

**MEMORANDO**  
CÓDIGO: GD-FR-018-V5

<b>Para</b>	<b>Dr. JORGE HERNÁNDEZ RIVERA</b> Gerencia de Desarrollo Inmobiliario	<b>Consecutivo</b>  METRO DE BOGOTÁ S.A. FECHA: 2021-08-13 12:22:48 SDQS: FOLIOS: 1  Asunto: Informe Final de la Audit Anexos: 96 folios Dep: Oficina de Control Interno RAD: OCI-MEM21-0066
<b>De</b>	<b>JULIÁN DAVID PÉREZ RÍOS</b> Jefe Oficina de Control Interno	
<b>Asunto</b>	Informe Final de la Auditoría de Gestión y Adquisición Predial y Gestión Social anonimizado.	

Respetado Doctor Hernández:

En desarrollo de los roles asignados a la Oficina de Control Interno mediante el artículo 17 del Decreto 648 de 2017, así como en cumplimiento del plan anual de auditorías de la vigencia 2021 aprobado por el comité institucional de coordinación de control interno en enero del corriente, con toda atención remito el informe final de la auditoría de Gestión y Adquisición Predial y Gestión Social, el cual será publicado en la página web de la entidad y fue objeto de anonimización de datos, con el fin de cumplir con lo dispuesto en la [Ley 1581 de 2012](#) "Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales", del Congreso de Colombia.

El resultado fue puesto en conocimiento de los equipos de trabajo previo a su oficialización e incluye las observaciones expuestas por los mismos en sus respuestas al informe preliminar.

Es de precisar, que el informe final con los datos completos será remitido a la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario para que sea considerado en la formulación del respectivo plan de mejoramiento interno. Este último se solicita, con el fin de subsanar las causas que dieron origen a los hallazgos identificados, cuyos lineamientos se pueden consultar en el Sistema Integrado de Gestión/ Proceso Evaluación y Mejora de la Gestión/ Procedimiento Mejora Corporativa (EM-PR-005).

Atentamente,

**Julian D.**  
**Perez R.**  
**JULIÁN DAVID PÉREZ RÍOS**  
Jefe Oficina de Control Interno

Firmado digitalmente  
por Julian D. Perez R.  
Fecha: 2021.08.13  
12:12:18 -05'00'

Anexos: Informes ejecutivo y detallado de auditoría de Gestión Social y Gestión y Adquisición Predial anonimizado (96 páginas)  
Con copia: Dr. José Leonidas Narváez Morales – Gerente General  
Dra. Deyanira Consuelo Ávila – Subgerente de Gestión del suelo  
Proyectó: Heiver Laureano Hernández Baquero – Contratista de la Oficina de Control Interno.  
Ana Libia Garzón Bohórquez – Contratista de la Oficina de Control Interno  
Revisó: Julián David Pérez Ríos – Jefe Oficina de Control Interno



PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN

INFORME EJECUTIVO DE AUDITORIA

CODIGO: EM-FR-008

FECHA DE VIGENCIA: 06-02-2018

VERSIÓN: 01



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

<b>Fecha de emisión del informe</b>	13/08/2021	<b>Objetivos</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Evaluar eficiencia, eficacia y efectividad de los controles a los procesos de Gestión y Adquisición Predial y Gestión Social, aplicables al proyecto PLMB, gestionados por la EMB.</li> <li>2. Presentar recomendaciones orientadas al fortalecimiento de los procesos de Gestión y Adquisición Predial y Gestión Social.</li> </ol>
<b>Alcance</b>	Procesos de gestión y adquisición predial y gestión social iniciando desde el Contrato 118 de 2019, predios de E10 y predios registrados a nombre de EMB, según información suministrada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario con corte a 31 de marzo de 2021.		
<b>Proceso</b>	Gestión y Adquisición Predial y Gestión Social	<b>Equipo auditor</b>	Julián D Pérez R – Jefe OCI, John Salamanca, Andrea Sierra, Heiver Hernández, Ana Garzón

### Aspectos y Resultados Generales Gestión Predial

Universo de la Auditoría

318 Expedientes Prediales

Muestra

39 Expedientes Prediales

Observaciones

8 Exposiciones a riesgo de incumplimiento

Hallazgos

16 Incumplimientos

### Principales debilidades por aspectos en el Proceso de Gestión y Adquisición Predial



#### Insumos Prediales:

Inexactitud en el diligenciamiento de los formatos de los insumos prediales (Fichas Prediales y Planos topográficos).

#### Trazabilidad Adquisición Predial:

Incumplimiento en los plazos establecidos para la elaboración de insumos, avalúos, y demás documentos.

#### Avalúos:

Errores en los informes de avalúo y debilidades en cuanto al cumplimiento de la normatividad valuatoria

#### Indemnizaciones:

Debilidades e inexactitudes en la liquidación del lucro cesante y el daño emergente.

#### Enajenación:

Errores y/o incumplimientos del Procedimiento para la Adquisición Predial AP-PR-002 posterior a la entrega del avalúo a la EMB.



PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN

INFORME EJECUTIVO DE AUDITORIA

CODIGO: EM-FR-008

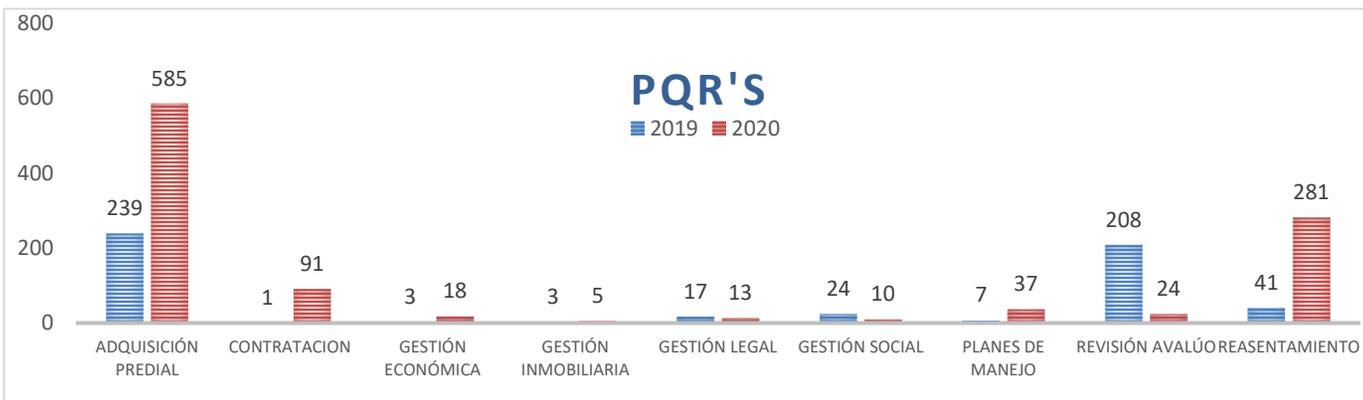
FECHA DE VIGENCIA: 06-02-2018

VERSIÓN: 01



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

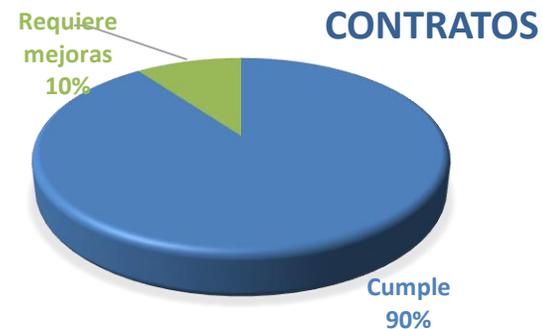
**PQR'S Proceso Gestión y Adquisición Predial Vigencia 2019 y 2020**



En desarrollo de las actividades adelantadas por la GDI, en virtud de las Resoluciones de Oferta de Compra y Compensaciones, pago de inmuebles, se incrementó el número de interacciones con la comunidad a través del mecanismo de PQR's, durante la anualidad 2020.

**Verificación Contratos Prestación de Servicios suscritos en 2020**

Contratos con objetos relacionados al seguimiento técnico de avalúos comerciales y de referencia base de los procesos de adquisición predial por enajenación voluntaria y expropiación administrativa, planes de reasentamiento para el desarrollo del proyecto PLMB, de los cuales, uno (1) de la muestra de diez (10) contratos, presenta necesidad de fortalecer la efectividad de los controles asociados con la supervisión contractual respecto a la verificación de los entregables por parte de los contratistas.



N° Radicado del informe detallado de auditoría	Fecha de radicación	Destinatario(s)	Elaboró	Elaboró	Revisó y aprobó
OCI-MEM21-0066 OCI-MEM21-0067	13/08/2021	Dr. Jorge Hernández Rivera Gte. Gerencia de Desarrollo Inmobiliario	 Heiver Hernández Contratista OCI	 Ana Garzón Contratista OCI	<b>Julian D. Perez R.</b> Firmado digitalmente por Julian D. Perez R. Fecha: 2021.08.13 12:11:39 -05'00' Julian David Pérez Ríos Jefe Oficina de Control Interno

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

**PROCESO(S):**

Gestión y Adquisición Predial y Gestión Social.

**EQUIPO AUDITOR:**

Julián Pérez Ríos-Jefe Oficina de Control Interno.  
 John Alejandro Salamanca-Profesional Grado 2 Oficina de Control Interno.  
 Heiver Hernández Baquero-Contratista Oficina de Control Interno.  
 Ana Libia Garzón Bohórquez-Contratista Oficina de Control Interno.  
 Andrea Sierra Ochoa-Contratista Oficina de Control Interno.

**OBJETIVO(S):**

1. Evaluar eficiencia, eficacia y efectividad de los controles a los procesos de Gestión y Adquisición Predial y Gestión Social, aplicables al proyecto Primera Línea Metro de Bogotá, gestionados por la EMB.
2. Presentar recomendaciones orientadas al fortalecimiento de los procesos de Gestión y Adquisición Predial y Gestión Social.

**ALCANCE:**

Procesos de gestión y adquisición predial y gestión social iniciando desde el Contrato 118 de 2019, predios de E10 y predios registrados a nombre de EMB según información suministrada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario con corte a 31 de marzo de 2021. De lo anterior, se seleccionó una muestra correspondiente a treinta y nueve (39) expedientes prediales.

Por otra parte, se precisa que, el presente informe fue elaborado a partir de los resultados del seguimiento a la información y evidencias suministradas por el líder de proceso y su respectivo equipo de trabajo en respuesta a la(s) solicitud(es) realizada(s) por la Oficina de Control Interno y en el marco de las medidas de aislamiento selectivo por cuenta de la pandemia por COVID-19 establecidas por el gobierno nacional mediante los [Decretos 206 de 2021](#) y [Decreto 580 de 2021](#), y Decretos Distritales [162 del 04 de mayo de 2021](#), [172 del 11 de mayo de 2021](#), [180 del 19 de mayo de 2021](#), [186 del 25 de mayo de 2021](#), [190 del 01 de junio de 2021](#), y [Decreto 199 del 04 de junio de 2021](#) respectivamente. Así como las situaciones de orden público a partir del 28 de abril de 2021 y que incidieron en el desarrollo de la presente auditoría.

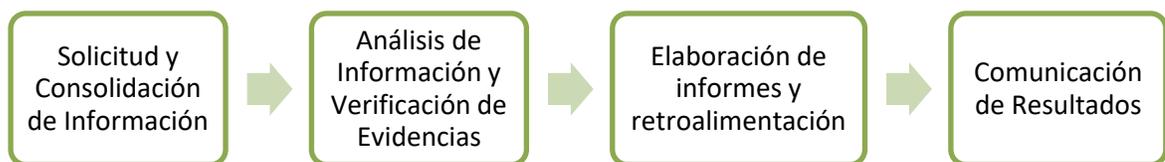
**CRITERIOS:**

1. [Resolución No. 189 de 2018](#) "Por la cual se adopta la Política de Reasentamiento y de Gestión Social para el proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá y se derogan las Resoluciones Nos. 028 y 068 de 2018" de la Empresa Metro de Bogotá.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

2. [Resolución 793 de 2020](#) Por medio de la cual se modifica la Resolución 189 de 2018 “Por la cual se adopta la Política de Reasentamiento y de Gestión Social para el proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá y se derogan las Resoluciones Nos. 028 y 068 de 2018”
3. Anexo 1: Política de Reasentamiento y Gestión Social Proyecto Primera “Línea del Metro de Bogotá - Código GS-DR-002 Versión 03 del 12/12/2018, actualizada el 11/05/2020 a su versión 04.
4. Anexo 2. Descripción Factores de Reconocimiento Económico - Código GS-DR-003 Versión 02 del 12/12/2018, actualizada el 11/05/2020 a su versión 03.
5. Documentación del Sistema Integrado de Gestión de la EMB
6. Matriz de riesgos institucional
7. [Resolución 898 de 2014](#) "Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1862 de 2013" del IGAC.
8. [Resolución 1044 de 2014](#) "Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1862 de 2013" del IGAC.
9. [Resolución No. 1023 de 2017](#) "Por la cual se definen los elementos cofinanciables por parte de la Nación, y de los aportes en especie en los proyectos SITM Transmilenio Soacha Fase II y III y Primera Línea de Metro de Bogotá, y se dictan otras disposiciones" del Ministerio de Transporte.
10. [Decreto 1420 de 1998](#) "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hace referencia al tema de avalúos".
11. [Resolución 620 de 2008](#) "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

#### METODOLOGÍA:



#### SOLICITUD Y RECEPCIÓN DE INFORMACIÓN

El proceso de solicitud de información y cargue de evidencias, por parte de los líderes de procesos y equipos de trabajo, se llevó a cabo de la siguiente manera:

Fecha	Asunto	Plazo de Respuesta	Dependencia y fecha de respuesta	
07/05/2021	Solicitud información insumo planeación auditoría de gestión predial	18/05/2021	Gerencia de Desarrollo Inmobiliario.	18/05/2021

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Fecha	Asunto	Plazo de Respuesta	Dependencia y fecha de respuesta	
19/05/2021	Solicitud inicial de información de la auditoría de Gestión Predial y Gestión Social.	28/05/2021	Gerencia de Desarrollo Inmobiliario.	28/05/2021
04/06/2021	Solicitud información adicional para la auditoría de Gestión Predial y Gestión Social.	10/06/2021	Gerencia de Desarrollo Inmobiliario.	10/06/2021
04/06/2021	Solicitud información adicional para la auditoría de Gestión Predial y Gestión Social.	08/06/2021	Oficina Asesora de Planeación Institucional.	05/06/2021
16/06/2021	Solicitud información adicional para la auditoría de Gestión Predial y Gestión Social.	16/06/2021	Gerencia de Desarrollo Inmobiliario.	25/06/2021*
29/06/2021	Solicitud información adicional para la auditoría de Gestión Predial y Gestión Social.	01/07/2021	Gerencia de Desarrollo Inmobiliario.	01/07/2021

\*Se solicitó y acogió prórroga para la entrega de la información el 25/06/2021, según correo de 16/06/2021 de la GDI.

## **RESULTADOS DE LA AUDITORÍA:**

### **1. Revisión de Expedientes Prediales**

En este apartado la Oficina de Control Interno verificó treinta y nueve (39) expedientes prediales, correspondientes a la adquisición predial por parte de la Empresa Metro de Bogotá, en relación con la PLMB T1, que hacen parte de tres grupos de predios así:

- a. Predios ubicados en la Estación 10.
- b. Predios que ya se encuentran registrados a nombre de EMB y
- c. Predios cuyos avalúos fueron realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Para la verificación del cumplimiento de los criterios en los treinta y nueve (39) expedientes prediales, se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- 1.1 Verificación de la secuencia cronológica entre la fecha de solicitud de los avalúos, la fecha de entrega por parte del evaluador y/o lonja y aprobación por parte de la EMB de la muestra de avalúos.
- 1.2 Constatar que el avalúo cumpla con los requerimientos estipulados por la normatividad vigente en cuando a las metodologías valuatorias.
- 1.3 Comprobación de que los CDP y CRP, ejecutados dentro del proceso de adquisición predial, cumplan con los tiempos, montos y el procedimiento establecido.
- 1.4 Revisión de los insumos aportados para la elaboración de los avalúos de la muestra seleccionada como fichas prediales, estudios de títulos y Certificado de Tradición y Libertad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

1.5 Verificación que lo consignado en la información suministrada para la elaboración de los avalúos, fichas prediales, estudios de títulos, Certificado de Tradición y Libertad, coincida con lo expuesto en los informes de avalúo.

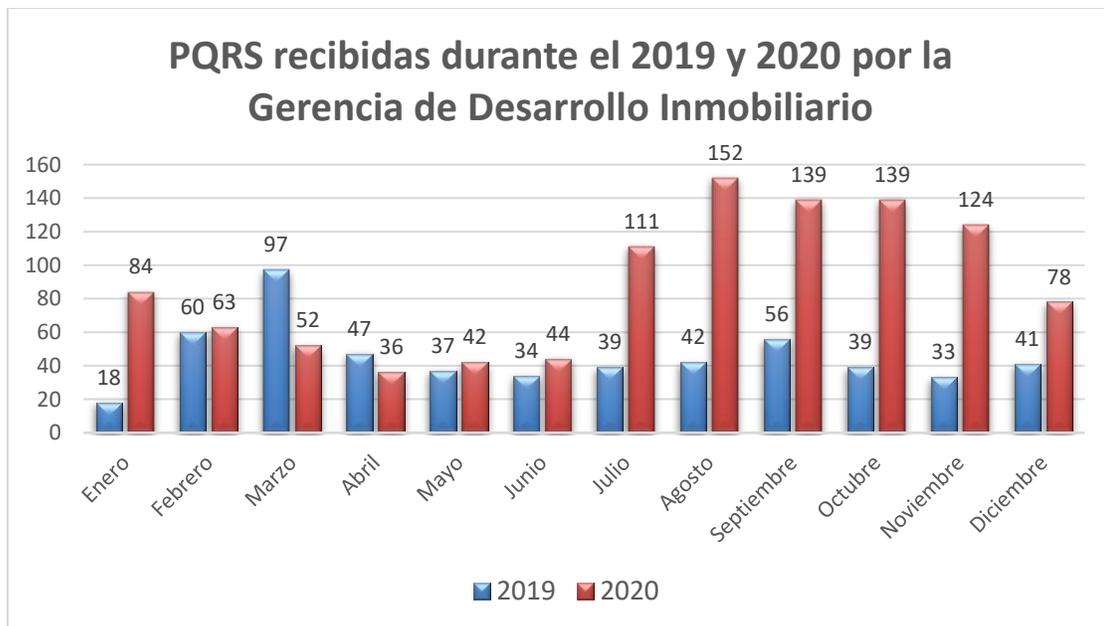
1.6 Comprobación de que las compensaciones (daño emergente y lucro cesante) y/o factores de reconocimiento calculados, estén acorde a lo dispuesto en los formatos y lo establecido en la normatividad. Adicionalmente, verificar que las cifras consignadas en los avalúos sean las mismas reconocidas en los actos administrativos.

Conforme a lo anterior los resultados detallados que se presentan de la verificación de expedientes, se pueden resumir, de manera general, en la siguiente tabla:

ITEM	CHIP	Criterios de verificación que presentan oportunidades de mejora					
		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
1	AAA001XXXXA	X	X		X		
2	AAA001XXXXW	X			X		X
3	AAA001XXXXT	X	X		X		
4	AAA001XXXXP	X	X			X	
5	AAA001XXXXZ	X	X	X	X	X	
6	AAA003XXXXW				X		X
7	AAA003XXXXX	X	X	X	X		
8	AAA003XXXXH	X	X	X			X
9	AAA003XXXXA	X			X		X
10	AAA023XXXXA	X			X		X
11	AAA001XXXXS	X	X				
12	AAA001XXXXX	X	X		X		
13	AAA003XXXXL	X	X		X		
14	AAA003XXXXS				X		
15	AAA007XXXXX				X		
16	AAA022XXXXP				X		
17	AAA009XXXXJ						
18	AAA008XXXXT				X		X
19	AAA009XXXXH				X		X
20	AAA014XXXXY	X	X		X	X	X
21	AAA004XXXXK		X		X		X
22	AAA004XXXXR						
23	AAA004XXXXK	X	X		X	X	X
24	AAA003XXXXZ	X	X	X	X	X	

ITEM	CHIP	Criterios de verificación que presentan oportunidades de mejora					
		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
25	AAA004XXXXM	X	X				
26	AAA014XXXXX	X	X		X	X	X
27	AAA004XXXXZ		X		X		X
28	AAA004XXXXR	X	X				
29	AAA001XXXXN		X	X	X	X	X
30	AAA003XXXXU	X	X		X		X
31	AAA003XXXXR	X	X		X		X
32	AAA003XXXXU		X				
33	AAA014XXXXF	X	X		X		X
34	AAA014XXXXM	X	X		X		X
35	AAA014XXXXO	X	X		X		
36	AAA014XXXXZ	X	X				
37	AAA004XXXXY	X	X		X		X
38	AAA014XXXXR	X	X		X		
39	AAA015XXXXO	X	X		X		

**2 Análisis de PQR's recibidas por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario durante las anualidades 2019 y 2020, en virtud de la Gestión Predial adelantada por la Empresa Metro de Bogotá.**

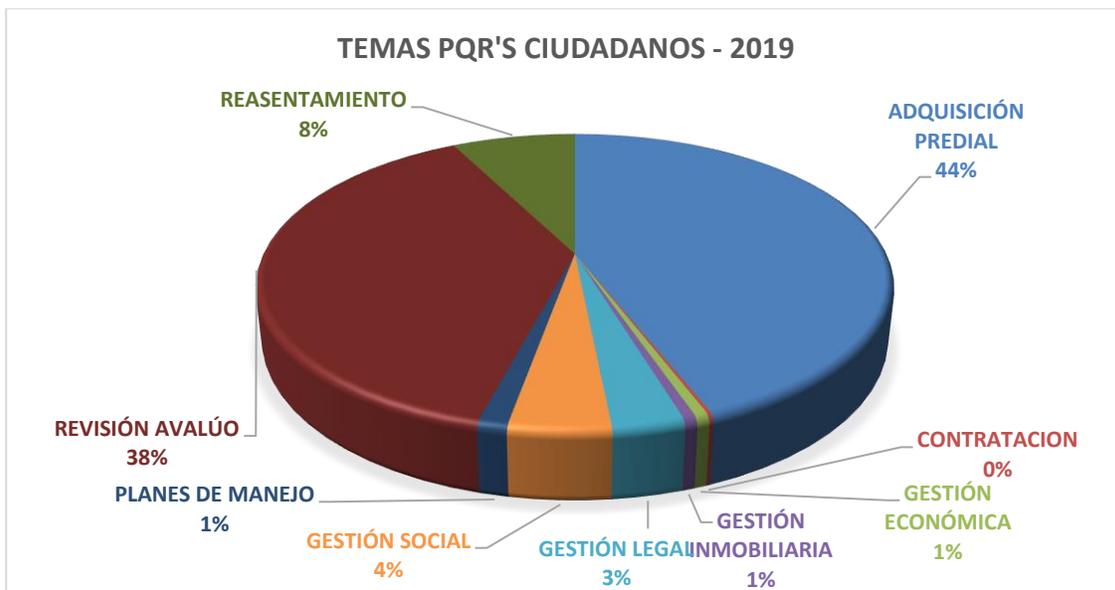


	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Dentro de este marco, se invidencia que durante la anualidad 2019 se recibieron un total de quinientos cuarenta y tres (543) PQR's, mientras en el 2020 se recibieron mil sesenta y cuatro (1064) PQR's. En tal sentido se observó un incremento de quinientas veintiuna (521) PQR's en 2020, es decir un 95% con relación al 2019.

En virtud de los resultados, se puede concluir que en desarrollo de las actividades y/o gestiones adelantadas por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, en virtud de las Resoluciones de Oferta de Compra y Compensaciones, pago de inmuebles, así como lo relacionado con la adquisición de predios, se incrementó el número de interacciones con la comunidad a través del mecanismo de PQR's, durante la anualidad 2020.

### 2.1 Temas PQR's presentadas por los ciudadanos en relación con la Gestión predial adelantada por la Empresa Metro de Bogotá para la vigencia 2019.

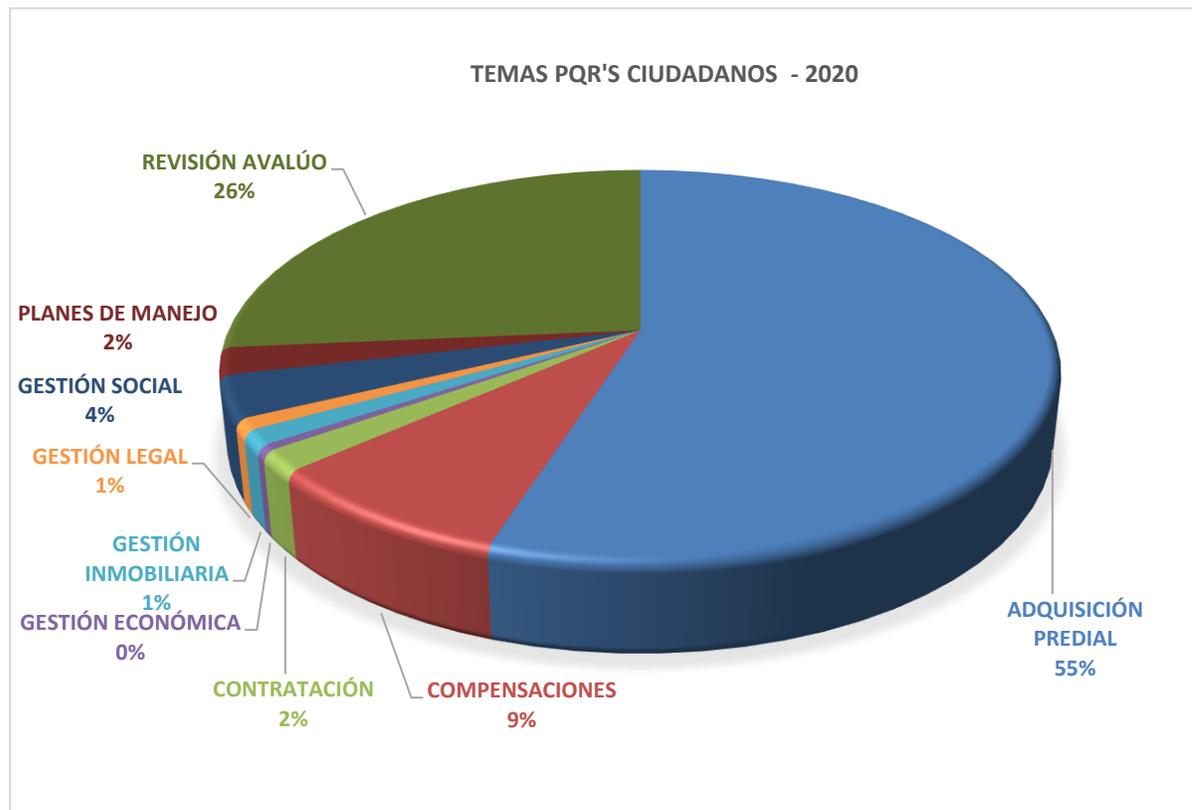


ITEM	CONCEPTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
1	ADQUISICIÓN PREDIAL	239	44%
2	CONTRATACION	1	0%
3	GESTIÓN ECONOMICA	3	1%
4	GESTIÓN INMOBILIARIA	3	1%
5	GESTIÓN LEGAL	17	3%
6	GESTIÓN SOCIAL	24	4%
7	PLANES DE MANEJO	7	1%
8	REVISIÓN AVALÚO	208	38%
9	REASENTAMIENTO	41	8%
TOTAL		<b>543</b>	<b>100%</b>

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

En consecuencia, se puede evidenciar que los temas relacionados con la adquisición predial de la PLMB1 es el que predomina con un 44% seguido de las solicitudes de revisión del avalúo con un 38%, inquietudes sobre el plan de reasentamiento con 8%, temas legales y/o jurídico(s) relacionadas con la construcción de la PLMB1 con un 3% y gestión económica, inmobiliaria, así como, planes de manejo con 1%.

## 2.2 Temas PQR's presentadas por los ciudadanos en relación con la Gestión predial adelantada por la Empresa Metro de Bogotá para la vigencia 2020.



