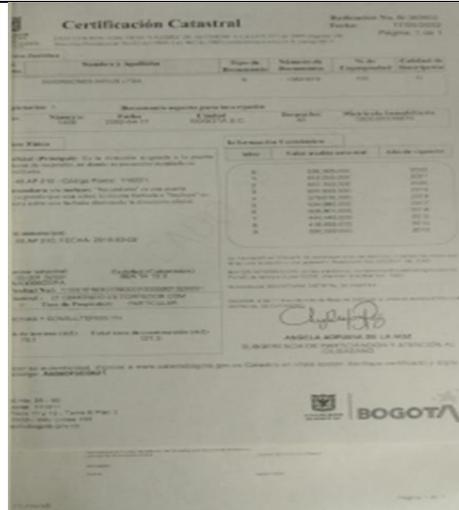
## Informe de Auditoría Integral

		<p>denominada Comité Técnico de Seguimiento, que se surte cada 15 días, y en la que participa la Empresa y el Desarrollador Contratante.</p> <p>Conforme a lo expuesto, procede la eliminación de la observación en el informe final de auditoría.</p> <p><b><u>Respuesta OCI:</u></b></p> <p>Teniendo en cuenta lo expuesto por el Auditado, donde indica que la figura de Terceros Concurrentes es un servicio que presta la Empresa, que cuenta con su propia instancia de seguimiento y no se enmarca dentro de las funciones del Comité de Proyectos, <b><u>se elimina la Observación y se reclasifica como Oportunidad de Mejora,</u></b> teniendo en cuenta que la Resolución 105 de 2024 (que modifica la Resolución 142 de 2022) indica en uno de sus considerandos: “ <u>del mismo modo, recomienda analizar, entre otras cosas, el contexto del portafolio de la Empresa con el fin de evaluar las capacidades de la organización y su planeación estratégica, para determinar la fecha de inicio más apropiada para los nuevos proyectos</u>”.</p> <p>Es decir, se considera importante que igualmente las actividades asociadas al avance del portafolio de negocios de la Empresa sean tratadas en el Comité de Proyectos.</p>
<p><b>OM</b></p>	<p>Terceros Concurrentes</p> <p>Proyecto el Rosario.</p>	<p><b><u>Proyecto El Rosario.</u></b></p> <p>Determinar la continuidad del Proyecto El Rosario, de acuerdo con la Resolución 282 del 14 de diciembre de 2023, “<i>Por la cual se da cumplimiento a laudo arbitral de fecha veinte (20) de noviembre del 2023 proferido por el Tribunal Arbitral dentro de expediente 135.145 promovido por Acción Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo Proyecto Rosario y en contra de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y se dispone el pago ordenado a título de restitución de honorarios en los términos allí señalados</i>”. En caso contrario definir la finalización del mismo conforme a los procesos establecidos.</p> <p><b><u>Respuesta Auditado:</u></b></p> <p><i>El Laudo Arbitral proferido a instancias del Tribunal declaró el decaimiento del acto administrativo que dio sustento a la adquisición predial de los inmuebles objeto del Contrato 325 de 2019, y, en consecuencia, determinó: "DÉCIMO QUINTO. - <b>ORDENAR LA LIQUIDACIÓN FINAL</b> y, si a ello hubiere lugar, la devolución de las sumas no utilizadas de la partida "Otros Gastos".En consecuencia, habiendo efectuado la liquidación judicial mediante el fallo del Tribunal,</i></p>

## Informe de Auditoría Integral

		<p>es claro que FINALIZÓ y no hay CONTINUIDAD del SERVICIO pactado con la Empresa para adquirir predios en favor de terceros. Conforme a lo expuesto, procede la eliminación de la oportunidad de mejora en el informe final de auditoría.</p> <p><b><u>Respuesta OCI:</u></b></p> <p>Teniendo en cuenta lo expresado por el Auditado, indicando que la liquidación judicial expresa la no continuidad del servicio, <b><u>se elimina la Oportunidad de Mejora.</u></b></p>
<p><b>NC</b></p>	<p>Terceros Concurrentes</p> <p>Gestión Documental</p> <p>Ley 594 de 2000</p> <p>Manual de Gestión Documental MN-10 - Versión: 1</p> <p>Dimensión MIPG Información y Comunicación</p>	<p><b><u>Gestión Documental.</u></b></p> <p>Se evidencia el incumplimiento de las directrices indicadas por la Empresa, para el manejo de la gestión documental, conforme lo establecido en el Manual de Gestión Documental MN-10 Versión: 1 Fecha: 17/01/2023 – Numeral 4. Organización - 4.2.1 Lineamientos. Lo anterior, específicamente para las carpetas físicas remitidas del Proyecto Proscenio. Igualmente, el Proyecto Triángulo Fenicia solo cuenta con documentos magnéticos y en el archivo de la Empresa, no se cuenta con soportes físicos, como se determinan en los lineamientos en mención, lo cual dificulta la ubicación y consulta de los documentos contentivos de dichas carpetas y se hace necesario consultar otras fuentes de información (Inventarios de carpetas a través de las planillas donde son registradas). Ver siguientes casos:</p> <p><b><u>Carpeta Proscenio RT03052021 sin la debida identificación. (rotulación)</u></b></p> <div data-bbox="799 1236 1222 1621" data-label="Image"> </div> <p><b><u>Carpeta Proscenio RT03052021 sin la debida foliación.</u></b></p>

## Informe de Auditoría Integral



Carpeta Triángulo Fenicia FN13-13 remitida únicamente de manera digital.



### Respuesta Auditado:

Mediante correo electrónico del 12 de julio de 2024, el equipo auditor solicitó: “Disponer de las carpetas magnéticas de esta relación en un drive para su consulta individual por predio”. En consecuencia, acatando la especificación de la solicitud, respecto del predio FN 13-13 de Triángulo de Fenicia se remitió la carpeta magnética. Si bien mediante correo electrónico del 28 de agosto se reiteró la solicitud, tampoco se especificó que se requería consultar el expediente físico, y, en consecuencia, de nuevo, la Dirección Técnica de Gestión Predial compartió la carpeta en medio magnético.

Conforme a lo anterior, no le asiste razón al equipo auditor cuando afirma que no se cuenta con soportes físicos en el archivo de la

## Informe de Auditoría Integral

		<p><i>Empresa, pues su consulta se centró en los expedientes digitales que fueron compartidos en respuesta a la solicitud referida en el párrafo anterior.</i></p> <p><i>En efecto, en el archivo general de la Empresa el expediente se encuentra creado y debidamente foliado, el cual fue solicitado al Centro de Administración Documental-CAD y se anexa a la presente respuesta.</i></p> <p><i>Es importante advertir que, conforme a las instrucciones impartidas por el proceso de gestión documental, existen dos archivos: un expediente físico, administrado y custodiado por el CAD, y un expediente electrónico o digital creado en la plataforma Tampus, donde se consignan todos los archivos de origen o radicación digital, es decir el expediente de este predio es híbrido (soporte papel y electrónico), conforme lo establece y permite el "Manual de Gestión Documental MN-10 - Versión: 1".</i></p> <p><i>Adicional a lo anterior, existen algunos archivos en formato PDF originados dentro del proceso de adquisición del inmueble, los cuales fueron remitidos a la OCI dentro de los denominados "documentos magnéticos", los cuales no se han incorporado al expediente porque no ha culminado la gestión del predio y con el fin de imprimir solo en casos que el proceso así lo requiera, lo anterior, en concordancia con la política de cero papel y el uso de nuevas tecnologías para la producción documental, evitando la duplicidad de documentos como lo establece también el citado Manual de Gestión Documental.</i></p> <p><i>Conforme lo expuesto, y dado que ya existe una primera observación en el informe preliminar del equipo auditor respecto de la cual anunciamos actividades tendientes a fortalecer el manejo de los expedientes asociados al proceso, agradecemos eliminar esta no conformidad.</i></p> <p><b><u>Respuesta OCI:</u></b></p> <p>Una vez analizada la respuesta dada por el Auditado, la misma solo se refería a la carpeta del Proyecto Triángulo Fenicia, indicando que la misma fue remitida según la solicitud del Auditor, y que pudo presentarse discordancia sobre el tema, <b><u>se excluye de la No Conformidad Proyecto Triángulo de Fenicia, sin embargo, la No Conformidad se mantiene para el Proyecto Proscenio.</u></b></p>
OBS-BA	MIPG	<p><b><u>Adquisición proyecto San Bernardo Tercer Milenio AMD 1</u></b></p> <p><b>Inconsistencia en cuadro Anexo Punto 1. Matriz San Bernardo-Valor Adquisición</b></p>

