

## COMUNICACIÓN INTERNA

Para : Carlos Felipe Reyes Forero-Gerente General  
Daniela Guzmán Álvarez- Subgerente de Ejecución de Proyectos  
Claudia Silva Yepes – Subgerente de Planeamiento y Estructuración  
María del Rosario Hidalgo Pérez- Directora Técnica Comercial  
Sandra Santos – Directora Técnica de Gestión Predial  
Valentina Díaz Mojica – Jefe Oficina Jurídica

De : Jefe Oficina de Control Interno

Asunto : **Seguimiento estado Locales del Proyecto “Plaza de la Hoja”-Corte febrero de 2024.**

### Objetivo

La Oficina de Control Interno en cumplimiento del rol que le asiste de evaluación y seguimiento, de las actuaciones administrativas de la Entidad y en atención a las disposiciones legales vigentes sobre la materia, realiza el seguimiento al estado con corte a febrero de 2024, tanto físico como comercial, de trece (13) locales del Proyecto “Plaza de la Hoja”.

### Alcance

Verificar el cumplimiento de las acciones realizadas en la administración y comercialización de los locales correspondientes al Proyecto “Plaza la Hoja” desde su entrega, hasta el 29 de febrero de 2024, así como el manejo del Patrimonio Autónomo Derivado por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Dichos locales hacen parte del desarrollo urbano, según lo dispuesto en la licencia de construcción. El proyecto contemplaba la construcción de 457 unidades VIP y una plataforma de 13 locales en el primer piso. El constructor los entregó al final del proceso constructivo, a la Empresa, cuyo fin es disponerlos en un proceso de comercialización.

### Metodología

Para el desarrollo del seguimiento al estado actual de los trece (13) locales comerciales del citado proyecto, se efectuará lo siguiente:

1. Solicitud de información.
2. Revisión documental y pruebas de auditoría.
3. Evaluación de soportes documentales, entrevistas, aplicación de pruebas de auditoría, registro de resultados del trabajo de auditoría.
4. Informe de Seguimiento.



Documento:  
362910

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO  
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

Este documento está firmado digitalmente, por  
Janeth Villalba Mahecha en 2024-04-30 16:39:44  
Para descargar la versión digital firmada puede  
escanear el código QR o dirigirse a  
[https://gestiondocumental.dab.net.co/instancias/ERU\\_Prod/AZDigitalV6.0/ControlAdmini.../BajarArchivo.php?id=362910](https://gestiondocumental.dab.net.co/instancias/ERU_Prod/AZDigitalV6.0/ControlAdmini.../BajarArchivo.php?id=362910)



## Antecedentes

El proyecto Plaza de la Hoja fue ejecutado con recursos asociados al programa de Vivienda Gratuita del Gobierno Nacional en cabeza del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, a través del patrimonio autónomo subordinado FC Plaza de la Hoja constituido con Fiduciaria Colpatría S.A.

Mediante el Otrosí No. 2, al contrato de fiducia mercantil inmobiliario de urbanismo de administración y pago No. CDJ 075, se vinculó en calidad de Fideicomitente Constructor a Construcciones 1A SAS, Gustavo Perry Arquitectos SAS y ARPRO Arquitectos e Ingenieros SAS.

Mediante el Otrosí No. 4, al contrato de fiducia mercantil inmobiliario de urbanismo de administración y pago No. CDJ 075, se estipuló en la cláusula décima, el valor de la totalidad de las obras contempladas en la licencia de construcción LC-132-1786 de fecha 19 de diciembre de 2013, expedida por la curaduría urbana No. 2, por TREINTA y DOS MIL CIENTO SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$32.107.918.000,00), el cual incluyó todas las obras del proyecto inmobiliario, áreas comunes y áreas comerciales, sin determinar el presupuesto individualizado de los locales.

De igual manera, frente a los costos reales de ejecución, y de conformidad con lo reportado en los informes de Fiduciaria Colpatría, los desembolsos se realizaban sobre los gastos reportados a través de planillas de pago (proveedores, nóminas, facturas, etc.), razón por la cual, los costos de los locales específicamente no pueden ser determinados.

