

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA AUDITORIA

1.1 OBJETIVO

Evaluar el cumplimiento del componente de gestión para el saneamiento y adquisición predial del proyecto 812, en el Sector Altos de la Estancia con el fin de generar recomendaciones que agreguen valor para fortalecer el control interno de la entidad mediante el ejercicio profesional de auditoria interna como actividad independiente y objetiva, identificando riesgos inherentes y evaluando los controles existentes, acorde con las normas, directrices y procedimientos y demás referentes aplicables durante el tiempo que lleva la ejecución del proyecto.

1.2 ALCANCE

La Auditoria se realizó en la Subdirección de Gestión y mitigación de Riesgos del FOPAE, al Proyecto 812 Componente de gestión para el saneamiento y adquisición predial en la vigencia del Plan de Desarrollo Bogotá Humana 2012 a la fecha. Localidad Ciudad Bolívar sector Altos de la Estancia y el desarrollo del proyecto 970 en el mismo componente en la ciudad de Bogotá.

1.3 PERIODO EVALUADO

Vigencia 2013 y desde el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de marzo de 2014

1.4 DURACIÓN DE LA AUDITORIA

La Auditoria se realizó ente el 10 de marzo y el 30 de abril de 2014

1.5 CRITERIOS

- ARTICULO 29 Constitución Nacional . (Debido Proceso).
- ARTICULO 58 Constitución Nacional (Propiedad Privada).
- CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL
- CODIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
- LEY 9a DE 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”
- LEY 388 DE 1997 (Tramite adquisición).Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- DECRETO 1420 DE 1998 (Avalúos comerciales).
- Ley 1523 de 2012 “Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones”
- RESOLUCION IGAC 620 de 2008 “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.
- PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Decreto 190 de 2004- Decreto 364 de 2013

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

- LEY 446 DE 1998 (Artículo 10 numeral 1o por la cual se adoptan como legislación permanente algunas normas del Decreto 2651 de 1991, se modifican algunas del Código de Procedimiento Civil, se derogan otras de la Ley 23 de 1991 y del Decreto 2279 de 1989, se modifican y expiden normas del Código Contencioso Administrativo y se dictan otras disposiciones sobre descongestión, eficiencia y acceso a la justicia
- DECRETO 255 DE 2013 (Junio 12) Por el cual se establece el procedimiento para la ejecución del programa de reasentamiento de familias que se encuentran en condiciones de alto riesgo en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones
- DECRETO 489 DE 2012 (Octubre 29) "Por medio del cual se determinan y articulan funciones en relación con la adquisición predial, administración, manejo y custodia de los inmuebles ubicados en suelos de protección por riesgos en Altos de la Estancia, en la localidad de Ciudad Bolívar y se dictan otras disposiciones
- DECRETO 574 DE 2011 (Diciembre 14) "Por el cual se autoriza el reconocimiento de una compensación económica a los/as propietarios/as de los predios inmersos en las obras de estabilización Etapa II fase I – Muro El Espino y Etapa II Fase II Muro La Carbonera, ubicados en el polígono de Altos de la Estancia de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá, D.C."
- Fichas de inversión del proyecto 812
- Indicadores y demás información inherente al proyecto y al componente

2. ACTIVIDADES DESARROLLADAS

2.1 PERSONAS ENTREVISTADAS

- Luz Dary Leon – Líder del Proyecto
- Mauricio Forero
- Adriana Vagas
- Liliana Moya
- Juan Carlos Cubillos
- Mónica Castañeda
- Fabián Mora
- Richard Gutiérrez
- Richard Salazar

2.2 DOCUMENTOS DE REFERENCIA EVALUADOS

- Carpetas de predios según muestra anexa
- Carpetas contratos prestación de servicios del componente adquisición predial
- Plan de desarrollo Bogotá Humana
- Presentación power point del avance del proyecto
- Bases de datos
- Informe Contraloría de Bogotá, Auditoria 2009
- Plan de acción del proyecto 812
- Mapas de la UPZ Ismael Perdomo declarada suelo de protección

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

2.3 ACTIVIDADES EJECUTADAS

Los auditores tomaron conocimiento de los instrumentos tanto de planeación del proyectos – Ficha del Proyecto, como de los operativos vigentes dentro del componente de adquisición de predios, tales como; documentos borrador de Manuales de Procesos y Procedimientos, haciendo énfasis en los procesos identificados como relevantes por la presente evaluación.

Cabe señalar que esta actividad se llevó a cabo tanto en la etapa de planificación como en la etapa de trabajo de campo de la auditoría.

Adicionalmente, se efectuaron entrevistas con los contratistas del componente que intervienen en el desarrollo de los procesos, con el propósito de conocer el grado de implantación de los instrumentos operativos vigentes o en su caso, verificar la presencia y/o ausencia de instrumentos operativos para efectuar procesos; adicionalmente conocer de los contratistas las dificultades detectadas durante la aplicación de estos sistemas operativos.

Finalmente, se solicitó información y documentación relacionada con el componente como son bases de datos, fichas prediales, carpetas de contratistas, carpetas de predios con el propósito de realizar una revisión analítica de los controles implantados, documentación y registros generados en cada uno de los procesos, operaciones y controles observados, a fin de establecer el grado de eficacia de los procesos para alcanzar razonablemente los objetivos previstos por la entidad.

Es importante señalar que el grupo de carpetas de predios revisados y analizados en la presente evaluación representan una muestra que refleja la representatividad de la totalidad de los predios identificados para compra por el componente durante el período de evaluación definido por el examen (2013 – 2014), y respaldan las opiniones vertidas en el presente informe.

Finalmente, las debilidades y/o deficiencias de control halladas en los procesos y/u operaciones analizadas convergen en la formulación de recomendaciones emitidas por la Auditoría orientadas a fortalecer, mejorar el desarrollo del proceso y en consecuencia coadyuvar a que la entidad pueda alcanzar de manera razonable los objetivos relacionados a la adquisición de predios en Altos de la Estancia

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

3. RESULTADOS

3.1 FORTALEZAS IDENTIFICADAS

- Fortalecimiento Institucional

La historia de la capital, demuestra que se han presentado múltiples emergencias de diversa índole, que han generado cuantiosas pérdidas económicas y daños en la vida e integridad de sus habitantes, hechos que han incidido para que Bogotá, haya recorrido un camino hacia la identificación de sus riesgos y la formalización de políticas de prevención y atención de emergencias.

Los antecedentes de las acciones realizadas por las administraciones distritales, en consonancia con los avances sobre la materia impulsados a nivel internacional y su reflejo a nivel nacional, dan cuenta que Bogotá, es pionera en tratar el tema de las emergencias como una política pública, al expedir el Acuerdo 17 de 1969, "Por el cual se crea el Comité Asesor de Urgencias y se constituye el Fondo Especial de Emergencias ", el cual más tarde es derogado por el Acuerdo 11 de 1987. Así mismo, en 1984, se expide en Bogotá el primer código de construcción sismo-resistente.