## Informe de Auditoría Integral

	<p>Información y Comunicación</p>	<p>Al revisar el cuadro Anexo punto 1 MATRIZ SAN BERNARDO-VALOR ADQUISICIÓN, enviado por Gestión Predial, se identificó que figuran cuarenta y tres (43) predios registrados a nombre del IDR. No obstante, se observó que el predio identificado con RT número SB22-17-0000 estaba registrado a nombre de Alianza Fiduciaria y debería estar a nombre del IDR. Tras corregir este error, se confirma que están a cargo del IDR los cuarenta y cuatro (44) predios, que fueron adquiridos para el desarrollo del proyecto CEFE (Centro de la Felicidad). Con el propósito de verificar esta información, se solicitó la confirmación de los cuarenta y cuatro (44) predios a la Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales, la cual respondió por correo electrónico confirmando que todos los predios están efectivamente a nombre del IDR.</p> <p>Considerando lo anterior y dado que no existe un sistema integrado para la consulta de la información por parte de las áreas, se observa una desarticulación en el manejo de datos, ya que cada área gestiona la información de manera independiente. Esta falta de integración ha resultado en imprecisiones en los datos registrados, lo que pone de manifiesto deficiencias en la revisión de la matriz diligenciada en Excel.</p> <p>Este dato fue corregido por Gestión Predial durante la auditoría, por lo cual se determina <b>Observación-Beneficio de Auditoría</b>.</p>																																																																																											
<p>OBS</p>	<p>MIPG</p> <p>Información y Comunicación</p>	<p><b>Inconsistencia Información Remitida PAD Desarrollo San Bernardo</b></p> <p>Al revisar la información enviada sobre el Patrimonio Autónomo San Bernardo y el PAD Desarrollo, a través del radicado I2024001577 por la Dirección Financiera, se observó que, en el cuadro elaborado con base en los Estados Financieros proporcionados por Alianza Fiduciaria con fecha de corte al 31 de mayo de 2024, el “PAD Desarrollo” no incluye datos de ingresos y gastos. Esta omisión se detalla en el cuadro siguiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">RELACION DE INGRESOS- GASTOS Y COSTOS PATRIMONIO AUTONOMO PAD DESARROLLO 2019-MAYO 2024</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INGRESO</td> <td></td> <td>157.942.968,00</td> <td>0,00</td> <td>321.265.446,53</td> <td>565.447.843,01</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>RENDIMIENTOS</td> <td>9.463.047</td> <td>157.942.968</td> <td>-</td> <td>321.265.447</td> <td>565.447.843</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>GASTOS</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>492.761.870</b></td> <td><b>821.311.412</b></td> <td><b>993.500.367</b></td> <td><b>693.757.776</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td>COMISIONES</td> <td>1.034.731</td> <td>17.950.099</td> <td>4.095.887</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>HONORARIOS</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>IMPUESTOS-GMF</td> <td>-</td> <td>1.963.206</td> <td>3.336.779</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS PUBLICOS</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>VIGILANCIA Y OTROS</td> <td>-</td> <td>472.848.565</td> <td>813.878.746</td> <td>993.500.367</td> <td>693.757.776</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>COSTO</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>15.876.233.815</b></td> <td><b>34.261.261.555</b></td> <td><b>77.062.195.615</b></td> <td><b>102.568.586.500</b></td> <td><b>107.693.084.546</b></td> </tr> <tr> <td>LOTES</td> <td>-</td> <td>15.876.233.815</td> <td>34.261.261.555</td> <td>77.062.195.615</td> <td>86.876.212.604</td> <td>92.005.620.650</td> </tr> <tr> <td>ADQUISICION Y LEGALIZACION</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>15.692.373.896</td> <td>15.687.463.896</td> </tr> </tbody> </table> <p>Fuente: Estado financieros - Alianza Fiduciaria.</p>	RELACION DE INGRESOS- GASTOS Y COSTOS PATRIMONIO AUTONOMO PAD DESARROLLO 2019-MAYO 2024								2019	2020	2021	2022	2023	2024	INGRESO		157.942.968,00	0,00	321.265.446,53	565.447.843,01	0,00	RENDIMIENTOS	9.463.047	157.942.968	-	321.265.447	565.447.843	-	<b>GASTOS</b>	<b>0</b>	<b>492.761.870</b>	<b>821.311.412</b>	<b>993.500.367</b>	<b>693.757.776</b>	<b>0</b>	COMISIONES	1.034.731	17.950.099	4.095.887	-	-	-	HONORARIOS	-	-	-	-	-	-	IMPUESTOS-GMF	-	1.963.206	3.336.779	-	-	-	SERVICIOS PUBLICOS	-	-	-	-	-	-	VIGILANCIA Y OTROS	-	472.848.565	813.878.746	993.500.367	693.757.776	-	<b>COSTO</b>	<b>0</b>	<b>15.876.233.815</b>	<b>34.261.261.555</b>	<b>77.062.195.615</b>	<b>102.568.586.500</b>	<b>107.693.084.546</b>	LOTES	-	15.876.233.815	34.261.261.555	77.062.195.615	86.876.212.604	92.005.620.650	ADQUISICION Y LEGALIZACION	-	-	-	-	15.692.373.896	15.687.463.896
RELACION DE INGRESOS- GASTOS Y COSTOS PATRIMONIO AUTONOMO PAD DESARROLLO 2019-MAYO 2024																																																																																													
	2019	2020	2021	2022	2023	2024																																																																																							
INGRESO		157.942.968,00	0,00	321.265.446,53	565.447.843,01	0,00																																																																																							
RENDIMIENTOS	9.463.047	157.942.968	-	321.265.447	565.447.843	-																																																																																							
<b>GASTOS</b>	<b>0</b>	<b>492.761.870</b>	<b>821.311.412</b>	<b>993.500.367</b>	<b>693.757.776</b>	<b>0</b>																																																																																							
COMISIONES	1.034.731	17.950.099	4.095.887	-	-	-																																																																																							
HONORARIOS	-	-	-	-	-	-																																																																																							
IMPUESTOS-GMF	-	1.963.206	3.336.779	-	-	-																																																																																							
SERVICIOS PUBLICOS	-	-	-	-	-	-																																																																																							
VIGILANCIA Y OTROS	-	472.848.565	813.878.746	993.500.367	693.757.776	-																																																																																							
<b>COSTO</b>	<b>0</b>	<b>15.876.233.815</b>	<b>34.261.261.555</b>	<b>77.062.195.615</b>	<b>102.568.586.500</b>	<b>107.693.084.546</b>																																																																																							
LOTES	-	15.876.233.815	34.261.261.555	77.062.195.615	86.876.212.604	92.005.620.650																																																																																							
ADQUISICION Y LEGALIZACION	-	-	-	-	15.692.373.896	15.687.463.896																																																																																							

## Informe de Auditoría Integral

		<p>No obstante, en la revisión realizada se constató que, según el soporte remitido por Alianza Fiduciaria titulado “390047-FIDEICOMISO DERIVADO DESARROLLO SB PAD”, muestra registros contables de ingresos y gastos para la vigencia de 2024 que no fueron reportados en el cuadro que se mostró anteriormente. Esta diferencia representa un riesgo significativo al reportar por parte del proceso, información incompleta o desactualizada. Esta situación también podría surgir al utilizar la información para responder a requerimientos de entes de control u otras solicitudes internas o externas, ya que estos datos son necesarios para el análisis y la toma de decisiones.</p> <p><b><u>Respuesta Auditado:</u></b></p> <p><i>Tras una revisión de la información relacionada con el Patrimonio Autónomo San Bernardo y el PAD Desarrollo, enviada mediante el radicado I2024001577 por la Dirección Financiera, se ha determinado que no es procedente aceptar la no conformidad señalada. La observación realizada sobre la omisión de datos de ingresos y gastos en el cuadro elaborado con base en los Estados Financieros al 31 de mayo de 2024, proporcionados por Alianza Fiduciaria, no refleja una inconsistencia material o un error significativo que afecte la calidad o integridad del reporte.</i></p> <p><i>Si bien en el cuadro inicial no se incluyeron los datos de ingresos y gastos del “PAD Desarrollo”, el soporte adicional remitido por Alianza Fiduciaria, titulado “390047-FIDEICOMISO DERIVADO DESARROLLO SB PAD”, contiene registros contables completos y actualizados para la vigencia de 2024. Esta información complementaria subsana cualquier omisión inicial y garantiza que los datos relevantes están disponibles para la toma de decisiones, evitando así el riesgo de desinformación o de reportes incompletos ante entes de control o solicitudes internas.</i></p> <p><i>Adicionalmente, como se mencionó en la comunicación interna remitida, la información relacionada con PAD Desarrollo no impacta la situación financiera ni los resultados de RenoBo, ya que pertenece a la contabilidad de la Constructora Las Galias en su calidad de Fiduciante Desarrollador, que es la empresa responsable de realizar el reconocimiento contable correspondiente sobre los aportes en recursos líquidos aportados al Patrimonio Autónomo para financiar los costos de vigilancia de los predios transferidos por RenoBo. Por lo tanto, no se considera que RenoBo tenga injerencia en la toma de decisiones respecto a esta información.</i></p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Informe de Auditoría Integral

*Finalmente, y como quiera que la información sustancial está debidamente registrada y disponible en los soportes contables, se concluye que la omisión en el cuadro inicial, no se constituye o tipifica como una no conformidad relevante y no genera situación de riesgo significativo para el proceso ni compromete la exactitud de la información.*

**Respuesta OCI:**

En respuesta al auditado, confirmando que no se refleja una inconsistencia material o un error significativo que afecte la calidad del reporte remitido en el radicado, los valores que se dejaron de registrar en el cuadro vigencia 2024 son los siguientes:

2024	Total Información Repórtada a SIVICOF
Rendimientos SIVICOF	20.749.928,73
Impuestos	1.332.317,02
Vigilancia Otros	325.678.548,69

Como se puede observar, los valores que no se reportaron en el radicado I2024001577, enviado por la Dirección Financiera con corte a mayo de 2024, son materiales y afectan significativamente la información presentada. En este caso, la información fue destinada a la Oficina de Control Interno, que pudo verificar su veracidad a través del soporte proporcionado por la fiduciaria.