En cuanto al 70% del pago realizado por las expensas comunes a través de Módulos de Contribución, y que los locales comerciales del Proyecto “Plaza de la Hoja” asumiría dichos pagos, se tiene que en el parágrafo especial del artículo 108 contenido en la Escritura Pública No. 0164 del 26 de enero de 2015 otorgada en la Notaría 37 de Bogotá, se establece que:

*“... Se autoriza con las amplias facultades desde ahora al PATRIMONIO AUTONOMO o a METROVIVIENDA Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, para que reforme el presente reglamento de propiedad horizontal, sin requerir para ello de autorización de la asamblea de copropietarios ni de ningún órgano de administración, incluyendo una cláusula especial de módulos de contribución, bajo los parámetros que sobre el particular señala la Ley 675 de 2001, que tendrá el Conjunto, determinando en que porcentajes deben aportar los propietarios de unidades privadas de vivienda y comercio y en qué casos las unidades privadas de vivienda, no aportan, y hacer una distribución de los mismos, la cual tendrá fuerza vinculante para todos los propietarios residentes futuros del conjunto a cualquier título.”*

Para los trece locales ubicados en la Carrera 32 #19B 10, sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y se describen a continuación, sus identificadores y avalúos obtenidos en el 2018 y actualizados para 3 de los mismos, en la vigencia 2023, así:





Descripción	CHIP	Cedula Catastral	Matricula Inmobiliaria	Area M2	Avaluos 2018	Avaluos 2023
Local N° 1	AAA0246KSDM	006204011500101001	50C-1930021	192,2	63.426.000	0
Local N° 2	AAA0246KSEA	006204011500101002	50C-1930022	192,2	63.426.000	0
Local N° 3	AAA0246KSFT	006204011500101003	50C-1930023	195,32	64.455.600	0
Local N° 4	AAA0246KSHY	006204011500100043	50C-1930024	284,51	74.541.620	0
Local N° 5	AAA0246KSJH	006204011500101005	50C-1930025	96,04	46.675.440	0
Local N° 6	AAA0246KSKL	006204011500101006	50C-1930026	61,96	32.838.800	0
Local N° 7	AAA0246KSLW	006204011500101007	50C-1930027	62,13	32.928.900	0
Local N° 8	AAA0246KSMS	006204011500101008	50C-1930028	408,68	94.405.080	0
Local N° 9	AAA0246KSNN	006204011500101009	50C-1930029	12,34	8.452.900	17.732.580
Local N° 10	AAA0246KSOE	006204011500101010	50C-1930030	15,72	10.280.880	22.573.920
Local N° 11	AAA0246KSPP	006204011500101011	50C-1930031	33,41	20.814.430	47.976.760
Local N° 12	AAA0246KSRU	006204011500101012	50C-1930032	30,44	18.964.120	0
Local N° 13	AAA0246KSSK	006204011500101013	50C-1930033	31,06	19.350.380	0
<b>Total</b>				<b>1616,01</b>	<b>550.560.150</b>	<b>88.283.260</b>

## Análisis de los Ingresos y Egresos del PAD Plaza de la Hoja

A continuación, se muestra cuadro de los ingresos obtenido por rendimientos del fideicomiso, así como los egresos por los diferentes conceptos de los locales del proyecto Plaza de la Hoja, desde el año 2016 hasta Febrero de 2024.