En ese camino Bogotá, se expide el Acuerdo Distrital 489 de 2012 "*Plan de Desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá 2012-2016 Bogotá Humana*" que establece como uno de sus objetivos "*Destacar los principios de igualdad, equidad y diversidad como derroteros de las acciones de la administración distrital, centradas en el bienestar de las personas como titulares de derechos y obligaciones, con un énfasis en la no discriminación y no exclusión, asociadas a identidades étnicas, culturales, de género o por orientación sexual, considerando la realización de los derechos como un imperativo ético y legal*"

Así se define en el artículo 29 ítem donde establece el "*Programa gestión integral de riesgos*" incluyendo como proyecto prioritario el de "*Territorios menos vulnerables frente a riesgos y cambio climático a través de acciones integrales.*" Para lo cual, el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE, incluyó el proyecto "*Recuperación de la zona declarada suelo de protección por riesgo en el sector Altos de la Estancia de la Localidad de Ciudad Bolívar*".

Institucionalmente se ha adecuado la administración al nuevo enfoque de prevención del riesgo modificando el SDPAE al SDGR y transformando el FOPAE en el IDIGER, con la perspectiva de construir una ciudad resiliente.

Con ese enfoque se está actuando en Altos de la Estancia concretando las acciones que las normas le obligan entre las cuales destaca la adquisición de predios para efectos de consolidar el parque ambiental en el actual suelo de protección por riesgo, para lo cual ha constituido un grupo interdisciplinario cuyo objetivo es concretar el saneamiento y/o adquisición de 73 hectáreas

- Declaratoria de Utilidad Pública Del Suelo de Protección Por Riesgo De Altos De La Estancia

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

Frente al proceso progresivo de remoción en masa , la actual administración en aplicación del principio de proporcionalidad que se refiere a que tiene que existir una justa medida entre las disposiciones que se adopten y la gravedad de la crisis que se pretende conjurar; y por el principio de no discriminación que refiere a que todas las personas recibirán el mismo trato y no se harán distinciones basadas en criterios como la raza, la lengua, la religión, el origen familiar y las creencias políticas o filosóficas, se expidió el Decreto 489 de 2012 "*Por medio del cual se determinan y articulan funciones en relación con la adquisición predial, administración, manejo y custodia de los inmuebles ubicados en suelos de protección por riesgos en Altos de la Estancia, en la localidad de Ciudad Bolívar y se dictan otras disposiciones*" que dinamizo un proceso que se encontraba estancado en cuanto al tratamiento del suelo de protección delimitado en la Resolución 2199 de 2010 de la SDP, finalizando el soporte legal con la declaratoria de utilidad pública de esa área mediante Decreto 576 de diciembre de 2013, generando todo un esquema de legalidad y finalidad perfectamente realizado, generando la posibilidad inmediata de proceder con la adquisición de predios vía expropiación administrativa o judicial, para el saneamiento automático a favor de la entidad, previo agotamiento del proceso de negociación directa.

- Creación de una línea base del estado de dominio de los Predios con corte 31 De Diciembre de 2013

El equipo contratado, con sus tres componentes social, catastral y jurídico inicio la labor de depuración de la titularidad de los predios, clasificando propietarios, tenedores, superposiciones, depurando las bases de datos propias del FOPAE, (reasantamientos), mediante visitas de campo (componente social) estudio de títulos (componente jurídico) y realizando las fichas prediales preliminares correspondientes (componente catastral). Esta es una labor permanente por las particularidades de la zona: ocupaciones de hecho, reocupaciones, censos incompletos, etc. Que el equipo está depurando continuamente.

Esta línea base constituye el principal insumo para realizar la planeación del componente, previendo fechas, horas y costos para la ejecución, lo cual permitirá:

Capacidad de evaluar el desempeño. Si se tienen los conocimientos sobre una planificación anterior, se puede comparar ésta con los planes actuales, y hacer una estimación para sondear si se está o no en el camino correcto.

Cálculo de costos reales. Con una línea base existe la posibilidad de comparar las horas y los costos planeados y el tiempo de un trabajo actual, tomando en cuenta el avance de cada tarea y el proyecto como un todo, lo cual permitirá observar las tendencias en el desempeño, y predecir los recorridos potenciales.

Estimación exacta del futuro mejorado. Puede mejorarse la exactitud de la estimación si se cuenta con un registro de estimaciones previas comparadas con los resultados actuales. Esto puede dar un margen de error (tal vez en porcentaje), el cual puede incorporar todas las estimaciones futuras.

3.2. DEBILIDADES IDENTIFICADAS.

	INFORME DE AUDITORIA	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

NO CONFORMIDAD 1: NO SE ENCUENTRA PROCEDIMIENTO DOCUMENTADO Y APROBADO PARA LA PLANEACIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL DEL PROCESO.

Si bien es cierto, que el personal contratado ha ejecutado las actividades del proyecto, de acuerdo con sus competencias, experticia y bajo instrucciones del Líder del proyecto; la ausencia de un procedimiento aprobado para la ejecución de las actividades del componente, que estandarice los pasos a seguir, defina las políticas que se deben cumplir, los responsables de ejecutar las tareas, los controles que se deben aplicar y los registros que se deben conservar, pone en riesgo , la eficaz planificación, operación y control del proceso. Es importante mencionar, que en el curso de la auditoria, el equipo del componente avanzo en la formulación del procedimiento; sin embargo se encuentra pendiente de revisión y aprobación, consecuentemente a lo anterior falta avanzar en la identificación de los riesgos y los controles que permitirá mitigar la ocurrencia de los mismos. Esta situación, Contraviene lo establecido en la norma NTCGP1000:2009 Numeral 4.2.1 d).

Se genera riesgos de incumplimiento de metas y de error en la ejecución del proceso, causado por deficiencias en la Planeación, Operación y Control.

La respuesta dada por el área auditada valida la no conformidad al expresar que se realiza la adquisición predial de acuerdo a lo preceptuado en la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, normas que establecen el qué se debe cumplir pero no el cómo, que corresponde a la operación interna bajo un proceso documentado, lo cual contraviene:

- Ley 87 del 29 de noviembre de 1993 (artículos 1o y 4o): establece el ejercicio del control interno de obligatorio cumplimiento en toda la estructura administrativa, mediante la elaboración, verificación y evaluación de regulaciones administrativas, manuales de funciones y procedimientos
- Decreto 1537 de 2001 (artículos 1o y 2o):
ARTÍCULO 1. RACIONALIZACION DE LA GESTION INSTITUCIONAL. Las entidades y organismos del Estado implementarán acciones para el desarrollo racional de su gestión. Para tal efecto, identificarán los procesos institucionales, de tal manera que la gestión de las diferentes dependencias de la organización, se desarrollen articuladamente en torno a dichos procesos, los cuales se racionalizarán cuando sea necesario.

ARTICULO 2. MANUALES DE PROCEDIMIENTOS. Como instrumento que garantice el cumplimiento del control interno en las organizaciones públicas, éstas elaborarán, adoptarán y aplicarán manuales a través de los cuales se documentarán y formalizarán los procedimientos a partir de la identificación de los procesos institucionales.

Por lo tanto se valida la NO CONFORMIDAD y debe llevarse a plan de mejoramiento, considerando que cada una de las dependencias son las responsables de definir sus procedimientos por cuanto son las que conocen el HACER de su operación, bajo los lineamientos y asesoría dada por la Oficina de Planeación.