ITEM	CONCEPTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
1	ADQUISICIÓN PREDIAL	585	55%
2	COMPENSACIONES	91	9%
3	CONTRATACIÓN	18	2%
4	GESTIÓN ECONÓMICA	5	0%
5	GESTIÓN INMOBILIARIA	13	1%
6	GESTIÓN LEGAL	10	1%
7	GESTIÓN SOCIAL	37	4%
8	PLANES DE MANEJO	24	2%
9	REVISIÓN AVALÚO	281	26%
TOTAL		<b>1064</b>	<b>100%</b>

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Conforme a lo anterior, se puede evidenciar que los temas relacionados con la adquisición predial de la PLMB1 es el que predomina con un 55% seguido de las solicitudes de revisión del avalúo con un 26%, compensaciones con 9%, gestión social, seguido por temas de contratación y planes de manejo con 2%, gestión inmobiliaria y gestión legal con 1%.

En virtud de los resultados, se puede concluir que las PQR's recibidas y/o gestionadas por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario durante los periodos 2019 y 2020, se relacionan con temas de Adquisición Predial en un promedio de 49.5% y con revisión de avalúos en un promedio de 32%.

### 3. Verificación Contractual

Para el desarrollo del seguimiento a la gestión predial, se seleccionó una muestra de diez (10) contratos de prestación de servicios suscritos para el periodo 2020, con objetos relacionados al seguimiento técnico de avalúos comerciales y de referencia base de los procesos de adquisición predial por enajenación voluntaria y expropiación administrativa, planes de reasentamiento para el desarrollo del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá, con el fin de identificar oportunidades de mejora en el seguimiento efectuado por parte de la segunda línea de defensa, así:

ÍTEM	NÚMERO DEL CONTRATO
1	031 de 2020
2	032 de 2020
3	033 de 2020
4	098 de 2020
5	102 de 2020
6	104 de 2020
7	105 de 2020
8	107 de 2020
9	127 de 2020
10	150 de 2020

Dentro de este contexto, se muestran los resultados de la verificación a la ejecución contractual, de la siguiente manera:

N°.	N°. CONTRATO	OBJETO CONTRACTUAL	OBSERVACIONES OCI
1	031 de 2020	Prestación de servicios profesionales para apoyar a la subgerencia de gestión del suelo en el seguimiento de las diferentes actuaciones administrativas y jurídicas asociadas al proceso de adquisición predial, y su articulación con el componente social y técnico para la gestión integral del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá, para el sistema de	Una vez verificado los soportes en medio(s) magnético (s) (cd), se observó que los entregables y/soportes aportados por el (la) contratista en desarrollo de la ejecución contractual, dan cuenta del cumplimiento de la(s) obligaciones contractuales.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

N°.	N°. CONTRATO	OBJETO CONTRACTUAL	OBSERVACIONES OCI
		servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá	
2	032 de 2020	Prestación de servicios profesionales para apoyar a la subgerencia de gestión del suelo en el seguimiento de las diferentes actuaciones administrativas y jurídicas asociadas al proceso de adquisición predial, y su articulación con el componente social y técnico para la gestión integral del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá, para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá	Una vez verificado los soportes en medio(s) magnético(s) (cd), se observó que los entregables y/soportes aportados por el (la) contratista en desarrollo de la ejecución contractual, dan cuenta del cumplimiento de la(s) obligaciones contractuales.
3	033 de 2020	Prestación de servicios profesionales para apoyar a la subgerencia de gestión del suelo en el seguimiento de las diferentes actuaciones administrativas y jurídicas asociadas al proceso de adquisición predial, y su articulación con el componente social y técnico para la gestión integral del proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá, para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá	Analizada la respuesta y los documentos presentados en respuesta al informe preliminar por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), respecto del particular, la OCI concluye que eliminará del hallazgo, como quiera que se pudo comprobar la argumentación y las evidencias presentadas por parte de esa Gerencia, frente a la presentación de los soportes que dan cuenta del cumplimiento de las obligaciones N° 2,3,4,5,6 y 8, correspondientes al CPS N° 033 de 2020.
4	098 de 2020	Prestación de servicios profesionales a la Subgerencia de Gestión del Suelo para apoyar la supervisión, articular y hacer seguimiento técnico de avalúos comerciales y de referencia base de los procesos de adquisición predial por enajenación voluntaria y expropiación administrativa para el desarrollo del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá, para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá-	Una vez verificados los medios magnéticos (cd) aportados por el contratista como evidencia del cumplimiento de sus obligaciones, especificas se encontró que en el informe de actividades correspondiente al período comprendido entre el 1 al 31 de diciembre de 2020, frente a la obligación N°9 que indica: <i>“Revisar y avalar los avalúos comerciales y de referencia a cargo de los profesionales del equipo de trabajo que lidera, de acuerdo con la normatividad vigente y las directrices que sobre la materia haya adoptado la Empresa Metro de Bogotá.”</i> , el contratista indicó respecto de las actividades realizadas durante este período que: <i>“Se procedió a verificar que los profesionales que se les asignó la revisión de avalúos comerciales cumpla con los criterios de consistencia y calidad de la información.”</i> , se observó que el contratista conoció y verificó el <i>“FORMATO PARA LISTA DE CHEQUEO NPH”</i> Código AP-FR-010, realizado para el Informe de Avalúo N°345-2020, el día 14/12/2020, aportado por el profesional del contrato N°072 de 2020.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

N°.	N°. CONTRATO	OBJETO CONTRACTUAL	OBSERVACIONES OCI
			La auditoría estableció que el informe de avalúo en cita remitido por UAECD, fue radicado en la EMB el día 16/12/2020. (Dos días después de que se diligenciara y aprobara el FORMATO PARA LISTA DE CHEQUEO NPH), sin que esta situación fuera advertida por el profesional del CTO. 098 de 2020, en cumplimiento de la obligación N°4 que indica: <i>"Informar oportunamente a la supervisión sobre novedades, alertas y recomendaciones asociadas a la revisión de los avalúos, con el fin de entregar los mismos en tiempo y calidad, de conformidad con los lineamientos entregados por la entidad."</i>
5	102 de 2020	Prestación de servicios profesionales a la Subgerencia de Gestión del Suelo para apoyar la supervisión, articular el proceso de indemnizaciones y reconocimientos económicos a que haya lugar dentro de la adquisición predial del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá, para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá	Una vez verificado los soportes en medio(s) magnético(s) (cd), se observó que los entregables y/soportes aportados por el(la) contratista en desarrollo de la ejecución contractual, dan cuenta del cumplimiento de la(s) obligaciones contractuales
6	104 de 2020	Prestación de servicios profesionales a la Subgerencia de Gestión del Suelo para apoyar la supervisión, hacer seguimiento y realizar informes, referentes a la gestión social y el reasentamiento de la población, en el desarrollo del proceso de adquisición predial por enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa asociadas al proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá, para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá	Una vez verificado los soportes en medio(s) magnético(s) (cd), se observó que los entregables y/soportes aportados por el(la) contratista en desarrollo de la ejecución contractual, dan cuenta del cumplimiento de las obligaciones contractuales
7	105 de 2020	Prestación de servicios profesionales a la Subgerencia de Gestión del Suelo para apoyar la supervisión, hacer seguimiento y realizar informes, referentes a la gestión social y el reasentamiento de la población, en el desarrollo del proceso de adquisición predial por enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa asociadas al proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá, para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá	Una vez verificado los soportes en medio(s) magnético(s) (cd), se observó que los entregables y/soportes aportados por el(la) contratista en desarrollo de la ejecución contractual, dan cuenta del cumplimiento de las obligaciones contractuales

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

N°.	N°. CONTRATO	OBJETO CONTRACTUAL	OBSERVACIONES OCI
8	107 de 2020	Prestación de servicios profesionales para apoyar a la Empresa Metro de Bogotá para desarrollar el componente técnico de los procesos de imposición de servidumbre, adquisición predial por enajenación voluntaria, expropiación, así como apoyar técnicamente la gestión predial del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá, para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá.	Una vez verificado los soportes en medio(s) magnético(s) (cd), se observó que los entregables y/soportes aportados por el(la) contratista en desarrollo de la ejecución contractual, dan cuenta del cumplimiento de las obligaciones contractuales
9	127 de 2020	Prestación de servicios profesionales a la Subgerencia de Gestión del Suelo para apoyar la supervisión, articular el proceso de indemnizaciones y reconocimientos económicos a que haya lugar dentro de la adquisición predial del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá para el Sistema de Servicio Público Urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá	Una vez verificado los soportes en medio(s) magnético(s) (cd), se observó que los entregables y/soportes aportados por el(la) contratista en desarrollo de la ejecución contractual, dan cuenta del cumplimiento de las obligaciones contractuales
10	150 de 2020	Prestación de servicios profesionales para apoyar a la subgerencia de gestión del suelo, en el seguimiento financiero al pago de compensaciones a las unidades sociales y pagos asociados al plan de reasentamiento y adquisición predial del proyecto primera línea de metro de Bogotá, para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá	Una vez verificado los soportes en medio (s) magnético (s) (cd), se observó que los entregables y/soportes aportados por el(la) contratista en desarrollo de la ejecución contractual, dan cuenta del cumplimiento de la(s) obligaciones contractuales

De acuerdo con lo anterior, se evidencia la necesidad de fortalecer los controles asociados con la supervisión contractual en relación con la verificación de los entregables por parte de los contratistas de la Gerencia de Desarrollo inmobiliario, así como, el cumplimiento de las actividades contenidas en el procedimiento Adquisición Predial<sup>1</sup>.

Igualmente se recomienda fortalecer los puntos de control contenidos en las políticas, directrices, procedimientos documentados en el Sistema Integrado de Gestión de la EMB (AZDigital) para la adquisición predial, con el fin de evitar una exposición a riesgos identificados en la matriz de riesgos institucionales, que implique la posibilidad de materialización de daño antijurídico contra la Entidad.

<sup>1</sup> AP-PR-002 Procedimiento para Adquisición Predial V.02 a V.7

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

#### **FORTALEZAS:**

1. La Gerencia de Desarrollo Inmobiliario cuenta con directrices, procedimientos, instructivos y formatos establecidos, para el desarrollo de la Gestión y Adquisición Predial y la Gestión Social, los cuales se encuentran publicados en el Sistema Integrado de Gestión de a EMB, fortaleciendo el desarrollo del proceso de adquisición predial y gestión social.
2. Se identificó que la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario ha creado y actualizado herramientas de control, conforme se ha desarrollado el proceso de gestión y adquisición predial y de acuerdo con las necesidades que se identificaron en el desarrollo del mismo.
3. Se observó que la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario cuenta con la digitalización de los expedientes prediales, situación que facilitó la consulta de manera virtual de las evidencias.

#### **OBSERVACIONES:**

1.

Analizada la respuesta emitida al informe preliminar por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), y con base en la información aportada en el precitado correo se verifico la trazabilidad de los informes de avalúo, por esta razón, la Oficina de Control Interno retira la observación.

Es de aclarar que la Oficina de Control Interno solicitó *“Favor aportar los oficios, comunicados y/o notificaciones mediante los cuales se realizó la entrega en físico de los avalúos por parte del contratista a la EMB de los predios muestra objeto de la auditoría”*, por lo tanto, en principio y considerando la prórroga en el tiempo de entrega de la información, no se aportó la totalidad de la información que fue entregada en respuesta al informe preliminar para el caso de dieciséis (16) expedientes prediales de una muestra de treinta y nueve (39), representando el 41%, siendo ello una limitación a la auditoría<sup>2</sup>.

2. Verificados los informes de avalúo de cada uno de los expedientes prediales analizados, se evidenció que los valores de construcción descontados a las ofertas del estudio de mercado, no se encuentran sustentados para los siguientes informes de avalúo:

ITEM	IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
1	LA-ES10A-672-0021010XXXX9	AAA001XXXXA	258 de 2019	06/08/2019
2	LA-ES10A-673-0021010XXXX0	AAA001XXXXT	259 de 2019	16/05/2019
3	LA-ES10A-682-0021010XXXX9	AAA001XXXXP	265	09/08/2019
4	LA-ES10A-687-0021010XXXX3	AAA001XXXXZ	270 de 2019	15/11/2019
5	LA-ES10D-694-0041060XXXX4	AAA003XXXXW	2021-18	11/03/2021

<sup>2</sup> Artículo 151 del Decreto 403 de 2019

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

ITEM	IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
6	LA-ES10D-696-0041060XXXX2	AAA003XXXXH	279	06/08/2019
7	LA-ES10A-665-0021010XXXX5	AAA001XXXXS	254-2019	06/08/2019
8	LA-ES10A-663-0021010XXXX6	AAA001XXXXX	252	09/08/2019
9	LA-ES10D-695-0041060XXXX3	AAA003XXXXL	278 de 2019	08/08/2019
10	LA-ES03A-178-0046210XXXX0	AAA014XXXXY	65 de 2019	06/08/2019
11	LA-ES05A-307-0045120XXXX9	AAA004XXXXK	196 de 2019	09/08/2019
12	LA-ES07A-453-0044080XXXX2	AAA003XXXXZ	286 de 2019	04/09/2019
13	LA-ES09D-522-0044120XXXX9	AAA004XXXXM	311 de 2019	03/09/2019
14	LA-ES03D-144-0046210XXXX5	AAA014XXXXX	2021-170	21/03/2021
15	LA-ES09D-511-0044120XXXX4	AAA004XXXXR	175-2021	29/03/2021
16	LA-ES10A-676-0021010XXXX7	AAA001XXXXN	2021-106	10/03/2021
17	LA-ES11D-770-0041050XXXX8	AAA003XXXXU	2021-236	07/04/2021
18	LA-ES11D-788-0041050XXXX4	AAA003XXXXR	2021-223	07/04/2021
19	LA-ES11D-781-0041050XXXX2	AAA003XXXXU	194	31/03/2021
20	LA-ES03D-146-0043210XXXX3	AAA014XXXXF	2020-337	25/11/2020
21	LA-ES03D-140-0046210XXXX7	AAA014XXXXM	2020-334	25/11/2020
22	LA-ES03D-148-0046210XXXX1	AAA014XXXXO	2020-339	25/11/2020
23	LA-ES03D-174-0046210XXXX9	AAA014XXXXZ	345	25/11/2020
24	LA-ES04A-210-0045810XXXX2	AAA004XXXXZ	2021-218	06/04/2021
25	LA-ES09D-516-0044120XXXX9	AAA004XXXXY	2020-349	25/11/2020
26	A-PT000-73-1053140XXXX6	AAA014XXXXR	2019-1645	17/01/2020
27	LA-PT000-27-2053080XXXX7	AAA015XXXXO	2019-1678	17/01/2020

Con base en ello, la OCI realizó solicitud de dicha información mediante correo electrónico del día 16 de junio de 2021, recibiendo respuesta por parte de la Gerencia de Desarrollo inmobiliario el día 25 de junio de 2021, donde se comunicaba que dicha información había sido solicitada a los tres contratistas responsables de la elaboración de los informes de avalúo; Sociedad Colombiana de Avaluadores mediante Radicado EXTS21-0002481 del 21/06/2016; Cámara de La Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria mediante Radicado EXTS21-0002482; y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante Radicado EXTS21-0002480 del 21/06/2016.

El día 07/07/2021 se recibió por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, correo electrónico donde se encontraba adjunto oficio con Radicado EXT21-0004428, donde se daba respuesta por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital al oficio con Radicado EXTS21-0002480 del 21/06/2016. Una vez realizado el análisis a dicho oficio, se tiene que:

- Para los siguientes expedientes prediales, a pesar de que se relacionan en el oficio remitido, no se encuentra sustento a la depuración de las construcciones de las ofertas del estudio de mercado:

IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
A-PT000-73-1053140XXXX6	AAA014XXXXR	2019-1645	17/01/2020
LA-PT000-27-2053080XXXX7	AAA015XXXXO	2019-1678	17/01/2020

- Se presenta sustento frente a la depuración de las ofertas de mercado para los siguientes expedientes prediales:

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
LA-ES03D-144-0046210XXX5	AAA014XXXXX	2021-170	21/03/2021
LA-ES04A-210-0045810XXX2	AAA004XXXXZ	2021-218	06/04/2021
LA-ES09D-511-0044120XXX4	AAA004XXXXR	175-2021	29/03/2021
LA-ES10A-676-0021010XXX7	AAA001XXXXN	2021-106	10/03/2021
LA-ES11D-770-0041050XXX8	AAA003XXXXU	2021-236	07/04/2021
LA-ES11D-788-0041050XXX4	AAA003XXXXR	2021-223	07/06/2021
LA-ES11D-781-0041050XXX2	AAA003XXXXU	194 de 2021	31/03/2021
LA-ES03D-146-0043210XXX3	AAA014XXXXF	2020-337	25/11/2020
LA-ES03D-140-0046210XXX7	AAA014XXXXM	2020-334	25/11/2020
LA-ES03D-148-0046210XXX1	AAA014XXXXO	2020-339	25/11/2020
LA-ES03D-174-004621XXXX9	AAA014XXXXZ	345 de 2020	25/11/2020
LA-ES09D-516-004412XXXX9	AAA004XXXXY	2020-349	25/11/2020

Sin embargo, a pesar de que se presenta un sustento frente a la depuración de las ofertas de mercado para los expedientes, la Oficina de Control Interno realiza la observación de verificar el valor tomado ya que, según la respuesta, se toman “Costos Directos”, lo cual incumple lo dispuesto en el Artículo 3<sup>3</sup> y 13<sup>4</sup> de la Resolución 620 de 2008, donde se especifica que en el desarrollo de la aplicación del Método de Costo de Reposición, se busca establecer el valor del bien a partir de la depreciación (Fitto y Corvini) del costo total de la construcción.

TIPOLOGÍAS 2020		
Código tipología	Costo directo	VIVIENDA
110001		Vivienda en material reciclado piso en tierra, cerramiento en materiales reciclados (medera, teja, tela asfáltica Plástico), con espacio para baño, (Sin presupuesto,

Lo anterior da cuenta de una posible exposición al riesgo de no contar con el soporte documental o metodológico, como presupuestos de diferentes tipologías constructivas y/o fuentes de información como revistas especializadas, que permitan ofrecer una base de valoración con el sustento técnico necesario para el correcto cálculo del coeficiente de variación, el cual, a su vez es punto de referencia para el cálculo del valor del metro cuadrado de terreno. O en su reemplazo la implementación de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008.

<sup>3</sup> Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

<sup>4</sup> Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Analizada la respuesta emitida por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (GDI) al informe preliminar frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo No.1), se tiene que:

a. Respecto a los siguientes expedientes prediales

ITEM	IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
1	LA-ES10A-672-0021010XXXX9	AAA001XXXXA	258 de 2019	06/08/2019
2	LA-ES10A-673-0021010XXXX0	AAA001XXXXT	259 de 2019	16/05/2019
3	LA-ES10A-682-0021010XXXX9	AAA001XXXXP	265	09/08/2019
4	LA-ES10A-687-0021010XXXX3	AAA001XXXXZ	270 de 2019	15/11/2019
6	LA-ES10D-696-0041060XXXX2	AAA003XXXXH	279	06/08/2019
7	LA-ES10A-665-0021010XXXX5	AAA001XXXXS	254-2019	6/08/2019
8	LA-ES10A-663-0021010XXXX6	AAA001XXXXX	252	9/08/2019
9	LA-ES10D-695-0041060XXXX3	AAA003XXXXL	278 de 2019	8/08/2019
10	LA-ES03A-178-0046210XXXX0	AAA014XXXXY	65 de 2019	6/08/2019
11	LA-ES05A-307-0045120XXXX9	AAA004XXXXK	196 de 2019	9/08/2019
12	LA-ES07A-453-0044080XXXX2	AAA003XXXXZ	286 de 2019	4/09/2019
13	LA-ES09D-522-0044120XXXX9	AAA004XXXXM	311 de 2019	3/09/2019

La Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (GDI) indicó que la información reposa en el expediente físico predial de cada inmueble, sin embargo, esta información no fue suministrada en desarrollo de la auditoría, previo a la emisión del informe preliminar por parte de esta oficina. Adicionalmente, en el transcurso de la auditoría la Oficina de Control Interno, solicitó a la GDI dicha información mediante correo electrónico del día 16/06/2021, recibiendo respuesta el día 25/06/2021, donde se comunicaba que dicha información había sido solicitada a los contratistas responsables de la elaboración de los informes de avalúo; Sociedad Colombiana de Avaluadores mediante Radicado EXTS21-0002481 del 21/06/2016 y Cámara de La Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria mediante Radicado EXTS21-0002482.

Además, en respuesta al informe preliminar la GDI allegó los radicados EXT21-0004937 del 22/07/2021 y EXT21-0005001 del 23/07/2021, los cuales están por fuera del alcance de la presente auditoría y su fecha de elaboración y notificación a la EMB es posterior al informe preliminar de auditoría. En este sentido, la Oficina de Control Interno mantiene la observación.

b. En cuanto a los expedientes prediales:

IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
A-PT000-73-1053140XXXX6	AAA014XXXXR	2019-1645	17/01/2020
LA-PT000-27-2053080XXXX7	AAA015XXXXO	2019-1678	17/01/2020

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

La Oficina de Control Interno no acoge lo argumentado por la GDI, dado que, no se aportó la evidencia solicitada, por lo tanto, se mantiene este apartado de la observación.

c. Respecto a los expedientes prediales:

IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
LA-ES03D-144-0046210XXX5	AAA014XXXXX	2021-170	21/03/2021
LA-ES04A-210-0045810XXX2	AAA004XXXXZ	2021-218	06/04/2021
LA-ES09D-511-0044120XXX4	AAA004XXXXR	175 de 2021	29/03/2021
LA-ES10A-676-0021010XXX7	AAA001XXXXN	2021-106	10/03/2021
LA-ES11D-770-0041050XXX8	AAA003XXXXU	2021-236	07/04/2021
LA-ES11D-788-0041050XXX4	AAA003XXXXR	2021-223	07/06/2021
LA-ES11D-781-0041050XXX2	AAA003XXXXU	194 de 2021	31/03/2021
LA-ES03D-146-0043210XXX3	AAA014XXXXF	2020-337	25/11/2020
LA-ES03D-140-0046210XXX7	AAA014XXXXM	2020-334	25/11/2020
LA-ES03D-148-0046210XXX1	AAA014XXXXO	2020-339	25/11/2020
LA-ES03D-174-0046210XXX9	AAA014XXXXZ	345 de 2020	25/11/2020
LA-ES09D-516-0044120XXX9	AAA004XXXXY	2020-349	25/11/2020

En cuanto al argumento presentado por la GDI con relación a los informes de avalúo realizados en el año 2021 y que toman como referencia costos directos del año 2020, se acoge la respuesta, toda vez que, para la fecha de dichos informes la UAECD no había publicado los valores de costos correspondiente a la vigencia 2021.

Con relación a la utilización de costos directos para el cálculo de la depreciación de las construcciones de las ofertas de mercado, atendiendo lo manifestado en la respuesta al informe preliminar, se acoge la esencia de las situaciones autogestionarias donde no se consideran costos indirectos, aunque es recomendable consignar los costos totales (costos directos más costos indirectos) así el valor de los costos indirectos sea (0) cero, ya que al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación. Por lo mencionado, se mantiene la observación y se invita a la GDI a adoptar mecanismos de mitigación de la ocurrencia futura de este tipo de situaciones.

- Del análisis del expediente predial de CHIP: AAA001XXXXP, se observó que en el informe de avalúo se indicó en el numeral "13. Resultado del Avalúo"<sup>5</sup>, el valor total del avalúo del inmueble establecido en Ciento Ochenta y Seis Millones Trescientos Noventa y Siete Mil Pesos M/cte. (\$186.397.000). Sin embargo, en el folio a continuación (Folio 104), se indica en el ítem: Precio de Liquidación Descontando el Anuncio del Proyecto, del documento "Cálculo del Precio de Liquidación", el valor de \$176.935.500 (Ciento Setenta y Seis Millones Novecientos Treinta y Cinco

<sup>5</sup> Folio N° 103 del expediente identificado con CHIP AAA001XXXXP

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Mil Quinientos pesos) por dicho concepto, encontrando que en el mismo documento a manuscrito se anotó el siguiente valor \$186.075.700.

Analizada la respuesta emitida por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (GDI) al informe preliminar frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), se evidencia la posible modificación de un documento utilizado en un proceso administrativo adelantado por la EMB, circunstancia que, aunque no generó modificaciones en el valor final de la Oferta de Avalúo presentada al propietario del inmueble<sup>6</sup>, sí representa la posibilidad de exposición al riesgo indicado en el Código EMB 58 contenido en la Matriz de Riesgos Institucionales (vigente desde el 30/04/2019 hasta el 30/12/2019).: “Deterioro y/o daño de la documentación.”, siendo necesario efectuar gestiones tendientes a reforzar los puntos de control establecidos en el procedimiento de Adquisición Predial.

- De acuerdo con la revisión realizada, se observó que en la ficha predial no se encuentra diligenciado en el formato el campo denominado “Contrato N°” y por lo tanto, no fue posible realizar la revisión del documento para identificar el cumplimiento de la elaboración de este insumo, respecto a las condiciones específicas pactadas en el contrato.

Ítem	Chip
1	AAA023XXXXA
2	AAA014XXXXR
3	AAA015XXXXO

En tal sentido se observó incumplimiento en el diligenciamiento del formato de Ficha Predial con Código AP-FR-002 Versión 2.

- Analizada la respuesta emitida por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (GDI) al informe preliminar frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1) y con base en la información aportada en el precitado correo, se verificó el cálculo de la indemnización por impuesto predial de los expedientes prediales con chip AAA004XXXXK, AAA003XXXXU y AAA003XXXXR, razón por la cual, la Oficina de Control Interno retira la observación.
- Analizada la respuesta por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario al informe preliminar frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), y con base en la información aportada en el precitado correo, se verificó el valor a deducir por concepto de impuesto predial en la indemnización de cálculo del lucro cesante por pérdida de utilidad por renta (Arrendamiento), de los expedientes prediales con chip AAA004XXXXK, AAA003XXXXU y AAA003XXXXR, razón por la cual, la Oficina de Control Interno retira la observación.
- En cuanto a los expedientes con Chip AAA001XXXXN, AAA003XXXXU y AAA014XXXXF, se observó liquidación de los gastos de desmonte, embalaje y traslado, sin que en el expediente reposara el

<sup>6</sup> Resolución N° 405 del 16/12/2019 de la EMB

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

estudio de mercado, por lo tanto, la OCI solicitó mediante correo institucional del día 16/06/2021 a la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario el estudio de mercado realizado para sustentar el pago por traslado reflejado en el informe de avalúo. Recibiendo como respuesta, mediante correo institucional el 25/06/2021, acta de reunión del 07/09/2020 que tiene como tema “Avalúo Antena y parámetros de indemnizaciones”, donde no se evidencia el estudio de mercado solicitado, por lo tanto, no es posible verificar el valor liquidado por este concepto.

Analizada la respuesta emitida por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario al informe preliminar frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), se tiene que, aunque se menciona en el acta que existe un estudio de mercado, siendo ello consecuente con lo argumentado en la respuesta, no se anexa dicho estudio que permitiera a la Oficina de Control Interno constatar que el valor determinado en el estudio fuera igual al presentado en los informes de avalúo, por lo anterior, se mantiene la observación. (Observación identificada con el N° 8 del título “Observaciones”, en el Informe Preliminar).

8. Analizada la información contenida en el expediente predial CHIP N° AAA014XXXXZ, se evidenciaron diferencias respecto el desarrollo de la actividad N°3<sup>7</sup> del Procedimiento para la Adquisición Predial (CÓDIGO: AP-PR-002 V.7), pues se encontró que la fecha de aprobación del informe de avalúo (14/12/2020) por parte del profesional contratista de la EMB fue anterior a la fecha de la entrega del mismo informe por parte de la Firma Avaluadora (16/12/2020).

Analizada la respuesta presentada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), se concluye que la presente observación se mantiene, como quiera que el informe de avalúo remitido en día no laboral y sin evidenciar el cumplimiento los lineamientos establecidos en el *Procedimiento para el Trámite de la Correspondencia Recibida. Código: GD-PR-003 Versión 3*, que para el particular indica:

*“Toda comunicación oficial recibida junto con sus anexos físicos debe ser radicada a través de la Ventanilla de Radicación y Correspondencia de la EMB S.A., si ésta es electrónica o digital su recibo, radicación y trámite se hace a través del correo electrónico radicacion@metrodebogota.gov.co; en virtud de lo anterior, queda estrictamente prohibido que servidores y contratistas de la EMB S.A. reciban a mano y no legalicen el recibo y trámite de los documentos asociados con la operación de la Empresa, so pena de dar lugar a investigación disciplinaria.”* (Subrayado propio) (Observación identificada con el N° 9 del título “Observaciones”, en el Informe Preliminar).