### Cuadro de Ingresos y Gastos PAD Plaza de la Hoja Cifras en miles de pesos

Descripción	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
<b>Ingresos</b>										
Rendimientos	7.702,06	41.405,85	23.585,07	14.214,40	12.855,24	1.378,19	16.012,16	63.491,46	1.954,63	182.599,06
<b>Total</b>	<b>7.702,06</b>	<b>41.405,85</b>	<b>23.585,07</b>	<b>14.214,40</b>	<b>12.855,24</b>	<b>1.378,19</b>	<b>16.012,16</b>	<b>63.491,46</b>	<b>1.954,63</b>	<b>182.599,06</b>
<b>Egresos</b>										
GMF	32,48	2.060,49	1.624,62	2.501,56	1.223,93	2.031,34	2.662,10	3.038,60	286,32	15.461,44
Comisión Fiduciaria	5.003,08	3.433,15	3.630,56	-	-	-	28.342,29	35.509,60	6.188,00	82.106,68
Impuestos	-	1.230,00	-	4.104,07	1.370,54	3.628,00	-	565,35	2.433,00	13.330,96
Admon Locales	214.225,16	454.992,35	378.922,11	316.306,98	285.899,71	447.072,24	626.063,31	702.670,19	60.766,00	3.486.918,05
Papelería	-	301,60	-	-	-	-	-	-	-	301,60
Servicios Públicos	-	43.234,53	-	-	-	-	630,03	1.234,71	124,48	45.223,74
Avaluos Comerciales	-	-	13.085,81	-	-	-	-	-	-	13.085,81
Consortio San Gabriel	-	-	-	293.921,67	-	-	-	-	-	293.921,67
Aseo y Vigilancia	-	-	-	7.555,39	15.780,08	-	-	-	-	23.335,47
R&M Contrucciones e Interv.	-	-	-	-	-	57.133,97	-	3.585,24	-	60.719,21
<b>Total</b>	<b>219.260,72</b>	<b>505.252,11</b>	<b>397.263,10</b>	<b>624.389,67</b>	<b>304.274,27</b>	<b>509.865,55</b>	<b>657.697,74</b>	<b>746.603,69</b>	<b>69.797,80</b>	<b>4.034.404,64</b>
<b>Utilidad o Perdida</b>	<b>-211.558,66</b>	<b>-463.846,26</b>	<b>-373.678,03</b>	<b>-610.175,27</b>	<b>-291.419,02</b>	<b>-508.487,36</b>	<b>-641.685,58</b>	<b>-683.112,23</b>	<b>-67.843,16</b>	<b>-3.851.805,58</b>

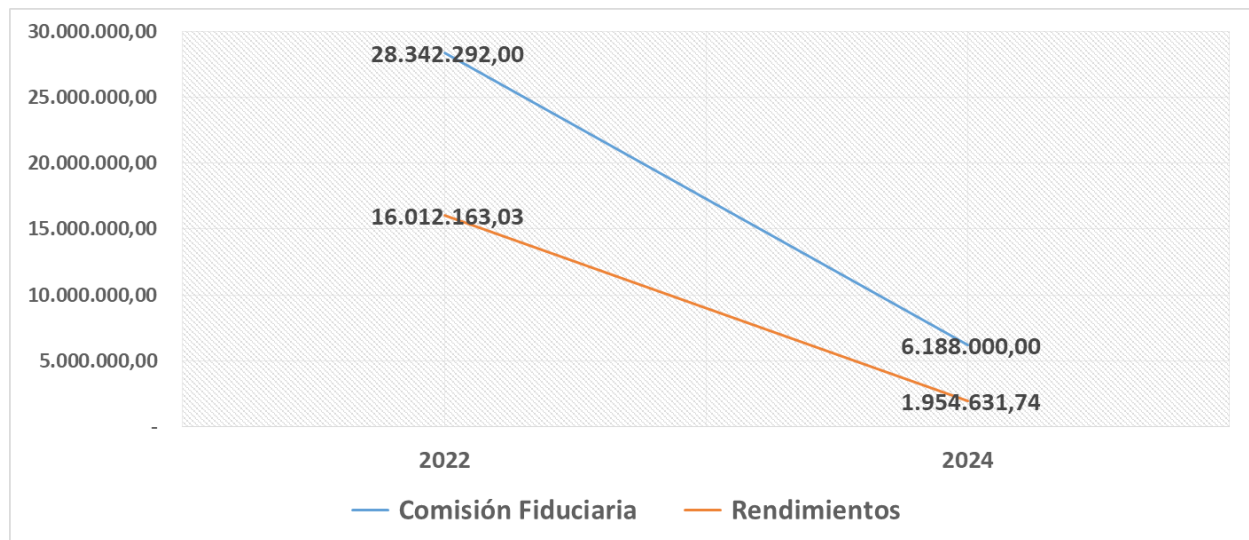
**Nota 1:** Los Rendimientos, la comisión fiduciaria y el GMF de 2016 están registrados desde la Fusión Metrovivienda – ERU (octubre).