NO CONFORMIDAD 2: INCONSISTENCIA EN LA META DE ADQUISICION DE PREDIOS ENTRE LA PLANEACION INSTITUCIONAL, LA META DEL EQUIPO Y LO REPORTADO

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

Según el plan de acción del cuatrienio se proyecta adquirir 1 hectárea en 2012, 9 en 2013 y 25 en 2014; lo cual no es consistente con la información suministrada por el equipo de trabajo donde indican que solo son adquiribles 3.73 hectáreas, las cuales están proyectadas comprarse en el año 2014, sin embargo, en la ficha de seguimiento que reposa Planeación se establece en el indicador como adquiridas en 2013, que tampoco es consistente con las 5.80 hectáreas que se determina en la formulación del proyecto, como se muestra en la siguiente tabla.

F A S E	DESCRIPCION	ESTRATEGIA	LOCALIZACION	AREA (has) TOTAL	No. PREDIOS A GESTIONAR	PROYECCION VALOR DE ADQUISICION
1	AREA SIN SUPERPOSICION	Negociación directa, luego expropiación por vía administrativa o administrativa		5,80	423	\$ 1.578.457.714

La inconsistencias de las cifras, no permite determinar metas reales en cuanto a tiempo, cantidad y presupuesto

Se genera riesgo de incumplimiento por no alcanzar los objetivos institucionales (riesgo estratégico) y riesgo de incumplimiento del Plan de Desarrollo Bogotá Humana, (riego estratégico) causado por la falta de planeación del componente. Lo cual contraviene la Ley 152 de 1994, Acuerdo 496 Plan de Desarrollo Bogotá Humana y Decreto 364 de 2013.

El área auditada acepta la NO CONFORMIDAD y propone replantear metas, esta acción debe llevarse a plan de mejoramiento con el apoyo y asesoría de la Oficina de Planeación del FOPAE

NO CONFORMIDAD 3: INCOSISTENCIAS EN LA BASE DE DATOS E INFORMACION DE SOPORTE

Se realizaron ofertas de compra sin finalizar la depuración de la información predial o de revisar y consolidar bases de datos.

En una muestra de 15 registros de la base de datos consolidada fase 1 y 2 en altos de la estancia compartida a través de Google Drive con corte a 25 de marzo de 2014 y posterior verificación en físico en las carpetas, se encontró lo siguiente:

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

- Las bases de datos contenía cédulas erróneas, áreas erróneas, que fueron corregidos en el curso de la auditoria.
- El predio 33 identificado con folio de matrícula inmobiliaria 40115799: , fue ofertado (mediante CR 17238) y notificado a la propietaria María Belsy González Rivera el día 05 de febrero de 2014, predio que no debía ser ofertado, en tanto pertenece a reasentamiento de la caja de Vivienda Popular, lo cual se identificó en una revisión posterior a la elaboración del respectivo estudio de títulos, por lo cual se debe generar un reproceso de reversar la oferta por medio de acto administrativo y el registro presupuestal 1384 del 31 de diciembre de 2013, actividad que todavía no se ha adelantado, de igual forma en la carpeta no se encontraba archivada la ficha predial, reflejando debilidad en el estudio de títulos
- En la carpeta física del predio 59 luego de emitir la oferta de compra por medio de la CR 17255 en la revisión se detectó que el predio no podía ofertarse por haber sido reasentado, esto refleja debilidad en el estudio de títulos, porque antes de emitir la oferta no se realizaron las suficientes revisiones para determinar las acciones a seguir.
- Errores en las “Fichas de actualización del estado actual de predios en el sector de altos de la estancia”, que contiene datos de área fuente UAECD, pero las fichas prediales presentan áreas distintas a las de UAECD tomando como referencia el informe técnico de avalúo realizado por la UAECD

PROPIETARIO	DIRECCION	Área UACD	Área fichas
ANA DEL CARMEN RÍOS VARGAS	Cra. 73 # 69-46 Sur	80.17;	80.31
ANA DEL CARMEN RÍOS VARGAS	Cra. 73 #67 D 21	334. 95	334.31
DANILO GUZMAN RODIRGUEZ	Cl. 67 sur No. 73K	332.31	333.54
DANILO GUZMAN RODRIGUEZ	DG 68 SUR No. 73 J 06	281.89.	279.80

- En la carpeta física del predio 59 -Reposa una ficha predial que contiene el plano, en la cual en el ítem área terreno se registró 0, y en Avalúo comercial de Catastro se establece un área de 157.90m², pero en el estudio de títulos y en el certificado de tradición y libertad del predio y en la base de datos en google drive se registra un área terreno de 84 m², éstas inconsistencias afectan el proceso de adquisición en tanto el FOPAE ofertó por medio de la CR 17255 de acuerdo al avalúo comercial con fecha de 30 de diciembre 2013 remitido por catastro que está calculado para 157.90m² por \$1.421.100.
- Se identificó que la información registrada en la base de datos Predio 4 con propietario Felipe Santiago Guzmán Rodríguez presenta inconsistencias con la reportada en los actos administrativos que reposan en la carpeta física del predio: En la Oferta de Compra CR 17223 en la Ref. Se establece “Oferta de compra para la adquisición del inmueble ubicado en la Cl 69 sur 73L 36 de la ciudad de Bogotá...” pero en la base de datos compartida en la columna Dirección aparece S.I que significa “sin identificar”, de la misma manera en el certificado de tradición y libertad si

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

aparece la misma dirección que aparece en la oferta de compra dicha situación refleja la falta de actualización de la base de datos y de confiabilidad de la misma.

- En la carpeta del predio 34, no está la oferta, y a pesar de que los auditados informaron que este predio no se va a ofertar en la base de datos google drive compartida, aparece con un abogado asignado y se establece como estrategia: Avalúo especial, y el valor mismo está determinado en \$7.327.190 pesos, respecto al avalúo especial los auditados informan que no existe y que la denominación hace referencia a un predio que pertenecía a un colegio, es decir es un equipamiento urbano, sin embargo en la carpeta no reposa el avalúo y los auditados afirman que en primera medida el predio no se va a ofertar y que no saben de dónde salió el precio del avalúo especial, lo anterior refleja inconsistencias y falta de confiabilidad de la base de datos, de la misma manera no existe un soporte o argumento técnico jurídico que establezca del porque el predio no se va a ofertar.

Estas situaciones generan riesgo de inexactitud y error en la información por falta de controles en la verificación y manipulación de la base de datos, revisión de la documentación, falta de trabajo de campo y control a la revisión de estudios de títulos

El área auditada acepta la NO CONFORMIDAD y en la respuesta solo hace referencia al error con respecto a las cedulas que efectivamente se corrigieron durante el proceso auditor, la no conformidad se valida y debe llevarse a plan de mejoramiento.