<sup>7</sup> El responsable del proceso obtiene por parte del contratista el avalúo comercial con el formato AP-FR-003.

Verificar que dentro del formato AP-FR-003 se discrimine los insumos de: terreno, construcción, liquidación de daño emergente y lucro cesante, y la correcta aplicación del método valuatorio para cada caso. Es responsabilidad del profesional encargado la revisión en los formatos AP- FR-009, AP-FR-010 y AP-FR-011, con el fin de aprobarlo o presentar objeción del avalúo comercial corporativos que no cumplan con las normatividades expedidas por el IGAC, así como cualquier tipo de requerimiento que pueda llegar a necesitarse en materia valuadora.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

En consecuencia, se identifica la exposición al riesgo derivado de no acatar lo dispuesto en el [artículo 62 de la Ley 4ª de 1913](#)<sup>8</sup>,

9. Tras el análisis realizado a la información contenida en el expediente del inmueble CHIP N° AAA004XXXXR, se evidenció que la fecha de expedición del Certificado de Libertad y Tradición (17/02/2021) es posterior a la fecha de solicitud del avalúo comercial al contratista (15/02/2021). La previa situación evidencia discrepancia con la actividad N° 1 del Procedimiento para la Adquisición Predial (CÓDIGO: AP-PR-002 V.7.)

Considerada la respuesta presentada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), se concluye que la presente observación se mantiene, como quiera que la argumentación presentada por esa Gerencia, no justifica el incumplimiento de la actividad N° 1 del Procedimiento para la Adquisición Predial (CÓDIGO: AP-PR-002 V.7), además de lo contemplado en el artículo 13 del [Decreto 1429 de 1998](#). (Observación identificada con el N° 10 del título "Observaciones", en el Informe Preliminar)

10.

Analizada la respuesta emitida por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario al informe preliminar frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), y con base en la información aportada en el precitado correo se pudo verificar sustento matemático mediante el cual se obtiene el factor aplicado para determinar el valor por metro cuadrado de terreno, por esta razón, la Oficina de Control Interno retira la observación. (Observación identificada con el N° 11 del título "Observaciones", en el Informe Preliminar)

11. Analizado el expediente Predial CHIP N°AAA003XXXXH, se identificó que el día 23 de diciembre de 2019, se realizó notificación personal al propietario de inmueble de la Resolución N°417 de 2019, *"Por medio de la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES10A-696-0041060XXXX2, localizado en Bogotá D.C."*. encontrándose que, mediante oficio de radicado N° EXT20-0000278 del 27/01/2020, el propietario del inmueble aceptó la propuesta económica contenida en la Resolución N°417 del 16/12/2019.

Posteriormente, se encontró que después de la aceptación de la oferta de compra por parte del propietario del inmueble, se expidió la Resolución N°270 del 19/05/ 2020, *"Por la cual se modifica la Resolución No. 417 de fecha 16 de diciembre de 2019 "Por medio de la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES10A-696-004106027002, localizado en Bogotá D.C."*. Sin embargo, no se encontró evidencia en el expediente suministrado que diera cuenta de la notificación al propietario del citado acto administrativo, así como tampoco de la aceptación de la nueva oferta por parte del mismo.

<sup>8</sup> Artículo 62. En los plazos de días que se señalen en las leyes y actos oficiales, se entienden suprimidos los feriados y de vacantes, a menos de expresarse lo contrario. Los de meses y años se computan según el calendario; pero si el último día fuere feriado o de vacante, se extenderá el plazo hasta el primer día hábil.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Si bien es cierto que con la expedición de la Resolución N°270 del 19/05/ 2020, se corrigió la inexactitud respecto del valor inicialmente ofertado al propietario del inmueble de CHIP N°AAA003XXXXH, no es menos cierto que la expedición de dicho acto administrativo no se encontró realizada bajo los lineamientos normativos que para estos casos establece el artículo 97 de la Ley 1437 de 2011, como quiera que la Resolución 470 de 2019, era un acto administrativo de carácter particular que reconoció un derecho a un tercero debidamente notificado.

Establece el artículo 97 del CPACA, que este tipo de actos se deben revocar, contando con el consentimiento previo, expreso y escrito por parte del titular del derecho; sin embargo, dicha situación no se evidenció en el expediente y además no fue objeto de referencia en la parte considerativa de la Resolución N°270 de 2020.

Analizada la respuesta presentada al informe preliminar por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N°1), y teniendo en cuenta que no se materializó un daño antijurídico que afectara a la entidad, la OCI acoge parcialmente el argumento presentado por la GDI y revela la exposición al riesgo derivada de la situación evidenciada; teniendo en cuenta la oportunidad de mejorar la aplicación de la norma sustancial que en materia administrativa determina que un acto administrativo de carácter particular que pretende ser revocado debe contar con la autorización del particular titular de ese derecho reconocido en tal acto.

Sobre este particular, ha dicho la Corte Constitucional en Sentencia T-527 de 5 de julio de 2011, con ponencia del Honorable Magistrado, Mauricio González Cuervo, que tal manifestación del titular del derecho afectado debe ser previa, escrita y expresa:

*"(...) Tratándose de la revocación parcial o total de aquellos actos que reconocen situaciones de carácter particular y concreto que afecten el interés de su titular, la Administración deberá contar con el respectivo consentimiento previo, expreso y escrito del afectado.*

*(...) A modo de conclusión se tiene que la revocatoria directa del acto propio de la Administración está, "en principio, proscrita de nuestro ordenamiento jurídico, en atención a los mandatos superiores de buena fe, lealtad y seguridad jurídica; (ii) la revocatoria directa, dada ciertas circunstancias, atenta contra los derechos fundamentales del administrado y es controvertible, de manera excepcional, por vía de acción de tutela" (...). (Subrayado propio)*

La jurisprudencia de esa Corporación ha sido clara al establecer que el fundamento para la validez de esta clase de decisiones esté en la participación activa del titular del derecho, participación que se evidencia con su consentimiento expreso y por escrito. Esta observación estaba identificada como hallazgo N° 15 en el título "Hallazgos" del Informe Preliminar.

- De la verificación realizada al expediente predial con Chip AAA009XXXXH, se evidenció que se realizó con posterioridad al avalúo, la liquidación de lucro cesante (Pérdida de Utilidad por Contratos que dependen del Inmueble Objeto de Adquisición) el 26/07/2019 por valor de \$3.252.500, sin embargo, no se evidenció en el expediente predial suministrado la resolución de reconocimiento de la

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

compensación en mención, la citación de notificación ni la aceptación de la misma. Además, se expidió CDP No. 1419 del 10/10/2019 por concepto de adición lucro cesante de conformidad con el avalúo No. 230 de 2018 y CRP No. 1676 del 13/12/2019. Finalmente, en el literal C)<sup>9</sup> de la cláusula sexta valor del contrato de la escritura pública No. 3196 del 06/12/2019 de la Notaría 18 de Bogotá, se incluyó el valor liquidado por lucro cesante teniendo en cuenta el anexo del 26 de julio de 2019 al informe de avalúo comercial No. 230 del 07/11/2018.

Analizada la respuesta presentada al informe preliminar por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), y teniendo en cuenta que no se materializó un daño antijurídico que afectara a la entidad, la OCI acoge parcialmente el argumento presentado por la GDI y revela la exposición al riesgo derivada de la situación evidenciada; considerando que los argumentos presentados no desvirtuaron la situación evidenciada por la OCI.

Si bien es cierto, con ocasión del derecho de petición con Radicado EXT19-0000416 del 26/02/2019, se le reconoció al propietario del inmueble por concepto de lucro cesante el valor de \$3.252.500; no se encontró evidencia en el expediente de la expedición del acto administrativo<sup>10</sup> que le reconociera este derecho y que fuera notificado de conformidad con lo previsto en el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011. Sin perjuicio de lo anterior, se evidenció la expedición del CDP 1419 del 10/10/2019 y el CRP 1676 del 13/12/2019 que garantizaron la disponibilidad de los recursos por Lucro Cesante que a su turno fueron reconocidos al propietario mediante la escritura pública N° 3196 del 6/12/2019 de la Notaría 18 del Circulo de Bogotá D.C., clausula SEXTA valor del contrato. Esta observación estaba identificada como hallazgo N° 16 en el título "Hallazgos" del Informe Preliminar

#### **HALLAZGOS:**

1. Una vez verificada la secuencia cronológica entre la fecha de solicitud de los avalúos, la fecha de entrega por parte del evaluador y/o lonja y aprobación por parte de la EMB, de conformidad con las evidencias aportada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, se identificó que la fecha de expedición de los Certificados de Tradición y Libertad es anterior a tres (3) meses a la fecha de solicitud de los avalúos, en los siguientes expedientes prediales:

Ítem	Chip catastral	Fecha de Tradición y Libertad (A)	Fecha Solicitud Elaboración Avalúo (B)	Diferencia en tiempo (B-A)
1	AAA001XXXXT	30/11/2018	16/05/2019	4 meses y 17 días
2	AAA001XXXXW	04/12/2018	17/06/2019	6 meses y 3 días

<sup>9</sup> C) la suma de TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS, (\$3.252.500.00) MONEDA CORRIENTE, por concepto de indemnización de lucro cesante según informe anexo del 26 de julio de 2019 al informe de avalúo comercial No. 230 del siete (7) de noviembre de año (...)

<sup>10</sup> Los actos administrativos son la expresión unilateral de la voluntad de la Administración capaz de producir efectos jurídicos y vincular a los administrados. Fallo 6375 de 2001 Consejo de Estado

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip catastral	Fecha de Tradición y Libertad (A)	Fecha Solicitud Elaboración Avalúo (B)	Diferencia en tiempo (B-A)
3	AAA014XXXXY	23/11/2018	23/04/2019	7 meses
4	AAA003XXXXZ	30/09/2018	29/05/2019	7 meses y 29 días
5	AAA001XXXXZ	30/11/2018	17/06/2019	6 meses y 20 días
6	AAA003XXXXA	05/12/2018	21/06/2019	6 meses y 17 días
7	AAA003XXXXL	11/01/2019	16/05/2019	4 meses y 5 días
8	AAA004XXXXK	30/11/2018	12/06/2019	6 meses y 15 días
9	AAA014XXXXF	27/04/2020	02/09/2020	4 meses y 6 días
10	AAA004XXXXY	27/04/2020	09/09/2020	4 meses y 13 días
11	AAA014XXXXM	27/04/2020	02/09/2020	4 meses y 6 días
12	AAA001XXXXA	03/12/2018	24/04/2019	4 meses y 21 días
13	AAA001XXXXP	29/11/2018	17/06/2019	6 meses y 17 días
14	AAA003XXXXH	5/12/2018	24/04/2019	4 meses y 19 días
15	AAA001XXXXX	04/12/2018	24/04/2019	4 meses y 20 días
16	AAA014XXXXZ	27/04/2020	09/09/2020	4 meses y 11 días
17	AAA004XXXXM	23/11/2018	06/06/2019	6 meses y 13 días
18	AAA014XXXXO	27/04/2020	02/09/2020	4 meses y 3 días
19	AAA001XXXXS	04/12/2018	24/04/2019	4 meses y 20 días
20	AAA003XXXXX	03/12/2018	13/06/2019	6 meses y 10 días

En tal sentido, se observó el incumplimiento de lo establecido el Artículo 13<sup>11</sup> del [Decreto 1420 de 1998 de](#) la Presidencia de la República.

Analizada la respuesta emitida por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver anexo N° 1), se mantiene el hallazgo, ya que el argumento dado por el auditado no desvirtúa la situación evidenciada por la Oficina de Control Interno relacionada con el término de la fecha de expedición de los Certificados de Tradición y Libertad anterior a los tres (3) meses a la fecha de solicitud de los avalúos.

2. Verificados los valores por los cuales se elaboró el Certificado de Disponibilidad Presupuestal, la oferta de compra, la notificación de Oferta de Compra y el Certificado de Registro Presupuestal dentro del proceso de adquisición predial de los siguientes expedientes prediales se evidenció:

CHIP	AAA001XXXXZ	AAA003XXXXH
AVALÚO	No.	270 de 2019
	Fecha	15/11/2019
		279 de 2019
		06/08/2019

<sup>11</sup> Artículo 13º.- La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:

(...) Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

	<b>Valor</b>	\$481.606.169	\$1.512.835.279
<b>OFERTA DE COMPRA</b>	<b>No.</b>	264 de 2020	417 de 2019
	<b>Fecha</b>	19/05/2020	16/12/2019
	<b>Valor</b>	\$482.038.949	\$1.518.275.425
	<b>No.</b>	1293	1572
<b>CDP</b>	<b>Fecha</b>	13/04/2020	05/12/2019
	<b>Valor</b>	\$482.038.949	\$1.518.275.425
	<b>No.</b>	1364	1793
<b>CRP</b>	<b>Fecha</b>	27/05/2020	20/12/2019
	<b>Valor</b>	\$482.038.949	\$1.518.275.425
	<b>No.</b>	\$432.780	\$5.440.146
<b>DIF VALOR VS AVALÚO</b>			

Tal como lo muestra la tabla precedente, los valores liquidados en los documentos de Oferta de Compra, CDP, CRP no corresponden a lo liquidado en el respectivo informe de avalúo de cada expediente.

Lo expuesto, evidencia la necesidad de fortalecer la efectividad de los controles al riesgo GT-74 "Errores en la generación de las operaciones financieras (Presupuesto, contabilidad y tesorería)" de la matriz de riesgos del 31/12/2019 vigente hasta el 15/11/2020 con respecto al expediente predial con Chip AAA001XXXXZ.

Igual situación se pudo establecer respecto del contenido del expediente AAA003XXXXH, pues se evidenció la necesidad de fortalecer la efectividad de los controles al riesgo EMB-26 GAF: "Errores en la generación de las operaciones financieras (Presupuesto, contabilidad y tesorería)" contenido en la Matriz de Riesgos Institucionales, código G-FR-001 (vigente desde el 30/04/2019 hasta el 30/12/2019).

Por lo anterior, es pertinente reiterar la necesidad del fortalecimiento de los puntos de Control Identificados en el Procedimiento para Adquisición Predial Código AP-PR-002 V.7, a fin de evitar la ocurrencia futura de la situación descrita.

Analizada la respuesta y los documentos presentados por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario en respuesta al informe preliminar, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), respecto de la situación evidenciada para los predios identificados con el Chip N° AAA003XXXXH y AAA001XXXXZ, la OCI concluye mantener el hallazgo, como quiera que tanto la argumentación frente al particular, como el documento aportado en la respuesta previamente citada, difieren de la información contenida en el expediente predial objeto de análisis y evaluación, tal como se evidencia a continuación:

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Chip N° AAA003XXXXH

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - RESUMEN			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	N° AVALÚO	[REDACTED]
Fecha informe	Bogotá D.C.		6/08/2019
Dirección Predio	[REDACTED]		
Chip	[REDACTED]	Matrícula Inmobiliaria	[REDACTED]
Propietario	[REDACTED]	Fecha visita	25/04/2019
Elaborado por:	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES		
Profesional avaluador:	[REDACTED]		
R.A.A - AVAL	[REDACTED]		

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL  
LEY 1682 DE 2013**

ITEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 1.473.045.860
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCION)</b>	<b>\$ 1.473.045.860</b>
LUCRO CESANTE	\$ 38.527.100
DAÑO EMERGENTE	\$ 6.702.465
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 45.229.565</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$ 1.518.275.425</b>

Son: QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 7/08/2019

Elaborado por: [REDACTED]

Imagen de documento presentado por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (GDI) en la respuesta presentada a la OCI mediante correo electrónico el día 28/07/2021, donde la GDI indica que el valor contenido en el Informe de Avalúo Comercial No. 279 del 06 de agosto del 2019 fue expedido por valor de \$1.518.275.425 (Mil Quinientos Dieciocho Millones Doscientos Setenta y Cinco Mil Cuatrocientos Veinticinco pesos)

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

	PROCESO ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - RESUMEN			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	Nº AVALÚO	LA-ES10D-696 [REDACTED]
Fecha informe	Bogotá D.C.		6/08/2019
Dirección Predio	[REDACTED]		
Chip	[REDACTED]	Matricula Inmobiliaria	[REDACTED]
Propietario	[REDACTED]	Fecha visita	25/04/2019
Elaborado por:	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES		
Profesional avaluador:	[REDACTED]		
R.A.A - AVAL	[REDACTED]		

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL  
LEY 1682 DE 2013**

ITEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 1.467.613.860
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCION)</b>	<b>\$ 1.467.613.860</b>
LUCRO CESANTE	\$ 38.527.100
DAÑO EMERGENTE	\$ 6.694.319
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 45.221.419</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$ 1.512.835.279</b>

Son: MIL QUINIENTOS DOCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE  
Fecha: 6/08/2019

Captura de pantalla folio 140 correspondiente al informe de avalúo comercial N° 279 del 2019 del 06/08/2019, contenido en el expediente del inmueble identificado con chip N° AAA003XXXXH, donde se indica que el valor de avalúo del inmueble corresponde a \$1.512.835.279 (Mil Quinientos Doce Millones Ochocientos Treinta y Cinco Mil Doscientos Setenta y Nueve Pesos)

La situación anterior, fue confirmada además atendiendo el texto de la parte considerativa de la Resolución N. 270 de 2020, "Por la cual se modifica la Resolución N° 417 de fecha 417 de diciembre de 2019 "Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES10D-696-0041060XXXX2, localizado en Bogotá D.C." y del que a continuación se presenta detalle de la imagen de la misma:

(...)

" Que el señor JULIO CESAR GOYENECHÉ con cédula de ciudadanía No. 79.452.370, se notificó personalmente el día 23 de diciembre de 2019 de la Resolución No. 417 de fecha 16 de diciembre de 2019 expedida por la Empresa Metro de Bogotá.

Que por un error involuntario se adoptaron en la mencionada resolución de Oferta de Compra, los valores indicados en la página "Avalúo Indemnización – Resumen" del avalúo comercial No. LA-ES10D-696-0041060XXXX2 del 7 de agosto de 2019, el cual no incluía el descuento correspondiente al mayor valor generado por el anuncio del proyecto, monto establecido en la página 22 del Avalúo No. 279 del 6 de agosto

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

de 2019 y reflejado en la página "Avalúo Indemnización-Resumen" del mismo avalúo, conforme a lo estipulado en el párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997." (...)

Chip N° AAA001XXXXZ

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - RESUMEN			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	N° AVALÚO	LA-ES10A-687 [REDACTED]
Fecha informe	Bogotá D.C.		15/11/2019
Dirección Predio	CL 1 24 03		
Chip	[REDACTED]	Matricula Inmobiliaria	[REDACTED]
Propietario	[REDACTED]	Fecha visita	[REDACTED]
Elaborado por:	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES		
Profesional avaluador:	[REDACTED]		
R.A.A - AVAL	RAA AVAL- [REDACTED]		

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL  
LEY 1682 DE 2013**

ITEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 459.467.135
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCION)</b>	<b>\$ 459.467.135</b>
LUCRO CESANTE	\$ 20.092.486
DAÑO EMERGENTE	\$ 2.479.328
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 22.571.814</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$ 482.038.949</b>

Son: CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 15/11/2019

Elaborado por: [REDACTED]

Imagen de documento presentado por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (GDI) en la respuesta presentada a la OCI mediante correo electrónico el día 28/07/2021, donde la GDI indica que el valor contenido en el Informe de Avalúo Comercial No. 270 del 15/11/2019 fue expedido por valor de \$482.038.949 (Cuatrocientos Ochenta y Dos Millones Treinta y Ocho Mil Novecientos Cuarenta y Nueve Pesos).

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - RESUMEN			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	Nº AVALÚO	LA-ES10A [REDACTED]
Fecha informe	Bogotá D.C.		15/11/2019
Dirección Predio	[REDACTED]		
Chip	AAA [REDACTED]	Matricula Inmobiliaria	50S- [REDACTED]
Propietario	[REDACTED]	Fecha visita	[REDACTED]
Elaborado por:	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES		
Profesional avaluador:	[REDACTED]		
R.A.A - AVAL	RAA AVAL [REDACTED]		

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL  
LEY 1682 DE 2013**

ITEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 459,467,135
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCION)</b>	<b>\$ 459,467,135</b>
LUCRO CESANTE	\$ 20,092,486
DAÑO EMERGENTE	\$ 2,046,548
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 22,139,034</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$ 481,606,169</b>

Son: CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 15/11/2019

Elaborado por: [REDACTED]

Captura de pantalla a folio 121 correspondiente al informe de avalúo comercial N° 270 del 15/11/2019, contenido en el expediente del inmueble identificado con chip N° AAA001XXXXZ, donde se indica que el valor de avalúo del inmueble corresponde a \$481.606.169 (Cuatrocientos Ochenta y un millones Seiscientos Seis mil ciento sesenta y nueve pesos), información entregada en el desarrollo de la auditoría.

Lo anterior evidenció que la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario suministró (2) dos informes de avalúo correspondientes a un mismo chip predial y con un (1) mismo consecutivo de informe, en los cuales el valor total del avalúo es diferente. Lo anterior, incide en el cumplimiento de los atributos de información indicados en el objetivo del Sistema Integrado de Conservación - SIC de la EMB, con código GD-DR-008 versión 2 del 28 de junio de 2021 y versión 1 del 24 de diciembre de 2020, el cual refiere el deber de " (...) garantizar los requisitos de autenticidad, integridad, inalterabilidad, fiabilidad, (...) de los documentos, independiente del soporte (...)"

Además, evidencia debilidad en el cumplimiento del título "Política de seguridad de la información" de la Política de Seguridad y Manejo de la Información, código SI-DR-002 versión 2 vigente desde del 27/06/2019 hasta el 09/01/2020, que indica:

*"Para la Empresa Metro de Bogotá S.A., la información es vital para el desarrollo de sus actividades y es una herramienta de gran importancia para el desarrollo de su objeto y la toma de decisiones, siendo este el motivo por el cual, ésta se compromete a proteger la información de la Entidad, dirigiendo esfuerzos para la preservación de la confidencialidad, integridad, disponibilidad, y la creación de cultura y conciencia de seguridad en los servidores, contratistas, proveedores y personas que hagan uso de la misma; siendo importante para el buen desarrollo del comportamiento de las*

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

personas que la utilizan, y los controles establecidos en las políticas de seguridad descritas en el presente documento, considerando que la Empresa garantizará el soporte necesario para las actividades de seguridad de la información.” (...)

3. Una vez verificada la secuencia cronológica entre la fecha de solicitud de los avalúos por parte de la Empresa de Metro de Bogotá y la fecha de entrega por parte del contratista y/o proveedor, de conformidad con las evidencias aportadas por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, se evidenció que los mismos fueron entregados y/o radicados con posterioridad a los treinta (30) días hábiles, en los siguientes expedientes prediales:

Ítem	Chip Catastral	Fecha Solicitud Avalúo (A)	Fecha Entrega Avalúo por Parte Del Contratista (B)	Diferencia Tiempo – Días Hábiles (A-B)
1	AAA001XXXXT	16/05/2019	12/07/2019	38
2	AAA023XXXXA	09/10/2018	12/07/2019	186
3	AAA003XXXXL	16/05/2019	12/07/2019	38
4	AAA014XXXXY	23/04/2019	12/07/2019	55
5	AAA014XXXXF	02/09/2020	16/12/2020	71
6	AAA004XXXXY	09/09/2020	16/12/2020	66
7	AAA003XXXXZ	29/05/2019	16/08/2019	54
8	AAA014XXXXX	15/02/2021	05/04/2021	33
9	AAA003XXXXU	12/02/2021	15/04/2021	42
10	AAA014XXXXR	01/10/2019	25/11/2019	37
11	AAA003XXXXR	12/02/2021	14/04/2021	42
12	AAA015XXXXO	02/10/2019	25/11/2019	35

En tal sentido, se observó el incumplimiento de lo dispuesto en el Parágrafo 2º del Artículo 13<sup>12</sup> del [Decreto 1420 de 1998](#) emitido por el la Presidencia de la República y el Artículo 6<sup>13</sup> de la [Resolución 898 de 2014](#) del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Analizada la respuesta emitida al informe preliminar por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), se tiene que:

- a. En cuanto a los siguientes informes de avalúo:

<sup>12</sup> Artículo 13º.- Parágrafo 2º.- El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente Artículo..

<sup>13</sup> Artículo 6. Plazo para la Elaboración del Avalúo. El plazo para la elaboración del avalúo será de treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la solicitud escrita con toda la información a la que se refiere el artículo 5 de la presente Resolución. Parágrafo: Sin perjuicio de lo anterior, en el contrato que suscriban la entidad adquiriente y el (os) evaluador (es) se podrá pactar un plazo distinto. (Subraya propia)

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip Catastral	Fecha Solicitud Avalúo (A)	Fecha solicitud indemnización (B)	Diferencia Tiempo – Días Hábiles (A-B)
1	AAA001XXXXT	16/05/2019	11/07/2019	37
2	AAA023XXXXA	09/10/2018	28/06/2019	177
3	AAA003XXXXL	16/05/2019	10/07/2019	36
4	AAA014XXXXY	23/04/2019	09/07/2019	51
7	AAA003XXXXZ	30/05/2019	16/08/2019	52

Como se observa en la tabla, al comparar los tiempos entre la fecha de solicitud del avalúo y la fecha de solicitud de la indemnización (último evento sucedido), se observó que dicha eventualidad fue realizada con posterioridad a los treinta (30) días hábiles dispuestos en el Parágrafo 2º del Artículo 13<sup>14</sup> del Decreto 1420 de 1998 emitido por el la Presidencia de la República y el Artículo 6<sup>15</sup> de la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es decir, que el plazo establecido para la entrega del informe de avalúo había transcurrido, sin haberse presentado ningún evento.

b. En relación con los informes de avalúo que realizó la UAECD:

- i. Revisadas las evidencias suministradas en respuesta al informe preliminar se observó que para los informes de avalúo con ChipAAA014XXXXF yAAA004XXXXY no se solicitó cambio en las fichas y planos por parte de la UAECD, por lo tanto, aunque el correo electrónico suministrado disminuye los tiempos de diferencia entre la fecha de solicitud y la fecha de entrega, continúan estando por fuera del plazo establecido por en el Parágrafo 2º del Artículo 13<sup>16</sup> del Decreto 1420 de 1998 emitido por el la Presidencia de la República y el Artículo 6<sup>17</sup> de la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- ii. En cuanto a los siguientes Chip catastrales:

<sup>14</sup> Artículo 13º.- Parágrafo 2º.- El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente Artículo..

<sup>15</sup> Artículo 6. Plazo para la Elaboración del Avalúo. El plazo para la elaboración del avalúo será de treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la solicitud escrita con toda la información a la que se refiere el artículo 5 de la presente Resolución. Parágrafo: Sin perjuicio de lo anterior, en el contrato que suscriban la entidad adquirente y el (os) evaluador (es) se podrá pactar un plazo distinto. (Subraya propia)

<sup>16</sup> Artículo 13º.- Parágrafo 2º.- El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente Artículo..

<sup>17</sup> Artículo 6. Plazo para la Elaboración del Avalúo. El plazo para la elaboración del avalúo será de treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la solicitud escrita con toda la información a la que se refiere el artículo 5 de la presente Resolución. Parágrafo: Sin perjuicio de lo anterior, en el contrato que suscriban la entidad adquirente y el (os) evaluador (es) se podrá pactar un plazo distinto. (Subraya propia)

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip Catastral	Fecha Solicitud Avalúo (A)	Informe de Avalúo No.	RT	Dirección
8	AAA014XXXXX	15/02/2021	2021-170	RT No. 144	Kra XXF XXF 89 sur
9	AAA003XXXXU	12/02/2021	2021-236	RT No. 770	Kra XX – X 29
10	AAA014XXXXR	01/10/2019	2019-1645	RT No. 073	El Pantano
11	AAA003XXXXR	12/02/2021	2021-223	RT No. 788	KR XX X 87
12	AAA015XXXXO	02/10/2019	2019-1678	RT No. 027	CI XXB Sur XXX 46

Revisado el correo electrónico del 12/11/2020 con asunto “RV: PROYECTO METRO - AJUSTE FICHAS Y PLANOS PREDIALES”, aportado en respuesta al informe preliminar se evidenció:

Ítem	RT	Dirección
1	168	KR XXF XX F 82 SUR
2	168	KR XXD BIS XX F 77 SUR
3	140	KR XX G XXF 44 SUR
4	147	KR XXF XX F 75 SUR
5	141	KR XX G XX F 38 SUR

Teniendo en cuenta lo expuesto en la tabla precedente, se observa que los RT y las direcciones consignadas en este no corresponden a los chips objeto de hallazgo.