**Nota 2:** El pago de Admón. de 2016, está registrado todo el año 2016.

Como se puede observar, la Empresa ha pagado por concepto de administración desde el año 2016 a febrero de 2024, TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CINCUENTA PESOS MCTE con 44 centavos (\$3.486.918.050.44), que comparado con el valor actual de los trece (13) locales según los registros contables verificados, que asciende a QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES

OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$557.836.250), lleva a establecer que se ha pagado 6.25 veces el valor de los locales, con el desembolso de administración. Así mismo, es importante resaltar, que existe una gran dificultad para el arrendamiento de estos locales por el alto valor de las cuotas de administración y su ubicación, lo que ha hecho que sea poco atractivo para posibles clientes.

Por otra parte, tal y como se evidencia en el cuadro de ingresos y gastos, la fiduciaria Colpatría genera cobro de comisión por administración, el cual, desde el octubre de 2016 a febrero de 2024, asciende a OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$82.106.678), donde el 85.30% de este valor, corresponde a las vigencias 2022 y 2024 (no aplica para la vigencia 2023); adicionalmente, por este pago se genera el gasto de gravamen al movimiento financiero (GMF), y los rendimientos producidos por el PAD en las vigencias mencionadas, no alcanzan a cubrir el egreso por comisión. Para mayor ilustración se muestra la siguiente gráfica:



Actualmente, el pago de administración realizado por la Empresa se discrimina de la siguiente manera:

ADMINISTRACION	60,766,000.00	
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 1		7,369,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 2		7,369,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 3		7,489,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 4		10,908,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 5		3,682,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 6		2,375,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 7		2,382,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 8		15,668,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 9		473,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 10		603,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 11		1,281,000.00
CUOTAS DE ADMINISTRACION LC 12		1,167,000.00





Respecto al local 13, desde el 22 de octubre de 2021 se encuentra arrendado a la Fundación Artemisa, y el canon de arrendamiento corresponde al valor mensual de la administración de dicho local, con lo que la Empresa se ha ahorrado por este concepto la suma de \$30.221.298, tal y como se muestra a continuación en el siguiente cuadro:

Concepto	2021	2022	2023	2024	Total
Arrendamiento	1.833.040	12.049.656	14.004.516	2.334.086	30.221.298

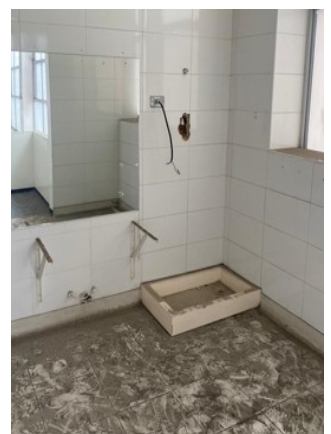
**Nota:** El valor de administración del año 2024, no se encuentra definido, así que se tomó el de la vigencia 2023.

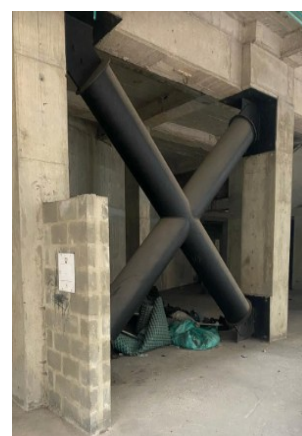
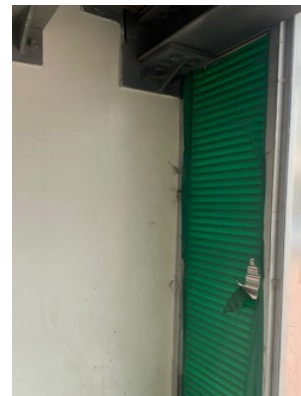
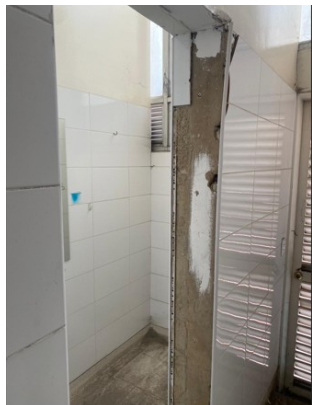
## Registro fotográfico