En relación con el soporte enviado por Alianza Fiduciaria “390047-FIDEICOMISO DERIVADO DESARROLLO SB PAD”, en el que se afirma que contienen los registros contables completos y actualizados para la vigencia 2024, disponibles para entes de control y solicitudes internas, la Oficina de Control Interno concuerda con esta apreciación. Sin embargo, es importante aclarar que la No Conformidad proviene del memorando mencionado anteriormente, lo que representa un riesgo al enviar información incompleta. Esto es particularmente relevante, sí el requerimiento no incluye la remisión de soportes, ya que la contraparte no podrá verificar la información, y para aquellos casos en que sólo se solicita un cuadro diligenciado en Excel, como ocurre frecuentemente en muchos derechos de petición que se presentan ante la Empresa.

Sí bien la información enviada en el memorando no impacta la situación financiera ni los resultados de la Empresa, ya que corresponde a la contabilidad de la Empresa Galias, es importante aclarar que es la

## Informe de Auditoría Integral

		<p>Empresa la que responde a los requerimientos del PAD Desarrollo y atiende a los entes de control, no el Fiduciante Desarrollador.</p> <p>Asimismo, tal como se menciona, la información está debidamente registrada y disponible en los soportes contables, y no representa un riesgo significativo para el proceso ni compromete la exactitud de la información. La Oficina de Control Interno comparte esta apreciación; sin embargo, como se indicó anteriormente, la No Conformidad se basa en el envío de la información reportada, la cual puede generar un riesgo cuando el ente de control o el cliente externo solicita información únicamente en un archivo Excel, sin ningún soporte adicional, incluso si los datos son correctos en la contabilidad de la fiduciaria.</p> <p>Evaluando las explicaciones expuestas por el auditado, la <b><u>No Conformidad se reclasifica como una Observación.</u></b></p>
<p><b>NC</b></p>	<p>NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores</p>	<p><b>Error contabilización IVA por valor de cuatrocientos mil pesos (\$400.000) - Estados Financieros (Alianza)</b></p> <p>Al revisar los Estados Financieros enviados por Alianza Fiduciaria en comparación con los reportes presentados en el sistema SIVICOF, se detectó un error de contabilización por parte de la Fiduciaria en la vigencia 2023, por la suma de <b>cuatrocientos mil pesos (\$400.000)</b>, correspondiente al IVA. Esto obedeció a que fue registrada incorrectamente en la cuenta "Comisiones", cuando debería haberse contabilizado en la cuenta "Honorarios"; generando inconsistencia en el registro de la cuenta en la fiduciaria.</p> <p><b><u>Respuesta Auditado:</u></b></p> <p><i>Luego de revisar los Estados Financieros enviados por Alianza Fiduciaria y compararlos con los reportes presentados en el sistema SIVICOF, se ha determinado que no procede aceptar la no conformidad relacionada con el error de contabilización del IVA por la suma de cuatrocientos mil pesos (\$400.000) durante la vigencia 2023. Si bien se identificó que el IVA fue registrado en la cuenta de "Comisiones" en lugar de la cuenta de "Honorarios", este error no tiene un impacto material significativo en los resultados financieros ni en la integridad del reporte contable.</i></p> <p><i>La cuantía del monto involucrado y su naturaleza no afectan de manera sustancial las decisiones financieras ni la información presentada ante entes de control. Además, este tipo de registros contables es fácilmente</i></p>

## Informe de Auditoría Integral

	<p><i>corregible mediante un ajuste de reclasificación en los libros de la fiduciaria, lo cual es un procedimiento común en la gestión contable. La inconsistencia en la asignación del IVA entre estas cuentas no genera un riesgo considerable para el proceso financiero global, dado que ambos conceptos, comisiones y honorarios, pertenecen a la misma naturaleza de gasto administrativo, y su corrección no afecta las obligaciones fiscales, contables, ni implican mayores erogaciones de recursos o costos a cargo de la Empresa.</i></p> <p><i>No obstante, una vez se identificó dicho error, se informó a la fiduciaria Alianza para que tomara las medidas necesarias y corrigiera las inconsistencias. Por su parte, RenoBo realiza una revisión mensual del flujo de caja (pagos) en comparación con lo registrado en los estados financieros del Patrimonio Autónomo.</i></p> <p><i>Por lo tanto, se concluye que este error de contabilización no constituye una no conformidad ni representa un riesgo significativo, por lo que no es necesario su aceptación como tal.</i></p> <p><b><u>Respuesta OCI:</u></b></p> <p>Si bien, lo señalado por el auditado indica que la cuantía y el monto no afectan de manera sustancial las decisiones financieras ni la información presentada, y que estos registros contables son fácilmente corregibles mediante un ajuste de reclasificación en los libros de la fiduciaria, la Oficina de Control Interno coincide con esta apreciación. No obstante, el auditado ha aceptado el error y ha informado a Fiduciaria Alianza para que se tomen las medidas necesarias y se corrijan las inconsistencias. Además, en su respuesta, se menciona la implementación de un control por parte de RenoBo, que consiste en realizar una revisión mensual del flujo de caja en comparación con lo registrado en los estados financieros del Patrimonio Autónomo.</p> <p>En la conclusión presentada por el auditado, se afirma que el error no constituye una no conformidad ni representa un riesgo significativo. Sin embargo, la Oficina de Control Interno señala que una <b>No conformidad en auditoría se refiere a cualquier desviación o incumplimiento de los requisitos establecidos, ya sean normativos, legales, de calidad, o internos de una organización. Esto puede incluir fallos en procesos, documentación inadecuada o cualquier acción que no cumpla con las políticas y procedimientos establecidos.</b></p> <p>Teniendo en cuenta lo anterior y que, a pesar de haberse implementado un punto de control a través de una revisión mensual, éste no ha sido</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Informe de Auditoría Integral

		efectivo, por las razones anteriormente expuestas, se mantiene la <b><u>No Conformidad.</u></b>
NC	Otrosí integral no. 1 contrato de fiducia mercantil de administración y pagos fideicomiso derivado desarrollo SB - PAF Desarrollo SB	<p><b>Desembolso Número tres (3) de Galias (mes 36) por la suma de \$49.621.042.691,25</b></p> <p>Dado que el pago identificado para el mes treinta y seis (36) según el cronograma establecido, está actualmente suspendido debido a una reclamación presentada por la Constructora Las Galias S.A.S. ante el Tribunal de Arbitramento, con el fin de que las partes revisen las diferencias surgidas en aspectos técnicos, jurídicos y financieros que puedan viabilizar el desarrollo del Plan Parcial, es importante destacar que la Empresa al no recibir el tercer (3) desembolso proyectado y pactado al inicio del negocio, ha dejado de percibir ingresos por concepto de rendimientos financieros que se podrían obtener de la inversión de éste dinero, o por conceptos de inversión del mismo, asociados al desarrollo de un nuevo proyecto. Además, es importante tener en cuenta que, ha transcurrido un período desde la fecha pactada del pago y no se ha recibido el valor del monto proyectado inicialmente, el cual una vez efectuado se verá afectado por el valor del dinero en el tiempo (poder adquisitivo).</p> <p>Por otra parte, esta demanda ha ocasionado que la Empresa deba atender dicho proceso jurídico, invirtiendo recursos adicionales en cuanto al pago de la representación en las diferentes instancias y quienes deben encargarse de la defensa que cursa.</p> <p><b><u>Respuesta Auditado:</u></b></p> <p><i>Como bien lo señaló el equipo auditor en el informe preliminar, existe actualmente una controversia en virtud del contrato fiduciario celebrado con Constructora Las Galias, debido a algunos aspectos de orden técnico que no fueron debidamente especificados y acordados en el contrato, relacionados con las gestiones y actividades requeridas para la ejecución del proyecto de vivienda en el marco del Plan Parcial.</i></p> <p><i>Situación que, contrario a considerarse una No Conformidad, la Empresa gestionó como una mejora al plantear la modificación del contrato que fue acordada y aprobada por las partes, y se encuentra en trámite de firmas, evitando de esta manera un proceso judicial que pudiera ocasionar mayores recursos para la Empresa y un impacto negativo en la renovación urbana prevista para esa importante zona de la ciudad, garantizando el pago efectivo de los recursos pendientes.</i></p>