NO CONFORMIDAD 4. DEMORA EN LA EJECUCION DEL PROCESO

Se ha ofertado y notificado y no ha se ha continuado con el proceso de promesa de compraventa o con la expropiación según sea el caso, como se refleja en los siguientes casos:

1. Predio 188 folio de matrícula inmobiliaria 40289693, esta oferta de compra fue aceptada el 21 de febrero de 2014 y a la fecha de la revisión 26 de Marzo de 2014, aún no se había continuado el trámite, que consiste en elaborar y tramitar la Promesa de compra venta, la oferta se envió a Registro de Instrumentos Públicos, es decir, este proceso quedo estancado por más de 1 mes.
2. De igual manera la oferta del predio 240 fue ACEPTADA el 05 de febrero de 2014, también lleva más de un mes sin contar con promesa de compra venta, los auditados mencionan que esto es porque se está haciendo una revisión de la información soporte, pero las revisiones debieron efectuarse antes de emitir la oferta CR 17151 y notificarla.

En el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 se establece:

“La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

	INFORME DE AUDITORIA	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso”.

El área auditada responde que la demora se debe a:

- Las ofertas de compra se detuvo el tramite porque se estaba depurando información sobre predios de reasentados.
- Los predios relacionados en la auditoria ya tienen promesa de compraventa
- Se notificaran 57 predios por aviso
- 17 predios no tienen CDP
- No se ha recibido información de la CVP y existe incertidumbre “en el sentido de que los predios que habían sido ofertados hubieran sido sometidos al proceso de reasentamiento.”
- La demora se justifica en los trámites y capacidad operativa de la entidad.

Con la respuesta dada por el área auditada, se ratifica que se han presentado demoras en el proceso, por diversas situaciones internas y externas, lo cual valida la necesidad de definir un plan de mejoramiento que permita clarificar cada una de esas causas y definir las acciones que se han o se van implementar para eliminarlas y asegurar la oportuna ejecución del proceso.

Se debe anotar que el procedimiento legal en la adquisición de predios impone al FOPAE un comportamiento específico que debe surtirse sin excepción y por tratarse de una norma de orden público, no puede desatenderse ninguna de sus sucesivas exigencias, por lo tanto no se puede justificar la mora en los tramites y capacidad operativa de la entidad, dado que equivaldría a decir que existe excesiva tramitología o que el equipo asignado es insuficiente, lo cual no se evidencio en el curso de la auditoria y más bien es el resultado de deficiencias en la planeación y de la aplicación de un proceso documentado.

NO CONFORMIDAD 5. AFECTACION DE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE LA ENTIDAD POR EXPEDIRSE REGISTROS PRESUPUESTALES SOBRE OFICIOS DE OFERTAS DE COMPRA

El registro presupuestal es la operación mediante la cual se perfecciona el compromiso, garantizando que los recursos comprometidos no sean desviados a ningún otro fin. De acuerdo con el Art. 38 del Estatuto Presupuestal: “Los compromisos efectivamente adquiridos con cargo a las disponibilidades presupuestales expedidas deben contar también con registro presupuestal, en virtud del cual los recursos no podrán ser desviados a ningún otro fin...”.

El registro presupuestal es requisito de ejecución, y se genera, cuando están previamente legalizados las órdenes de contratación y órdenes de pago.

El Registro Presupuestal del Compromiso: Es la imputación presupuestal mediante la cual se afecta en forma definitiva la apropiación presupuestal, garantizando que solo se utilizará para

	<h2>INFORME DE AUDITORIA</h2>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

ese fin. Con este Acto se perfecciona el compromiso. No puede haber perfeccionamiento cuando aún no se ha notificado y aceptado la oferta de compra

Ahora bien no es equiparable el caso con los procesos licitatorios en curso como lo establece el artículo 8 de la Ley 819 de 2003:

“Artículo 8. Reglamentación a la programación presupuestal. La preparación y elaboración del presupuesto general de la Nación y el de las Entidades Territoriales, deberá sujetarse a los correspondientes Marcos Fiscales de Mediano Plazo, de manera que las apropiaciones presupuestales aprobadas por el Congreso de la República, las Asambleas y los Concejos, puedan ejecutarse en su totalidad durante la vigencia fiscal correspondiente.

En los eventos en que se encuentre en trámite una licitación, concurso de méritos o cualquier otro proceso de selección del contratista con todos los requerimientos legales, incluida la disponibilidad presupuestal, y su perfeccionamiento se efectúe en la vigencia fiscal siguiente, se atenderá con el presupuesto de esta última vigencia, previo el cumplimiento de los ajustes presupuestales correspondientes. (Negrillas fuera de texto)

Al respecto, en la publicación titulada “*CARTILLA DE APLICACIÓN PARA ENTIDADES TERRITORIALES – LEY 819 DE 2003*”, del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se interpretó lo siguiente:

De otra parte, el artículo establece que en los eventos en que no se haya afectado el presupuesto en forma definitiva (registro presupuestal) antes del 31 de diciembre, porque se encuentre en trámite una licitación, concurso de méritos o cualquier otro proceso de selección del contratista que haya cumplido con todos los requisitos legales, incluida la disponibilidad presupuestal, la entidad efectuará su perfeccionamiento con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal siguiente, una vez haya efectuado las modificaciones presupuestales a que haya lugar para adecuar las apropiaciones a las necesidades de registro o perfeccionamiento que vienen de la vigencia anterior.”

Se evidenció asignación de registros presupuestales sobre oficios ofertas de compra, causando sobrestimación de la ejecución presupuestal 2013, por cuanto aún es incierto si la oferta se acepta o si se puede notificar, como en el caso de la carpeta física del predio 198 donde reposa el registro presupuestal 1298 por valor de \$646.200 pesos asociado a la oferta de compra del predio en referencia, sin embargo la compra del predio no está oficializada por medio de algún acto administrativo definitivo o de ejecución final, es más, la propietaria fue notificada personalmente el 04 de febrero de 2014, y a la fecha no ha ACEPTADO la oferta, al contrario solicitó el 06 de febrero de 2014 rectificación de avalúo comercial emitido por Catastro, siendo incierta la ejecución de este contrato de compraventa

Además se presentó dificultades con la creación de 11 terceros, por estar mal digitados los nombres o los números de identificación, lo cual pudo evitarse si el registro presupuestal RP se hubiere generado luego no sólo de la notificación personal (donde se pide fotocopia

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

de la cédula del propietario) sino después de aceptada la propuesta documento en el cual también se registran los datos del tercero.

Lo anterior genera riesgo de inexactitud en la ejecución presupuestal causado la generación de registros presupuestales sobre oficios de ofertas de compra.

La respuesta del área auditada, cita la Circular No. 27 de diciembre 18 de 2013, expedida por la Directora Distrital de Presupuesto y subrayando que “podrán constituirse reservas sobre el oficio de oferta de compra de predios.”

Sin embargo, es menester anotar que la no conformidad está referida a la expedición de registros presupuestales sobre actos de trámite no definitivos que contraviene el sentido del registro presupuestal como afectación del presupuesto en forma definitiva

Por lo expuesto se valida la NO CONFORMIDAD y debe llevarse a plan de mejoramiento

NO CONFORMIDAD 6. INADECUADO MANEJO DE ARCHIVO.