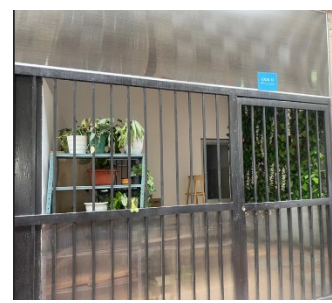
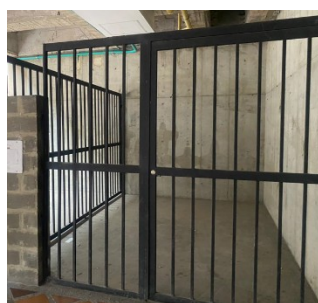
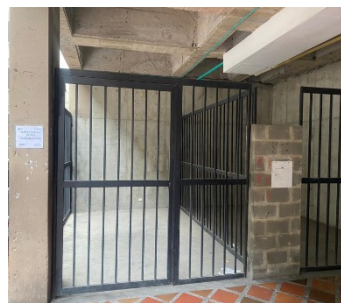
En la visita realizada, se evidenció que el local 12 está siendo utilizado sin que la Empresa obtenga algún beneficio económico por el uso del espacio, pues en el interior se encuentran materiales de construcción, los cuales no son propiedad de la Empresa.

Al indagar con la persona encargada de los locales, por parte de la Empresa, el trabajador oficial Francisco Quiñones, informó que no sabía de quien eran estos materiales, así mismo, se notificó al administrador del conjunto para que sean removidos del lugar.





Así mismo, se evidencia que los locales 1 al 4 se encuentran deteriorados, el espacio destinado al baño sin sanitario y lavamanos que los hagan funcionales, sucios y con grietas; al indagar a la persona encargada, por parte de la Empresa, de los locales (trabajador oficial: Francisco Quiñones), informó que en el año 2019 así los recibió. De igual forma, conforme la última foto mostrada, el local se encuentra con bolsas de basura.



Los demás locales se encuentran limpios, sin embargo, no se encuentran identificados con el número correspondiente, solo se identifica el local arrendado con una placa azul que dice local 13.



## Fortalezas

1. Los predios fideicomitados se encuentran exentos de pago del Impuesto predial desde 2016, según lo establecido en los dos últimos Planes de Desarrollo.
  - Plan de Desarrollo 2016-2020 Acuerdo 645 de 2016 artículo 105.
  - Plan de Desarrollo 2020-2024 Acuerdo No. 761 de 2020, artículo 75 parágrafo 1
2. Se han adelantado las gestiones para la comercialización de los trece (13) locales, las cuales se describen a continuación:
  - Elaboración de presentación, con la información de los locales para su promoción
  - Oferta mediante comunicaciones oficiales, dirigida a 28 entidades públicas en el año 2020.
  - Base de datos en Excel con relación de radicados de comunicaciones enviadas a Entidades Públicas 2022.
  - Respuestas a las comunicaciones del ítem anterior por parte de 10 entidades, en las que manifiestan no estar interesados
  - Correos de presentación de los locales a la EAAB, Secretaría de Ambiente y Subred Centro Oriente.
  - Gestión para la transferencia de los Locales 1,2 y 3 a la Subred Centro Oriente (en el 2022), respondiendo al interés manifestado frente a la cual la Subred desiste por cambio de administración.
  - Trámite para incluir en el diseño del micrositio “Sala de Negocios” la información de los locales; el cual será publicado en la página web de la Empresa.
  - Se obtuvo manifestación de interés para la compra de 3 locales de Plaza de La Hoja, Nros. 9,10 y 11, frente a la cual se remitió la información al cliente potencial.
  - Se solicitaron avalúos comerciales actualizados para la comercialización de los locales 9,10 y 11.
  - En enero de 2024 se remitió comunicación al interesado en comprar los locales 9,10, y 11, para que presentará oferta de compra. Última actuación administración distrital, previo al cambio de alcaldías.
3. Se ha logrado generar ahorro en cuotas de administración a través de:
  - Comodato con SDIS para un jardín infantil, en los locales 1,2 y 3, que fueron adecuados de acuerdo con la necesidad de la Secretaría; este ingreso compensó el pago de la administración durante el periodo de su ejecución, teniendo en cuenta que la Secretaría pagó los gastos correspondientes a los servicios públicos y cuotas de administración: Comodatos 10871 de noviembre 2014 y 10812 de septiembre de 2016, con una duración total de 5 años.
  - Arrendamiento a la Fundación Artemisas S.A. cuyo objeto es *“Entregar en arrendamiento el bien inmueble de uso comercial, denominado Local No. 13, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-191930033, ubicado en el Conjunto*