## Informe de Auditoría Integral

	<p><i>Conforme lo anterior, es importante insistir al equipo auditor que debe eliminarse esta No Conformidad del informe final, en tanto la reprogramación del pago del mes 36 a cargo de Constructora Las Galias no tuvo origen en ningún incumplimiento de la Empresa, y, si bien es cierto que se ha dejado de percibir ingresos por rendimientos financieros, esta situación no responde a una falta de diligencia en la gestión para el pago ni en la ejecución de los compromisos adquiridos y más importante aún no impacta la rentabilidad esperada del proyecto, es decir, no se registran disminuciones en el patrimonio de la empresa por dicho efecto.</i></p> <p><i>Adicionalmente, es importante aclarar que el desarrollo de nuevos proyectos no depende de la generación de rendimientos financieros, en tanto no se identifican como fuente directa de financiación de los proyectos en gestión y a gestionar por la Empresa.</i></p> <p><i>Se insiste en que el proceso de arbitraje es un mecanismo de resolución de conflictos que, aunque puede generar demoras en la disponibilidad de los fondos, es una acción legítima prevista dentro del contrato, en la que la Empresa ha actuado con diligencia garantizando la defensa de sus intereses y la viabilidad del desarrollo del Plan Parcial.</i></p> <p><i>De acuerdo con lo anteriormente expuesto, agradecemos al equipo auditor eliminar la No Conformidad del informe final.</i></p> <p><b><u>Respuesta OCI:</u></b></p> <p>Si bien la Empresa ha actuado con diligencia y, como señala el auditado, no ha habido incumplimientos por su parte, se debe considerar que la Empresa se vió en la necesidad de modificar el contrato. Esto sugiere que pudo haber alguna falencia al momento de elaborar el contrato original. Sin embargo, la no conformidad se establece debido a la falta de recepción del dinero correspondiente al tercer (3) pago en el mes treinta y seis (36), hecho que a corte de la auditoría no se ha dado.</p> <p>El auditado informa en su respuesta que esta situación no impacta la rentabilidad esperada del proyecto, es decir, no se registran disminuciones en el patrimonio de la Empresa como resultado de este efecto; sin embargo, es crucial destacar que la No Conformidad se origina en la falta de recepción del dinero en la fecha estipulada en el contrato inicial, y no tiene relación con la rentabilidad del proyecto. Se trata, en cambio, del flujo de efectivo y de la pérdida de poder adquisitivo a lo largo del tiempo. Tal como se menciona, la Empresa ha dejado de percibir ingresos por concepto de rendimientos financieros.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Informe de Auditoría Integral

		<p>En cuanto a la observación del auditado que el desarrollo de nuevos proyectos no depende de la generación de rendimientos financieros, en tanto no se identifican como fuente directa de financiación de los proyectos en gestión y a gestionar por la Empresa, es importante aclarar que la No Conformidad, no menciona en ningún momento que el desarrollo de nuevos proyectos dependa de los rendimientos generados; pues lo que se menciona es que, al no tener el dinero en las cuentas de la Empresa, correspondiente al tercer (3) pago, la Empresa está dejando de invertir esos fondos en posibles proyectos futuros o en la generación de rendimientos financieros.</p> <p>Dado que la <b>No Conformidad</b> se refiere a que la Empresa no ha recibido el tercer (3) pago por parte de la Empresa Galias, ésta <b><u>se mantiene.</u></b></p>
<p><b>OM</b></p>	<p>Convenio 3151 DE 2019</p> <p>Cláusula Decima Séptima</p>	<p><b><u>Convenio 3151 DE 2019.</u></b></p> <p><b>Liquidación del Convenio - CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. - LIQUIDACIÓN: El presente Convenio se liquidará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por-el artículo 217 del Decreto Nacional 019 de 2012 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.</b></p> <p>A la fecha, no se evidencia la Liquidación del Convenio, teniendo como última referencia que el 12 de julio de 2024, mediante la comunicación oficial No. S2024002774 la Empresa reiteró al IDRD la solicitud del estado de la revisión del acta de liquidación enviada el 28 de mayo de 2024.</p> <p><b><u>Respuesta Auditado:</u></b></p> <p><i>El Convenio Interadministrativo 3151 de 2019 terminó el día 31 de diciembre de 2022, en consecuencia, conforme con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto Nacional 019 de 2012, y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, <b><u>los términos para la liquidación por mutuo acuerdo vencen el 30 de junio de 2025.</u></b></i></p> <p><i>Es importante aclarar que, la Dirección Técnica ha adelantado las actividades reportadas con anterioridad a la OCI, tendientes a la suscripción del acta de liquidación por parte del INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACIÓN Y DEPORTE –IDRD a través del profesional Hernán David Carrero Vanegas designado Supervisor mediante el memorando IDRD No. 20204000232453 del 23 de junio de 2020. Con posterioridad al último reporte, se han realizado las siguientes gestiones:</i></p>

## Informe de Auditoría Integral

	<p><b>-Correo electrónico del 26 de agosto de 2024:</b> Seguimiento al estado de la revisión del acta de liquidación por parte del IDRDR con ocasión a la comunicación con radicado E2024007243 del 12 de agosto, donde se le informa a la Empresa que la misma se encuentra en revisión del equipo de contratación del Instituto, indicando que se pretende lograr su suscripción a más tardar el 30 de septiembre de 2024.</p> <p><b>-Mesa de trabajo del 27 de agosto de 2024:</b> Se trabajó con profesionales de la Dirección Financiera con el fin de establecer el momento en el cual se cancelará la cuenta bancaria del convenio determinando que se realizará la cancelación una vez suscrita el acta de liquidación.</p> <p><b>-Radicado S2024003404 del 28 de agosto de 2024:</b> Respuesta al radicado IDRDR No. 20242100243532 - radicado RenoBo E2024007243 del 12 de agosto de 2024, donde se adjuntan los insumos con el detalle de los rendimientos financieros generados en la cuenta de ahorros del convenio, ajustes al balance financiero con las modificaciones efectuadas que corresponden a traslados entre rubros que no afectan valores ejecutados y restituidos a favor de la Dirección Distrital de Tesorería, y la solicitud del estado de la revisión del acta de liquidación.</p> <p><b>-Correo electrónico del 28 de agosto de 2024:</b> Dando seguimiento se adjunta la comunicación con radicado S2024003404 y sus anexos, solicitando al IDRDR proceder con los registros contables a que haya lugar para continuar con la firma del acta de liquidación del Convenio.</p> <p><b>-Correo electrónico del 17 de septiembre de 2024:</b> Se realiza seguimiento a la conversación sostenida con el supervisor del Convenio del IDRDR el 09 de septiembre de 2024, solicitando conocer el avance de la revisión del acta de liquidación del convenio conforme los últimos ajustes realizados al balance financiero detallados en la comunicación con radicado S2024003404 señalada anteriormente.</p> <p>Conforme a lo expuesto, se solicita al equipo auditor eliminar esta observación dado que nos encontramos dentro del plazo para la liquidación del convenio (junio 30 de 2025), y que desde la Dirección Técnica de Gestión Predial se realizan de manera permanentes gestiones de seguimiento al trámite de liquidación.</p> <p><b><u>Respuesta OCI:</u></b></p> <p>En atención a lo expuesto por el Auditado, donde indica que según términos de ley, el plazo para la liquidación del Convenio por mutuo acuerdo vence el 30 de junio de 2025, y que el área responsable evidencia seguimiento permanente, <b>se cambia la tipología del</b></p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Informe de Auditoría Integral