El archivo documental no reúne los requisitos, que establece la Ley 594 de 2000 pues los documentos no tienen igual secuencia en todas las carpetas y no se archivan en el orden cronológico de producción además de carecer de espacios adecuados para el archivo de gestión.

En la carpeta del predio 5 identificado con matrícula inmobiliaria 40115757: no reposa la ficha predial, a pesar de que la ficha es un prerrequisito y la oferta de compra ya fue ACEPTADA por el propietario.

En la carpeta física del predio 15 al momento de la revisión que realizó la auditora no reposaba la ficha predial, pero en el transcurso de la visita dicha ficha fue localizada y archivada.

A nivel general en las carpetas se encuentran archivados los documentos sin CORDIS y EN algunos casos sin las firmas oficiales, además no están foliadas y no se encuentran estrictamente en el orden cronológico de su producción generado riesgos de error e incumplimiento

El Área acepta la no conformidad y se llevara a plan de mejoramiento.

NO CONFORMIDAD 7. RIESGO DE PERDIDA DE INFORMACIÓN POR FALTA DE ARCHIVO VIRTUAL

Dentro de la Matriz General de riesgos previsible que pueden afectar el equilibrio económico, incluida en todos los contratos de prestación de servicio revisados, está establecido el riesgo de Pérdida de Información, para el cual, la acción de mitigación consiste en la actualización de la NAS, pero los contratistas Richard Gutiérrez, Adriana Vargas, Mauricio Forero y Fabián Mora no cuentan con una carpeta creada en NAS, por lo

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

tanto evidentemente el back up no se está realizando, por lo cual el control establecido para la mitigación de riesgos no se está aplicando afectando negativamente la trazabilidad del componente, así como la trazabilidad de la ejecución contractual de los contratistas mencionados

Esta situación genera riesgo de pérdida de información

El Área informa que cada profesional ya cuenta con carpeta NAS para archivo de la documentación, se verificara las carpetas en el seguimiento a plan de mejoramiento.

NO CONFORMIDAD 8: DUPLICIDAD DE OBLIGACIONES EN LA SUPERVISION CONTRACTUAL e INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

Se evidencio que la obligación contractual No 9 establecida en las minutas de los abogados que conforman el componente de saneamiento y adquisición predial “Apoyar la supervisión de los contratos de los profesionales del Derecho que conforman el equipo...” el aparte citado literalmente no es conforme dado que la supervisión de los abogados fue oficialmente asignada mediante acto administrativo a la contratista Luz Dary León quien a su vez cumple las funciones de coordinadora del componente, por tal no es procedente que los abogados apoyen o cumplan alguna función de supervisión sobre el contrato de compañeros que ya tienen supervisor asignado., además que no se reporta el cumplimiento de esta obligación por la situación anotada, *lo cual genera riesgo de incumplimiento de obligaciones contractuales causado por error en las minutas contractuales*

De acuerdo con la respuesta se acepta la No conformidad y debe llevarse a plan de mejoramiento. El equipo auditor teniendo en cuenta la relación de esta no conformidad con la de incumplimiento de las obligaciones contractuales toma la decisión de integrarla en una sola.

Se encontró que el contrato 628 de 16 de diciembre de 2013, suscrito por el contratista José Chafic Aljure Caicedo identificado con C.C 19.493.070 de Bogotá, a pesar de contar con acta de inicio de fecha 16 de diciembre de 2013, en la carpeta no reposa ningún informe de actividades de la ejecución del mismo, cuando este contrato lleva más de 3 meses activo, así mismo mediante correo electrónico del 27 de marzo de 2014, la coordinadora de pagos la Dra Claudia Suna afirma que al contratista en mención a la fecha el FOPAE no le ha realizado ningún pago, es así que en la carpeta (a 27 de marzo cuenta con 47 folios) no reposa alguna comunicación o manifestación ni del supervisor del contrato ni del contratista para sustentar la no ejecución del contrato de referencia

Al revisar la carpeta del contrato 528 de 2013, correspondiente al contratista Richard Gutiérrez cuyo objeto contractual es el de Apoyar en la consolidación, edición y análisis de información para la gestión predial en el marco de la recuperación en el sector de Altos de la estancia, se encontró que reposan allí únicamente 3 informes de actividades de ejecución contractual identificados de la siguiente manera:

- 17 de septiembre a 16 de octubre de 2013
- 17 de octubre a 16 de Noviembre de 2013

	<h2>INFORME DE AUDITORIA</h2>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

-17 de noviembre a 16 de diciembre de 2013

No se reportan informes de actividades de ejecución contractual de enero, febrero y marzo 2014, contrato prorrogado hasta el 22 de mayo de 2014, tampoco se evidencia en la carpeta comunicaciones por parte del Supervisor del Contrato referente al no cumplimiento contractual del contratista sobre la presentación de los informes.

Al contrastar con los productos generados por el grupo técnico como son las fichas prediales establecidas en la obligación contractual específica Nro. 3, fueron suministradas un total de 183 fichas pero la totalidad de las mismas fueron elaboradas en el mes de diciembre por el contratista Fabián Mora y ninguna se refrenda con la firma del contratista Richard Gutiérrez. Al respecto de esta actividad el contratista Richard Gutiérrez relaciona en la columna productos "diligenciamiento de fichas prediales de la Fase 1", las cuales de acuerdo a la revisión de la auditoría aparecen elaboradas por el Técnico Fabián Mora. En ninguno de los 3 informes se relaciona la ubicación, nombres ni cifras concretas de los productos generados *generando riesgo de incumplimiento y riesgo financiero por deficiente supervisión contractual*

En los informes de actividades presentados por Luz Dary León se relacionan soportes y referencias a actividades que no forman parte de su objeto contractual porque son actividades y soportes sobre trabajo de saneamiento y adquisición predial realizada en sectores y localidades diferentes a Altos de la Estancia localidad Ciudad Bolívar, por ejemplo

se relacionaron sectores como Nueva esperanza en la localidad de Rafael Uribe, localidades de San Cristóbal, Usme y Usaquén, esta situación no debió presentarse en tanto el objeto contractual de la contratista según la orden contractual 457 de 2007 "prestar los servicios profesionales para liderar las actuaciones para la adquisición y saneamiento predial de zonas afectadas por riesgo y suelo de protección por riesgo para ejecutar planes y acciones de recuperación" soportada en el CDP cuyo concepto es "*Recuperación de la zona declarada suelo de protección por riesgo en el sector Altos de la Estancia. Localidad de Ciudad Bolívar, materializando el riesgo de incumplimiento legal, principio de especialización, del Estatuto Orgánico de Presupuesto por deficiencias en la supervisión del contrato*

Además Se evidencian inconsistencias entre los pagos realizados a los contratistas que forman parte del equipo de saneamiento predial frente a los soportes archivados en las carpetas de dichos contratos) así como con el incumplimiento de las cláusulas de forma de pago de cada una de las órdenes contractuales, como se relaciona en el siguiente cuadro

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>			CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
				CÓDIGO DOCUMENTAL:			