*Mixto Plaza de la Hoja.*”, cuyo plazo de ejecución, de acuerdo con la modificación No. 2, terminó el 21 de abril de 2024. La administración de éste local ha sido asumida por el arrendatario.

Cabe anotar que la Empresa decidió adelantar una demanda al reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto Plaza de la Hoja (nulidad) con el objeto de disminuir las cuotas de administración de los locales a cargo de la Empresa.

## PRINCIPALES SITUACIONES DETECTADAS/ HALLAZGOS DE LA AUDITORÍA

Descripción del hallazgo o situación detectada y/o requisito de la norma	Tipo	Recomendación
	C NC OBS	
<p>La demanda efectuada al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Mixto Plaza de la Hoja P.H., instaurada para declarar nulidad al artículo 43 de la Escritura Pública 0164 del 26 de enero de 2015, otorgada en la Notaría 37 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., del 16 de noviembre de 2023, fue rechazada el 24 de enero de 2024. Al ser revisada por el área encargada, constataron entre otras cosas que <b>(i)</b> las pretensiones de la misma no se encontraban formulada en debida forma; <b>(ii)</b> presentaba inconsistencias en el tipo de acción; y, <b>(iii)</b> el poder para adelantar la misma no se encontraba otorgado en debida forma. Actualmente, el escrito de demanda se encuentra en revisión para realizar los ajustes necesarios para mitigar posibles fallos adversos según lo informado por la Subgerencia Jurídica.</p>	<p style="text-align: center;"><b>NC</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Acuerdo vigente Funciones del área responsable – Subgerencia Jurídica (ahora Oficina Jurídica)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Defensa Jurídica de la Empresa</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Es preciso señalar la importancia de efectuar una reunión con la Dirección Financiera, a fin de definir si ésta demanda afecta la cancelación del PAD asociado al Proyecto Plaza de la Hoja, ya que la administración de los locales está en poder de la Fiduciaria Colpatria.</li> <li>Según lo definido en la reunión, si la demanda no afecta la cancelación del PAD, instaurarla lo más pronto posible, con el fin de que la Empresa tenga la posibilidad de obtener una disminución en el costo de administración de los locales a su cargo. En caso de que la demanda afecte la cancelación del PAD, es importante que se evalúe su cancelación, previo a instaurarla nuevamente.</li> </ol>







