



## COMUNICACIÓN INTERNA

Para : Carlos Felipe Reyes Forero - Gerente General,  
Javier Antonio Villarreal Villaquiran - Subgerente de Gestión Corporativa,  
Claudia Patricia Silva Yepes - Subgerente de Planeamiento Estructuración,  
Christian Andrés Palencia - Director Financiero

De : Jefe de La Oficina de Control Interno

Asunto : **Análisis y observaciones Metodología de costos Empresa.**

Cordial saludo,

Conforme los roles de la Oficina de Control Interno y dentro del marco de sus actividades, a continuación, se presenta un análisis general realizado y observaciones a la metodología de costos que opera en la Empresa, así:

### 1. Generalidades del Sistema de Costeo

#### Análisis:

- La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. opera bajo un modelo de negocio que combina gestión y transformación del suelo urbano, lo que implica la asignación de costos a proyectos de renovación y desarrollo.
- El sistema de costeo es una herramienta financiera gerencial que permite planificación, control y seguimiento de inversiones.
- Requiere actualizaciones trimestrales para proporcionar información actualizada a la alta gerencia y optimizar la toma de decisiones.
- Permite establecer costos unitarios y totales de cada proyecto, evaluando su viabilidad y rentabilidad.
- Considera costos directos e indirectos, asegurando el cumplimiento de estándares financieros y administrativos.
- El modelo de costeo se basa en la idea de una empresa industrial y comercial, lo que sugiere que los proyectos deben ser sostenibles financieramente.

#### Observaciones y recomendaciones:

- No se menciona un mecanismo para evaluar la eficiencia del sistema de costeo. Sería útil definir indicadores de desempeño para medir su precisión y utilidad.



Documento:  
468893



Este documento está firmado digitalmente, por  
Janeth Villalba Mahecha en 2025-04-25 14:15:26  
Para descargar la versión digital firmada puede  
escanear el código QR o dirigirse a  
[https://gestiondocumental.eto.net.co/instancias/ERU\\_Proc/AZDigitalV6.0/ControlAdmin/BajarArchivo.php?ArId=468893](https://gestiondocumental.eto.net.co/instancias/ERU_Proc/AZDigitalV6.0/ControlAdmin/BajarArchivo.php?ArId=468893)



- Podría detallarse cómo se gestionan las desviaciones de costos cuando los proyectos exceden el presupuesto inicial.
- Se sugiere incluir ejemplos prácticos sobre la forma como se ha aplicado el modelo de costeo en proyectos anteriores para mejorar la comprensión de dicho modelo.
- El sistema de costeo destaca la eficiencia y la sostenibilidad financiera, pero no aborda la sostenibilidad ambiental, el cual es un aspecto que ha cobrado especial importancia en los proyectos urbanos modernos. Sería útil incluir cómo el sistema también ayuda a gestionar los costos relacionados con la sostenibilidad ambiental, en cuanto a temas de incorporación de energías renovables, materiales ecológicos o estrategias de reducción de huella de carbono.

## **2. Productos Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C**

### **Análisis:**

- La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C desarrolla proyectos urbanísticos y de renovación urbana, además de ofrecer servicios especializados.
- Los proyectos urbanísticos incluyen desarrollo de vivienda de interés social y prioritaria, gestión de suelo y regularización de equipamientos.
- Los servicios ofrecidos incluyen asesoría en normatividad urbana, gestión de suelos, consultoría inmobiliaria y planeación de equipamientos.
- Se plantea que los proyectos y servicios son la principal fuente de ingresos para la Empresa de renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, con el fin de asegurar su sostenibilidad financiera.
- Se menciona que el crecimiento y posicionamiento de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C en el mercado inmobiliario depende de la correcta asignación de recursos a estos proyectos y prestación de los servicios que ofrece.

### **Observaciones y recomendaciones:**

- Se debería incluir un análisis de riesgo asociado a cada tipo de proyecto y servicios prestados con el fin de identificar y prever posibles eventos asociados a problemas financieros.
- No se especifica cómo se mide la rentabilidad de los proyectos. Se recomienda incluir métricas de desempeño financiero. Ej: tasa interna de retorno (TIR), costo por contratación y margen de beneficio neto.
- Se sugiere agregar un proceso de validación con el propósito de definir y soportar que nuevos proyectos cumplen con los objetivos estratégicos de la Empresa, previo a su aprobación.



### 3. Asignación de Costos

#### Análisis:

- La asignación de costos se realiza a través del Plan de Contratación, el cual define el presupuesto de cada proyecto.
- Se diferencian costos directos (compra de suelo, obras de mitigación, interventoría) e indirectos (gastos legales, avalúos, impuestos).
- Los costos se consideran activos recuperables, ya que se espera su recuperación mediante la comercialización de las unidades o servicios.
- Se menciona que los proyectos deben contar con fuentes de financiación específicas, como transferencias de la Administración Central o convenios interadministrativos.
- La metodología establece que cada erogación debe clasificarse adecuadamente para evitar la afectación del patrimonio institucional.

#### Observaciones y recomendaciones:

- No se menciona si existen mecanismos de control para evitar sobrecostos.
- Se sugiere definir un proceso de ajuste de costos cuando las condiciones del proyecto cambien, asegurando flexibilidad en la planificación financiera.
- Incluir un análisis de retorno de inversión (ROI) podría ayudar a priorizar proyectos con mayor impacto financiero.

### 4. Operación del Modelo de Costeo

#### Análisis:

- Se describe un proceso en siete pasos para gestionar el sistema de costeo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C:
  1. **Planeación Institucional:** Define qué proyectos y servicios se incluirán.
  2. **Información de Entrada:** Se recopilan datos financieros y administrativos.
  3. **Creación de Proyectos en el Sistema Financiero:** Se asignan códigos y presupuestos.
  4. **Incorporación de Recursos en el Plan de Contratación:** Se formaliza la financiación.
  5. **Ejecución del Sistema Presupuestal:** Se asignan los costos a cada actividad.
  6. **Registro Contable:** Se documentan las transacciones financieras.
  7. **Registro y Actualización del Sistema de Costeo:** Se evalúa la información financiera periódicamente.
- Se menciona que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá mantiene el control presupuestal y de costos a través de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y otras áreas involucradas.



- Se cita la importancia de actualizar los costos cada tres meses para garantizar información precisa para la toma de decisiones.
- Se destaca la utilidad del sistema para la Dirección Comercial y el área Contable, permitiendo determinar costos de ventas y consolidar estados financieros.

## Observaciones:

- No se menciona qué herramientas tecnológicas se utilizan para la gestión del sistema de costeo. Se recomienda incluir información sobre la utilización de software específico lo cual mejoraría la descripción de las condiciones de la administración, manejo y transparencia de la información.
- Se sugiere crear apartes de información que detallen el manejo de las diferencias entre costos estimados y reales, una vez que un proyecto se encuentra en ejecución.

Cordialmente,

Janeth Villalba Mahecha  
Jefe Oficina de Control Interno

Elaboró y revisó: Jose Edwin Lozano Gómez – Gestor Senior 3  
Aprobó: Janeth Villalba Mahecha – Jefe OCI





# REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

--