De acuerdo con lo anterior, se observó la necesidad de fortalecer el control para mitigar la exposición a los riesgos indicados a continuación:

Ítem	Consecutivo	Riesgo	Control	Matriz de Riesgos Institucional
1	GT-26	Falta de insumos necesarios para la expedición de una oferta comercial	Aplicación de lista de chequeo de documentos previo al envío de estos a las lonjas	Del 31/12/2019
2	EMB-22	Insumos insuficientes para la expedición de una oferta comercial.	El profesional de la SGS realiza la aplicación de lista de chequeo sobre los documentos recibidos, previo al envío de estos a las lonjas, cada vez que se requiera, dejando como evidencia, los documentos respectivos.	Del 15/11/2020

Lo anterior, considerando que los controles definidos se circunscriben a los insumos en desarrollo de los contratos suscritos con las lonjas, dejando por fuera herramientas de gestión que no se lleven a cabo con esas entidades jurídicas.

De acuerdo con lo expuesto en los literales a y b, la Oficina de Control Interno mantiene el hallazgo.

- En relación con el cumplimiento de la normatividad vigente y las metodologías valuatorias de conformidad con las evidencias aportadas por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, se identificó que las ofertas del estudio de mercado empleado para determinar el valor del metro cuadrado de



	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

(Subraya propia) del Anexo Técnico N° 1 referenciado en el Numeral 3<sup>20</sup> de la Cláusula 1 "Obligaciones del consultor" del Contrato 099 de 2018. A continuación, imagen del Formato Mercado NPH:

OFERTA	TELEFONO CONTACTO	FECHA DE LA OFERTA	CONTACTO	FUENTE	TIPO	EDAD	CHIP	DIRECCION	VALOR PEDIDO
1									

Dado lo expuesto y observado en la imagen precedente, donde se detallan los campos de teléfono de contacto, fecha de la oferta, contacto y fuente, se mantiene el hallazgo para este caso.

- b. En cuanto a los informes de avalúo de los predios con Chip catastral No. AAA001XXXXW y AAA014XXXXR, se aportó información adicional en respuesta al informe preliminar, en la cual se verificó que las ofertas del estudio de mercado empleadas para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se encuentran sustentada, dado que estas cuentan con los datos de fuente, contacto y número telefónico del contacto, razón por la cual, la Oficina de Control Interno retira estos dos casos del presente hallazgo.
5. Respecto al expediente predial con Chip AAA001XXXXN, se evidenció que el CDP N° 1664 presenta fecha del 17/03/2021, la cual es posterior a la de la promesa de compraventa No. 90 del 12/03/2021, incumpliendo lo dispuesto en el ítem 4 "Solicitar el CDP" del numeral 7 del Procedimiento para la Adquisición Predial código AP-PR-002 Versión 7 vigente desde el 12/12/2019 hasta la fecha.

Revisada la respuesta presentada al informe preliminar por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021, se precisa que se hace referencia a la oferta de compra No. 90 del 12/03/2021 del predio con Chip AAA001XXXXN. Dicho lo anterior se mantiene el hallazgo, toda vez que como se mencionó inicialmente se presenta un incumplimiento al procedimiento.

6. En relación con la expedición de los CRP, dentro del proceso de adquisición predial y de conformidad con las evidencias aportadas por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, se evidenció que los mismos fueron expedidos con anterioridad a la fecha de notificación de la oferta de compra, en los siguientes expedientes prediales:

<sup>20</sup> 3. Realizar las actividades descritas en el Anexo Técnico 1 del contrato de consultoría.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip catastral	No CRP	Fecha CRP	Resolución	Fecha de notificación
6	AAA003XXXXX	1373	27/05/2020	067 de 2020	17/07/2020
Para los ítems 1 al 6 inclusive, se observó el incumplimiento de lo dispuesto en el ítem 8 <sup>21</sup> del Numeral 7 del Procedimiento para la Adquisición Predial AP-PR-002 Versión 2 del 12/07/2018 hasta el 13/06/2019					
11	AAA003XXXXZ	1705	14/09/2020	413 de 2020	27/07/2020
15	AAA001XXXXZ	1364	27/05/2020	264 de 2020	09/07/2020
Para los ítems 7 al 19 inclusive, se observó incumplimiento de lo dispuesto en el ítem 6 <sup>22</sup> del numeral 7 del Procedimiento para la Adquisición Predial AP-PR-002 Versión 7 vigente desde 12/12/2019 hasta la fecha					

Analizada la respuesta al informe preliminar y los documentos presentados por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), se acoge lo argumentado por el auditado en cuanto a los siguientes expedientes:

ÍTEM	CHIP CATASTRAL	ÍTEM	CHIP CATASTRAL
1	AAA009XXXXH	10	AAA014XXXXY
2	AAA007XXXXX	12	AAA014XXXXM
3	AAA003XXXXS	13	AAA014XXXXR
4	AAA008XXXXT	14	AAA001XXXXW
5	AAA004XXXXK	16	AAA003XXXXL
7	AAA001XXXXX	17	AAA014XXXXF
8	AAA001XXXXT	18	AAA004XXXXY
9	AAA022XXXXP		

Sin embargo, respecto al predio con Chip AAA003XXXXZ, se mantiene el hallazgo, toda vez que la fecha del 27/07/2020 cuando fue notificado el propietario, es anterior a la fecha del 14/09/2020 en la cual fue expedido el CRP, como también para los predios con Chip AAA003XXXXX y AAA001XXXXZ los cuales fueron aceptados por el auditado.

7. De acuerdo con la revisión realizada a los expedientes prediales, no se evidenciaron los insumos (ficha predial y plano topográfico) dentro de la solicitud de avalúo, para los siguientes inmuebles:

Ítem	Chip catastral	Fecha de Solicitud de avalúo
1	AAA007XXXXX	09/10/2018
2	AAA009XXXXH	09/10/2018

<sup>21</sup> El profesional responsable deberá, con la oferta de compra, solicita el CRP a la GAF, quien enviará el CRP a la SGS para continuar con el proceso (...)

<sup>22</sup> El profesional responsable con la notificación de la oferta de compra, solicita el CRP a la GAF, quien enviará el CRP a la SGS para continuar con el proceso.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip catastral	Fecha de Solicitud de avalúo
3	AAA022XXXXP	09/10/2018
4	AAA003XXXXS	09/10/2018
5	AAA008XXXXT	09/10/2018
6	AAA004XXXXK	09/10/2018

Se observó el incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 emitido por el la Presidencia de la República y el ítem 4 del numeral 7 del procedimiento para la adquisición predial con código AP-PR-002 Versión 2 vigente desde el 12/07/2018 hasta el 13/06/2019.

Revisada la respuesta al informe preliminar y la información presentada por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), se acoge lo argumentado por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario para el expediente predial con ChipAAA014XXXXO. Sin embargo, para los demás expedientes se mantiene el hallazgo toda vez que, a la fecha de emisión de las fichas prediales y planos topográficos estaba vigente el procedimiento para la adquisición predial con código AP-PR-002 Versión 2 (vigente desde el 12/07/2018 hasta el 13/06/2019), el cual no incluía la excepción de elaboración de la ficha predial y del plano topográfico para predios sometidos a PH.

8. De acuerdo con la revisión realizada a los expedientes prediales, se evidenció que en la ficha predial en lo referente a la suscripción y/o firma(s) de los responsables de la elaboración, revisión y aprobación del documento, no se observó la identificación y/o registro de la matrícula profesional, así:

Ítem	Chip Catastral	Verificación OCI
1	AAA001XXXXT	Se observó el incumplimiento del numeral 4.2.3 <sup>23</sup> del Formato de la ficha Predial del Anexo Técnico del Contrato 140 de 2018.
2	AAA001XXXXW	
3	AAA014XXXXY	
4	AAA003XXXXZ	
5	AAA001XXXXZ	
6	AAA003XXXXA	
7	AAA003XXXXL	
8	AAA001XXXXN	
9	AAA004XXXXK	
10	AAA003XXXXX	
11	AAA014XXXXF	
12	AAA004XXXXY	
13	AAA003XXXXW	

<sup>23</sup> (...) Elaboró: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional de la persona responsable en el contratista de la elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial. Cuando se trate de una persona jurídica la que elabore el insumo, debe adicionarse el nombre de la empresa para la cual trabaja el profesional

Revisó y aprobó: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable de revisar y aprobar tal insumo por parte de la EMB. (Subrayado fuera del texto)

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip Catastral	Verificación OCI
14	AAA014XXXXX	Se observó el incumplimiento del numeral 4.2.3 <sup>24</sup> del Formato de la ficha Predial del Anexo Técnico del Contrato 139 de 2018.
15	AAA014XXXXM	Se observó el incumplimiento del numeral 4.2.3 <sup>25</sup> del Formato de la ficha Predial del Anexo Técnico del Contrato 141 de 2018.
16	AAA003XXXXU	
17	AAA003XXXXR	
18	AAA014XXXXO	Se observó el incumplimiento del numeral 4.2.3 del Formato de la ficha Predial del Anexo Técnico del Contrato 138 de 2018.

Analizada la respuesta presentada al informe preliminar por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), se mantiene el hallazgo, dado que lo argumentado por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario no lo desvirtúa y a su vez, indica que "(...) se evidenció que efectivamente el formato no cuenta con la casilla diligenciada para el folio en mención, lo cual se trató de un error en la verificación por parte del equipo técnico de la EMB dentro de los productos entregados por parte del contratista (...)". (Subraya propia)

9. De acuerdo con la información suministrada para la elaboración de los avalúos, como ficha predial, estudio de títulos, Certificado de Tradición y Libertad, se observó que en el informe de avalúo no se registraron los datos de propietario(s) y documento(s) de adquisición o no coincide con la información suministrada, para los siguientes inmuebles:

Ítem	Chip catastral	No. Avalúo	Fecha Informe de Avalúo	Observación OCI
1	AAA014XXXXY	065 de 2019	06/08/2019	No reporta propietario ni documento de adquisición.
2	AAA003XXXXZ	286 de 2019	04/09/2019	No reporta propietario ni documento de adquisición.
3	AAA014XXXXX	2021-170	15/02/2021	No reporta propietario ni documento de adquisición.
4	AAA004XXXXK	196 de 2019	09/08/2019	No reporta propietario ni documento de adquisición.
5	AAA001XXXXN	2021-106	10/03/2021	No reporta documento de adquisición

<sup>24</sup> (...) Elaboró: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional de la persona responsable en el contratista de la elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial. Cuando se trate de una persona jurídica la que elabore el insumo, debe adicionarse el nombre de la empresa para la cual trabaja el profesional

Revisó y aprobó: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable de revisar y aprobar tal insumo por parte de la EMB. (Subrayado fuera del texto)

<sup>25</sup> (...) Elaboró: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional de la persona responsable en el contratista de la elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial. Cuando se trate de una persona jurídica la que elabore el insumo, debe adicionarse el nombre de la empresa para la cual trabaja el profesional

Revisó y aprobó: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable de revisar y aprobar tal insumo por parte de la EMB. (Subrayado fuera del texto)

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip catastral	No. Avalúo	Fecha Informe de Avalúo	Observación OCI
6	AAA001XXXXZ	270 de 2019	15/11/2019	La información del documento de adquisición no coincide con los insumos.

De acuerdo con lo anterior, se observó incumplimiento en el diligenciamiento del formato de Informe de Avalúo Comercial No Propiedad Horizontal con Código AP-FR-005 Versión 1 en los ítems 2.1 "PROPIETARIO" y 2.2. "ESCRITURA PÚBLICA" del numeral 2 "INFORMACIÓN JURÍDICA" y el apartado 1.2<sup>26</sup> de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

Revisada la respuesta presentada al informe preliminar por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), la OCI mantiene el hallazgo, toda vez que, de conformidad con lo previsto en el artículo 2<sup>27</sup> del [Decreto 1420 de 1998](#), hace parte del documento que soporta el valor comercial del inmueble las condiciones jurídicas como atributos propios del bien.

10. Una vez verificados los expedientes prediales se observaron oportunidades de mejora en la liquidación del daño emergente calculada en los informes de avalúo.

- a) En cuanto a la liquidación de los gastos notariales, se observaron diferencias en la liquidación del valor de las copias y el recaudo a terceros, debido al uso de normas que no estaban vigentes al momento de la liquidación de las indemnizaciones.

Liquidación por concepto de copias						
Ítem	Chip	Avalúo No.	Valor liquidado en:		Diferencia	Observaciones OCI
			Avalúo	OCI		
1	AAA001XXXXN	2021-106	\$ 542.640	\$ 556.920	\$ 14.280	Se tomó como valor de las copias \$ 3,800 el cual difiere de lo dispuesto en el artículo 5 <sup>28</sup> de la <a href="#">Resolución 00536</a> del 22/01/2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$3.900.
2	AAA003XXXXW	2021-108	\$ 28.880	\$ 29.640	\$ 760	

<sup>26</sup> 12.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD: Corresponde a la identificación del último documento de transferencia de dominio del bien inmueble objeto de valuación registrado en el certificado de tradición y libertad. Se debe especificar el número y fecha de expedición de la escritura; tipo de acto, número notaría y círculo registral al cual pertenece.

<sup>27</sup> Decreto 1420 de 1998 "Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien" (subraya fuera de texto)

<sup>28</sup> Artículo 5. Copias. Las copias auténticas que según la Ley debe expedir el Notario de los instrumentos y demás documentos que reposen en el protocolo de la Notaría causarán derechos por cada hoja utilizada por ambas caras, un valor de tres mil novecientos pesos (\$3.900); este monto incluye el cobro de la fotocopia cuando se expidan por este sistema y el valor del papel de seguridad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Liquidación concepto pago Recaudo a Terceros						
Ítem	Chip	Avalúo No.	Valor liquidado en:		Diferencia	Observaciones OCI
			Avalúo	OCI		
1	AAA001XXXXN	2021-106	\$ 542.640	\$ 556.920	\$ 14.280	En lo referente al recaudo a terceros, se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$57.900 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <sup>29</sup> <a href="#">Resolución 00536</a> del 22/01/2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$60.000
2	AAA003XXXXW	2021-108	\$ 65.800	\$ 68.100	\$ 2.300	En lo referente al recaudo a terceros, se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$65.800 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <sup>30</sup> <a href="#">Resolución 00536</a> del 22/01/2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$68.100
3	AAA001XXXXW	255 de 2019	\$ 32.000	\$ 34.000	\$ 2.000	Se incluyó el cobro por valor de \$32.000 el cual difiere de lo estipulado en el artículo 50 <sup>31</sup> de la <a href="#">Resolución 691 del 24/01/2019</a> de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$ 34.000
4	AAA003XXXXA	273 de 2019	\$ 43.700	\$ 46.400	\$ 2.700	Se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$43.700 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <sup>32</sup> de la <a href="#">Resolución 691 del 24/01/2019</a> de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$46.400.
5	AAA004XXXXK	196 de 2019	\$ 26.600	\$ 28.200	\$ 1.600	Se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$26.600 el cual difiere de lo
6	AAA023XXXXA	144 de 2018	\$ 26.600	\$ 28.200	\$ 1.600	

<sup>29</sup> **Artículo 50. Recaudos.** Los notarios recaudarán de manera directa de los usuarios por la prestación del servicio, por cada escritura exenta y no exenta de pago de derechos notariales y de acuerdo a su cuantía, los siguientes porcentajes del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente que fije el Gobierno Nacional, así:

De 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 6,60% SMLMV por cada una \$ 60.000

<sup>30</sup> **Artículo 50. Recaudos.** Los notarios recaudarán de manera directa de los usuarios por la prestación del servicio, por cada escritura exenta y no exenta de pago de derechos notariales y de acuerdo a su cuantía, los siguientes porcentajes del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente que fije el Gobierno Nacional, así:

De 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 6,60% SMLMV por cada una \$ 60.000

<sup>31</sup> **Artículo 50. Recaudos.** Los notarios recaudarán de manera directa de los usuarios por la prestación del servicio, por cada escritura exenta y no exenta de pago de derechos notariales y de acuerdo a su cuantía, los siguientes porcentajes del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente que fije el Gobierno Nacional, así:

De 300.000.001,00 a 500.000.000,00 4,10% SMLMV por cada una \$34.000,00

<sup>32</sup> **Artículo 50. Recaudos.** Los notarios recaudarán de manera directa de los usuarios por la prestación del servicio, por cada escritura exenta y no exenta de pago de derechos notariales y de acuerdo a su cuantía, los siguientes porcentajes del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente que fije el Gobierno Nacional, así:

De 500.000.001,00 a 1.000.000.000,00 5,60% SMLMV por cada una \$46.400,00

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN				
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA				
	CODIGO: EM-FR-006				
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018		VERSIÓN: 02		

Liquidación concepto pago Recaudo a Terceros						
Ítem	Chip	Avalúo No.	Valor liquidado en:		Diferencia	Observaciones OCI
			Avalúo	OCI		
						estipulado en el Artículo 50 <sup>33</sup> de la <a href="#">Resolución 691 del 24/01/2019</a> de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$28.200.
7	AAA014XXXXY	65 de 2019	\$ 32.000	\$ 34.000	\$ 2.000	En lo referente al recaudo a terceros, se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$32.000 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <sup>34</sup> de la <a href="#">Resolución 691 del 24/01/2019</a> de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$34.000.

- b) En cuanto a la liquidación de la desconexión de los servicios públicos, se observaron inconsistencias en la liquidación de la desconexión del gas natural (Vanti) y la energía eléctrica (Enel-Codensa), debido al uso de tarifas que no estaban vigentes al momento de la liquidación de las indemnizaciones.

Liquidación servicios públicos ENEL-CODENSA						
Ítem	Chip	Avalúo No.	Valor liquidado en:		Diferencia	Observación OCI
			Avalúo	OCI		
1	AAA001XXXXN	2021-106	\$ 506.631	\$ 519.498	\$ 12.867	El valor liquidado de \$168.877 para la desconexión del servicio de Energía no corresponde a lo estipulado en el <a href="#">Tarifario Marzo de 2021</a> , el cual es de \$173.166
2	AAA003XXXXW	2021-108	\$ 1.182.139	\$ 1.212.162	\$ 30.023	

Liquidación servicios públicos GAS NATURAL VANTI						
Ítem	Chip	Avalúo No.	Valor liquidado en:		Diferencia	Observación OCI
			Avalúo	OCI		
1	AAA001XXXXN	2021-106	\$ 1.052.346	\$ 1.069.290	\$ 16.944	Respecto a la liquidación de la desconexión del servicio público de gas natural, el valor liquidado en el informe de avalúo de \$175.391, no corresponde a la vigencia 2021, de acuerdo con lo consultado en la empresa Vanti, cuyo valor para la vigencia 2021 es de \$178.215
2	AAA003XXXXW	2021-259	\$ 876.955	\$ 891.075	\$ 14.120	
3	AAA014XXXXX	2021-170	\$ 350.782	\$ 356.430	\$ 5.648	
4	AAA003XXXXU	2021-236	\$ 175.391	\$ 178.215	\$ 2.824	
5	AAA003XXXXR	2021-223	\$ 175.391	\$ 178.215	\$ 2.824	
6	AAA004XXXXZ	2021-218	\$ 175.391	\$ 178.215	\$ 2.824	

<sup>33</sup> **Artículo 50. Recaudos.** Los notarios recaudarán de manera directa de los usuarios por la prestación del servicio, por cada escritura exenta y no exenta de pago de derechos notariales y de acuerdo a su cuantía, los siguientes porcentajes del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente que fije el Gobierno Nacional, así:

De 100.000.001,00 a 300.000.000,00 3,40% SMLMV por cada una \$28.200,00

<sup>34</sup> **Artículo 50. Recaudos.** Los Notarios recaudarán de manera directa de los usuarios por la prestación del servicio, por cada escritura exenta y no exenta de pago de derechos notariales y de acuerdo a su cuantía, los siguientes porcentajes del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente que fije el Gobierno Nacional, así: De 100.000.001,00 a 300.000.000,00 3,40% SMLMV por cada una \$28.200,00

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Analizada la respuesta al informe preliminar emitida parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), la Oficina de Control Interno mantiene el hallazgo, ya que es responsabilidad del contratista realizar los avalúos comerciales, liquidación de daño emergente y lucro cesante de los bienes inmuebles objeto de contrato, de acuerdo con las normas, procedimientos, metodologías legales vigentes y las especificaciones técnicas requeridas. Adicionalmente, en la solicitud de tasación o solicitud de pre – cálculo del lucro cesante y daño emergente, remitida por la Subgerencia de Gestión del Suelo a las lonjas o a la UAECD, se indica “favor liquidar con la normatividad vigente”.

11. Verificada la información de los siguientes expedientes prediales, se observó que se realizó el cálculo de gastos de notariado y registro (escritura, registro y beneficencia) en un porcentaje aplicado del 100%

Ítem	Chip	Notariado y Registro		
		Gastos Escrituración	Gastos Registro	Gastos Beneficencia
1	AAA001XXXXN	\$5.500.972	\$12.741.122	\$13.746.600
2	AAA014XXXXF	\$1.649.938	\$3.772.979	\$4.084.734
3	AAA004XXXXY	\$3.640.411	\$8.913.888	\$9.623.313
4	AAA003XXXXU	\$2.627.432	\$5.250.992	\$5.677.077
5	AAA014XXXXM	\$3.649.519	\$8.937.570	\$9.648.826
6	AAA004XXXXZ	\$1.195.318	\$1.341.703	\$1.721.275
7	AAA003XXXXR	\$4.384.980	\$9.796.956	\$10.574.690

Con relación a esto, se solicitó mediante correo electrónico del 29 de junio de 2021 a la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario informar la fuente metodológica que se tuvo en cuenta para reconocer el 100% de los gastos notariales, de registro y de beneficencia, a lo cual se obtuvo como respuesta mediante correo del 1° de julio de 2021, que:

*“En atención a la solicitud realizada en el marco de la Auditoría a la Gestión Social y Gestión y Adquisición Predial que se adelanta por parte de la Oficina de Control Interno nos permitimos informar que:*

*En la vigencia 2018 mediante correo electrónico de fecha 18 de octubre de 2018 el Subgerente de Gestión del Suelo (ver anexo 1) asunto: Reconocimiento Porcentaje Gastos de Notariado y Registro para Daño Emergente, informó que:*

*“Beneficencia y registro no entran dentro del daño emergente, porque este ítem le corresponde a la EMB, la cual no es exenta de beneficencia y de registro, por lo tanto no le corresponde al comprador.*

*Los derechos notariales, solamente le corresponde el 50% al vendedor, de conformidad con la reglamentación de tarifas”.*

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

*De conformidad con lo anterior en los informes de avalúo se incluyó la liquidación de pago de gastos notariales del 50% el cual corresponde al gasto en que debe incurrir el vendedor del predio.*

*En este sentido, se estableció en las respectivas resoluciones de constitución y funcionamiento de la Caja Menor de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario que con cargo al presupuesto de ingresos y gastos aprobado para el mismo año, se atenderían los trámites de gestión predial que tengan el carácter de urgentes, imprescindibles, inaplazables, necesarios e imprevistos, dentro del proceso de adquisición predial de los inmuebles que se encuentran ubicados en la zona del trazado de la Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB), como lo son:*

- *Gastos de trámites notariales (Derechos e impuestos notariales de otorgamiento de escrituras públicas, copias simples y/o auténticas de escrituras públicas, presentaciones personales de poderes, autenticaciones, expedición de certificados de que tratan los artículos 89 y siguientes del Decreto 960 de 1970).*
- *Gastos de trámites de Registro de Instrumentos Públicos y Beneficencia (Derechos e impuestos de registro, inscripción y cancelación de títulos, actos y documentos). Constancias y Certificados de libertad y tradición. Actos de registro sin cuantía tales como: Cancelaciones de inscripciones en el registro, constitución y cancelación de englobe, desenglobe, loteo, reloteo, corrección de errores aritméticos, aclaraciones y adiciones.*

*Se debe considerar que para la vigencia 2018 y 2019 la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca, no tenía habilitado el pago del Impuesto de Registro Inmobiliario de forma virtual o a través de medio electrónico (PSE), debido a lo cual para el pago de estos recursos, la EMB requirió efectuar retiros en efectivo por la suma requerida para realizar el pago de tales impuestos por un valor que superaba los dos salarios mínimos legales mensuales vigentes para la vigencia 2019 y realizaba de manera simultánea, en la misma entidad bancaria el o los pagos Impuesto de Registro, lo anterior con el fin de dar cumplimiento al contrato de compraventa como tal, en cuanto a las formas y términos de pago conforme las obligaciones contraídas por la Empresa Metro de Bogotá S.A.*

*En concordancia con lo anterior, durante la Auditoría de Regularidad de la Contraloría de Bogotá, el ente de control realizó el Hallazgo 3.3.2.1 administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por deficiencias en el manejo de caja menor e incumplimiento de los límites establecidos para el manejo y pagos en efectivo.*

*Teniendo en cuenta la información suministrada al ente de control en la respuesta al informe preliminar y con el fin de dar estricto cumplimiento a las obligaciones derivadas del proceso de adquisición predial, la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario estableció en el Plan de Mejoramiento No. 114 – Auditoría de regularidad de la Contraloría de Bogotá, Hallazgo 3.3.2.1, acción 1 correspondiente a: “Incluir en liquidación de la indemnización (daño emergente) de los bienes inmuebles el reconocimiento por concepto de Impuesto de Registro Inmobiliario a la Gobernación de Cundinamarca y Derechos de Registro ante la Superintendencia de Notariado y Registro”.*

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Hallazgo No. 3.3.2.1	Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por deficiencias en el manejo de caja menor e incumplimiento de los límites establecidos para el manejo y pagos en efectivo
Acción No. 1	Incluir en liquidación de la indemnización (daño emergente) de los bienes inmuebles el reconocimiento por concepto de Impuesto de Registro Inmobiliario a la Gobernación de Cundinamarca y Derechos de Registro ante la Superintendencia de Notariado y Registro
Nombre Indicador	Avalúos comerciales que incorporen el reconocimiento por concepto de Impuesto y Derechos de Registro
Fórmula Indicador	(Número de avalúos comerciales que incorporen el reconocimiento por concepto de Impuesto y Derechos de Registro / Total de avalúos solicitados con el reconocimiento del concepto) *100%
Fechas	5/11/2020 - 30/06/2021
Responsable	Gerencia de Desarrollo Inmobiliario

Para dar cumplimiento a esta acción, mediante oficio con radicado RAD EXTS20-000432 (ver anexo 2), la Subgerente de Gestión del Suelo realizó a la UAEDC la solicitud de modificación a los porcentajes aplicables para el cálculo del daño emergente correspondiente a los gastos de Notariado, Registro y Beneficencia en virtud del contrato en ejecución, comunicación en la que se solicitó aplicar los porcentajes de la siguiente manera:

- 100% Escritura
- 100% Registro
- 100% Beneficencia

Como se identificó por parte de la Oficina de Control Interno de la EMB en el informe preliminar de seguimiento a la ejecución de acciones de los planes de mejoramiento con corte a 31 de mayo de 2021 (página 85 a la 87) se presenta el cumplimiento de la actividad en los tiempos establecidos.