		<p><b><u>hallazgo de Observación a Oportunidad de Mejora</u></b>, en tanto que se debe realizar monitoreo a la firma efectiva del acta de liquidación del Convenio 3151 de 2019 y su respectiva publicación en la plataforma que corresponde.</p>
<b>OBS</b>	<b>COMITÉ DE PROYECTOS</b>	<p><b>Comité de Proyectos.</b></p> <p>En lo corrido de la vigencia 2024, el Comité de Proyectos, no ha incluido, dentro del Orden del Día de las diferentes cesiones, seguimiento y/o avance del tema Convenio 3151 de 2019. Conforme lo expresado en la Resolución 142 del 4 de agosto de 2022 que reglamenta dicho comité y que cita en su artículo 4 – Funciones, entre otras:</p> <p>1. <i>Hacer seguimiento a la ejecución de las diferentes etapas y fases de los proyectos de acuerdo con el cronograma establecido.</i> 2. <i>Realizar el monitoreo a los riesgos y situaciones críticas presentadas en los proyectos, generando las recomendaciones y/o toma de decisiones para su correcta ejecución.</i></p> <p><b><u>Respuesta Auditado:</u></b></p> <p><i>Conforme a lo consagrado en la Resolución 105 de 2024, que modificó parcialmente la Resolución 142 de 2022 por la cual se crea el Comité de Proyectos de la Empresa, esta instancia tiene, entre otras funciones, el seguimiento estratégico y el monitoreo a riesgos y situaciones críticas presentadas en los proyectos, condición que NO APLICA para el Convenio 3151 de 2019, dado que su objeto relacionado específicamente con la adquisición de predios se cumplió a satisfacción de las partes, sin que pueda predicarse de este servicio el requisito de seguimiento que pretende hacer exigible el equipo auditor.</i></p> <p><i>Conforme a lo expuesto, se solicita al equipo auditor eliminar esta observación.</i></p> <p><b><u>Repuesta OCI:</u></b></p> <p>En atención a lo expuesto por el Auditado, donde indica sobre el Comité de Proyectos que esta instancia “NO APLICA para el Convenio 3151 de 2019, dado que su objeto relacionado específicamente con la adquisición de predios se cumplió a satisfacción de las partes”, es pertinente realizar seguimiento hasta la última etapa del proyecto, así como de sus actividades conexas; puesto que el Convenio aún se encuentra en liquidación y es factible que, dentro de dicho proceso, se puedan presentar situaciones que ameriten alguna observación frente al proyecto o su desarrollo, <b>se mantiene la Observación.</b></p>

## Informe de Auditoría Integral

<p>OM</p>	<p>Planeación Proyecto</p>	<p><b>Planeación Proyectos que involucran varias entidades del Distrito</b></p> <p>Es importante, para aquellos proyectos que involucran varias fases y las cuales están a cargo de diferentes entidades, establecer los escenarios y las condiciones que permitan la ejecución de las obras y la obtención del propósito general del proyecto; para el caso del convenio 3151 de 2019, se planteaba la adquisición predial (La cual se ejecutó) y la posterior construcción de un Centro de Felicidad (CEFE); no obstante, esta construcción no ha sido factible realizarla en tanto que se informó que el IDRDR no dispone de los recursos para adelantar la obra. Cabe anotar que la Empresa efectuó correctamente la gestión predial a su cargo y transfirió la totalidad de los predios al IDRDR.</p> <p><b><u>Respuesta Auditado:</u></b></p> <p><i>No se considera que haya cabida a oportunidad de mejora toda vez que, como se menciona en el informe, la gestión realizada por la Empresa tuvo el alcance previsto en la gestión realizada. Compromisos adicionales a resultados de medio y no de fin al tratarse de responsabilidades de terceros no es posible asumirlos. La planeación del proyecto se realizó en debida forma y el relacionamiento interinstitucional se mantiene, tanto así, que en el PDD vigente gracias a la gestión de la Empresa se destinaron recursos para la construcción del CEFE en la presente Administración.</i></p> <p><i>Es fundamental subrayar que, en proyectos como este, la gestión predial estuvo completamente dentro del alcance y responsabilidad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano. La Empresa cumplió con todas sus obligaciones en la adquisición de los predios, gestionando la transferencia al Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD). Siendo la falta de recursos del IDRDR para la construcción del CEFE un factor externo que escapa al control y las responsabilidades de la Empresa.</i></p> <p><i>En este sentido, la gestión realizada por la Empresa fue adecuada, cumpliendo con los objetivos de medio establecidos en la planificación inicial del convenio. Resulta claro que las responsabilidades de terceros, como la financiación de la obra por parte del IDRDR, no pueden ser atribuidas a la Empresa, lo que refuerza que no hay lugar a una oportunidad de mejora en la gestión de la Empresa en este caso.</i></p> <p><b><u>Respuesta OCI:</u></b></p>
-----------	----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Informe de Auditoría Integral

	<p>En atención a lo expuesto por el Auditado, donde indica que el desarrollo de la Fase I: Gestión Predial del convenio se realizó según lo estipulado, y que el inicio de la Fase II – Construcción del CEFE no puede ser atribuida a la Empresa, ya que la financiación de la obra corresponde al IDR, es preciso señalar que la Oportunidad de mejora inicial estaba encaminada a establecer los escenarios y las condiciones que permitan la ejecución de las obras y la obtención del propósito general del proyecto, ya que la Empresa tiene la posibilidad de participar en la Fase II del convenio, tanto así, que el Auditado señala: “La planeación del proyecto se realizó en debida forma y el relacionamiento interinstitucional se mantiene, tanto así, que en el PDD vigente gracias a la gestión de la Empresa se destinaron recursos para la construcción del CEFE en la presente Administración”. Por lo anteriormente señalado, <b><u>la Oportunidad de Mejora se elimina y se incluiría una recomendación de carácter general para proyectos futuros de este tipo.</u></b></p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Convenciones:

- **C:** Conformidad.
- **OBS:** Observación u Oportunidad de Mejora.
- **NC:** No Conformidad.
- **BA:** Beneficio de Auditoría

### Resultados finales del ejercicio:

- **1 Conformidad**
- **3 No Conformidades**
- **2 Observaciones**
- **1 Observación con Beneficio de Auditoría**
- **3 Oportunidades de mejora**

## 5. CONCLUSIONES DEL TRABAJO DE AUDITORIA

### Adquisición proyectos Tercera Concurrencia

- Se determina para el Proyecto El Rosario, la Resolución 282 del 14 de diciembre de 2023, “Por la cual se da cumplimiento a laudo arbitral de fecha veinte (20) de noviembre del 2023 proferido por el Tribunal Arbitral dentro de expediente 135.145 promovido por Acción Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo Proyecto Rosario y en contra de la

## Informe de Auditoría Integral

*Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y se dispone el pago ordenado a título de restitución de honorarios en los términos allí señalados”.*

- En lo corrido de la vigencia 2024 no se ha realizado seguimiento al tema de Terceros Concurrentes en el Comité de Proyectos.
- Se observo una situación que no se ajusta a los lineamientos establecidos por la Empresa, para el manejo de la gestión documental, específicamente para las carpetas físicas remitidas del Proyecto Proscenio. Igualmente, el Proyecto Triángulo Fenicia solo cuenta con documentos magnéticos.
- No se cuentan con directrices claras para el archivo de la documentación física del proceso adquisición mediante Tercera Concurrencia y Compra Directa, acorde a la gestión del mismo y enmarcados en la normatividad que aplica.

### **Adquisición proyecto San Bernardo Tercer Milenio AMD 1**

- De acuerdo con el artículo 49 del Decreto 508 de 2019, el Plan Parcial tiene una vigencia de 10 años, hasta agosto de 2029. Se espera que el desarrollo completo del proyecto se realice dentro de este período.
- No existen acciones de los planes de mejoramiento pendientes ante la Contraloría de Bogotá, asociadas a este tema.
- Los indicadores correspondientes a las vigencias de 2023 y al primer semestre de 2024 se encuentran dentro de un rango satisfactorio.
- Al corte de la auditoría, se encuentra pendiente resolver las diferencias técnicas, jurídicas y financieras con la constructora Galias para viabilizar el desarrollo del Plan Parcial y así asegurar el desembolso pendiente de \$49.621.042.691,25. Es importante señalar que la administración ha realizado acercamientos y presentado propuestas para solucionar este tema y se indica que se encuentra en proceso la firma de una modificación al contrato inicial.

### **Convenio 3151 DE 2019.**

- La Empresa a través del convenio 3151 de 2019 realizó la gestión de los predios ubicados dentro de la zona objeto del Plan Parcial, específicamente en el Área de Manejo Diferenciado – AMD No. 1, con la adquisición y transferencia al IDR D de los treinta y ocho (38) predios determinados.
- El Convenio se encuentra en etapa de Liquidación, teniendo como última referencia que el 12 de julio de 2024, mediante la comunicación oficial No. S2024002774 la Empresa reiteró al IDR D la solicitud del estado de la revisión del acta de liquidación enviada el 28 de mayo de 2024. Cabe anotar, que está liquidación debe suscribirse antes del 30 de junio de 2025.
- Se aplica debidamente el Procedimiento Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, por parte de la Dirección Técnica de Gestión Predial, evidenciado en los 10 predios analizados como muestra de implementación.
- En la visita física al área del Proyecto, frente a los predios transferidos al IDR D, se tomó el respectivo registro fotográfico, el cual muestra el estado actual de los mismos.