CONTRATISTA	inicio	fin	Relación pagos realizados	INFORMES EN CARPETA	# pagos realizados	# pagos que se debieron haberse	observaciones
ADRIANA SEPULVEDA	15/10/2013	14/04/2014	05/12/2013 19/12/2013 24/01/2014 20/02/2014 27/03/2014	1. 15 DE OCTUBRE AL 14 DE NOVIEMBRE DE 2013 2. 15 DE NOVIEMBRE AL 14 DE DICIEMBRE DE 2013	5	5	*FALTA POR ARCHIVAR LA DOCUMENTACIÓN RELACIONADA A LOS DOS ÚLTIMOS PAGOS * LA PRIMERA CUENTA DE COBRO FUE PRESENTADA POR LA CONTRATISTA EN DICIEMBRE A PESAR DE QUE EL CONTRATO INICIO EN OCTUBRE Y LA PRIMERA CUENTA DE COBRO DEBIO HABERSE PRESENTADO EN NOVIEMBRE * LA CONTRATISTA RECIBIÓ DOS PAGOS EN DICIEMBRE
RICHARD ALFONSO GUTIERREZ LADINO	17/09/2013	22/05/2014	19/12/2013 19/12/2013 19/12/2013 23/01/2014 20/02/2014 21/03/2014 21/03/2014	1. 17 DE SEPTIEMBRE AL 16 DE OCTUBRE DE 2013 2. 17 DE OCTUBRE AL 16 DE NOVIEMBRE DE 2013 3. 17 DE NOVIEMBRE AL 16 DE DICIEMBRE DE 2013	7	6	*FALTA POR ARCHIVAR LA DOCUMENTACIÓN RELACIONADA A LOS CUATRO ÚLTIMOS PAGOS *SE OBSERVA QUE EL ULTIMO PAGO FUE FRACCIONADO POR ELLO A PESAR DE QUE SOLO SE DEBIERON HABER REALIZADO 6 PAGOS A LA FECHA AL CONTRATISTA SE LE HAN REALIZADO 7 PAGOS *LA PRIMERA CUENTA DE COBRO FUE PRESENTADA POR EL CONTRATISTA EN DICIEMBRE A PESAR DE QUE DEBIÓ HABERSE PRESENTADO EN OCTUBRE *EL CONTRATISTA RECIBIÓ 3 PAGOS EN DICIEMBRE
MONICA CRISTINA CASTAÑEDA LASSO	29/07/2013	13/06/2014	13/11/2013 18/12/2013 18/12/2013 20/12/2013 24/01/2014 20/02/2014	1. JULIO 29 A 28AGOSTO 2013 2. OCTUBRE 30 A 29 NOVIEMBRE 2013 3. SEPTIEMBRE 30 A OCTUBRE 29 4. AGOSTO 30 A 29 SEPTIEMBRE DE 2013	6	8	*FALTA POR ARCHIVAR LA DOCUMENTACIÓN RELACIONADA A LOS DOS ÚLTIMOS PAGOS *LA PRIMERA CUENTA DE COBRO Y PAGO SE REALIZÓ EN NOVIEMBRE CUANDO LA EJECUCIÓN INICIO EN JULIO *SE REALIZARON TRES (3) PAGOS EN EL MES DE DICIEMBRE *DE ACUERDO AL TIEMPO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO SE DEBIERON HABER REALIZADO 8 PAGOS Y SOLO SE HAN REALIZADO 6, QUEDANDO PENDIENTES 2
JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ	09/08/2013	anticipada 24/01/2014	17/09/2013 01/11/2013 27/11/2013 11/12/2013 28/01/2014	1. 09 Agosto a 08 de septiembre de 2013 2. 09 septiembre a 08 de octubre de 2013 3. 09 octubre a 08 noviembre de 2013 4. 09 noviembre a 08 de diciembre 2013	5	6	ANTICIPADA Y ACTA DE LIQUIDACION POR MUTUO ACUERDO, EL CONTRATISTA AÚN NO PRESENTADO EL ÚLTIMO INFORME DE ACTIVIDADES Y POR TAL LA ÚLTIMA CUENTA DE COBRO *EL CONTRATISTA NO PRESENTO CUENTA DE COBRO EN OCTUBRE, SE AFECTA EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN MENSUALIZADO DE CAJA *EL CONTRATISTA RECIBIO DOS PAGOS EN NOVIEMBRE, SE AFECTA LA EJECUCIÓN DE RESERVAS
LUZ DARY LEON	26/07/2013	10/06/2014	20/12/2013 20/12/2013 20/12/2013	1. 25 de julio al 24 de agosto de 2013 2. 25 de agosto al 24 de septiembre de 2013 3. 25 de septiembre al 24 de octubre de 2013	3	8	* LA CONTRATISTA SOLO HA PRESENTADO 3 CUENTAS DE COBRO A PESAR DE QUE SU CONTRATOP LLEVA 8 MESES DE EJECUCIÓN *LAS TRES UNICAS CUENTAS DE COBRO PRESENTADAS POR LA CONTRATISTA FUERON PRESENTADAS EN DICIEMBRE POR LO TANTO RECIBIÓ TRES PAGOS EN EL MES DE DICIEMBRE 2013, LO CUAL AFECTÓM EL CUMPLIMIENTO DEL PRESUPUESTO 2013 Y GENERA LA NECESIDAD DE CONSTITUIR RESERVAS Y EN 2014 AFECTA EL PLAN MENSUALIZADO DE CAJA.

El incumplimiento de los pagos mensualizados afecta la ejecución presupuestal de la vigencia y puede requerir la constitución de reservas que se convierten en una carga administrativa para la entidad, pero también pueden afectar el normal desarrollo y ejecución del componente que a la fecha de realización de la auditoría no refleja un cumplimiento de metas

Esta situación materializaría el riesgo de inejecución contractual causado por la falta de una adecuada supervisión contractual

El área acepta la no conformidad y debe llevarse a plan de mejoramiento en cuanto al caso de los Ingenieros catastrales en efecto se evidencio que Fabián Mora es

	INFORME DE AUDITORIA	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

graduado y con tarjeta en tanto Richard Gutiérrez ha terminado materias, lo cual se refleja en la diferencia de honorarios, pero se observa que cumplen iguales obligaciones, por lo que se recomienda definir diferenciación por competencias. Debe llevarse a plan de mejoramiento

NO CONFORMIDAD POTENCIAL 1: RIESGO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS SOBRE AVALUOS COMERCIALES CON PRESUNTOS DATOS DE SECTOR NO CONFORMES CON LA ACTUAL SITUACION.

La decisión de aceptar los avalúos comerciales realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, presumiendo libre de errores puede provocar compras por encima y/o por debajo de los valores de mercado, dado que revisados los informes técnicos frente a la situación de la zona y el estado de los predios es posible que exista un sobre avalúo, por lo cual se debió pedir revisión en los términos del Art. 15 de Decreto 1420 de 1998.