<b>Conclusión</b>			
Se evidenció el cumplimiento de la actividad en los tiempos establecidos.			
Resultado del indicador basado en la evidencia	(veinticinco (25) avalúos comerciales que incorporen el reconocimiento por concepto de Impuesto y Derechos de Registro / veinticinco (25) avalúos solicitados con el reconocimiento del concepto) *100%=100%	Estado	 En Ejecución

Adicionalmente, la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario suministro la siguiente información

- Correo del 18/10/2018 donde indica que “Beneficencia y registro no entran dentro del daño emergente, porque este ítem le corresponde a la EMB, la cual no es exenta de beneficencia y de registro, por lo tanto no le corresponde al comprador”.
- Informe preliminar de seguimiento a los planes de mejoramiento suscrito con la Contraloría con fecha de corte 31/05/2021, el cual contiene el hallazgo 3.3.2.1 que hace referencia a “Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por deficiencias en el manejo de caja menor e incumplimiento de los límites establecidos para el manejo y pagos en efectivo”.
- Radicado EXT20-0004323 del 06/11/2020, donde se realiza la solicitud de “la modificación de los porcentajes aplicables para el cálculo del daño emergente correspondiente a gastos de notariado, registro y beneficencia, los cuales fueron establecidos por medio del oficio No. EXTS20-0002781 (...)”, donde los nuevos porcentajes a aplicar son:

ítem	Porcentaje	Concepto
1	100%	Escritura

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

ítem	Porcentaje	Concepto
2	100%	Registro
3	100%	Beneficencia

A este respecto, se solicitó el oficio No. EXTS20-0002781 del 04/08/2020, donde se indica en el título "CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN" lo siguiente:

*"Para el cálculo de la indemnización de hacen las siguientes observaciones:*

- 1. Los costos de notariado se deben tomar de la resolución actual, en el cálculo se muestra uno del 2014, además los costos se deben calcular al 50%. (Subraya propia)*
- 2. Los costos de Beneficencia y registro no se deben calcular para ningún cálculo de indemnización, en virtud del contrato interadministrativo 118 de 2019" (Subraya propia)*

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, la respuesta emitida por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario no indicó el motivo por el cual la liquidación de indemnización por gastos notariales pasó de reconocer del 50% al 100%. De igual manera, la liquidación de gastos de registro y beneficencia se reconocen al 100%, aun cuando la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario tiene a disposición los siguientes documentos:

1. Correo electrónico del 18/10/2018 con asunto: "Reconocimiento Porcentaje Gastos de Notariado y Registro para Daño Emergente", el cual expone que:

*"Beneficencia y registro no entran dentro del daño emergente, porque este ítem le corresponde a la EMB, la cual no es exenta de beneficencia y de registro, por lo tanto, no le corresponde al comprador.*

*Los derechos notariales, solamente le corresponde el 50% al vendedor, de conformidad con la reglamentación de tarifas".*

2. Oficio con radicado No. EXTS20-0002781 del 04/08/2020, con asunto: Observaciones "Avalúo No. 2020-196, RT 76" en el ítem que hace referencia al "CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN" donde expone:

*"Para el cálculo de la indemnización de hacen las siguientes observaciones:*

- 1. Los costos de notariado se deben tomar de la resolución actual, en el cálculo se muestra uno del 2014, además los costos se deben calcular al 50%. (Subraya propia)*
- 2. Los costos de Beneficencia y registro no se deben calcular para ningún cálculo de indemnización, en virtud del contrato interadministrativo 118 de 2019" (Subraya propia)*

Finalmente, y con base en lo expuesto anteriormente, se evidenció que en los informes de avalúo se liquidan indemnizaciones por concepto de gastos notariales, registro y beneficencia

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

reconociendo el 100%, incumpliendo con lo pactado en la Cláusula Cuarta<sup>35</sup> del contrato interadministrativo 118 de 2019.

Analizada la respuesta al informe preliminar presentada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo No. 1), es de precisar, que en el hallazgo No. 3.3.2.1 del informe final de Auditoría de Regularidad de la Contraloría de Bogotá - Código 114, versa respecto a los límites para el manejo y pagos en efectivo de la caja mejor, manejo de recursos en efectivo por parte de personas distintas a la autorizada y falta de detalle de los movimientos realizados en efectivo. No encontrándose en su contenido referencia en cuanto a reconocer el 100% de gastos de notariado y registro en la liquidación de indemnización (daño emergente) de los bienes inmuebles en los informes de avalúo, por lo anterior, la Oficina de Control Interno mantiene el hallazgo.

12. Analizando el expediente predial del Chip catastral No. AAA001XXXXW, frente a la liquidación realizada en el informe de avalúo, respecto al valor hallado por metro cuadrado para la Terraza, aplicando Fitto y Corvini en el numeral 9.1.4, se evidencia que el valor obtenido Para el valor de otras construcciones es \$14.000, y en la liquidación realizada en el numeral 13 Resultado del avalúo, se aplicó un valor por metro cuadrado de \$33.000.

Liquidación	m <sup>2</sup>	Valor Liquidado ( m <sup>2</sup> )	Valor Total
Verificación OCI	79,56	\$14.000	\$1.113.840
Informe De Avalúo	79,56	\$33.000	\$2.625.480
<b>Diferencia</b>			<b>\$1.511.640</b>

De lo anterior se evidencio que el valor liquidado en el informe de avalúo no corresponde al valor adoptado en la Tabla Fitto y Corvini, presentado una diferencia de \$1.511.640.

Revisada la respuesta al informe preliminar presentada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo No. 1), la Oficina de Control Interno concluye mantener el hallazgo, toda vez que lo argumentado al respecto y las capturas de pantalla aportadas en la respuesta previamente citada difieren de la información contenida en el expediente predial objeto de análisis y evaluación, tal y como se evidencia a continuación:

<sup>35</sup> Realizar los avalúos comerciales, liquidación de daño emergente y lucro cesante de los bienes inmuebles objeto del contrato asignados por parte de la EMB conforme con lo establecido en la Ley 388 de 1997, Ley1682 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resoluciones 898 y 1044 de 2014 expedidas por el IGAC, así como de acuerdo a las normas, procedimientos, metodologías legales vigentes y las especificaciones técnicas requeridas

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

LA-ES10A- 

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - AVALÚOS									
2	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
3	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
4	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 61.000	\$ 43.833	\$ 17.167	\$ 17.000
5	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 48.000	\$ 34.491	\$ 13.509	\$ 14.000

Ítem	Valor (m <sup>2</sup> )
C1- Construcción en primer y segundo piso	\$ 372,000
C2- Construcción en 1 piso	\$ 89,000
C3- Construcción en 1 piso	\$ 89,000
A1- Patio	\$ 17,000
A2- Terraza	\$ 14,000

Captura de pantalla folio 82 correspondiente al informe de avalúo comercial No. 255 del 08/08/2019 contenido en el expediente predial AAA001XXXXW, suministrado en el desarrollo de la auditoría, donde se indica que el valor adoptado por metro cuadrado para la construcción A2-Terraza es \$ 14.000

LA-ES10A- 

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - AVALÚOS									
2	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
3	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
4	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 61.000	\$ 43.833	\$ 17.167	\$ 17.000
5	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 117.000	\$ 84.072	\$ 32.928	\$ 33.000

Ítem	Valor (m <sup>2</sup> )
C1- Construcción en primer y segundo piso	\$ 372,000
C2- Construcción en 1 piso	\$ 89,000
C3- Construcción en 1 piso	\$ 89,000
A1- Patio	\$ 17,000
A2- Terraza	\$ 33,000

Imagen documento presentado por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario en la respuesta al informe preliminar presentada a la OCI mediante correo institucional el 28/07/2021, donde se indica que el valor adoptado por metro cuadrado para la construcción A2-Terraza es \$ 33.000

Lo expuesto en las imágenes anteriores evidencia que el valor obtenido para la construcción A2-Terraza es diferente en el informe de avalúo aportado al inicio de la auditoría en relación con el suministrado en respuesta al informe preliminar. Lo anterior, incide en el cumplimiento de los atributos de información indicados en el objetivo del Sistema Integrado de Conservación - SIC de la EMB, con código GD-DR-008 versión 2 del 28 de junio de 2021 y versión 1 del 24 de diciembre de 2020, el cual refiere el deber de " (...) garantizar los requisitos de autenticidad, integridad, inalterabilidad, fiabilidad, (...) de los documentos, independiente del soporte (...) "

- En cuanto a la liquidación del factor de depreciación del Chip catastral No. AAA001XXXXW, se observó en la Resolución No. 383 del 13/05/2021 el reconocimiento y pago del factor de

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

depreciación por valor de \$ 155.751.030. Sin embargo, la Oficina de Control Interno, realizó la liquidación, observando lo siguiente:

Ítem	Liquidación OCI		Liquidación Gerencia de Desarrollo Inmobiliario		Diferencia (B-A)
	M2	Vr. Depreciación (A)	M2	Vr. Depreciación (B)	
Terreno	166,24	\$ 0	166,24	\$ 0	\$ 0
C1 Primer y segundo piso	276,20	\$ 124.842.400	276,20	\$ 124.842.400	\$ 0
C2 Construcción piso 1	7,90	\$ 671.500	7,90	\$ 671.500	\$ 0
C3 Construcción piso 1	12,82	\$ 1.089.700	12,82	\$ 1.089.700	\$ 0
A1 Patio	8,79	\$ 386.760	8,79	\$ 386.760	\$ 0
A2 Terraza	79,56	\$ 2.705.040	79,56	\$ 6.683.040	\$ 3.978.000
A3 Muro terraza	18,07	\$ 397.540	18,07	\$ 397.540	\$ 0
A4 Escalera	1,00	\$ 345.000	1,00	\$ 345.000	\$ 0
T1 Tanque	250,00	\$ 20.997.500	250,00	\$ 20.997.500	\$ 0
E1 Enramada	3,72	\$ 212.040	3,72	\$ 212.040	\$ 0
E2 Enramada	4,65	\$ 125.550	4,65	\$ 125.550	\$ 0
<b>Total</b>		<b>\$ 151.773.030</b>	<b>Total</b>	<b>\$ 155.751.030</b>	<b>\$ 3.978.000</b>

De la tabla precedente se tiene, que se liquidó un mayor valor por reconocimiento del factor de depreciación por valor de \$ 3.978.000 de acuerdo con los valores adoptados y los valores de reposición detallados en la tabla Fitto y Corvini del informe de avalúo No. 255 del 08/08/2019.

Analizada la respuesta al informe preliminar presentada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (ver Anexo N° 1), la Oficina de Control Interno concluye mantener el hallazgo, dado a que lo argumentado y las capturas de pantalla aportadas en la respuesta previamente citada, difieren de la información contenida en el expediente predial suministrado en desarrollo de la auditoria y objeto de análisis y evaluación, tal y como se evidencia a continuación:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - AVALÚOS									
UC	EDAD	VIDA ÚTL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	40	70	57.14%	3,00	54.87%	\$ 824.000	\$ 452.168	\$ 371.832	\$ 372.000

LA-ES10A

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - AVALÚOS									
UC	EDAD	VIDA ÚTL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
2	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
3	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
4	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 61.000	\$ 43.833	\$ 17.167	\$ 17.000
5	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 48.000	\$ 34.491	\$ 13.509	\$ 14.000
6	30	50	60,00%	3,00	57,42%	\$ 39.000	\$ 22.392	\$ 16.608	\$ 17.000
7	40	100	40,00%	3,00	41,03%	\$ 840.000	\$ 344.870	\$ 495.330	\$ 495.000
8	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 116.990	\$ 84.065	\$ 32.925	\$ 33.000
9	5	10	50,00%	3,00	48,81%	\$ 117.000	\$ 57.112	\$ 59.888	\$ 60.000
9	5	10	50,00%	3,00	48,81%	\$ 55.000	\$ 26.848	\$ 28.152	\$ 28.000



PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN

INFORME DETALLADO DE AUDITORIA

CODIGO: EM-FR-006

FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018

VERSIÓN: 02

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES10A [REDACTED]

**13. RESULTADO DEL AVALÚO**

Este último capítulo describe cada una de las unidades valoradas indicando el área, valor unitario y total del avalúo obtenido.

NOMENCLATURA: [REDACTED]

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	m <sup>2</sup>	166,24	\$ 1.836.000,00	\$ 305.216.640,00
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 305.216.640,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
C1- Construcción en primer y segundo piso	m2	276,20	\$ 372.000,00	\$ 102.746.400,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 102.746.400,00</b>
<b>ANEXOS</b>				
C2- Construcción en 1 piso	m2	7,90	\$ 89.000,00	\$ 703.100,00
C3- Construcción en 1 piso	m2	12,82	\$ 89.000,00	\$ 1.140.980,00
A1- Patio	m2	8,79	\$ 17.000,00	\$ 149.430,00
A2- Terraza	m2	79,56	\$ 33.000,00	\$ 2.625.480,00
A3- Muro terraza	ml	18,07	\$ 17.000,00	\$ 307.190,00
A4- Escalera	Unidad	1,00	\$ 495.000,00	\$ 495.000,00
T1- Tanque	lt	250,00	\$ 33.000,0000	\$ 8.250.000,00
E1 -Enramada	m2	3,72	\$ 60.000,00	\$ 223.200,00
E2 - Enramada	m2	4,65	\$ 28.000,00	\$ 130.200,00
<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 14.024.580,00</b>
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$ 421.987.620,00</b>

Captura de pantalla folio 82 correspondiente al informe de avalúo comercial No. 255 del 08/08/2019 contenido en el expediente predial AAA001XXXXW, suministrado en el desarrollo de la auditoría, donde se indica que el valor adoptado por metro cuadrado para la construcción A2-Terraza es \$ 14.000



PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN

INFORME DETALLADO DE AUDITORIA

CODIGO: EM-FR-006

FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018

VERSIÓN: 02



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI - AVALÚOS									
UC	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DE DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	40	70	57.14%	3.00	54.87%	\$ 824.000	\$ 452.168	\$ 371.832	\$ 372.000

LA-E

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI - AVALÚOS									
2	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
3	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
4	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 61.000	\$ 43.833	\$ 17.167	\$ 17.000
5	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 117.000	\$ 84.072	\$ 32.928	\$ 33.000
6	30	50	60,00%	3,00	57,42%	\$ 39.000	\$ 22.392	\$ 16.608	\$ 17.000
7	40	100	40,00%	3,00	41,03%	\$ 840.000	\$ 344.670	\$ 495.330	\$ 495.000
8	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 116.990	\$ 84.065	\$ 32.925	\$ 33.000
9	5	10	50,00%	3,00	48,81%	\$ 117.000	\$ 57.112	\$ 59.888	\$ 60.000
9	5	10	50,00%	3,00	48,81%	\$ 55.000	\$ 26.848	\$ 28.152	\$ 28.000

LA-E

### 13. RESULTADO DEL AVALÚO

Este último capítulo describe cada una de las unidades valoradas indicando el área, valor unitario y total del avalúo obtenido.

#### NOMENCLATURA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	m²	166,24	\$ 1.836.000,00	\$ 305.216.640,00
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 305.216.640,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
C1- Construcción en primer y segundo piso	m2	276,20	\$ 372.000,00	\$ 102.746.400,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 102.746.400,00</b>
<b>ANEXOS</b>				
C2- Construcción en 1 piso	m2	7,90	\$ 89.000,00	\$ 703.100,00
C3- Construcción en 1 piso	m2	12,82	\$ 89.000,00	\$ 1.140.980,00
A1- Patio	m2	8,79	\$ 17.000,00	\$ 149.430,00
A2- Terraza	m2	79,56	\$ 33.000,00	\$ 2.625.480,00
A3- Muro terraza	ml	18,07	\$ 17.000,00	\$ 307.190,00
A4- Escalera	Unidad	1,00	\$ 495.000,00	\$ 495.000,00
T1- Tanque	lt	250,00	\$ 33.000,0000	\$ 8.250.000,00
E1 - Enramada	m2	3,72	\$ 60.000,00	\$ 223.200,00
E2 - Enramada	m2	4,65	\$ 28.000,00	\$ 130.200,00
<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 14.024.580,00</b>
<b>AVALUO TOTAL</b>				<b>\$ 421.987.620,00</b>

Imagen documento presentado por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario en la respuesta al informe preliminar presentada a la OCI mediante correo institucional el 28/07/2021, donde se indica que el valor adoptado por metro cuadrado para la construcción A2-Terraza es \$ 33.000

Captura de pantalla calculo factor de depreciación suministrado por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario.



PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN

INFORME DETALLADO DE AUDITORIA

CODIGO: EM-FR-006

FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018

VERSIÓN: 02



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
MOVILIDAD  
Metro de Bogotá S.A.

PROYECTO PRIMERA LINEA DEL METRO DE BOGOTÁ FACTOR DEPRECIACIÓN								
CHIP		AAA00						
PROPIETARIO								
DIRECCIÓN		K						
FECHA		16 de abril de 2021						
VALOR TERRENO Y CONSTRUCCIÓN		\$ 420.461.537						
DAÑO EMERGENTE		\$ 2.331.522						
LUCRO CESANTE		\$ 6.930.500						
TOTAL AVALÚO CON INDEMNIZACIÓN		\$ 429.723.559						
ITEM	M2	VR RECONOCIDO RESUMEN AVALÚO COMERCIAL	VALOR M2 MENOS VR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO	TOTAL AVALÚO DESCONTANDO ANUNCIO	VR UNITARIO REPOSICION	VR UNITARIO DIFERENCIA	VR RECONOCER POR DEPRECIACIÓN	TOTAL PREDIO CON DEPRECIACIÓN
Terreno (Pág. 20)	166,24	\$ 1.836.000	\$ 1.826.820	\$ 303.690.557	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 303.690.557
C1 - Construcción en primer piso y segundo piso	276,20	\$ 372.000	-	\$ 102.746.400	\$ 824.000	\$ 452.000	\$ 124.842.400	\$ 227.588.800
C2 - Construcción en 1 piso	7,90	\$ 89.000	-	\$ 703.100	\$ 174.000	\$ 85.000	\$ 671.500	\$ 1.374.600
C3 - Construcción en 1 piso	12,82	\$ 89.000	\$ 0	\$ 1.140.980	\$ 174.000	\$ 85.000	\$ 1.089.700	\$ 2.230.680
A1 - Patio	8,79	\$ 17.000	\$ 0	\$ 149.430	\$ 61.000	\$ 44.000	\$ 386.760	\$ 536.190
A2 - Terraza	79,56	\$ 33.000	\$ 0	\$ 2.625.480	\$ 117.000	\$ 84.000	\$ 6.683.040	\$ 9.308.520
A3 - Muro Terraza	18,07	\$ 17.000	\$ 0	\$ 307.190	\$ 39.000	\$ 22.000	\$ 397.540	\$ 704.730
A4 - Escalera	1,00	\$ 495.000	\$ 0	\$ 495.000	\$ 840.000	\$ 345.000	\$ 840.000	\$ 840.000
T1 - Tanque	250,00	\$ 33.000	\$ 0	\$ 8.250.000	\$ 116.990	\$ 83.990	\$ 20.997.500	\$ 29.247.500
E1 - Enrramada	3,72	\$ 60.000	\$ 0	\$ 223.200	\$ 117.000	\$ 57.000	\$ 212.040	\$ 435.240
E2 - Enrramada	4,65	\$ 28.000	\$ 0	\$ 130.200	\$ 55.000	\$ 27.000	\$ 125.550	\$ 255.750
<b>TOTAL</b>			\$ 1.826.820	\$ 420.461.537	\$ 2.517.990	\$ 1.284.990	\$ 155.751.030	\$ 576.212.927

### Liquidación OCI

#### Factor Compensación por Depreciación Inmueble

Item	M2	VR. Adoptado Avalúo Tabla Fitto	Total Avalúo	VR. Reposición Tabla Fito	Diferencia Vr. Avalúo y Reposición	Vr. Depreciación	Total predio sin depreciación
Terreno	166,24	\$ 1.826.820	\$ 303.690.557	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 303.690.557
C1 Primer y segundo piso	276,2	\$ 372.000	\$ 102.746.400	\$ 824.000	\$ 452.000	\$ 124.842.400	\$ 227.588.800
C2 Construcción piso 1	7,9	\$ 89.000	\$ 703.100	\$ 174.000	\$ 85.000	\$ 671.500	\$ 1.374.600
C3 Construcción piso 1	12,82	\$ 89.000	\$ 1.140.980	\$ 174.000	\$ 85.000	\$ 1.089.700	\$ 2.230.680
A1 Patio	8,79	\$ 17.000	\$ 149.430	\$ 61.000	\$ 44.000	\$ 386.760	\$ 536.190
A2 Terraza	79,56	\$ 14.000	\$ 1.113.840	\$ 48.000	\$ 34.000	\$ 2.705.040	\$ 3.818.880
A3 Muro terraza	18,07	\$ 17.000	\$ 307.190	\$ 39.000	\$ 22.000	\$ 397.540	\$ 704.730
A4 Escalera	1	\$ 495.000	\$ 495.000	\$ 840.000	\$ 345.000	\$ 840.000	\$ 840.000
T1 Tanque	250	\$ 33.000	\$ 8.250.000	\$ 116.990	\$ 83.990	\$ 20.997.500	\$ 29.247.500
E1 Enrramada	3,72	\$ 60.000	\$ 223.200	\$ 117.000	\$ 57.000	\$ 212.040	\$ 435.240
E2 Enrramada	4,65	\$ 28.000	\$ 130.200	\$ 55.000	\$ 27.000	\$ 125.550	\$ 255.750
<b>Totales</b>			\$ 418.949.897	\$ 2.448.990	\$ 1.234.990	\$ 151.773.030,00	\$ 570.722.927

Del análisis efectuado anteriormente, se observó que el valor adoptado para la construcción "A2 Terraza" en el cálculo de liquidación del factor de depreciación aportado por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario en respuesta al informe preliminar difiere de los valores adoptados y los valores de reposición detallados en la tabla Fitto y Corvini del informe de avalúo No. 255 del 08/08/2019 contenido en el expediente predial AAA011XXXXW, suministrado en el desarrollo de la auditoría.

Lo anterior, incide en el cumplimiento de los atributos de información indicados en el objetivo del Sistema Integrado de Conservación - SIC de la EMB, con código GD-DR-008 versión 2 del 28 de junio de 2021 y versión 1 del 24 de diciembre de 2020, el cual refiere el deber de "(...) garantizar los requisitos de autenticidad, integridad, inalterabilidad, fiabilidad, (...) de los documentos, independiente del soporte (...)".

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

14.

Analizada la respuesta al informe preliminar emitida por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (GDI) frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1) y con base en la información aportada en el precitado correo, se verificó que el área liquidada para la “construcción piso 5” es consecuente a la ficha predial del Chip N°AAA014XXXXM, razón por la cual, la Oficina de Control Interno retira el hallazgo.

15.

Analizada la respuesta presentada para este numeral en el informe preliminar, por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), y teniendo en cuenta que no se materializó un daño antijurídico que afectara a la entidad, se acoge parcialmente lo expuesto por la GDI y revela la exposición a riesgo para el Chip N°AAA003XXXXH. De esta manera, la situación evidenciada por la Oficina de Control Interno se incluyó en el numeral 11 del apartado “Observaciones” del presente informe de auditoría.

16.

Analizada la respuesta emitida al informe preliminar por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (GDI) frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), se acoge parcialmente lo expuesto por la GDI y revela la exposición a riesgo dado que se evidenció debilidad en el cumplimiento del procedimiento para la adquisición predial para el Chip N° AAA009XXXXH. En consecuencia, se retira el hallazgo y se consigna la observación en el numeral 13 del apartado “Observaciones” del presente informe de auditoría.

17.

Analizada la respuesta y los documentos presentados en respuesta al informe preliminar por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), respecto del particular, la OCI acoge el argumento y retira el hallazgo, como quiera que se pudo comprobar la demostración y las evidencias presentadas por parte de esa Gerencia, frente a la presentación de los soportes que dan cuenta del cumplimiento de las obligaciones N° 2,3,4,5,6 y 8, correspondientes al CPS N° 033 de 2020.

18. Revisado el expediente predial con Chip AAA004XXXXZ se observó ficha predial del 23/02/2021, lo cual incumple con lo dispuesto en el literal a.<sup>36</sup> ítem 1<sup>37</sup> del numeral 7 del procedimiento para adquisición predial - Código AP-PR-002 versión 07 del 12/12/2019, debido a que, el levantamiento topográfico solo aplica para inmuebles NPH.

Analizada la respuesta al informe preliminar emitida por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (GDI) frente al tema, mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1), es de precisar que respecto del hallazgo número 7, aplicaba el procedimiento para adquisición predial - Código AP-PR-002 versión 2, el cual no limitaba la elaboración de fichas y/o planos prediales para predios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. Por otro lado, para el presente hallazgo, dada la

<sup>36</sup> Levantamiento Topográfico (solo aplica para predios NPH):

<sup>37</sup> Insumos para gestión de Avalúo

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

fecha de los insumos, aplica el procedimiento precitado en su versión 7, en el cual, sí se excluye de elaboración de planos y/o fichas prediales para los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, por lo tanto, se mantiene el hallazgo.

19. Se evidenció en el expediente predial de CHIP AAA008XXXXT, que mediante oficio de radicado N° EXTS20-0000669<sup>38</sup> de fecha 12 /03/2020, la Subgerente de Gestión del Suelo, solicitó a la Sociedad Colombiana de Avaluadores la revisión de entre otros, el avalúo N°225 de 2018 (LA-ES16D-1400-0074030XXXX3). Y aunque no se observó en el expediente respuesta por parte de la empresa Contratista, sí se encontraron actos administrativos expedidos con posterioridad al citado requerimiento, que tomaron de referencia el Avalúo N°049 04/06/2020, que elevó el valor del inmueble de \$20.000.000 a \$40.000.000. Sin embargo, no se encontró en el Expediente Predial evidencia del nuevo informe de avalúo.

Analizada la respuesta al informe preliminar y los documentos presentados por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario mediante correo institucional del 28/07/2021 (Ver Anexo N° 1): *“Respecto a la observación realizada, el expediente físico fue actualizado y se encuentra debidamente publicado en Teams. Para todos los efectos podrán consultar en el siguiente Link”* (Subraya propia).

La Oficina de Control Interno concluye mantener el hallazgo, toda vez que dicha actualización se realizó con posterioridad a la comunicación del informe preliminar por parte de esta oficina; atendiendo además que la situación indicada evidenció debilidad en el cumplimiento de los lineamientos internos y externos referidos al manejo de archivos, principalmente el indicado en el numeral 4° “Políticas de Operación”<sup>39</sup> del Instructivo para la Apertura, Conformación y Organización de Expedientes V.3 (Código GD-IN-007), así como también lo previsto en el artículo 4° [del Acuerdo 2 de 2004](#) del Archivo General de la Nación.

20. En desarrollo de la auditoría se evidenció suministro incompleto de la información solicitada como evidencia, toda vez que la información aportada no fue suministrada en atención a lo solicitado, impactando el desarrollo eficiente del análisis y evaluación de las evidencias para los siguientes casos:

N° Observación Informe Preliminar	Descripción de lo observado
1	En 16 de los 39 expedientes prediales no se suministró la totalidad de la información relacionada con la trazabilidad de los informes de avalúo.

<sup>38</sup> Folio N° 127 del Expediente CHIP AAA008XXXXT Tomo I

<sup>39</sup> 4. POLÍTICAS DE OPERACIÓN

*Es responsabilidad de todos los servidores y contratistas mantener organizada la documentación que producen, reciben, tramitan y conservan en el ejercicio de las funciones que les son asignadas; dicha responsabilidad está consagrada en el marco legal que a continuación se cita:*

*(...) Del mismo modo, se dará estricto cumplimiento a lo señalado en el Acuerdo del Archivo General de la Nación No. 002 de 2014, “Por medio del cual se establecen los criterios básicos para creación, conformación, organización, control y consulta de los expedientes de archivo y se dictan otras disposiciones”*

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Nº Observación Informe Preliminar	Descripción de lo observado
5	En los expedientes prediales con chip AAA004XXXXK, AAA003XXXXU y AAA003XXXXR, no se suministró el recibo de impuesto predial, limitando la verificación de la liquidación del cálculo de la indemnización por impuesto predial.
6	En los expedientes prediales con chip AAA004XXXXK, AAA003XXXXU y AAA003XXXXR, no se suministró el recibo de impuesto predial, limitando la verificación del valor a deducir por concepto de impuesto predial en la indemnización de cálculo del lucro cesante por pérdida de utilidad por renta (Arrendamiento).
10	En el expediente con Chip N°AAA014XXXXR no se suministraron los anexos completos del informe de avalúo, restringiendo la verificación del sustento matemático mediante el cual se obtiene el factor de 29,7%, aplicado para determinar el valor por metro cuadrado de terreno.

Nº Hallazgo Informe Preliminar	Descripción de lo observado
4	En los expedientes prediales con Chip catastral No. AAA001XXXXW y AAA014XXXXR, no reposaban los datos de fuente, contacto y número telefónico del contacto de las ofertas de los estudios de mercado, limitando la verificación de dichos estudios.
14	En el expediente predial con chipAAA014XXXXM, no se suministró la versión definitiva de la ficha predial, limitando la verificación de las áreas liquidadas en el informe de avalúo y conduciendo a imprecisiones por parte de la OCI
17	Para este caso, no se suministró soportes que dan cuenta del cumplimiento de las obligaciones N° 2,3,4,5,6 y 8, correspondientes al CPS N° 033 de 2020.