	Tipo									
<p>La Empresa constituyo el PAD Plaza de la Hoja, sin embargo, hoy en día, solo se utiliza para pagar los servicios públicos y las cuotas de administración, generando egresos para la Empresa por concepto de Comisión y GMF (Gravamen al movimiento financiero).</p> <p><b>Descripción del hallazgo o situación detectada y/o requisito de la norma</b></p>	<p><b>OBS</b></p> <p><b>Eficiencia del gasto público</b></p> <p><b>Razonabilidad del Gasto y Política de Austeridad</b></p>	<p>Es importante cancelar el PAD Plaza de la hoja, con el fin reducir los gastos en comisiones y GMF, por el pago de la administración y servicios públicos. Igualmente, se recomienda analizar si hay situaciones que no permiten efectuar la cancelación del PAD y dar solución, para continuar con el trámite respectivo.</p> <p><b>Recomendación</b></p>								
<p>Actualmente se manejan dentro del PAD Plaza de la Hoja, cuatro (4) encargos fiduciarios y una (1) cuenta de ahorros, los cuales se fueron creando según la necesidad y disminuir el riesgo de pérdida en las tasas de interés con la pandemia, no obstante actualmente, solo se utiliza uno (1) solo de ellos, donde se desembolsa el pago de administración y servicios públicos.</p>	<p><b>OBS</b></p> <p><b>Eficiencia del gasto pública</b></p> <p><b>Razonabilidad del Gasto y Política de Austeridad</b></p>	<p>En caso de no poder cancelar el PAD "Plaza de la Hoja", es conveniente realizar un análisis del encargo más rentable y cancelar los demás con la cuenta de ahorros.</p> <p>Igualmente, es importante realizar un análisis que involucre todos los patrimonios que ha creado la Empresa y verificar si es necesario tener los encargos y cuentas de ahorro, a las cuales se dio apertura en su momento.</p>								
<p>Al verificar los soportes remitidos correspondientes a los avalúos comerciales vs el cuadro en Excel, en el cual se relaciona el valor de los avalúos, se evidenciaron dos diferencias que se muestran a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="121 1585 803 1743"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Area M2</th> <th>Avaluos 2018 Real</th> <th>Avaluos 2018 Soporte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Local N° 1</td> <td>192,2</td> <td>63.426.000</td> <td>63.462.000</td> </tr> </tbody> </table>	Descripción	Area M2	Avaluos 2018 Real	Avaluos 2018 Soporte	Local N° 1	192,2	63.426.000	63.462.000	<p><b>NC</b></p> <p><b>MIPG</b></p> <p><b>Información y Comunicación</b></p> <p><b>Principios de Coherencia y oportunidad</b></p>	<p>Corregir los valores en el cuadro de Excel. Igualmente, aunque la diferencia en pesos no es material, es importante verificar que los valores registrados en los cuadros realizados por los responsables, coincidan con los soportes físicos, ya que esta información es enviada a entes de control y demás clientes internos y externos, lo cual podría generar un hallazgo o toma de</p>
Descripción	Area M2	Avaluos 2018 Real	Avaluos 2018 Soporte							
Local N° 1	192,2	63.426.000	63.462.000							



				Tipo	
Descripción del hallazgo o situación detectada y/o Diferencia					Recomendación
Descripción	Área M2 Requisito de la norma Soportes	Área M2 Excel	Diferencia		
Local N° 12	30,44	36,46	-6,02		

<p>La rentabilidad del PAD “Plaza de la Hoja” en los años 2022 y lo corrido de febrero de 2024, como se mencionó anteriormente, no son suficientes para cubrir las comisiones cobradas por la fiduciaria ni el GMF.</p> <p>Nota: Para la vigencia 2023 se tuvo una rentabilidad de \$ 63.491.459</p>	<p><b>NC</b></p> <p><b>Eficiencia del gasto público</b></p> <p><b>Razonabilidad del Gasto y Política de Austeridad</b></p>	<p>Es importante que los profesionales responsables que llevan el control de los Fideicomisos, en este caso el PAD Plaza de la Hoja, efectúen un análisis de los gastos vs el rendimiento que generan en los Fideicomisos que no se están moviendo y si generan gastos adicionales para la Empresa.</p>
--	--	---

<p>Los locales no se encuentran debidamente identificados, lo cual dificulta su ubicación dentro de la propiedad horizontal. El único local identificado es el local 13, que actualmente se encuentra arrendado.</p>	<p><b>OBS</b></p> <p><b>Identificación física bienes a cargo de la Empresa</b></p>	<p>Identificar los locales con algún número o placa debidamente marcada, con el fin de permitir una ubicación adecuada dentro de la propiedad horizontal.</p>
--	--	---