En el informe técnico de 9 predios que ya tienen promesa de compraventa a los cuales se les realizó visita de campo, se observó que se avaluó obras de urbanismo, incluyendo preliminares, lo cual no es consistente con el estado del sector donde debe realizarse el avalúo de conformidad con lo establecido en la Ley 9 de 1989 y Decreto 1420 de 1998, como se presenta en los casos siguientes:

PROPIETARIO	DIRECCION	Avaluó	M ²
ANA DEL CARMEN RÍOS VARGAS	Cra. 73 # 69-46 Sur	6.293.345	78.500

En la visita de campo se observó que este predio tiene: vía de acceso pavimentada, cerramiento en malla dentro del polígono, sin explanación, sin servicios públicos de acuerdo con los valores de urbanismo que se presentan en el informe técnico de avalúo el valor del metro cuadrado no podría sobrepasar los \$30.000.00/m²

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			



PROPIETARIO	DIRECCION	Avaluó	M2
DANILO GUZMAN RODRIGUEZ	DG 68 SUR No. 73 J 06	14.009.933	49.700

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			



En la visita de campo se observó que el predio está a siete metros de vía afirmada, sin acceso a servicios públicos, sin explanación, sin cerramiento, por lo tanto el valor del metro cuadrado debería ser de \$9000 y no de \$49.700

PROPIETARIO	DIRECCION	Avaluó	M2
LUZ MERY VALBUENA BARRIOS	Cra. 75 F # 63-73 sur	3.578.400	49.700
MARCOS TULIO UVATE	Cra. 75 b BIS 63-61 SUR	3.578.400	49700
GERARDO JAVIER PINZÓN	Calle 64 Sur No. 75 I 30	3.578.400	49700
JOSÉ DAVID CUY CASTILLO	Cra. 75 M No. 63 A 65 Sur	3.578.400	49.700

En la visita de campo se observó que son predios sin acceso de servicios públicos, sin preliminares de urbanismo, esto significa que el valor por metro cuadrado es de \$9.000 y no de \$49.700 como se establece en el informe técnico de avalúo soporte de la oferta de compra.

De acuerdo con la base de datos compartida por Drive el predio 5 identificado con matrícula inmobiliaria 40115757: tiene una diferencia excesiva 7 veces entre el valor del avalúo comercial remitido por catastro de \$13.449.317 y el valor del avalúo catastral de \$1.699.000, con una diferencia de \$11.750.317 pesos.

Esta situación genera riesgo financiero dado que se puede adquirir un predio por encima de los valores comerciales reales causado por la falta de revisión de los avalúos tanto en documentos como en visitas de campo.

Como respuesta se anexan actas del 19 de noviembre y 30 de diciembre de 2013, donde se expresa que se revisaron los avalúos comerciales emitidos por la UAECD por parte del equipo técnico y jurídico del proyecto y se consideró que no era necesario solicitar revisión en los términos del Art. 15 del Decreto 1420 de 2011 por ser “un acto público que goza de presunción de legalidad”.

Los avalúos emitidos por la UAECD son actos de la administración que trata de decisiones, declaraciones o manifestaciones realizadas en ejercicio de su función administrativa, que no producen efectos jurídicos directos respecto de un sujeto de derecho. Consisten en expresiones intelectivas de voluntad, conocimiento, opinión, recomendación, juicio, destinadas a orientar el criterio de la autoridad que debe decidir, en este caso el FOPAE. Por lo tanto, al incorporarse el valor del avalúo en el texto de los actos administrativos emanados

	<h2>INFORME DE AUDITORIA</h2>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

del FOPAE, es cuando el mismo se encuentra amparado por la presunción de legalidad y de certeza que se predica de las decisiones de la administración.

Así mismo, en las dos actas de revisión de avalúos, no hacen referencia al método técnico utilizado por Catastro Distrital para fijar los avalúos referenciado al estudio económico para la revisión de las zonas homogéneas físicas, verificando el uso del suelo, la tipificación (cambios en las construcciones), topografía, vías, servicios, P.O.T., para pasar luego a la etapa del rediseño de zonas homogéneas físicas, acción en la que se rediseña un nuevo plano de zonas y el consecuente estudio económico de mercado inmobiliario, donde se condensan todas las informaciones resultado de la nueva realidad socioeconómica, para obtener los valores unitarios por metro cuadrado de terreno.

En los informes técnicos de avalúos no se evidencia los criterios referidos en los literales A y B del artículo 22 del Decreto 1420 de 1998, así: “Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma; clases de suelo, las normas urbanísticas vigentes, tipo de construcciones en la zona y la dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios (que evidentemente no existen en las actuales condiciones de los predios y que se toman como factores de avalúo)

Por las anteriores consideraciones se establece una no conformidad potencial en el sentido que la revisión realizada por el equipo del componente de adquisición de predios, no hace referencia a la metodología con la cual fueron realizados los avalúos comerciales y en la cual radica el riesgo de que los mismos estén por debajo o por encima y por lo tanto debe llevarse a plan de mejoramiento con acciones preventivas

NO CONFORMIDAD EXCLUIDA. LA RESOLUCION DE ANUNCIO DEL PROYECTO NO CONTIENE LOS ELEMENTOS QUE ESTIPULA EL DECRETO 2729 DE 2012

El anuncio del proyecto se realizó mediante Resolución 432 del 23 de diciembre de 2013 “*por medio de la cual se anuncia la adquisición predial de los inmuebles ubicados dentro del área declarada como suelo de protección por riesgo del sector Altos de la Estancia UPZ-69 Ismael Perdomo en la localidad ciudad Bolívar*” la cual no reúne los requisitos de este acto administrativo establecidos en el Decreto 2729 de 2012, a saber:

- el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, se anuncia el componente adquisición predial, del proyecto 812 en la parte motiva no resolutive
- La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba, no se evidencia esta descripción en el acto en comento
- La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia, se encuentra en parte motiva no resolutive.
- .Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio, en la Resolución en comento se resuelve tener en cuenta el avalúo comercial sin embargo

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

este es distinto del avalúo de referencia. *“Para los efectos del presente decreto se entiende por avalúo de referencia aquel destinado a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizará por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas”* Los cuales deben estar anexos a la Resolución.

La respuesta del área auditada remite a la Oficina Jurídica, sin embargo es necesario anotar que en la misma obra como proyectada y revisada por LUZ DARY LEON.

Para este caso no resulta procedente cuestionar la legalidad o ilegalidad de la actuación administrativa que se adelantó por parte del FOPAE y que dio origen al acto administrativo Resolución No.432 de diciembre 2012, pues dicha actuación es propia de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho prevista en el artículo 85 del C.C.A., y aceptando en gracia de discusión que en este evento pudiera estudiarse si estuvo o no ajustada al debido proceso de la actuación administrativa, lo cual es propio de la Oficina Jurídica del FOPAE, por lo cual no se valida esta No conformidad, retirándola del informe final.

3.3. RECOMENDACIONES U OPORTUNIDADES DE MEJORA

- **Aprobar procedimiento de Saneamiento y Adquisición Predial**

Teniendo en cuenta que actualmente no existe una ordenación sistemática de esta actividad que debe ser netamente jurídica, aunque contenga en sus distintas sub actividades perfiles económicos, financieros, catastrales, sociales y toda otra especialidad necesaria para conformar la totalidad del espectro que formara la opinión legal, que señalara la finalización de la misma; se recomienda revisar y aprobar de manera prioritaria el procedimiento de saneamiento y adquisición predial, con el propósito de asegurar de aquí en adelante la eficaz planeación, ejecución y control del proceso. En este procedimiento deben quedar claro los siguientes elementos:

1. Las políticas y lineamientos que se deben cumplir y/o seguir en la ejecución del proceso
2. Las actividades de planeación, ejecución y control de la adquisición y saneamiento predial
3. Los responsables de ejecutar cada una de las actividades
4. Los riesgos asociados y los respectivos controles para mitigar dichos riesgos
5. Los registros que deben conservarse como evidencia de la ejecución de las actividades.