Para los anteriores casos se aportó la totalidad de la documentación en respuesta al informe preliminar, aspecto que impactó los tiempos de ejecución de la auditoría debido al reproceso que la nueva información generó en los análisis documentados en el presente informe, incidiendo en el tiempo total de la auditoría adelantada. Es de precisar que en desarrollo de la auditoría la Oficina de Control Interno acogió favorablemente la totalidad de solicitudes de prórroga tanto para el suministro de la información como para la respuesta al informe preliminar.

#### **RECOMENDACIONES:**

1. Se recomienda continuar con la gestión socio predial por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, tendiente a la adquisición de los siguientes predios, a fin de que el proceso de adquisición por parte de la EMB se realice dentro de los términos de vigencia de los informes de avalúo presentados por las empresas contratistas:

Ítem	Chip catastral
1	AAA015XXXXO
2	AAA014XXXXO
3	AAA003XXXXR
4	AAA004XXXXZ

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip catastral
5	AAA004XXXXR
6	AAA003XXXXU

2. Se evidencia la necesidad de fortalecer los controles asociados con el procedimiento para la adquisición predial<sup>40</sup> en relación con la verificación de los entregables por parte de los contratistas de la Gerencia de Desarrollo inmobiliario cuyo objeto contractual esté relacionado con el seguimiento técnico de avalúos comerciales.
3. Se sugiere considerar la inclusión en los anexos del informe de avalúo, el soporte documental o metodológico, como presupuestos de diferentes tipologías constructivas y/o fuentes de información como revistas especializadas, que permitan ofrecer una base de valoración con el sustento técnico necesario para el correcto cálculo del coeficiente de variación, el cual a su vez, es punto de referencia para el cálculo del valor del metro cuadrado de terreno.
4. A partir de la recomendación precedente, se sugiere considerar la inclusión en la Matriz de Riesgos Institucional, un riesgo frente a la debilidad en la sustentación de los valores de construcción descontados a las ofertas del estudio de mercado en los informes de avalúo. Con el fin de contar con controles al adecuado soporte documental o metodológico, como presupuestos de diferentes tipologías constructivas y/o fuentes de información como revistas especializadas, que permitan ofrecer una base de valoración con el sustento técnico necesario para el correcto cálculo del coeficiente de variación, el cual a su vez, es punto de referencia para el cálculo del valor del metro cuadrado de terreno.
5. Se sugiere fortalecer los controles asociados con la elaboración de documentos base para el desarrollo de la adquisición predial, tales como Ofertas de Compra, CDP, CRP, con el fin de que la información de los valores liquidados corresponda con lo determinado en los informes de avalúo.
6. Se recomienda fortalecer los controles asociados con el procedimiento de adquisición predial en cuanto a la recepción de insumos y/o informes de avalúo, con el fin de mitigar las debilidades en el proceso de revisión de dichos productos, así como las inconsistencias de orden técnico que no fueron objeto de devolución por parte de la EMB al proveedor y/o contratista, y no obstante, fueron validadas por la entidad, según la información aportada en desarrollo de la auditoría.
7. Se sugiere organizar y mantener la documentación contenida en los expedientes prediales de manera cronológica, a fin de conservar la integridad y la traza histórica de las actuaciones administrativas generadas con ocasión del desarrollo del proceso de Gestión Predial y, conservando evidencia de la aplicación de los procedimientos, directrices y manuales publicados en el Sistema Integrado de Gestión de la EMB, así como las establecidas en la [Ley General de Archivo 594 de 2000](#).

<sup>40</sup> AP-PR-002 Procedimiento para Adquisición Predial V.02 a V.7

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

8. Se sugiere continuar brindando respuesta de fondo en los términos establecidos por la ley a las Peticiones radicadas ante la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, con el fin de evitar Acciones Constitucionales contra la EMB por la presunta vulneración al Derecho Fundamental de Petición.
  
9. Se recomienda fortalecer los controles para el desarrollo de la actividad N.º 7 “Seguimiento a la Ejecución Contractual” del *Procedimiento para la Supervisión de los Contratos de la Subgerencia de Gestión del Suelo* (Código AP-PR-004 V.1), como quiera que la presente auditoría evidenció diferentes debilidades en la ejecución de los contratos de avalúos, que no fueron advertidos por la supervisión de los mismos, y que se encontraron asociados con la verificación de los servicios y/o bienes recibidos, seguimiento, monitoreo y control de las obligaciones por parte de los contratistas y/o proveedores, con el fin de mitigar el riesgo referenciado EMB-45 de la Matriz de Riesgo Institucional.
  
10. Se recomienda el suministro de información para los ejercicios de auditoría (interna o externa) que atienda las solicitudes efectuadas por el equipo auditor. En caso de presentarse inquietudes respecto de la naturaleza o detalle de lo solicitado se cuenta con canales de comunicación institucionales que permiten adelantar mesas de trabajo o visitas concertadas que faciliten el entendimiento de lo solicitado y o suministrado, sin esperar a la emisión del informe preliminar para complementar la información no aportada o adelantar reuniones de equipo.

Finalmente, en atención a las recomendaciones formuladas, tal como se ha divulgado mediante los canales de comunicación institucionales de la EMB, recordamos que uno de los roles legales<sup>41</sup> que debe desarrollar la Oficina de Control Interno es el de enfoque hacia la prevención, mediante el cual “...las unidades u oficinas de control interno, auditoría interna, o quien haga sus veces, deben brindar un valor agregado a la organización mediante la asesoría permanente, la formulación de recomendaciones con alcance preventivo...”<sup>42</sup>. En ese sentido, las recomendaciones (no vinculantes) emitidas buscan contribuir a la eficiencia, eficacia y efectividad de los controles evaluados con enfoque de riesgos, en cumplimiento del referido rol legal asignado.

Bogotá D.C., 13 del mes de agosto de 2021.

Julian D.  
Perez R.  
**JULIÁN DAVID PÉREZ RÍOS**

Firmado digitalmente  
por Julian D. Perez R.  
Fecha: 2021.08.13  
12:11:00 -05'00'

Jefe Oficina de Control Interno

**Elaboró:**

John Alejandro Salamanca-Profesional Grado 2 de la Oficina de Control Interno.  
Heiver Hernández Baquero-Contratista Oficina de Control Interno.  
Ana Libia Garzón Bohórquez-Contratista Oficina de Control Interno.  
Andrea Sierra Ochoa-Contratista Oficina de Control Interno

**Anexos:**

**Anexo N° 1 Respuesta al Informe Preliminar**

<sup>41</sup> Artículo 17 del Decreto 648 de 2017

<sup>42</sup> Guía rol de las unidades u oficinas de control interno, auditoría interna o quien haga sus veces (DAFP,2018)

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

## ANEXO N° 1 Respuesta al Informe Preliminar

### OBSERVACIONES:

#### Observación 1:

De conformidad con las evidencias aportadas por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, se identificaron inconsistencias en la secuencia cronológica entre la fecha de entrega de los informes de avalúo por parte de(los) contratista(s) y/o proveedor(es) y la fecha de elaboración de los mismos, para los siguientes expedientes prediales:

ÍTEM	CHIP CATASTRAL	NO. AVALÚO	FECHA ENTREGA AVALÚO POR PARTE DEL CONTRATISTA	FECHA INFORME DE AVALÚO
1	AAA023XXXXA	144 de 2018	12/07/2019	16/09/2019
2	AAA014XXXXY	65 de 2019	12/07/2019	06/08/2019
3	AAA003XXXXZ	286 de 2019	16/08/2019	04/09/2019
4	AAA001XXXXW	255 de 2019	12/07/2019	08/08/20219
5	AAA001XXXXT	259 de 2019	12/07/2019	29/07/2019
6	AAA001XXXXS	254-2019	12/07/2019	06/08/2019
7	AAA004XXXXM	311 de 2019	16/08/2019	03/09/2019
8	AAA001XXXXP	265 de 2019	12/07/2019	09/08/2019
9	AAA001XXXXA	258 de 2019	12/07/2019	06/08/2019
10	AAA003XXXXH	279 de 2019	12/07/2019	06/08/2019
11	AAA001XXXXX	252 de 2019	12/07/2019	09/08/2019
12	AAA001XXXXZ	270 de 2019	12/07/2019	15/11/2019
13	AAA003XXXXA	273 de 2019	12/07/2019	09/08/2019
14	AAA004XXXXK	196 de 2019	12/07/2019	09/08/2019
15	AAA003XXXXX	281-2019	12/07/2019	09/08/2019
16	AAA004XXXXK	178-2018	09/10/2018	08/11/2018

De lo anterior se concluye que, de los treinta y nueve (39) expedientes prediales, dieciséis (16) presentaron inconsistencia en cuanto a la cronología entre la fecha de entrega de los informes de avalúo por parte de(los) contratista(s) y/o proveedor(es) y la fecha de elaboración del mismo. Es importante anotar que, dentro de los expedientes prediales suministrados por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, no se evidenciaron documentos de la devolución del informe de avalúo para cada expediente predial por parte de la EMB que permitiera verificar la trazabilidad de estos.

#### Respuesta observación 1:

En primer lugar, es preciso señalar que no se trata de una inconsistencia de carácter cronológico, lo anterior, teniendo en cuenta que el requerimiento realizado por la OCI vía correo electrónico con fecha 04 de junio de 2021, tenía como fin solicitar:

*“4. Favor aportar los oficios, comunicados y/o notificaciones mediante los cuales se realizó la entrega en físico de los avalúos por parte del contratista a la EMB de los predios muestra objeto de la auditoría”*

En consecuencia, fue aportado aquello que la OCI solicitó, concretamente, el medio mediante el cual fue entregado el primer informe de avalúo comercial en físico, de haberse solicitado la cronología del informe de avalúo esta hubiera sido aportada, sin embargo, se detalla a continuación para su conocimiento:

NO. AVALÚO	FECHA INFORME DE AVALÚO	CHIP	FECHA DE ENTREGA DEL AVALÚO A LA EMB	PRESENTO OBJECCIÓN POR PARTE DE EMB	Fecha en la cual se presentó la devolución al proveedor.	No. Radicado del oficio, acta, correo de retorno, otro (señalar cual) del avalúo por parte del Contratista (si aplica)	Fecha de retorno del avalúo por parte del Contratista a EMB (si aplica)
265 de 2019	9/08/2019	AAA001XXXXP	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0002008	14 08 2019
270 de 2019	15/11/2019	AAA001XXXXZ	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	Acta de reunion	19 11 2019

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

NO. AVALÚO	FECHA INFORME DE AVALÚO	CHIP	FECHA DE ENTREGA DEL AVALÚO A LA EMB	PRESENTO OBJECCIÓN POR PARTE DE EMB	Fecha en la cual se presentó la devolución al proveedor.	No. Radicado del oficio, acta, correo de retorno, otro (señalar cual) del avalúo por parte del Contratista (si aplica)	Fecha de retorno del avalúo por parte del Contratista a EMB (si aplica)
196 de 2019	9/08/2019	AAA004XXXXX	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0002009	14 08 2019
258 de 2019	6/08/2019	AAA001XXXXA	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0001942	09 08 2019
259 de 2019	29/07/2019	AAA001XXXXT	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0002008	14 08 2019-
144-2019	16/09/2019	AAA023XXXXA	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0002590	27 09 2019
255 de 2019	8/08/2019	AAA001XXXXW	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0001965	12 08 2019
254-2019	6/08/2019	AAA001XXXXS	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0001942	09 08 2019
252 de 2019	9/08/2019	AAA001XXXXX	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0001987	13 08 2019
279 de 2019	6/08/2019	AAA003XXXXH	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0001951	09 08 2019
281-2019	9/08/2019	AAA003XXXXX	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0002007	14 08 2019
273 de 2019	9/08/2019	AAA003XXXXA	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0001998	14 08 2019
311 de 2019	3/09/2019	AAA004XXXXM	Entrega por acta reunión agosto 16 de 2019	SI	Devolución por acta reunión septiembre 04 de 2019 EMB - CPR-	EXT19-0002327	06 09 2019
286 de 2019	4/09/2019	AAA003XXXXZ	Entrega por acta reunión agosto 16 de 2019	SI	Devolución por acta reunión septiembre 04 de 2019 EMB - CPR	EXT19-0002327	06 09 2019
178-2018	8/11/2018	AAA004XXXXK	OFICIO EXT18-0000950 8/11/2018	SI	OFICIO EXTS18-0003456 13/11/2018	EXT18-0001007 EXT19-0001854 Lucro cesante digital EXT19-0002183 Lucro cesante físico	23 11 2018 01 08 2019 28 08 2019
65 de 2019	6/08/2019	AAA014XXXXY	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	SI	Devolución por acta reunión Julio 31 de 2019 EMB a SCDA -	EXT19-0002009	14 08 2019

Cada uno de los soportes mencionados en la tabla, se encuentran adjuntos en la carpeta "observación 1".

De esta manera, es posible identificar que la secuencia cronológica entre la fecha de entrega de los informes de avalúo comercial y la fecha de elaboración de los mismos, guarda relación, razón por la cual solicitamos respetuosamente sea reconsiderada la observación y conclusión realizada.

#### Observación 2:

Verificados los informes de avalúo de cada uno de los expedientes prediales analizados, se evidenció que los valores de construcción descontados a las ofertas del estudio de mercado, no se encuentran sustentados para los siguientes informes de avalúo:

ITEM	IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
1	LA-ES10A-672-002101006009	AAA001XXXXA	258 de 2019	06/08/2019
2	LA-ES10A-673-002101006010	AAA001XXXXT	259 de 2019	16/05/2019
3	LA-ES10A-682-002101002009	AAA001XXXXP	265	09/08/2019
4	LA-ES10A-687-002101002013	AAA001XXXXZ	270 de 2019	15/11/2019
5	LA-ES10D-694-004106027004	AAA003XXXXW	2021-18	11/03/2021
6	LA-ES10D-696-004106027002	AAA003XXXXH	279	06/08/2019
7	LA-ES10A-665-002101006015	AAA001XXXXS	254-2019	06/08/2019
8	LA-ES10A-663-002101009016	AAA001XXXXX	252	09/08/2019

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

ITEM	IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
9	LA-ES10D-695-004106027003	AAA003XXXXL	278 de 2019	08/08/2019
10	LA-ES03A-178-004621040010	AAA014XXXXY	65 de 2019	06/08/2019
11	LA-ES05A-307-004512010029	AAA004XXXXK	196 de 2019	09/08/2019
12	LA-ES07A-453-004408022012	AAA003XXXXZ	286 de 2019	04/09/2019
13	LA-ES09D-522-004412001039	AAA004XXXXM	311 de 2019	03/09/2019
14	LA-ES03D-144-004621077025	AAA014XXXXX	2021-170	21/03/2021
15	LA-ES09D-511-004412001004	AAA004XXXXR	175	29/03/2021
16	LA-ES10A-676-002101002007	AAA001XXXXN	2021-106	10/03/2021
17	LA-ES11D-770-004105006048	AAA003XXXXU	2021-236	07/04/2021
18	LA-ES11D-788-004105005034	AAA003XXXXR	2021-223	07/04/2021
19	LA-ES11D-781-004105005002	AAA003XXXXU	194	31/03/2021
20	LA-ES03D-146-004321077023	AAA014XXXXF	2020-337	25/11/2020
21	LA-ES03D-140-004621077007	AAA014XXXXM	2020-334	25/11/2020
22	LA-ES03D-148-004621077021	AAA014XXXXO	2020-339	25/11/2020
23	LA-ES03D-174-004621075019	AAA014XXXXZ	345	25/11/2020

Con base en ello, la OCI realizó solicitud de dicha información mediante correo electrónico del día 16 de junio de 2021, recibiendo respuesta por parte de la Gerencia de Desarrollo inmobiliario el día 25 de junio de 2021, donde se comunicaba que dicha información había sido solicitada a los tres contratistas responsables de la elaboración de los informes de avalúo; Sociedad Colombiana de Avaluadores mediante Radicado EXTS21-0002481 del 21/06/2016; Cámara de La Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria mediante Radicado EXTS21-0002482; y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante Radicado EXTS21-0002480 del 21/06/2016.

El día 07/07/2021 se recibió por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, correo electrónico donde se encontraba adjunto oficio con Radicado EXT21-0004428, donde se daba respuesta por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital al oficio con Radicado EXTS21-0002480 del 21/06/2016. Una vez realizado el análisis a dicho oficio, se tiene que:

- a. Para los siguientes expedientes prediales, a pesar de que se relacionan en el oficio remitido, no se encuentra sustento a la depuración de las construcciones de las ofertas de estudio de mercado:

IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
A-PT000-73-1053140XXXX6	AAA014XXXXR	2019-1645	17/01/2020
LA-PT000-27-2053080XXXX7	AAA015XXXXO	2019-1678	17/01/2020

- b. Para los siguientes expedientes prediales, los valores de las construcciones relacionados en el oficio son para el año 2020 y los informes de avalúo realizados para dichos expedientes prediales, corresponden al año 2021, en consecuencia, no se atendió de fondo la solicitud:

IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
LA-ES03D-144-0046210XXXX5	AAA014XXXXX	2021-170	21/03/2021
LA-ES04A-210-0045810XXXX2	AAA004XXXXZ	2021-218	06/04/2021
LA-ES09D-511-0044120XXXX4	AAA004XXXXR	175 de 2021	29/03/2021
LA-ES10A-676-0021010XXXX7	AAA001XXXXN	2021-106	10/03/2021
LA-ES11D-770-0041050XXXX8	AAA003XXXXU	2021-236	07/04/2021
LA-ES11D-788-0041050XXXX4	AAA003XXXXR	2021-223	07/06/2021
LA-ES11D-781-0041050XXXX2	AAA003XXXXU	194 de 2021	31/03/2021

- c. Se presenta sustento frente a la depuración de las ofertas de mercado para los siguientes expedientes prediales:

IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
LA-ES03D-146-0043210XXXX3	AAA014XXXXF	2020-337	25/11/2020
LA-ES03D-140-0046210XXXX7	AAA014XXXXM	2020-334	25/11/2020
LA-ES03D-148-0046210XXXX1	AAA014XXXXO	2020-339	25/11/2020
LA-ES03D-174-0046210XXXX9	AAA014XXXXZ	345 de 2020	25/11/2020

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

LA-ES09D-516-0044120XXXX9	AAA004XXXXY	2020-349	25/11/2020
---------------------------	-------------	----------	------------

Sin embargo, a pesar de que se presenta un sustento frente a la depuración de las ofertas de mercado para los expedientes, la Oficina de Control Interno realiza la observación de verificar el valor tomado ya que, según la respuesta, se toman "Costos Directos", lo cual incumple lo dispuesto en el Artículo 3<sup>43</sup> y 13<sup>44</sup> de la Resolución 620 de 2008, donde se especifica que en el desarrollo de la aplicación del Método de Costo de Reposición, se busca establecer el valor del bien a partir de la depreciación (Fitto y Corvini) del costo total de la construcción.

TIPOLOGÍAS 2020		
Código tipología	Costo directo	
VIVIENDA		
Vivienda en material reciclado piso en tierra, cerramiento en materiales reciclados (medera, teja, tela asfáltica Plástico), con espacio para baño, (Sin presupuesto).		

Lo anterior da cuenta de una posible exposición al riesgo de no contar con el soporte documental metodológico, como presupuestos de diferentes tipologías constructivas y/o fuentes de información como revistas especializadas, que permitan ofrecer una base de valoración con el sustento técnico necesario para el correcto cálculo del coeficiente de variación, el cual a su vez, es punto de referencia para el cálculo del valor del metro cuadrado de terreno. O en su reemplazo la implementación de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008.

### Respuesta observación 2

En primer lugar y con respecto a los siguientes predios:

ITE M	IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
1	LA-ES10A-672-0021010XXXX9	AAA001XXXXA	258 de 2019	6/08/2019
2	LA-ES10A-673-0021010XXXX0	AAA001XXXXT	259 de 2019	16/05/2019
3	LA-ES10A-682-0021010XXXX9	AAA001XXXXP	265	9/08/2019
4	LA-ES10A-687-0021010XXXX3	AAA001XXXXZ	270 de 2019	15/11/2019
6	LA-ES10D-696-0041060XXXX2	AAA003XXXXH	279	6/08/2019
7	LA-ES10A-665-0021010XXXX5	AAA001XXXXS	254-2019	6/08/2019
8	LA-ES10A-663-0021010XXXX6	AAA001XXXXX	252	9/08/2019
9	LA-ES10D-695-0041060XXXX3	AAA003XXXXL	278 de 2019	8/08/2019
10	LA-ES03A-178-0046210XXXX0	AAA014XXXXY	65 de 2019	6/08/2019
11	LA-ES05A-307-0045120XXXX9	AAA004XXXXK	196 de 2019	9/08/2019
12	LA-ES07A-453-0044080XXXX2	AAA003XXXXZ	286 de 2019	4/09/2019
13	LA-ES09D-522-0044120XXXX9	AAA004XXXXM	311 de 2019	3/09/2019

Es pertinente mencionar los alcances del encargo valuatorio contratado por la EMB, detallado en los clausulados contractuales correspondientes a los contratos N° 098 y N° 099 de 2018, los cuales, corresponden al proceso GDI-CMA-002 de 2018, el cual, estipula en su anexo técnico lo siguiente:

(...)

*"15. Para el desarrollo del Método de comparación y/o mercado las ofertas o transacciones deberán estar organizadas en el formato validando los siguientes requerimientos (Ver Anexos Formato Mercado NPH –PH):*

*a) Se cite la fuente de la oferta.*

*b) Los valores y el análisis estadístico se encuentren en los rangos definidos en la resolución IGAC620/08.*

*c) Los datos de los inmuebles comparables que sirvieron de base para determinar el avalúo del inmueble.*

*d) Se deberá indicar de manera clara para las ofertas consideradas:*

*i. La ubicación,*

*ii. Dirección en área urbana y vereda y nombre de finca en área rural*

<sup>43</sup> Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

<sup>44</sup> Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

iii. El área de terreno

iv. Área de construcción

v. Valores depurados de cada una de las ofertas.

vi. Edad de la construcción.

vii. Normatividad urbanística (Área de Actividad -Tratamiento)

e) En los cuadros de ofertas se deberá citar la fuente de la oferta, y el resultado del tratamiento estadístico (la media, desviación estándar, coeficiente de variación y el coeficiente de asimetría).

F) El cuadro de ofertas deberá contener claramente:

i.-la fuente,

ii.-fecha de la oferta,

iii.- fotografías,

iv.- número de oferta

v.-Referencia catastral

vi.-Además que la información contenida en el cuadro sea legible.

g) Como anexo al estudio de mercado se deberá entregar un plano que contenga la georreferenciación de las ofertas analizadas

h) Se deberá entregar en formato digital un archivo .kml que contenga listadas las ofertas analizadas

**16. Toda la información y cálculos que hagan parte integral del avalúo comercial corporativo deberá ser suministrada en formato digital a EMB para su respectiva verificación.** (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, y en virtud de los compromisos contractuales de los contratistas con la EMB, estos entregaron un (1) informe de avalúo comercial en original, dos copias y un cd, el cual, contiene el informe de avalúo comercial con toda la información y cálculos que hacen parte integral de este, junto a un archivo .xls, conforme con los compromisos contractuales, y en especial al numeral 15 del anexo técnico mencionado, información que reposa en el expediente físico predial de cada inmueble.

De igual manera, y sin perjuicio de lo anterior, se anexan los oficios con radicados EXT21-0004937 y EXT21-0005001 (Ver carpeta "observación 2") que dan respuesta al requerimiento realizado por la OCI el día 16 de junio de 2021 por medio del correo electrónico institucional.

Ahora bien, con respecto a los siguientes predios:

IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
A-PT000-73-1053140XXXX6	AAA014XXXXR	2019-1645	17/01/2020
LA-PT000-27-205308XXXX7	AAA015XXXXO	2019-1678	17/01/2020

Al inicio de la ejecución del contrato N° 118 de 2019, contrato celebrado entre la EMB y la UAECD, los inmuebles listados corresponden a los primeros productos entregados por el contratista en el marco del mencionado contrato, dichos productos fueron analizados y observados por parte del grupo de avalúos de la EMB, por medio de los oficios EXTS19-0003182 del 03 de diciembre de 2019 y EXTS19-0003457 del 20 de diciembre de 2019, (Ver Carpeta "observación 2"). Ahora bien, es pertinente mencionar que la UAECD, maneja un protocolo de informe de avalúo propio de dicha entidad, el cual, no contemplaba el cuadro de depuración de las construcciones en las ofertas de mercado, sin embargo, atendiendo a la observación realizada por la Subgerencia de Gestión del Suelo, la UAECD ha presentado mejoras en su aplicativo de Avalúos Comerciales, con el fin de que, al generar el informe de avalúo, los informes posteriores contemplen dicha información, que al día de hoy, ya está siendo cargada en el aplicativo por parte de la UAECD.

Respecto a los predios:

IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
LA-ES03D-144-0046210XXXX5	AAA014XXXXX	2021-170	21/03/2021
LA-ES04A-210-0045810XXXX2	AAA004XXXXZ	2021-218	06/04/2021
LA-ES09D-511-0044120XXXX4	AAA004XXXXR	175 de 2021	29/03/2021
LA-ES10A-676-0021010XXXX7	AAA001XXXXN	2021-106	10/03/2021
LA-ES11D-770-0041050XXXX8	AAA003XXXXU	2021-236	07/04/2021

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

LA-ES11D-788-0041050XXXX4	AAA003XXXXR	2021-223	07/06/2021
LA-ES11D-781-0041050XXXX2	AAA003XXXXU	194 de 2021	31/03/2021

De acuerdo con la observación realizada: *“Para los siguientes expedientes prediales, los valores de las construcciones relacionados en el oficio son para el año 2020 y los informes de avalúo realizados para dichos expedientes prediales, corresponden al año 2021, en consecuencia, no se atendió de fondo la solicitud.”*, se debe tener en cuenta que, la labor misional de la UAECD, es la de realizar y actualizar el Catastro de la ciudad de Bogotá, donde una de sus actividades, corresponde a la liquidación de los avalúos catastrales, para ello elabora y/o actualiza las tipologías constructivas, labor que inicia sus estudios en el segundo semestre de cada año.

De esta manera, por razones de operatividad, el contratista decide utilizar las mismas tipologías durante este periodo para la realización del servicio de avalúos comerciales. Teniendo en cuenta esta condición, la vigencia de las tipologías utilizadas comprenden el periodo aproximado desde julio 1 del año en curso hasta el 30 de junio del siguiente año. De acuerdo con lo anterior, y la fecha de los avalúos comerciales, los valores de reposición depreciados utilizados para descontar el valor de la construcción a las ofertas de mercado, así como los valores de los cuales parte el valor de reposición por tipología, utilizadas por el contratista, son consistentes.

Con respecto a los predios:

IDENTIFICADOR PREDIAL	CHIP	INFORME AVALÚO	FECHA INFORME
LA-ES03D-146-0043210XXXX3	AAA014XXXXF	2020-337	25/11/2020
LA-ES03D-140-0046210XXXX7	AAA014XXXXM	2020-334	25/11/2020
LA-ES03D-148-0046210XXXX1	AAA014XXXXO	2020-339	25/11/2020
LA-ES03D-174-0046210XXXX9	AAA014XXXXZ	345 de 2020	25/11/2020
LA-ES09D-516-0044120XXXX9	AAA004XXXXY	2020-349	25/11/2020

De acuerdo con la observación realizada: *“...Sin embargo, a pesar de que se presenta un sustento frente a la depuración de las ofertas de mercado para los expedientes, la Oficina de Control Interno realiza la observación de verificar el valor tomado ya que, según la respuesta, se toman “Costos Directos” ...”,* y la cual hace referencia a encargos valuatorios en virtud del contrato 118 de 2019, es pertinente aclarar que, los sectores donde se ubican dichos predios el desarrollo constructivo del sector es por autoconstrucción y de manera progresiva.

Aunado a lo anterior, como la condición socioeconómica de los habitantes del sector, correspondiente a estratos dos, estos sectores, no suelen incurrir en costos indirectos, como costos de licenciamientos, de administración, financieros, estudios de suelos, diseños de obra, entre otros, los cuales, dentro del desarrollo progresivo y de autoconstrucción de estas edificaciones, solo contemplan costos asociados a los insumos y mano de obra. De esta manera, la UAECD dentro de su amplio catálogo de tipologías constructivas, discrimina dicha situación. Por esta razón, las tipologías constructivas de las cuales parte el valor de reposición, el cual posteriormente es depreciado, presentadas por medio del oficio N° EXT21-0004428 del 07 de julio de 2021, solo presentan los costos directos, los cuales según los estudios de la UAECD son los que se deben tener en cuenta en este tipo de sectores, la anterior generalidad confirmada bajo el análisis de las características puntuales de cada inmueble.