## Informe de Auditoría Integral

### Contrato de Obra No. 01 de 2023.

- Frente a los predios identificados como bienes de interés cultural (BIC), que están incluidos dentro del desarrollo del proyecto evaluado, se verificó el cumplimiento de lo estipulado en el Contrato de Obra No. 01 de 2023, observando que, debido al efecto de los agentes naturales, como lluvia y viento, se realizó la construcción de la sobrecubierta y apuntalamiento de muros y elementos estructurales para evitar el colapso de los inmuebles. Es importante considerar este aspecto, dada la duración del desarrollo del proyecto, el cual debe asegurar el mantenimiento y resguardo de dichos BIC, hasta definir el destino y uso final de los mismos.
- Se tomó el respectivo registro fotográfico, de los BIC objeto del contrato 01 del 2023, el cual muestra el estado actual de los mismos.

### 6. RECOMENDACIONES

#### Adquisición proyectos Tercera Concurrencia

- Aplicar y fortalecer los controles de los lineamientos establecidos por la Empresa, para el manejo de la gestión documental, específicamente para las carpetas físicas remitidas del Proyecto Proscenio.
- Revisar y/o actualizar los procedimientos internos para la adquisición mediante Tercera Concurrencia y Compra Directa, teniendo en cuenta que existen soportes documentales tanto digitales como físicos, efectuando la claridad en que eventos es necesario disponer de la documentación en soporte físico.

#### Adquisición proyecto San Bernardo Tercer Milenio AMD 1

- Es importante que las áreas que manejan la información de los proyectos se articulen y efectúen una revisión de los archivos manejados, con el fin de evitar inconsistencias o imprecisiones en los datos registrados.
- Para prevenir errores en reportes efectuados a través de archivos en formato Excel u otro registro, es crucial que la Empresa implemente el funcionamiento del sistema integrado que permite almacenar y gestionar toda la información relacionada con cada proyecto, lo cual garantiza la coherencia entre el reporte efectuado y la situación real.
- Es conveniente que la persona encargada de revisar las comunicaciones internas o externas, realice una verificación efectiva, asegurándose de que la información suministrada sea correcta y coincida con los documentos proporcionados por los responsables del proceso.
- Verificar que Alianza Fiduciaria haya efectuado las acciones necesarias para corregir la inconsistencia en los Estados Financieros, y realizado el ajuste correspondiente.
- Aunque la Empresa ha tomado las acciones necesarias y ha buscado soluciones para llegar a un acuerdo con la Constructora Galias SAS, es crucial que este tipo de situaciones y las

## Informe de Auditoría Integral

causas raíz de las mismas, sean tenidas en cuenta en proyectos futuros y evitar así que se presenten nuevamente.

- Resolver de manera definitiva la controversia y asegurar el desembolso pendiente, asociado al pago tres (3) inicialmente pactado, por el monto de \$49.621.042.691,25.

### **Convenio 3151 DE 2019.**

- Incluir el tema del Convenio 3151 de 2019 en el Comité de Proyectos, ya que se encuentra en su fase final de liquidación y es importante garantizar que ésta se realice dentro de los plazos establecidos por la norma.
- Incluir en los mapas de riesgos asociados a los diferentes proyectos y procesos de contratación a cargo de la Empresa, aquellas situaciones que involucran actores externos y sobre los cuales no se tiene gobernabilidad o incidencia en sus decisiones. Lo anterior, teniendo en cuenta que se busca el beneficio a nivel ciudad, así como el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
- En el planteamiento de proyectos, como la gestión asociada al proyecto San Bernardo, establecer los escenarios y las condiciones que permitan la ejecución de las obras y la obtención del propósito general del proyecto dentro de lo programado, teniendo en cuenta que el Plan Parcial tiene una vigencia de 10 años (agosto de 2029). En ese sentido, que la totalidad del desarrollo del proyecto se finalice durante la vigencia del Plan Parcial.
- Establecer un esquema de seguimiento frente al mantenimiento y resguardo de los predios identificados como BIC dentro del proyecto objeto de esta evaluación que garantice su conservación hasta tanto se defina su uso final.

## **7. PLAN DE MEJORAMIENTO**

- Los responsables de los procesos involucrados en el presente trabajo de auditoría deben elaborar un Plan de Mejoramiento que contenga las acciones correctivas para subsanar las causas de las No Conformidades detectadas y para atender las Observaciones incorporadas en el informe, de acuerdo con el procedimiento PD-17 Plan de Mejoramiento.
- El tiempo estimado para la formulación de dicho plan será de un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados desde la fecha de radicación de informe del trabajo de auditoría definitivo. La entrega del Plan de Mejoramiento deberá surtirse ante la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos para la revisión y asignación del consecutivo a las acciones.
- Si se declararon beneficios dentro del trabajo de auditoría, no se requiere la formulación de acciones correctivas.

## Informe de Auditoría Integral

### 8. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El trabajo de auditoría se realizó con base en un muestreo aleatorio que no implica la detección de la totalidad de las situaciones de Conformidad, No Conformidad u Observaciones.

CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DEL TABAJO DE AUDITORÍA	SI	NO	JUSTIFICACIÓN
1. ¿El trabajo de auditoria cumplió con todos los estándares y requisitos generalmente aceptados?	X		
2. ¿Durante el trabajo de auditoria, en la reunión de cierre y con la entrega del informe preliminar de auditoria se aseguró el derecho del auditado a explicar, justificar, defender o contradecir los resultados?	X		
3. ¿Se presentaron impedimentos o conflictos de intereses que afectaran la independencia y objetividad del trabajo de auditoria?		X	
4. ¿Se materializaron los riesgos del trabajo de auditoria?		X	
5. ¿Se presentaron impedimentos legales o de otras regulaciones que afectaran el acceso a la información o el cumplimiento las partes del trabajo de auditoria?		X	
6. ¿Se cumplieron los criterios del código de ética del auditor y del estatuto de auditoria?	X		
7. ¿La información insumo para el trabajo de auditoria fue dispuesta de manera oportuna y completa?	X		
8. ¿El trabajo de auditoria requiere de la declaración de alguna salvaguarda?		X	

### 9. EQUIPO AUDITOR

NOMBRE	CALIDAD DEL AUDITOR
Jose Edwin Lozano Gómez	Auditor Líder
Rubén Mauricio González	Auditor Acompañante
Fernando Sánchez Jacobo	Auditor Acompañante
Javier Ricardo Rincón Carrasco	Auditor Acompañante visita terreno

### 10. APROBACIÓN

## Informe de Auditoría Integral

NOMBRE	CARGO
 Janeth Villalba Mahecha	JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO

### ANEXOS INFORME AUDITORÍA: Proceso adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial

1. ANÁLISIS DE RIESGOS – TEMAS OBJETO DE AUDITORÍA (PROCESO PROYECTO, OBRAS, CONTRATO, ETC)
2. DETALLE DE LAS MODIFICACIONES AL CONVENIO IDRD-CTO-3151-2019.

#### ANEXO No 1.

### **ANÁLISIS DE RIESGOS – TEMAS OBJETO DE AUDITORÍA (PROCESO PROYECTO, OBRAS, CONTRATO, ETC)**

#### Adquisición proyectos Tercera Concurrencia

Para el tema de Terceros Concurrentes, el Proceso de Gestión Predial y Social, tiene identificado el siguiente riesgo para la vigencia 2024:

- Proceso: Gestión Predial y Social.
- Impacto: Económico y Reputacional
- Descripción del Riesgo: Posibilidad de afectación económica y reputacional por el sobre costo en el proceso de adquisición debido a fallas en el seguimiento y control de las Instrucciones fiduciarias, notificaciones (Oferta y Expropiación), Insumos (Registros topográficos), y contestación en tiempo de recursos de reposición.
- Clasificación del Riesgo: Usuarios, productos y prácticas, organizacionales.
- Probabilidad Inherente: Media.
- Descripción del Control: El Director(a) de Predios con su equipo de trabajo periódicamente realiza seguimiento y control al proceso de pago predio por predio que den cuenta del avance de la adquisición predial, con el fin de evitar sobre costos en el proceso de adquisición.
- Zona de Riesgo Final: Moderado.
- Acción de tratamiento: Socializar y hacer seguimiento a la herramienta de seguimiento y control ante el equipo de trabajo de la Dirección de Predios.
- Periodicidad de Seguimiento: Trimestral.
- Fecha Inicio: 1/01/2022.
- Fecha fin: 31/12/2022.

## Informe de Auditoría Integral

- Acción de Contingencia ante posible materialización: Escalar a Gerencia, a los entes internos de control y a quien sea pertinente para dar solución a la corrección del pago.