- **Definir la meta real y alcanzable del componente del proyecto**

Conforme a la depuración y revisión de la información de cada uno de los predios, se debe clarificar, unificar y documentar la meta real del Proyecto explicando los antecedentes del cambio de la misma, de lo proyectado inicialmente versus lo definido.

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

- **Asegurar la consistencia, confiabilidad y completitud de la bases de datos construida y los soportes**

Pensar en la adquisición de un predio, requiere que la entidad se asegure de contar con la información suficiente para su análisis, así como con el nivel de detalle suficiente para conocer el estado real de dicho predio desde diferentes áreas, identificando los riesgos a los cuales podría enfrentarse al hacer efectiva la compra. Por lo anterior se considera prioritario culminar la revisión y depuración de la base de datos, corroborando la información de los avalúos comerciales de catastro, los certificados de libertad y tradición y la información que reposa en FOPAE.

- **Revisar los avalúos comerciales de la UAECD**

De acuerdo con lo establecido en el Art. 15 del Decreto 1420 de 1998, es importante hacer la revisión de la totalidad de los avalúos comerciales efectuados por Catastro Distrital, referenciando el estudio económico para la revisión de las zonas homogéneas físicas, verificando el uso del suelo, la tipificación (cambios en las construcciones), topografía, vías, servicios, P.O.T., el rediseño de zonas homogéneas físicas, el estudio económico de mercado inmobiliario, donde se condensen todas las informaciones resultado de la nueva realidad socioeconómica, para obtener los valores unitarios por metro cuadrado de terreno y se proceda a agrupar los predios por valores comerciales para definir zonas homogéneas de similares características a las zonas físicas

- **Expedición de registros presupuestales**

Para efectos de minimizar el impacto sobre la ejecución presupuestal por sobre estimación se recomienda que los registros presupuestales se expidan sobre compromisos y no sobre posibles obligaciones, atendiendo la definición de este concepto presupuestal.

- **Información mínima contentiva en carpetas**

Se recomienda estandarizar el orden de la información de las carpetas, y preferiblemente incluir una lista de chequeo con la información obligatoria que debe reposar: La Ficha predial, Ficha Social, Estudio de Títulos (con todos sus anexos), certificado de uso del Suelo y el Avalúo Comercial notificaciones – ofertas de compra (con todos sus anexos)).

- **Fortalecer la supervisión Contractual**

De conformidad con lo establecido en la Ley 1474 sobre obligaciones de los supervisores se recomienda que se realicen las siguientes actividades de supervisión:

Solicitar informes de acuerdo a lo establecido en el contrato (mensualmente), aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, e informar a la entidad de los hechos o circunstancias que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

Se recomienda tener en cuenta los siguientes puntos críticos de supervisión:

- Condiciones de ambiente laboral
- Entrega de productos contractuales

	<h2>INFORME DE AUDITORIA</h2>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

- Oportunidad de pagos
- Legalización de cuentas
- Registros de información
- Asegurar que la información y/o documentos que se genere como parte del cumplimiento de las obligaciones sea almacenada en debida forma en la carpeta NAS.
- **Mejorar la distribución y uniformidad de las tareas en el equipo de trabajo**

Revisar la distribución y/o asignación que se está realizando de las tareas en el equipo de trabajo dado que en los documentos del área se muestra , lo siguiente: en el equipo técnico, todas las fichas prediales fueron elaboradas por un solo técnico Fabián Mora, en el equipo jurídico Adriana Vargas tiene a cargo 95 predios (varios de gran extensión), a cargo de Mauricio Forero aparecen 81 predios y a cargo de Juan Carlos Cubillos 51 predios, *lo cual se debe a la falta de planeación del trabajo en equipo generando riesgo de error por sobrecarga laboral y de incumplimiento de obligaciones contractuales*

	<h1>INFORME DE AUDITORIA</h1>	CÓDIGO:	SEC-FT-09	VERSIÓN:	3
		CÓDIGO DOCUMENTAL:			

CONCLUSIÓN GENERAL

El procedimiento de adquisición predial en Altos de la Estancia de Ciudad Bolívar, no ha alcanzado las metas programadas en los años 2012 y 2013 por haber iniciado a mediados de 2013, sin un línea base definida, debido que la información para construirla requiere de fuentes de información primaria y secundaria, lo que ha dificultado su depuración, esto ha conllevando a errores en cuanto a la asignación de recursos, duplicidad de esfuerzos y demoras en el proceso. Sin embargo, esto no significa que no se puedan negociar predios donde exista certeza del dominio o proceder según la Ley 1450 de 2011 artículo 245 Saneamientos por motivos de utilidad pública.

Se denota que el proceso no se ha dinamizado al carecer de un procedimiento documentado construido a partir de las competencias profesionales del equipo en forma sinérgica, que permita determinar, políticas de operación, responsables, actividades o etapas, riesgos incluyendo los de corrupción según la Ley 1474/2011, y los controles para asegurar su mitigación.

De conformidad con la evaluación objetiva e independiente que realizo el equipo auditor se ha identificado la materialización de siete riesgos, los cuales deben ser tratados por medio de un plan de mejoramiento a través de acciones correctivas y corresponde a:

1. No se encuentra procedimiento documentado y aprobado para la planeación, ejecución y control del proceso
2. Inconsistencia en la meta de adquisición de predios entre la planeación institucional, la meta del equipo y lo reportado
3. Inconsistencias en la base de datos e información de soporte
4. Demora en la ejecución del proceso
5. Afectación de la ejecución presupuestal de la entidad por expedirse registros presupuestales sobre oficios de ofertas de compra
6. Inadecuado manejo de archivo.
7. Incumplimiento de las obligaciones contractuales

Así mismo se identifican dos riesgos potenciales, los cuales deben ser tratados en un plan de mejoramiento a través de acciones preventivas:

1. Riesgo de adquisición de predios sobre avalúos comerciales con presuntos datos erróneos
2. Riesgo de pérdida de información por falta de archivo virtual

El replanteamiento de las actividades del proyecto y del trabajo en equipo no es una pérdida de trabajo de lo que se ha trabajado sino una reingeniería del proceso para utilizar lo bueno, aprender de los errores y mejorar continuamente mediante el autocontrol en un ambiente de trabajo en equipo.

Cordialmente,

Nombre y firma del Líder del Equipo Auditor	Nombre y firma del Asesor de Control Interno
(Original firmado) MANUEL ARMANDO ARTEAGA PATIÑO	(Original firmado) DIANA CONSTANZA RAMIREZ ARDILA
Fecha: Mayo 22 de 2014	Fecha: 26 de Mayo del 2014