Por último, y en atención a las observaciones realizadas y en particular: *“Lo anterior da cuenta de una posible exposición al riesgo de no contar con el soporte documental metodológico, como presupuestos de diferentes tipologías constructivas y/o fuentes de información como revistas especializadas, que permitan ofrecer una base de valoración con el sustento técnico necesario para el correcto cálculo del coeficiente de variación, el cual a su vez, es punto de referencia para el cálculo del valor del metro cuadrado de terreno. O en su reemplazo la implementación de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008.”*, es pertinente aclarar que, el alcance contractual de los encargos valuatorios realizado por la EMB a los contratistas, tiene como objeto la determinación del avalúo comercial de los predios requeridos para la construcción de la PLMB, por lo cual, la determinación de las tipologías constructivas corresponden a los mencionados predios, ahora bien, tener como base revistas especializadas, como se sugiere, para la depuración de los ofertas de mercado, no refleja la realidad económica de los bienes inmuebles valorados, aunado a que los datos estipulados en revistas especializadas corresponden a

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

estimaciones de valor de construcción generalmente para proyectos constructivos en serie, ejecutados por grandes empresas de la construcción y que sirven de referencia para proyectos mayores, y de ninguna forma reemplazan los presupuestos ejecutados de forma particular y específica para una construcción puntual, como es el caso, de las tipologías incluidas en cada uno de los avalúos comerciales de los predios requeridos para la PLMB.

Se reitera que, en virtud de los compromisos contractuales pactados entre la EMB y las lonjas contratadas, estas hicieron entrega de los productos en formato físico como en formato digital, de los cálculos y valores depurados de las construcciones correspondientes a los predios de la PLMB, como de las ofertas de mercado analizadas.

De acuerdo con todo lo anterior, se observa que no existe una posible exposición al riesgo de no contar con el soporte documental o metodológico, por lo cual, solicitamos sea reconsiderada la observación y conclusión realizada.

### Observación 3:

*Del análisis del expediente predial de CHIP: AAA001XXXXP, se observó que en el informe de avalúose indicó en el numeral "13. Resultado del Avalúo"<sup>7</sup>, el valor total del avalúo del inmueble establecido en Ciento Ochenta y Seis Millones Trescientos Noventa y Siete Mil Pesos M/cte. (\$186.397.000). Sin embargo, en el folio a continuación (Folio 104), se indica en el ítem: Precio de Liquidación Descartando el Anuncio del Proyecto, del documento "Cálculo del Precio de Liquidación", el valor de \$176.935.500 (Ciento Setenta y Seis Millones Novecientos Treinta y Cinco Mil Quinientos pesos) por dicho concepto, encontrando que en el mismo documento a manuscrito se anotó el siguiente valor \$186.075.700.*

*La situación previamente expuesta, evidencia la posible modificación de un documento utilizado en un proceso administrativo adelantado por la EMB, circunstancia que, aunque no generó modificaciones en el valor final de la Oferta de Avalúo presentada al propietario del inmueble<sup>8</sup>, si representa la posibilidad de exposición al riesgo indicado en el Código EMB 58 contenido en la Matriz de Riesgos Institucionales (vigente desde el 30/04/2019 hasta el 30/12/2019): "Deterioro y/o daño de la documentación.", siendo necesario efectuar gestiones tendientes a reforzar los puntos de control establecidos en el procedimiento de Adquisición Predial.*

### Respuesta observación 3

Teniendo en cuenta la observación realizada, se aclara que, para mitigar este riesgo, se realizó el ajuste en el proceso de préstamo de expedientes. Lo anterior teniendo en cuenta que, en el pasado, el préstamo y/o consulta de expedientes era de manera física, sin embargo, en la actualidad a efectos del préstamo y/o consulta de expedientes, este se realiza únicamente a través de mecanismos digitales.

### Observación 5:

Una vez revidada la información de los expedientes prediales frente a la liquidación de gastos por impuesto predial, no se evidenciaron los recibos de dicho impuesto con los cuales se realizó la liquidación en el informe de avalúo, así:

Ítem	Chip	Avalúo No.	Fecha Avalúo
1	AAA004XXXXK	196 de 2019	09/08/2019
2	AAA003XXXXU	2021-236	07/04/2021
3	AAA003XXXXR	2021-223	07/04/2021

Por lo tanto, no fue posible verificar el valor liquidado por este concepto.

Cabe anotar que frente al expediente predial con Chip AAA004XXXXK, la Oficina de Control Interno solicitó mediante correo institucional del 16/06/2021 a la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario el recibo del impuesto predial base para la liquidación de la compensación del impuesto predial. A lo cual, se dio respuesta a través del correo el día 25/06/2021, informado "Numeral 2- OBSERVACIÓN: Para el predio con CHIP AAA004XXXXK no se ha liquidado compensación por impuesto predial, por anterior, no es posible anexar la evidencia solicitada". Así las cosas, se evidenció en el informe de avalúo la liquidación de gastos por impuesto predial como se muestra a continuación:

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - DAÑO EMERGENTE			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	N° AVALÚO	LA-ES05A- [REDACTED]
Fecha informe	Bogotá D.C.		9/08/2019
Dirección Predio	KR [REDACTED]		
Chip	AAA00 [REDACTED]	Matricula Inmobiliaria	50S: [REDACTED]
Propietario	LEIDI JOHANNA ZAMBRANO PULIDO & OTROS	Fecha visita	7/06/2019
Elaborado por:	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES		
Profesional avaluador:	[REDACTED]		
R.A.A - AVAL	RAA AVAL [REDACTED]		
VALOR DEL INMUEBLE		\$	275.417.410
AVALÚO INDEMNIZACIÓN DAÑO EMERGENTE			
ITEM	Subtotal (\$)		
Gastos de Notariado	\$ 769.100		
Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$ 536.899		
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1.000.000		
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	\$ 0		
Gastos por Impuesto Predial	\$ 271.250		
Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	\$ 0		
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 0		
<b>AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 2.577.249</b>		
Son:	DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS		
Fecha:	9/08/2019		
Elaborado por:	[REDACTED]		
	[REDACTED]	Director	[REDACTED]
	[REDACTED]	RAA AVAL	[REDACTED]
	[REDACTED]		[REDACTED]

Bajo este contexto, la información suministrada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario difiere de lo descrito en el informe de avalúo, toda vez que en el apartado Avalúo indemnización – Daño emergente, se consigna el valor de \$271.250 por concepto de Gastos por Impuesto Predial, situación que no permitió verificar la liquidación.

#### Respuesta observación 5:

La información suministrada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario no difiere de lo descrito en el informe de avalúo, ya que el requerimiento realizado por la OCI mediante correo institucional del 16 de junio de 2021 solicitó el recibo del impuesto predial base para la liquidación de la compensación del impuesto predial. Ahora bien, entendiendo que en el informe de avalúo comercial “se liquida lo correspondiente a la indemnización” por concepto de daño emergente - impuesto predial, de conformidad con la Resolución 898 de 2014 del IGAC, y no, la compensación por factor de reconocimiento económico por impuesto predial, siendo dos conceptos diferentes por reconocer al propietario según aplique en el marco del proceso de adquisición predial.

De acuerdo con lo anterior, se aclara que, de aplicar la liquidación de compensación por impuesto predial, este se liquidará y notificará por medio de una resolución diferente a la resolución de oferta de compra, y su liquidación se realiza con base en la Resolución 189 de 2018 y demás normas que la modifiquen y/o complementen.

De esta manera, se observa que la información suministrada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario es consistente. Ahora bien, entendiendo que su solicitud, hace referencia al impuesto predial base, para la liquidación de indemnización por concepto de daño emergente- impuesto predial, liquidado en el informe de avalúo, los mismos son remitidos en la carpeta “observación 5”, por lo cual, solicitamos sea reconsiderada la observación y conclusión realizada.

#### Observación 6:

Revisados los expedientes prediales en cuanto al cálculo del lucro cesante por pérdida de utilidad por renta (Arrendamiento), no se evidenció en el expediente predial el recibo de pago base para la liquidación.

Ítem	Chip	Avalúo No.	Fecha Avalúo
1	AAA004XXXXK	196 de 2019	09/08/2019
2	AAA003XXXXU	2021-236	07/04/2021

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

3	AAA003XXXXR	2021-223	07/04/2021
---	-------------	----------	------------

Dado lo anterior, no fue posible liquidar el valor a deducir por concepto de impuesto predial.

#### Respuesta Observación 6:

Respecto a la observación *“Revisados los expedientes prediales en cuanto al cálculo del lucro cesante por pérdida de utilidad por renta (Arrendamiento), no se evidenció en el expediente predial el recibo de pago base para la liquidación”*, entendiendo la observación respecto al soporte documental del valor del canon de arrendamiento, se hace la claridad que, al momento de suministrar la información requerida por parte de la OCI, información solicitada por correo electrónico institucional el día 4 de junio de 2021, la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario realizó, la entrega para los predios con chip *“AAA004XXXXK, AAA003XXXXU y AAA003XXXXR”*, de los contratos de arrendamiento firmados y las constancias de arrendamiento diligenciadas por los propietarios, esto con el fin de determinar el monto para la liquidación del lucro cesante por pérdida de utilidad por renta.

Ahora bien, respecto a la observación *“Dado lo anterior, no fue posible liquidar el valor a deducir por concepto de impuesto predial”*, como se puede evidenciar en los avalúos comerciales, para el reconocimiento del impuesto predial por concepto de Daño Emergente, el evaluador realizó consulta en las bases de datos de la Secretaria Distrital de Hacienda, esto en concordancia con lo establecido en el Artículo 11 de la resolución 898 de 2014:

**“ARTÍCULO 11. CONSULTA DE INFORMACIÓN.** De ser necesario, el evaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco, entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.”

Lo anterior para determinar el valor a descontar como costo, de los ingresos generados por la renta del inmueble. Teniendo en cuenta su observación, se adjuntan los recibos de impuesto predial bajo los cuales el contratista realizó la liquidación del lucro cesante, ver carpeta *“Observación 6”*.

#### Observación 8:

En cuanto a los expedientes con Chip AAA001XXXXN, AAA003XXXXU y AAA014XXXXFF, se observó liquidación de los gastos de desmonte, embalaje y traslado, sin que en el expediente reposara el estudio de mercado, por lo tanto, la OCI solicitó mediante correo institucional del día 16/06/2021 a la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario el estudio de mercado realizado para sustentar el pago por traslado reflejado en el informe de avalúo. Recibiendo como respuesta, mediante correo institucional el 25/06/2021, acta de reunión del 07/09/2020 que tiene como tema *“Avalúo Antena y parámetros de indemnizaciones, donde no se evidencia el estudio de mercado solicitado, por lo tanto, no es posible verificar el valor liquidado por este concepto.”*

#### Respuesta observación 8:

Respecto a la observación realizada, en el marco de la ejecución del contrato N° 118 de 2019, entre la EMB y la UAECD, y como parte de las parametrizaciones del aplicativo de la UAECD, se realizó reunión entre las partes, el día 7 de septiembre de 2020, y como soporte se tiene el acta entregada a la OCI, donde, en esta reunión la UAECD informó sobre el estudio de mercado realizado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, para determinar el valor a liquidar por concepto de traslado para los avalúos comerciales solicitados por el mismo IDU. De acuerdo con lo anterior, para tener coherencia con los avalúos comerciales realizados para el IDU, para predios requeridos para el proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá PLMB, la EMB solicita se liquide el valor adoptado en el estudio de mercado informado, realizado por el IDU, con el fin de ser consecuentes y coherentes respecto a los valores reconocidos a los propietarios de los bienes inmuebles, sin que existiese diferencia de valor por este concepto, asociada a que IDU y EMB gestionan la adquisición de diferentes inmuebles para el mismo proyecto (PLMB), por este motivo se adopta el mismo valor de factor de traslado, lo cual, es comunicado a la OCI por medio del acta enviada el día 25 de junio de 2021.

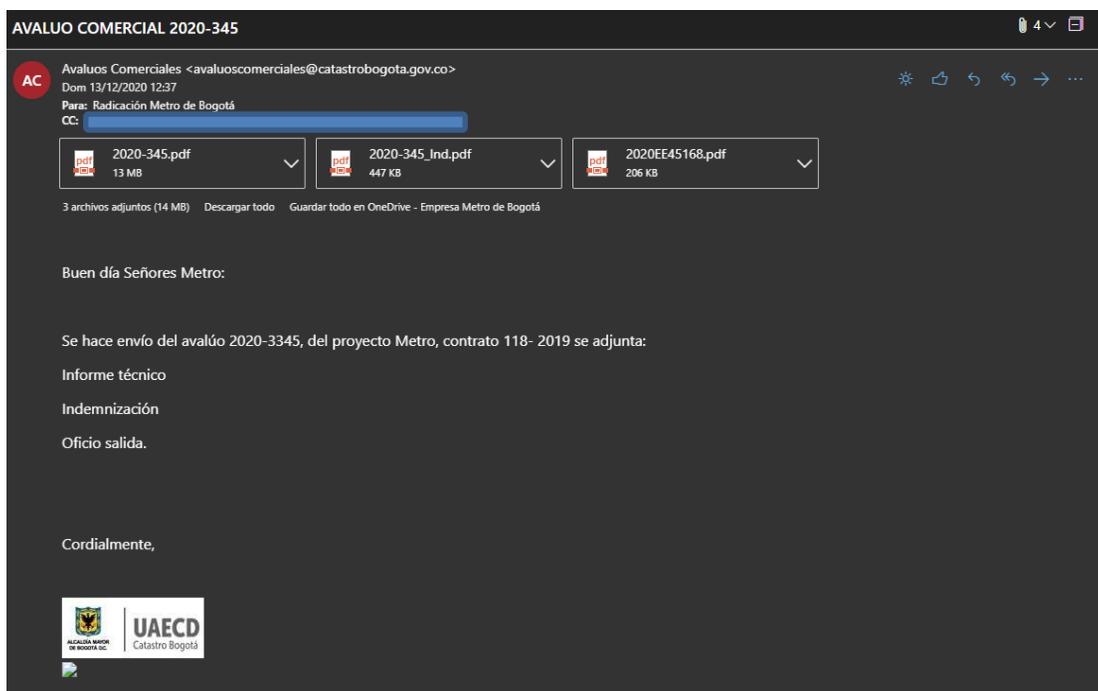
#### Observación 9:

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Analizada la información contenida en el expediente predial CHIP N° AAA014XXXXZ, se evidenciaron inconsistencias respecto el desarrollo de la actividad N°3<sup>9</sup> del Procedimiento para la Adquisición Predial (CÓDIGO: AP-PR-002 V.7), pues se encontró que la fecha de aprobación del informe de avalúo (14/12/2020) por parte del profesional contratista de la EMB, fue anterior a la fecha de la entrega del mismo informe por parte de la Firma Avaluadora (16/12/2020).

**Respuesta observación 9:**

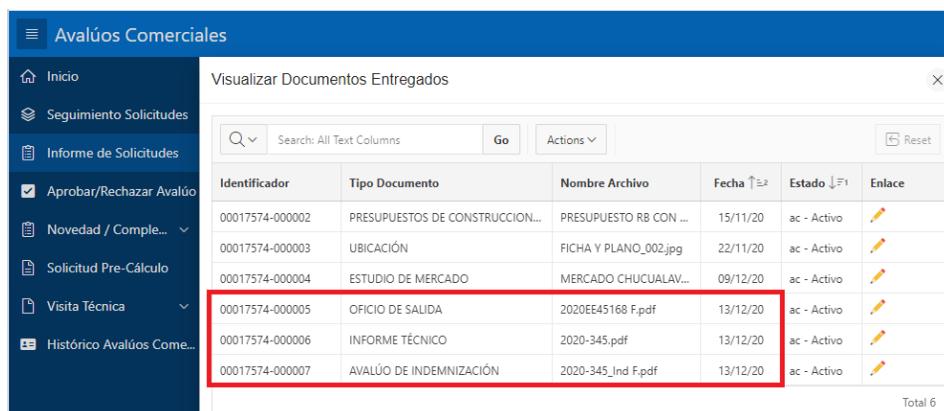
Respecto a la observación realizada, es pertinente mencionar que, en la búsqueda de agilizar la revisión y aprobación del informe de avalúo por parte del equipo de avalúos de la SGS, se recibió dicho informe de avalúo comercial por correo electrónico el día 13 de diciembre de 2020, tal y como se muestra a continuación:



De acuerdo con lo anterior, se procedió a realizar la revisión y aprobación el día 14 de diciembre de 2020, por lo cual, se justifica la diferencia en las fechas de revisión y aprobación del avalúo comercial presentado por parte del contratista bajo el marco del contrato N° 118 de 2019, contrato realizado entre EMB y UAECD.

Aunando a lo anterior, se debe mencionar que, la UAECD, cuenta con el aplicativo de avalúos Comerciales, el cual, es el único canal para la solicitud de avalúos comerciales, y a su vez, es el primer canal de entrega a la EMB de estos, siendo la radicación el segundo canal de entrega, según los protocolos de radicación establecidos por la EMB.

Para el avalúo en cuestión, se cuenta con una fecha de carga y liberación para revisión por parte del solicitante en el aplicativo, del 13 de diciembre de 2020, tal y como se evidencia en la siguiente imagen:



Identificador	Tipo Documento	Nombre Archivo	Fecha	Estado	Enlace
00017574-000002	PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCION...	PRESUPUESTO RB CON ...	15/11/20	ac - Activo	
00017574-000003	UBICACIÓN	FICHA Y PLANO_002.jpg	22/11/20	ac - Activo	
00017574-000004	ESTUDIO DE MERCADO	MERCADO CHUCUALAV...	09/12/20	ac - Activo	
00017574-000005	OFICIO DE SALIDA	2020EE45168 F.pdf	13/12/20	ac - Activo	
00017574-000006	INFORME TÉCNICO	2020-345.pdf	13/12/20	ac - Activo	
00017574-000007	AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN	2020-345_Ind F.pdf	13/12/20	ac - Activo	

De acuerdo con lo anterior, no se presenta una inconsistencia en el procedimiento para la Adquisición Predial (CÓDIGO: AP-PR-002 V.7), por lo cual, solicitamos sea reconsiderada la observación y conclusión realizada.

**Observación 10:**

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Tras el análisis realizado a la información contenida en el expediente del inmueble CHIP N° AAA004XXXXR, y que fuera condensada en el cuadro anterior, se evidenció inexactitud frente a la fecha de expedición del Certificado de Libertad y Tradición (17/02/2021), y la fecha de solicitud del avalúo comercial al contratista (15/02/2021), encontrando que el Certificado de Libertad y Tradición fue expedido con posterioridad a la solicitud del avalúo al contratista por parte de la EMB. La previsualización evidencia discrepancia con la actividad N° 1 del Procedimiento para la Adquisición Predial (CÓDIGO: AP-PR-002 V.7).

#### **Respuesta observación 10:**

De acuerdo con lo expresado en la respuesta a la observación 9, y teniendo en cuenta que el aplicativo de Avalúos Comerciales, el cual, es el único canal para realizar las solicitudes de los encargos valuatorios contratados a la UAECD, y que, en dicho aplicativo se debe realizar la entrega o cargue de los documentos requeridos en los términos del Decreto 1420 de 1998, para esta solicitud se realizó la descarga del citado documento posterior a la fecha de la solicitud, esto con el fin de garantizar que a la fecha de radicación en el aplicativo, dichos documentos se encuentren vigentes, esto teniendo en cuenta que, el control de calidad en el aplicativo del contratista es muy riguroso, y en dado caso de observar alguna inconsistencia en algún documento que soporte la solicitud, generaría la pausa y/o devolución de la solicitud, hasta tanto sea subsanada, causando demoras y reprocesos en la solicitud de avalúos comerciales, y por ende en su futura entrega.

Por lo anterior se da claridad a la diferencia de fecha, dejando claro que esto no genera una inconsistencia para la actividad N° 1 del Procedimiento para la Adquisición Predial (CÓDIGO: AP-PR-002 V.7), por lo cual, solicitamos sea reconsiderada la observación y conclusión realizada.

#### **Observación 11:**

En cuanto al expediente predial Chip N° AAA014XXXXR, verificando el informe de avalúo Consecutivo 2021-334 del 17/01/2021, se observó que, para la determinación del valor por metro cuadrado de terreno, se aplica un Factor de 29,7% "al valor obtenido el estudio de mercado de \$31.130", ahora, si bien en el informe de avalúo se realiza la explicación de cómo se obtiene dicho factor, no se relaciona el estudio de mercado que da el sustento matemático mediante el cual fue obtenido el factor.

#### **Respuesta observación 11:**

Respecto a la observación realizada, es pertinente aclarar que, al predio identificado con Chip AAA014XXXXR se le realizó el avalúo 2019-1645 con fecha 17 de enero de 2020, en el informe se explica de forma clara la aplicación de un factor por la condición normativa del predio, todo ello ilustrado en el numeral 9.1 valor del terreno del informe 2019-1645.

El informe 2019-1645, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, constituye como tal un avalúo comercial ya que cumple con la normatividad vigente para la realización de avalúos comerciales. Para todos los efectos se deben realizar los avalúos comerciales por motivo de utilidad pública con base en los parámetros y procedimientos que rige para los mismos, definidos en el Decreto 1420 de 1998 y en especial las Resoluciones 620 de 2008, 898 de 2014 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ente rector nacional en la materia, dentro del marco normativo de la Ley 388 de 1997.

El informe de avalúo comercial cumple con las normas citadas anteriormente, especialmente el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998:

*"Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:*

*La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.*

*La destinación económica del inmueble.*

*Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos".*

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Cabe aclarar que, las normas no indican la inclusión en el informe de todos y cada uno de los estudios para llegar a la determinación del valor comercial, efectivamente se deben señalar las fuentes y explicar los supuestos que se tuvieron en cuenta.

En la realización de los avalúos, lo primero es tener claro que se busca un valor comercial, Decreto 1420 de 1998 "Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.", en el informe están claramente identificadas las condiciones físicas y jurídicas.

Por lo anterior, se observa que la información encontrada en el avalúo en cuestión es consistente para la determinación del valor de terreno. Ahora bien, entendiendo que su observación, hace referencia al estudio del factor utilizado en el informe técnico de avalúo comercial 2019-1645, expresado en el numeral 9 del mismo, este es remitido en la carpeta denominada "observación 11", por lo cual, solicitamos sea reconsiderada la observación y conclusión realizada.

## HALLAZGOS:

### Hallazgo 1:

Una vez verificada la secuencia cronológica entre la fecha de solicitud de los avalúos, la fecha de entrega por parte del evaluador y/o lonja y aprobación por parte de la EMB, de conformidad con las evidencias aportada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, se identificó que la fecha de expedición de los Certificados de Tradición y Libertad es anterior a tres (3) meses a la fecha de solicitud de los avalúos, en los siguientes expedientes prediales:

Ítem	Chip catastral	Fecha de Tradición y Libertad (A)	Fecha Solicitud Elaboración Avalúo (B)	Diferencia entiempo (B-A)
1	AAA001XXXXT	30/11/2018	16/05/2019	4 meses y 17 días
2	AAA001XXXXW	04/12/2018	17/06/2019	6 meses y 3 días
3	AAA014XXXXY	23/11/2018	23/04/2019	7 meses
4	AAA003XXXXZ	30/09/2018	29/05/2019	7 meses y 29 días
5	AAA001XXXXZ	30/11/2018	17/06/2019	6 meses y 20 días
6	AAA003XXXXA	05/12/2018	21/06/2019	6 meses y 17 días
7	AAA003XXXXL	11/01/2019	16/05/2019	4 meses y 5 días
8	AAA004XXXXK	30/11/2018	12/06/2019	6 meses y 15 días
9	AAA014XXXXF	27/04/2020	02/09/2020	4 meses y 6 días
10	AAA004XXXXY	27/04/2020	09/09/2020	4 meses y 13 días
11	AAA014XXXXM	27/04/2020	02/09/2020	4 meses y 6 días
12	AAA001XXXXA	31/12/2018	24/04/2019	3 meses y 21 días
13	AAA001XXXXP	29/11/2018	17/06/2019	6 meses y 17 días
14	AAA003XXXXH	5/12/2018	24/04/2019	4 meses y 19 días
15	AAA001XXXXX	04/12/2018	24/04/2019	4 meses y 20 días
16	AAA014XXXXZ	27/04/2020	09/09/2020	4 meses y 11 días
17	AAA004XXXXM	23/11/2018	06/06/2019	6 meses y 13 días
18	AAA0149CERTO	23/09/2020	24/01/2020	7 meses y 29 días
19	AAA014XXXXO	27/04/2020	02/09/2020	4 meses y 3 días
20	AAA001XXXXS	04/12/2018	24/04/2019	4 meses y 20 días
21	AAA003XXXXX	03/12/2019	12/06/2019	6 meses y 1 día

En tal sentido, se observó el incumplimiento de lo establecido el Artículo 13<sup>45</sup> del [Decreto 1420 de 1998 de](#) la Presidencia de la República.

### Respuesta hallazgo 1:

<sup>45</sup> Artículo 13º.- La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:  
(...) Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Respecto al hallazgo realizado, es pertinente tener en cuenta que, en la realización de avalúos el estudio jurídico corresponde a la entidad interesada, no obstante, el perito evaluador y las entidades encargadas de los avalúos comerciales se remiten al artículo 6 de la Resolución 620 de 2008, con el fin de solicitar alcance a la documentación aportada, dado que requiere de dicha documentación para llevar a cabo la realización del encargo valuatorio.

*“Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:*

*1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.*

*(..)*

*8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías”.*

Conforme con lo anterior, el contratista no evidenció situaciones que imposibilitaran llevar a cabo la realización del encargo valuatorio en los términos establecidos en el decreto 1420 de 1998, dejando constancia en los avalúos, en el numeral de información jurídica *“el presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos”*. De igual forma en las consideraciones se expresa *“El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole...”*.

En este punto se debe tener claro que, el alcance del encargo valuatorio, es la determinación del valor comercial entendiéndose este conforme al Decreto 1420 de 1998 *“Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.”* Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

### Hallazgo 2:

Verificados los valores por los cuales se elaboró el Certificado de Disponibilidad Presupuestal, la oferta de compra, la notificación de Oferta de Compra y el Certificado de Registro Presupuestal dentro del proceso de adquisición predial de los siguientes expedientes prediales se evidenció:

CHIP		AAA001XXXXZ	AAA003XXXXH
AVALÚO	No.	270 de 2019	279 de 2019
	Fecha	15/11/2019	06/08/2019
	Valor	\$481.606.169	\$1.512.835.279
OFERTA DE COMPRA	No.	264 de 2020	417 de 2019
	Fecha	19/05/2020	16/12/2019
	Valor	\$482.038.949	\$1.518.275.425
CDP	No.	1293	1572
	Fecha	13/04/2020	05/12/2019
	Valor	\$482.038.949	\$1.518.275.425
CRP	No.	1364	1793
	Fecha	27/05/2020	20/12/2019
	Valor	\$482.038.949	\$1.518.275.425
DIF VALOR VS AVALÚO		\$432.780	\$5.440.146

Tal como lo muestra la tabla precedente, los valores liquidados en los documentos de Oferta de Compra, CDP, CRP no corresponden a lo liquidado en el respectivo informe de avalúo de cada expediente.

Lo expuesto, evidencia la necesidad de fortalecer la efectividad de los controles al riesgo GT-74 *“Errores en la generación de las operaciones financieras (Presupuesto, contabilidad y tesorería)”* dela matriz de

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

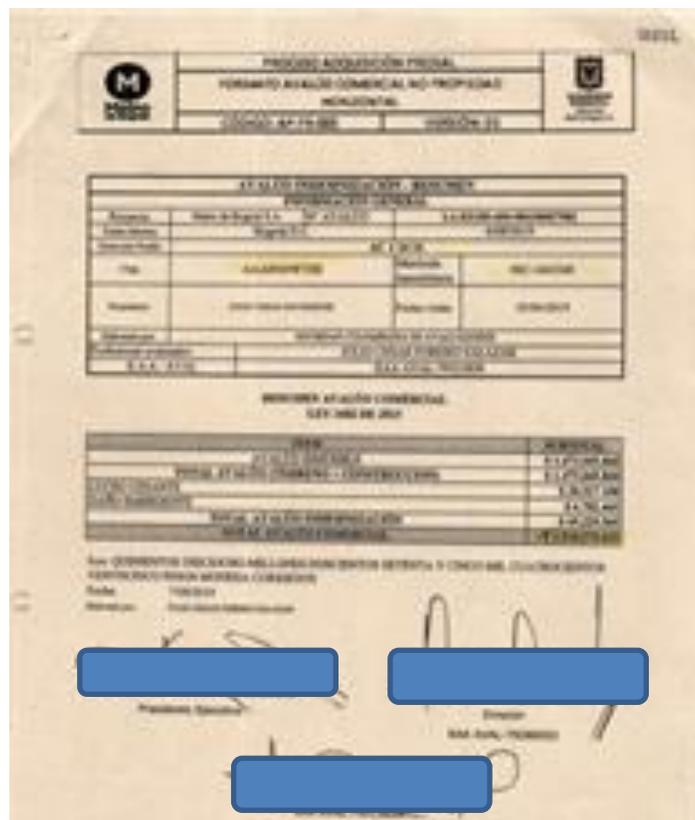
riesgos del 31/12/2019 vigente hasta el 15/11/2020 con respecto al expediente predial con Chip AAA001XXXXZ.