### Seguimiento OCI – Enero - Abril de 2024.

- Seguimiento Controles: Se realizó seguimiento predio a predio de los procesos que se encuentran en trámites de pago. Para el seguimiento se trabaja con una herramienta diseñada para llevar el control de los pagos.
- Seguimiento Acciones de Tratamiento: Revisar el estado de los predios. Realizar seguimiento al trámite de los pagos. Se anexa herramienta de seguimiento.
- % de Cumplimiento: 33%.
- Observaciones: Ya que los procesos están revisando la actualización de los riesgos es importante que revisen las causas, riegos, controles y acciones de tratamiento de los riesgos que continuaran en el mapa de Riesgos y la formulación adecuada de los nuevos riesgos.

### Adquisición proyecto San Bernardo Tercer Milenio AMD 1

Los riesgos identificados y que afectan el proceso son los siguientes:

- Posibilidad de afectación económica y reputacional por el incumplimiento en oportunidad y calidad en la entrega de los proyectos, debido a debilidad en la identificación, el seguimiento y control de riesgos de proyectos y la respuesta ante la materialización de los mismos.
- RIESGO ASOCIADO A TRÁMITES:  
Posibilidad de aceptar o solicitar dádivas de los obligados para la realización del trámite "Cumplimiento de la obligación VIS-VIP mediante pago compensatorio".
- Posibilidad de que por acción u omisión, se acepten o soliciten dádivas para aprobar productos o requerimientos asociados a los proyectos sin el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos o de procedimiento.

Cabe anotar que el proceso no ha reportado materializaciones de los riesgos antes enunciados.

### Convenio 3151-2019 suscrito con el IDRD.

Para el tema del Convenio 3151 de 2019, el Proceso de Gestión Predial (antes Gestión Predial y Social), tiene identificado los siguientes riesgos para la vigencia 2024:

#### RIESGO DE GESTIÓN.

- Impacto: Económico y Reputacional

## Informe de Auditoría Integral

- Descripción del Riesgo: Posibilidad de afectación económica y reputacional por el sobrecosto en el proceso de adquisición debido a fallas en el seguimiento y control de las Instrucciones fiduciarias, notificaciones (Oferta y Expropiación), Insumos (Registros topográficos), y contestación en tiempo de recursos de reposición.
- Clasificación del Riesgo: Usuarios, productos y prácticas, organizacionales.
- Probabilidad Inherente: Media.
- Descripción del Control: El Director(a) de Predios con su equipo de trabajo periódicamente realiza seguimiento y control al proceso de pago predio por predio que den cuenta del avance de la adquisición predial, con el fin de evitar sobrecostos en el proceso de adquisición.
- Zona de Riesgo Final: Moderado.
- Acción de tratamiento: Socializar y hacer seguimiento a la herramienta de seguimiento y control ante el equipo de trabajo de la Dirección de Predios.
- Periodicidad de Seguimiento: Trimestral.
- Fecha Inicio: 1/01/2022.
- Fecha fin: 31/12/2022.
- Acción de Contingencia ante posible materialización: Escalar a Gerencia, a los entes internos de control y a quien sea pertinente para dar solución a la corrección del pago.

### Seguimiento OCI – Enero - Abril de 2024 – Informe Cuatrimestral.

- Seguimiento Controles: Se realizó seguimiento predio a predio de los procesos que se encuentran en trámites de pago. Para el seguimiento se trabaja con una herramienta diseñada para llevar el control de los pagos.
- Seguimiento Acciones de Tratamiento: Revisar el estado de los predios. Realizar seguimiento al trámite de los pagos. Se anexa herramienta de seguimiento.
- % de Cumplimiento: 33%.
- Observaciones: Ya que los procesos están revisando la actualización de los riesgos es importante que revisen las causas, riegos, controles y acciones de tratamiento de los riesgos que continuaran en el mapa de Riesgos y la formulación adecuada de los nuevos riesgos.

**Nota:** El próximo seguimiento de la OCI a los Riesgos de Gestión, se tiene programado con fecha de corte agosto de 2024, ya que dicho seguimiento, se realiza de manera cuatrimestral.

### RIESGO DE CORRUPCIÓN 1.

- Impacto: Económico y Reputacional.
- Descripción del Riesgo: Posibilidad de que, por acción u omisión, se use el poder para uso indebido de información privilegiada para favorecimiento de un interés particular.
- Clasificación del Riesgo: Fraude Interno.
- Probabilidad Inherente: Media.

## Informe de Auditoría Integral

- Criterios de impacto y Observación de criterio: El riesgo afecta la imagen de la entidad con efecto publicitario sostenido a nivel de sector administrativo, nivel departamental o municipal.
- Impacto Inherente: Mayor.
- Zona de Riesgo Inherente: Alto.
- Descripción del Control: La Jefe de la Oficina de Gestión Social realiza los Comités de Autoevaluación y Seguimiento de manera trimestral donde se hace seguimiento al avance del proceso de gestión social, en el marco de la adquisición predial, al cumplimiento de los términos establecidos por la normatividad y al cumplimiento del Plan de Gestión Social, los cuales quedan documentados en actas y en los formatos de seguimiento con las medidas adoptadas según los resultados y en caso de detectar alguna situación de uso indebido de información se informa a las instancias de Control correspondiente.
- Acción de Tratamiento: Para cada contrato de prestación de servicios se tiene establecida la obligación "Mantener la reserva y confidencialidad de la información que obtenga como consecuencia de las actividades que desarrolle para el cumplimiento del objeto del contrato" y para los contratos de planta, en el otrosí a los contratos individuales de trabajo, en el acuerdo No. CUATRO, se especifica que el trabajador debe garantizar la confidencialidad de la información de la Empresa a la que tenga acceso por razón de las funciones asignadas; lo anterior deberá ser reforzado mediante jornadas de capacitación del código de integridad, con el equipo de trabajo.
- Periodicidad de Seguimiento: Trimestral.
- Fecha Inicio: 1/01/2022.
- Fecha fin: 31/12/2022.
- Acción de Contingencia ante posible materialización: Informar a la Gerencia de la Empresa, a los entes internos y externos de control y a quien sea pertinente para realizar las investigaciones disciplinarias correspondientes.

### Seguimiento OCI – Enero - Abril de 2024 – Informe Cuatrimestral.

- Seguimiento Controles: Durante el primer cuatrimestre se realizó un comité de autoevaluación.
- Se diligenciaron los formatos de seguimiento para la formulación y ejecución del plan de gestión de los proyectos PP el Edén el Descanso, los cuales se encuentran ubicados en las carpetas de los respectivos proyectos en la siguiente ruta: Z:\0 OFICINA DE GESTION SOCIAL 2024.
- Seguimiento Acciones de Tratamiento: Para las suscripciones de los contratos que tiene la oficina de Participación ciudadana y Asuntos sociales en la presente vigencia, se encuentra contemplada la obligación: "Guardar estricta reserva sobre toda la información y documentos que tenga acceso".
- % de Cumplimiento: 33%.
- Observaciones: Ya que los procesos están revisando la actualización de los riesgos es importante que revisen las causas, riegos, controles y acciones de tratamiento de los

## Informe de Auditoría Integral

riesgos que continuaran en el mapa de Riesgos y la formulación adecuada de los nuevos riesgos.

**Nota:** El próximo seguimiento de la OCI a los Riesgos de Corrupción, se efectuó con fecha de corte agosto de 2024, ya que dicho seguimiento, se realiza de manera cuatrimestral.

### RIESGO DE CORRUPCIÓN 2.

- Impacto: Económico y Reputacional
- Descripción del Riesgo: RIESGO ASOCIADO A TRÁMITES: Posibilidad de aceptar o solicitar dádivas de los obligados para la realización del trámite "Cumplimiento de la obligación VIS-VIP mediante pago compensatorio".
- Clasificación del Riesgo: Fraude Interno.
- Probabilidad Inherente: Baja.
- Criterios de impacto y Observación de criterio: : El riesgo afecta la imagen de la entidad con algunos usuarios de relevancia frente al logro de los objetivos.
- Impacto Inherente: Moderado.
- Zona de Riesgo Inherente: Moderado.

Seguimiento OCI – Informe Cuatrimestral.

El seguimiento de la OCI al presente Riesgos de Corrupción, se efectuó con fecha de corte agosto de 2024, ya que dicho seguimiento se realiza de manera cuatrimestral y el riesgo fue identificado después del corte abril de 2024.