<p>En el Local 12 se evidenció almacenamiento de materiales de construcción que no son propiedad de la Empresa y no identificó su propietario; sin obtener un beneficio económico por la utilización del espacio.</p>	<p><b>NC</b></p> <p><b>Obligaciones del funcionario responsable del manejo de los locales</b></p>	<p>Es conveniente que el funcionario responsable del manejo de los locales, efectúe visitas periódicas, así como establecer controles (cámaras de vigilancia), con el fin de verificar que los locales se usen para lo acordado o que se encuentran totalmente vacíos.</p>
---	---	--

<p>En el informe de Gestión del Gerente de la administración anterior, se dio a conocer la adecuación de estos locales para ubicar el archivo de la Empresa. Sin embargo, no se tuvo información ni conocimiento, si se va a continuar con este proceso o se descarta esta</p>	<p><b>OBS</b></p> <p><b>Utilización y/o comercialización -</b></p>	<p>Es importante que la Administración actual defina si se va a continuar con el proceso de ubicar el archivo de la Empresa en estos</p>
--	--	--



	Tipo	
Descripción del hallazgo o situación detectada y/o opción.	Aprovechamiento locales a cargo de la Empresa	Recomendación locales, o lo descarta para definir un nuevo objetivo.

C. Conformidad. NC. No Conformidad OBS. Observación.

## CONCLUSIONES DEL AUDITOR

Aspectos relevantes	<p>El objetivo principal es vender o arrendar los trece (13) locales comerciales, sin embargo, por la complejidad de la zona y el alto costo de la administración no se ha logrado concretar ningún tipo de negociación, a pesar de las acciones realizadas por la Dirección Técnica Comercial.</p> <p>Es importante avanzar en la cancelación del PAD Plaza de la hoja, ya que la generación gastos por concepto de comisiones y GMF en algunos años, no alcanza a cubrir los rendimientos generados.</p> <p>Los ajustes realizados para la demanda sobre la nulidad del artículo 43 de la Escritura Pública 0164 del 26 de enero de 2015, otorgada en la Notaría 37 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., por la cual se constituye el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Mixto Plaza de la Hoja P.H. se encuentran en proceso de corrección, para evitar fallos adversos y contribuir a la disminución de pérdidas por parte de Empresa por el pago de administración de los doce (12) locales que actualmente tiene la Empresa ya que uno esta arrendado a Artemisa.</p>
Oportunidades de Mejora	<p>Fortalecer las estrategias y nuevas ideas, con las áreas involucradas en el proceso, para conseguir vender, ceder, arrendar o cualquier otro tipo de plan a realizar, para ayudar a RenoBo a obtener algún ingreso y disminuir el gasto de administración que actualmente se paga por los doce (12) locales. Así mismo establecer los posibles riesgos que pueda generar las decisiones tomadas.</p>
Recomendaciones para seguimientos posteriores	<p>Revisar que los soportes remitidos, concuerden con la información realizada en cuadros de Excel.</p>

### RECOMENDACIONES GENERALES

- Establecer un plan de acción efectivo que permita el uso o comercialización de los locales del Proyecto "Plaza de la Hoja".



- Instaurar nuevamente la demanda del reglamento de propiedad horizontal con el fin de reducir los gastos de administración que le fueron asignados inicialmente, efectuando los controles previos y revisiones a que haya lugar para evitar que sea rechazada, una vez presentada; es decir, que su objetivo sea establecer un porcentaje adecuado con su costo y utilización, que permita su comercialización en un mercado competitivo.
- Decidir las acciones que se tomarán frente a los cuatro (4) encargos fiduciarios y una (1) cuenta de ahorros, asociados al PAD del Proyecto Plaza de la Hoja. Revisar de manera integral los patrimonios y cuentas de ahorro constituidas por la Empresa, a fin de establecer razonabilidad de gasto público y aplicación de la política de austeridad, liquidándolos cuando haya lugar a ello y manteniendo los que se requieran conforme la funcionalidad de la Empresa.

Cordialmente,

Janeth Villalba Mahecha  
Jefe Oficina de Control Interno

Elaboró: José Edwin Lozano Gómez – Gestor Senior 3 OCI.  
Revisó: Orlando Torres Malaver – Contratista OCI  
Revisó y aprobó: Janeth Villalba Mahecha





# REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

--