### ANEXO No 2

#### DETALLE DE LAS MODIFICACIONES AL CONVENIO IDRD-CTO-3151-2019.

Durante su ejecución, el Convenio Interadministrativo No. IDRD-CTO-3151-2019, presentó ocho (8) modificaciones, como se describen a continuación:

Tipo y número	Plazo	Fecha suscripción	Desde	Hasta	Nueva fecha de terminación	Motivos de la Modificación
Modificación y Prórroga No. 1	3 MESES Y 15 DIAS	31/10/2019	01/11/2019	15/02/2020	15/02/2020	Se prorrogó por tramites en la gestión predial relacionados con la necesidad de adelantar procesos de expropiación los

## Informe de Auditoría Integral

Tipo y número	Plazo	Fecha suscripción	Desde	Hasta	Nueva fecha de terminación	Motivos de la Modificación
						cuales, requieren de un trámite forzado con apoyo de inspecciones de policía y se modificaron las cláusulas primera, segunda y quinta, en el sentido de excluir del anexo 1, 6 de los 44 predios relacionados, de los cuales 4 recaen en propiedad del Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá - IDU y los 2 restantes en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP.
Modificación y Prórroga No. 2	5 MESES Y 15 DIAS	14/02/2020	16/02/2020	30/07/2020	30/07/2020	Prórroga con el fin de continuar con el proceso de expropiaciones, registro y titulación que requieren trámites ante notaria y Aclaración (...) y por otro lado, se ACLARA la estipulación PRIMERA, de la modificación número 1 al convenio derivado 3151 de 2019, de fecha 31 de octubre de 2019, se modificó el anexo 1 del convenio en el sentido de excluir de la gestión predial a cargo de la ERU, los 4 predios de propiedad del IDU y 2 de los predios que deben ser gestionados por el DADEP, teniendo en

## Informe de Auditoría Integral

Tipo y número	Plazo	Fecha suscripción	Desde	Hasta	Nueva fecha de terminación	Motivos de la Modificación
						cuenta que se trata de predios sin antecedente registral por lo tanto su gestión está a cargo de dicha entidad; sin embargo y a pesar de la exclusión de la gestión predial de compra de estos predios a cargo de la ERU, se debe precisar, que de lo anterior, no se excluyen las gestiones tendientes a implementar el Plan de Gestión social – PGS con la población que reside y/o ocupa dichos predios, en el marco de lo establecido en los Decretos 296 de 2003 y 329 de 2006, por lo que la ER procederá con las acciones del PGS incluyendo el pago de componente económico
Prórroga No. 3	6	30/07/2020	31/07/2020	30/01/2021	30/01/2021	Teniendo en cuenta la contingencia derivada de la pandemia COVID (aislamiento preventivo decretado por el gobierno nacional) y dado que mediante resolución de la secretaria de gobierno 054 de 2020 se suspende la atención al público y términos procesales que adelantan las inspecciones de policía, por lo anterior la velocidad de avance

## Informe de Auditoría Integral

Tipo y número	Plazo	Fecha suscripción	Desde	Hasta	Nueva fecha de terminación	Motivos de la Modificación
						de los procesos fue distinta.
Prórroga No. 4	6	29/01/2021	31/01/2021	30/07/2021	30/07/2021	<p>Teniendo en cuenta que aún persisten las medidas que generaron la Emergencia Sanitaria declarada en todo el territorio nacional por causa del virus COVID-19, y que generó medidas de orden Distrital, necesarias para continuar con el funcionamiento de los servicios a cargo del Estado y en concordancia con la proyección estimada por parte de la Dirección de Predios para la finalización de las actividades propias del referido convenio, aunado a las actividades pendientes de transferencia del Instituto de Desarrollo Urbano y Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.</p> <p>En el informe de ejecución presupuestal se especificó por parte de la ERU el avance de la adquisición predial del proyecto CEFE teniendo un panorama de 34 predios adquiridos, 3 predios en proceso de expropiación, 1 predio</p>

## Informe de Auditoría Integral

Tipo y número	Plazo	Fecha suscripción	Desde	Hasta	Nueva fecha de terminación	Motivos de la Modificación
						<p>en negociación voluntaria, y 6 predios excluidos (Institucionales). De igual forma, hay un total de 26 predios demolidos de los 28 que se han recibido por parte de la ERU.</p>
Prórroga No. 5	3	29/07/2021	31/07/2021	30/10/2021	30/10/2021	<p>Se tiene proyectado para el tiempo de prórroga, continuar con las acciones ante las notarías en las cuales conforme al reparto notarial se suscriban las Escrituras de Adquisición, para posteriormente tramitar ante la superintendencia de notariado y registro, la inscripción en los respectivos Folios de Matricula Inmobiliaria de los títulos</p> <p>En el comité operativo del convenio realizado el día 16-07-2021, se especificó por parte de la ERU el avance de la adquisición predial del proyecto CEFE teniendo un panorama de 36 predios adquiridos, 2 predios en proceso de gestión predial, y finalmente 6 predios excluidos, que se encuentran en trámite de transferencia con el IDU y el DADEP.</p>

## Informe de Auditoría Integral

Tipo y número	Plazo	Fecha suscripción	Desde	Hasta	Nueva fecha de terminación	Motivos de la Modificación
						<p>La velocidad y los tiempos con los que avanza el proceso de adquisición de los predios es distinta, dada la especial situación de salud pública por la que atraviesa el país.</p> <p>Se requiere un tiempo adicional para la suscripción de las escrituras públicas de transferencia de predios a favor del IDRD de los predios previamente adquiridos por la Empresa, lo anterior se soporta en el informe de revisión técnica de las escrituras enviada a la Oficina Asesora Jurídica mediante Memorando 20214100255213 de 15-07-2021</p>
Prórroga No. 6 y ajuste a la estructura de costos- Anexo 2 del convenio	4	28/10/2021	31/10/2021	28/02/2022	28/02/2022	<p>El día 30 de septiembre de 2021 se llevó a cabo el comité operativo No 14 del Convenio Derivado 3151 de 2019 de manera virtual.</p> <p>En el comité operativo realizado, se presentó el cronograma de actividades pendientes por ejecutar así como el balance financiero con corte al 31 de julio del 2021, con lo cual se evidenció que para la finalización de los</p>

## Informe de Auditoría Integral

Tipo y número	Plazo	Fecha suscripción	Desde	Hasta	Nueva fecha de terminación	Motivos de la Modificación
						predios en proceso de adquisición, así como del proceso de transferencia en favor del IDR, se requiere ampliar el plazo de ejecución del convenio, por cuanto los trámites que ya se encuentran radicados y los pendientes por radicar en las diferentes entidades externas, como lo son la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro y la Fiduciaria Alianza, se extienden hasta finales del mes de febrero de 2022.
Prórroga No. 7 y ajuste a la estructura de costos- Anexo 2 del convenio	5	28/02/2022	01/03/2022	31/07/2022	31/07/2022	En el comité operativo realizado, se presentó el cronograma de actividades pendientes por ejecutar así como el balance financiero con corte 31 de diciembre del 2021 del convenio 3151-2019, con lo cual se evidenció que para la finalización de los predios en proceso de adquisición, así como del proceso de transferencia en favor del IDR, se requiere ampliar el plazo de ejecución del convenio, por cuanto los trámites que ya se encuentran radicados y los pendientes por radicar en las diferentes

## Informe de Auditoría Integral

Tipo y número	Plazo	Fecha suscripción	Desde	Hasta	Nueva fecha de terminación	Motivos de la Modificación
						entidades externas, como lo son la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro y la Fiduciaria Alianza, se extienden hasta finales del mes de julio de 2022, considerando que las actividades de escrituración y registro de las transferencias en favor del IDRD involucran trámites que no dependen exclusivamente de la Empresa sino de otras Entidades, los cuales se estima que finalicen en el mes de julio de 2022
Prórroga No. 8 y ajuste a la estructura de costos- Anexo 2 del convenio.	5	29-07-2022	01/08/2022	31/12/2022	31/12/2022	De conformidad con el desarrollo del comité operativo extraordinario realizado el 12 de julio del 2022 del convenio Marco 2929 de 2019 y Convenio Interadministrativo 3151 de 2019 celebrados entre el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, se revisó el cronograma de actividades y los tiempos estimados para la transferencia de los predios que aún se encuentran pendientes para la

## Informe de Auditoría Integral

Tipo y número	Plazo	Fecha suscripción	Desde	Hasta	Nueva fecha de terminación	Motivos de la Modificación
						<p>finalización de la fase 1: Gestión Predial para la realización del proyecto Centro Felicidad (CEFE) en el área de Manejo Diferenciado Uno (AMD 1) del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo – Tercer Milenio, de la Localidad de Santa fe.</p> <p>Predios en proceso de transferencias al IDR: De los 27 predios ya transferidos, aún se encuentran 11 predios pendientes por transferir relacionados.</p> <p>En el comité operativo extraordinario se presentó cronograma de actividades y el balance financiero con corte al 30 de junio del 2022 del convenio 3151-2019, con lo cual se expuso la necesidad de ampliar el plazo de ejecución del convenio hasta el 31 de diciembre del 2022 de acuerdo con las actividades presentadas y la participación de las diferentes entidades involucradas en el proceso de gestión predial (IDRD, ORIP, Fiducias y Notarias) para la finalización del proceso de</p>

## Informe de Auditoría Integral

Tipo y número	Plazo	Fecha suscripción	Desde	Hasta	Nueva fecha de terminación	Motivos de la Modificación
						transferencia en favor del IDRD.

Fuente: Subgerencia de Ejecución de Proyectos.