Igual situación se pudo establecer respecto del contenido del expediente AAA003XXXXH, pues se evidenció la necesidad de fortalecer la efectividad de los controles al riesgo EMB-26 GAF: "Errores en la generación de las operaciones financieras (Presupuesto, contabilidad y tesorería)" contenido en la Matriz de Riesgos Institucionales, código G-FR-001 (vigente desde el 30/04/2019 hasta el 30/12/2019).

Por lo anterior, es pertinente reiterar la necesidad del fortalecimiento de los puntos de Control Identificados en el Procedimiento para Adquisición Predial Código AP-PR-002 V.7, a fin de evitar la ocurrencia futura de la situación descrita.

**Respuesta hallazgo 2:**

Para este punto en concreto, se precisa que, el predio con CHIP número AAA003XXXXH y con identificación interna LA-ES10D-696-0041060XXXX2. Se amparó mediante Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP No. 001572 del 05 de diciembre de 2019, sustentado con el Informe de Avalúo Comercial No. 279 del 06 de agosto del 2019 por valor de \$1.518.275.425

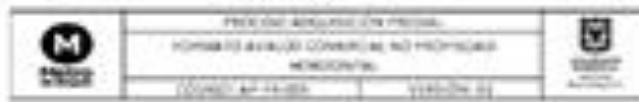


Es así como, en el presupuesto de gastos e inversiones de la Empresa Metro de Bogotá S.A. - EMB, para la vigencia del 2019, y soportado con dicho avalúo se expidió el aludido CDP, por la suma de \$1.518.275.425, en esa misma línea la Resolución de Oferta de Compra No. 417 del 16 de diciembre del 2019, amparado con el Certificado de Registro Presupuestal - CRP No. 1793 del 20 de diciembre del 2019.

Igual situación, es evidenciada para el predio con identificación predial de la EMB LA-ES10A-687-0021010XXXX3 y CHIP AAA001XXXXZ, desde la Subgerencia de Gestión de Suelo se adelantaron las gestiones tendientes a obtener el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) mediante el cual se garantiza la existencia del rubro y la apropiación presupuestal suficiente para atender el gasto.

Infiriendo de lo anterior que, en el presupuesto de gastos e inversiones de la EMB, para la vigencia del 2020 se contó con la DISPONIBILIDAD No. 001293 de fecha 13/04/2020 por valor de \$482.038.949,00. El cual, tuvo como soporte el Informe de Avalúo Comercial No. 270 de 2019 en el que se taso por valor total de indemnización la suma de \$482.038.949,00.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	




RESUMEN DE AVALÚO COMERCIAL	
VALOR AVALUADO	1.234.567.890
VALOR DE AVALUO COMERCIAL - CORRECCION	1.234.567.890
TOTAL AVALUO	1.234.567.890
TOTAL AVALUO COMERCIAL	1.234.567.890

Se clasifica en el rubro de CUARENTA Y OCHO MILONES TRECE Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS SOLO EN MONEDA CORRIENTE.  
Fecha: 02/03/2018  
Firma: [Firma]

[Redacted signature area]

En ese orden de ideas, de conformidad con el Informe de Avalúo Comercial No. 270 del 2019, es que en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 001293 del 13 de abril del 2020, Resolución de Oferta de Compra No. 264 del 19 de mayo del 2020 y Certificado de Registro Presupuestal No. 1364 del 27 de mayo del 2020, se indica la suma de \$482.038.949,00.

De lo transcrito, se evidencia que los valores liquidados en los documentos de Oferta de Compra, CDP, CRP guardan relación con lo liquidado en los respectivos informes de avalúo expedidos por cada predio. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

**Hallazgo 3:**

Una vez verificada la secuencia cronológica entre la fecha de solicitud de los avalúos por parte de la Empresa de Metro de Bogotá y la fecha de entrega por parte del contratista y/o proveedor, de conformidad con las evidencias aportadas por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, se evidenció que los mismos fueron entregados y/o radicados con posterioridad a los treinta (30) días hábiles, en los siguientes expedientes prediales:

Ítem	Chip Catastral	Fecha Solicitud Avalúo (A)	Fecha Entrega Avalúo por Parte Del Contratista (B)	Diferencia Tiempo – Días Hábiles (A-B)
1	AAA001XXXXT	16/05/2019	12/07/2019	38
2	AAA023XXXXA	09/10/2018	12/07/2019	186
3	AAA003XXXXL	16/05/2019	12/07/2019	38
4	AAA014XXXXY	23/04/2019	12/07/2019	55
5	AAA014XXXXF	02/09/2020	16/12/2020	71
6	AAA004XXXXY	09/09/2020	16/12/2020	66
7	AAA003XXXXZ	29/05/2019	16/08/2019	54
8	AAA014XXXXX	15/02/2021	05/04/2021	33
9	AAA003XXXXU	12/02/2021	15/04/2021	42
10	AAA014XXXXR	01/10/2019	25/11/2019	37
11	AAA003XXXXR	12/02/2021	14/04/2021	42
12	AAA015XXXXO	02/10/2019	25/11/2019	35

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

En tal sentido, se observó el incumplimiento de lo dispuesto en el Parágrafo 2º del Artículo 13<sup>46</sup> del [Decreto 1420 de 1998](#) emitido por el la Presidencia de la República y el Artículo 6<sup>47</sup> de la [Resolución 898 de 2014](#) del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

### Respuesta hallazgo 3:

Respecto a los predios contratados con las Lonjas de propiedad raíz:

Ítem	Chip Catastral
1	AAA001XXXXT
2	AAA023XXXXA
3	AAA003XXXXL
4	AAA014XXXXY
7	AAA003XXXXZ

De acuerdo con el hallazgo realizado, es importante mencionar lo indicado en el CLAUSULADO OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE CONSULTORÍA No. 98 DE 2018, SUSCRITO ENTRE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. – EMB Y CAMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ LONJA INMOBILIARIA, así como lo indicado en el CLAUSULADO OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE CONSULTORÍA No. 99 DE 2018, SUSCRITO ENTRE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. – EMB Y SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES, los cuales estipulan en su cláusula Segunda:

*“QUINTA- FORMA DE PAGO: EL CONTRATANTE, realizará el pago al CONTRATISTA del valor del Contrato de los avalúos comerciales corporativos que realice, y que resulten de la suma de los valores totales de cada uno de los cuadernillos no objetados de acuerdo con la siguiente fórmula:”*

Valor por cuadernillo Tipo 1 =	Precio unitario del Avalúo Comercial Corporativo no objetado junto con daño Emergente, este tipo de cuadernillo solo aplica para inmuebles que no requieran determinación de lucro cesante.
Valor por cuadernillo Tipo 2 =	Precio unitario del avalúo comercial corporativo no objetado junto con daño emergente + Precio unitario de lucro cesante.

*“Para efectos de la forma de pago, los siguientes serán los valores unitarios a pagar por la entrega a satisfacción de los cuadernillos dentro de los veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de lo último que suceda entre la entrega de la documentación requerida para la elaboración del avalúo o la realización de la visita técnica.”*

(...)

*“Se considerará entrega injustificada, toda aquella que realice el CONTRATISTA superando el término establecido de 20 días hábiles para la entrega de avalúo comercial corporativo sin que cuente con autorización previa y expresamente otorgada por el supervisor del contrato.”*

De acuerdo con lo anterior, se concluye que, los avalúos comerciales corporativos pactados en los contratos suscritos con los contratistas, fueron definidos en dos tipos de cuadernillo, donde los 20 días hábiles pactados para la entrega de dicho cuadernillo por parte del contratista, se contabilizaban a partir de la fecha de lo “último que suceda” entre la entrega de la documentación requerida para la elaboración del avalúo (documentación dependiendo del tipo de cuadernillo) o la realización de la visita técnica.

Adicionalmente, se concluye que, el contratista podrá entregar el avalúo comercial corporativo, posterior a la fecha acordada, de 20 días hábiles, cuando cuente con justificación y esta sea autorizada por el supervisor del contrato.

Acorde con lo anterior, a continuación, se relacionan las solicitudes y entregas de los informes de avalúo comercial, correspondientes a los contratos N° 098 y N° 099 de 2018:

<sup>46</sup> Artículo 13º.- Parágrafo 2º.- El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente Artículo

<sup>47</sup> Artículo 6. Plazo para la Elaboración del Avalúo. El plazo para la elaboración del avalúo será de treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la solicitud escrita con toda la información a la que se refiere el artículo 5 de la presente Resolución.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	CHIP	CTO	SOLICITUD AVALÚO COMERCIAL (Entrega insumos para valoración terreno y construcción)	FECHA	FECHA DE SOLICITUD INDEMNIZACIÓN (Entrega insumos para liquidación daño emergente y lucro cesante)	FECHA	FECHA DE 1ª ENTREGA DEL AVALÚO A LA EMB	OBSERVACION ENTREGA Y ENTREGAS POSTERIORES JUSTIFICADAS	DIAS HABILDES *
1	AAA001XXXXT	099 de 2018	EXTS19-0001149	18/05/2019	EXTS19-0001880	11/07/2019	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	-	1
2	AAA023XXXXA ID PREDIAL LA-ES10A-668-002101XXXX7	099 de 2018	EXTS18-0003331	9/10/2018	EXTS19-0001625 Solicitud Lucro cesante	28/06/2019	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	*La lonja comisionada del encargo valuatorio, Sociedad Colombiana de Avaluadores, manifestó la necesidad de revisar por parte del equipo de Empresa Metro de Bogotá, las áreas correspondientes al inmueble valorado, ya que en la visita de inspección valuatoria, se presume la existencia de áreas adicionales al área privada. Lo anterior se encuentra documentado en el Acta de reunión abril 26 de 2019, de esta manera la entrega posterior a la fecha acordada de acuerdo con CLAUSULADO OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE CONSULTORÍA No. 99 DE 2018, se encuentra debidamente justificada.	*Presen to entrega posteri or justificada
3	AAA003XXXXL	099 de 2018	EXTS19-0001149	18/05/2019	EXTS19-0001722	10/07/2019	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	-	2
7	AAA003XXXXZ	098 de 2018	EXTS19-0001337	30/05/2019	EXTS19-0002281	16/08/2019	Entrega por acta reunión Agosto 16 de 2019	-	0
4	AAA014XXXXY	099 de 2018	EXTS19-0000953	23/04/2019	EXTS19-0001686	9/07/2019	Entrega por acta reunión Julio 12 de 2019	-	3

Nota: \*Días hábiles entre lo último que suceda entre la entrega de la documentación requerida para la elaboración del avalúo o la realización de la visita técnica, y la entrega del avalúo comercial en formato físico por parte del contratista. La documentación relacionada en la tabla se encuentra anexa en la carpeta "Hallazgo 3".

De acuerdo con todo lo anterior, y, entendiendo que, la definición de los tipos de cuadernillo, y tiempos de entrega acordados en los clausulados contractuales referidos, fueron definidos con base en lo estipulado en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se considera que, no existió incumplimiento, respecto a las normas referidas en la observación realizada, por lo cual solicitamos sea reconsiderado el hallazgo y conclusión realizada.

Respecto a los predios, donde el encargado de realizar los avalúos comerciales fue la UAEDC, se tiene lo siguiente:

Ítem	Chip Catastral
5	AAA014XXXXF
6	AAA004XXXXY
8	AAA014XXXXX
9	AAA003XXXXU
10	AAA014XXXXR
11	AAA003XXXXR
12	AAA015XXXXO

Respecto al hallazgo realizado, es importante tener en cuenta que, en la ejecución del contrato N° 118 de 2019, respecto de los inmuebles mencionados en la observación, la UAEDC solicitó la complementación de la documentación necesaria para desarrollar el encargo valuatorio, como lo fue, el ajuste de la ficha predial suministrada por la EMB, en función de lo observado por el evaluador, al momento de la inspección ocular al inmueble.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Así mismo, en la elaboración de avalúos, estos poseen tareas y/o pasos que, en determinadas circunstancias, se deben verificar con sumo cuidado, como lo concerniente a la normatividad vigente del inmueble, las ofertas presentadas en el estudio de mercado, antecedentes de valores liquidados, etc. De esta manera los informes de avalúo son sometidos a un comité colegiado, donde participan expertos en el tema debidamente registrados, que sugieren revisión de determinados ítems dentro de la adopción de valores tanto de terreno como de construcción, razón por la cual, estos informes requieren en algunos casos, de más tiempo en su ejecución.

En ese orden de ideas, el contratista realiza socializaciones con el grupo de avalúos de la SGS, donde informa las situaciones referentes a la ejecución de los avalúos comerciales, y en virtud del párrafo del artículo 6 de la Resolución 898 de 2014, existirán avalúos, que no serán entregados en el término establecido en el Decreto 1420 de 1998, toda vez que, buscando la armonía entre las partes involucradas, para que la entrega se realice a satisfacción, estas socializaciones, explican los pormenores del avalúo comercial, como la metodología desarrollada y parámetros que se tuvieron en cuenta en la determinación de los valores de terreno y construcción.

Conforme a lo anterior, entendiendo la rigurosidad normativa, la cual definió los tiempos establecidos en el decreto 1420 de 1998, respecto a la práctica valuatoria, estos tiempos suelen prolongarse debido a la trascendencia del avalúo comercial, en el marco de un proceso de adquisición predial.

Ahora bien, entendiendo que su solicitud, hace referencia al tiempo transcurrido entre la solicitud del avalúo y la entrega del mismo por parte de los contratistas, reiterando que se propende por recibir a satisfacción los informes de avalúo en el menor tiempo posible, los comunicados y/o correos institucionales, que dan cuenta, de la ejecución de las actividades mencionadas, en el marco de la ejecución contractual, son remitidos en la carpeta "Hallazgo 3. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

#### Hallazgo 4:

En relación con el cumplimiento de la normatividad vigente y las metodologías valuatorias de conformidad con las evidencias aportadas por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, se identificó que las ofertas del estudio de mercado empleado para determinar el valor del metro cuadrado de terreno, no se encuentran sustentadas, dado que, no se evidenció fuente, número de teléfono de contacto u otro dato que permita su verificación en los siguientes expedientes prediales:

Ítem	Chip catastral	No. De Avalúo	Fecha de Avalúo
1	AAA014XXXXY	065 de 2019	06/08/2019
2	AAA001XXXXW	255 de 2019	08/08/2019
3	AAA014XXXXR	2019-1645	17/01/2020

En tal sentido, se observó el incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 10<sup>48</sup> de la [Resolución 620 de 2008](#) del Instituto Geográfico del Instituto Agustín Codazzi.

#### Respuesta hallazgo 4:

Respecto al hallazgo realizado, es pertinente mencionar que, en el avalúo N° 065 de 2019 elaborado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores, para el predio identificado con chip AAA014XXXXY, se explica claramente, las ofertas que se tienen en cuenta en el estudio para la obtención del valor de terreno, en el numeral 9.1.2 se indica que "verificados los datos de mercado, por ubicación, área, y norma urbanística, se puede concluir que las ofertas 14, 17, 18, 23, 30 y 31, son bienes inmuebles semejantes y comparables con el predio objeto de avalúo".

De acuerdo con lo anterior, el anexo de la página 36, evidencia la información de mercado, donde se encuentra el número de teléfono y la fuente de contacto, la cual, permite la depuración de las ofertas utilizadas, y más adelante se georreferencian las mismas, permitiendo así, su posterior identificación:

<sup>48</sup> Artículo 10.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.



	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Conforme a lo anterior, por temas de presentación y/o impresión, el evaluador, no presentó en el informe de avalúo dicha información, sin embargo, esta se encuentra relacionada en los archivos digitales aportados por la Lonja comisionada de acuerdo con lo especificado en el Pliego de condiciones del proceso GDI-CMA-002, el cual en su anexo técnico, numeral 16 se especifica que toda la información y cálculos que hagan parte integral del avalúo comercial corporativo deberá ser suministrada en formato digital a la EMB para su respectiva verificación, de tal modo que, la información específica del teléfono de contacto de las ofertas empleadas en la determinación de los valores de terreno y/o construcción se encuentra incluida en estos formatos, las cuales, fueron entregadas por el contratista en formato magnético (CD) anexo al informe físico.

De esta manera, no se observa incumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Ahora bien, entendiendo que su hallazgo, hace referencia al número de contacto de las ofertas empleadas en la adopción para el valor de terreno, está información es remitida en el archivo denominado "Hallazgos 4 ofertas avalúo 2019-1645", por lo cual, solicitamos sea reconsiderado el hallazgo realizado y conclusión realizada. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

#### Hallazgo 5:

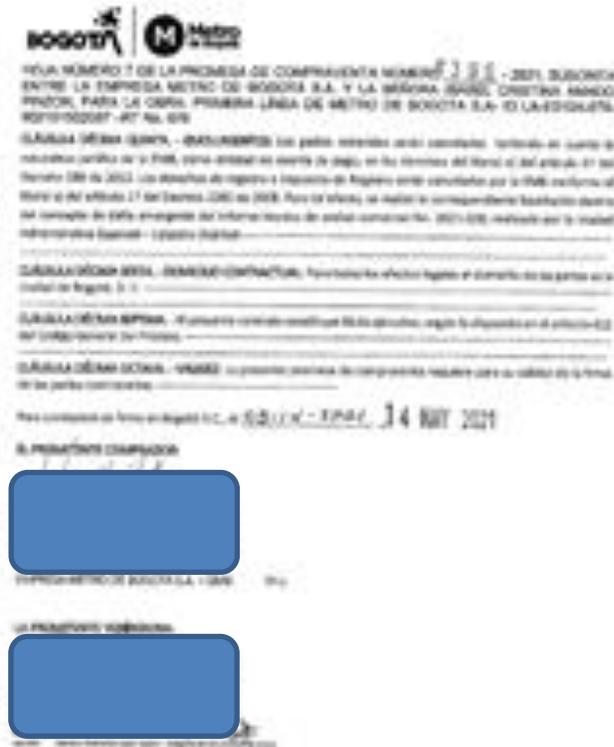
Respecto al expediente predial con Chip AAA001XXXXN, se evidenció que el CDP N° 1664 presentafecha del 17/03/2021, fecha posterior a la de la promesa de compraventa No. 90 del 12/03/2021, incumpliendo lo dispuesto en el ítem 4 "Solicitar el CDP" del numeral 7 del Procedimiento para la Adquisición Predial código AP-PR-002 Versión 7 vigente desde el 12/12/2019 hasta la fecha.

#### Respuesta hallazgo 4:

Revisado el contrato de promesa de compraventa suscrita entre el titular del derecho real de dominio del predio con identificación predial de la EMB LA-ES10A-676-0021010XXXX7 y CHIP AAA001XXXXN y la Empresa Metro de Bogotá S.A., se tiene que la misma corresponde al número 396. La cual, fue suscrita el 14 de mayo del 2021, posterior a la expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1664 del 17 de marzo del 2021, cumpliendo lo dispuesto en el ítem 4 del numeral 7 del Procedimiento para la Adquisición Predial código AP-PR-002 Versión 7.



	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	



Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

**Hallazgo 6:**

En relación con la expedición de los CRP, dentro del proceso de adquisición predial y de conformidad con las evidencias aportadas por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, se evidenció que los mismos fueron expedidos con anterioridad a la fecha de notificación de la oferta de compra, en los siguientes expedientes prediales:

Ítem	Chip catastral	No CRP	Fecha CRP	Resolución	Fecha de notificación
1	AAA009XXXXH	758	28/12/2018	288 de 2018	22/02/2019
2	AAA007XXXXX	638	28/12/2018	367 de 2018	13/02/2019
3	AAA003XXXXS	731	28/12/2018	437 de 2018	08/02/2019
4	AAA008XXXXT	841	27/12/2018	391 de 2018	08/02/2019
5	AAA004XXXXK	809	28/12/2018	781 de 2018	07/02/2019
6	AAA003XXXXX	1373	27/05/2020	067 de 2020	17/07/2020
Para los ítems 1 al 6 inclusive, se observó el incumplimiento de lo dispuesto en el ítem 8 <sup>49</sup> del Numeral 7 del Procedimiento para la Adquisición Predial AP-PR-002 Versión 2 del 12/07/2018 hasta el 13/06/2019					
7	AAA001XXXXX	1821	23/12/2019	407 de 2019	27/12/2019
8	AAA001XXXXT	1932	30/12/2019	521 de 2020	20/01/2020
9	AAA022XXXXP	613	26/12/2019	211 de 2018	19/02/2019
10	AAA014XXXXY	1864	23/12/2019	474 de 2019	30/12/2019
11	AAA003XXXXZ	1705	14/09/2020	413 de 2020	09/07/2020
12	AAA014XXXXM	2291	22/12/2020	114 de 2020	25/01/2021
13	AAA014XXXXR	2330	10/12/2020	770 de 202 <sup>9</sup>	01/12/2020
14	AAA001XXXXW	1772	20/12/2019	352 de 2019	23/12/2019
15	AAA001XXXXZ	1364	27/05/2020	264 de 2020	09/07/2020

Ítem	Chip catastral	No CRP	Fecha CRP	Resolución	Fecha de notificación
16	AAA003XXXXL	1966	30/12/2019	545 DE 2019 045 DE 2020	08/01/2020
17	AAA014XXXXF	2203	28/12/2020	1076 de 2020	18/12/2020
18	AAA004XXXXY	2198	28/12/2020	1087 de 2020	18/12/2020
19	AAA014XXXXZ	2243	28/12/2020	1088 de 2020	18/12/2020

<sup>49</sup> El profesional responsable deberá, con la oferta de compra, solicita el CRP a la GAF, quien enviará el CRP a la SGS para continuar con el proceso (...)

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip catastral	No CRP	Fecha CRP	Resolución	Fecha de notificación
Para los ítems 7 al 19 inclusive, se observó incumplimiento de lo dispuesto en el ítem 6 <sup>50</sup> del numeral 7 del Procedimiento para la Adquisición Predial AP-PR-002 Versión 7 vigente desde 12/12/2019 hasta la fecha					

### Respuesta hallazgo 6:

En cumplimiento de lo establecido en el ítem 8 del Numeral 7 del Procedimiento para la Adquisición Predial AP-PR-002 Versión 2 *“El profesional responsable deberá, con la oferta de compra, solicitar el CRP a la GAF, quien enviará el CRP a la SGS para continuar con el proceso (...)”* desde la Subgerencia de Gestión de Suelo, se adelantaron los tramites tendientes a la expedición de los Certificados de los Registros Presupuestales con el acto administrativo a través de la cual se presentó oferta formal de compra.

Adicionalmente, en armonía con el artículo 14 del Estatuto Orgánico de Presupuesto (compilado en el Decreto 111 de 1996) que establece que: *“El año fiscal comienza el 1º de enero y termina el 31 de diciembre de cada año. Después del 31 de diciembre no podrán asumirse compromisos con cargo a las apropiaciones del año fiscal que se cierra en esa fecha y los saldos de apropiación no afectados por compromisos caducarán sin excepción”* y dado que los CDP con saldos expedidos en la vigencia y que a su cierre no se haya ejecutado el respectivo compromiso presupuestal, deben ser liberados; Por lo tanto, se procedió con la solicitud del Certificado de Registro presupuestal, de tal manera que, los valores en dichos CDPs no fueran liberados presupuestalmente para los predios identificados con CHIP número: AAA009XXXXH, AAA007XXXXX, AAA003XXXXS, AAA008XXXXT, AAA004XXXXK, AAA001XXXXX, AAA001XXXXT, AAA022XXXXP, AAA014XXXXY, AAA014XXXXM, AAA001XXXXW, y AAA003XXXXL.

Para los predios con CHIP número AAA003XXXXZ, se expidió el CRP No. 1705 del 14 de septiembre del 2020, cuenta con notificación personal realizada el 27 de julio del 2020, es decir, los trámites se surtieron cumpliendo lo establecido en el ítem 6. Del *“PROCEDIMIENTO PARA ADQUISICIÓN PREDIAL AP-PR-002”*

En cuanto a los predios con CHIP número AAA022XXXXP CRP 613 del 26 de diciembre de 2019 detallado en el reporte, se precisa que no guarda relación alguna con este CRP, y CHIPAAA014XXXXR 2330 del 10 de diciembre del 2020 señalado en el Informe Preliminar Gestión y Adquisición Predial y Gestión Social no corresponde a un amparo presupuestal por concepto de avalúo derivado de la adquisición predial. Así mismo, he de precisar que no guarda relación con los predios evaluados y que corresponden a la Estación E10

De igual manera, se evidencia para los predios con CHIP AAA014XXXXF, AAA004XXXXY y AAA014XXXXZ cuyos CRP cuentan con fecha 28 de diciembre de 2020, y la notificación se surtió el 18 de diciembre del mismo año.

Para los predios con identificación AAA003XXXXX y AAA001XXXXZ se adoptarán las oportunidades de mejora en área, de tal manera que se puedan adelantar estas actuaciones de manera eficiente.

Ver anexos hallazgo 6

### Hallazgo 7:

De acuerdo con la revisión realizada a los expedientes prediales, no se evidenciaron los insumos(ficha predial y plano topográfico) dentro de la solicitud de avalúo, para los siguientes inmuebles:

Ítem	Chip catastral	Fecha de Solicitud de avalúo
1	AAA007XXXXX	09/10/2018
2	AAA009XXXXH	09/10/2018
3	AAA022XXXXP	09/10/2018
4	AAA003XXXXS	09/10/2018
5	AAA008XXXXT	09/10/2018
6	AAA004XXXXK	09/10/2018

Se observó el incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 13<sup>51</sup> del [Decreto 1420 de 1998](#) emitido por el la

<sup>50</sup> El profesional responsable con la notificación de la oferta de compra, solicita el CRP a la GAF, quien enviará el CRP a la SGS para continuar con el proceso

<sup>51</sup> Artículo 13º.- La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:

Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos. (...)

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip catastral	Fecha de Solicitud de avalúo
Presidencia de la República y el ítem 4 <sup>52</sup> del numeral 7 del procedimiento para la adquisición predial con código AP-PR-002 Versión 2 vigente desde el 12/07/2018 hasta el 13/06/2019		
7	AAA014XXXXO	02/09/2020
Se observó el incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 13 <sup>53</sup> del <a href="#">Decreto 1420 de 1998</a> emitido por el la Presidencia de la República y el ítem 4 <sup>54</sup> del numeral 7 del procedimiento para la adquisición predial con código AP-PR-002 Versión 7 vigente desde el 12/12/2019 hasta la fecha del alcance la presente auditoría		

### Respuesta hallazgo 7:

Respecto a los inmuebles:

Ítem	Chip catastral	Fecha de Solicitud de avalúo
1	AAA007XXXXX	09/10/2018
2	AAA009XXXXH	09/10/2018
3	AAA022XXXXP	09/10/2018
4	AAA003XXXXS	09/10/2018
5	AAA008XXXXT	09/10/2018
6	AAA004XXXXK	09/10/2018

De conformidad con la observación realizada, es importante resaltar que, de acuerdo con el complemento al pliego de condiciones electrónico del concurso de méritos abierto N° GDI-CMA-004-2018, cuyo objeto es: *“CONSULTORÍA PARA REALIZAR LOS ESTUDIOS DE TÍTULOS, FICHAS PEDIALES CON LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS Y ACOMPAÑAMIENTO EN LA REALIZACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS DE INMUEBLES, REQUERIDOS PARA EFECTUAR LA GESTIÓN PREDIAL NECESARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS ESTACIONES DE LA PRIMERA LÍNEA DEL METRO DE BOGOTÁ.”*, en su Capítulo I Aspectos Generales de la Contratación, numeral 1.1 Justificación de la necesidad de contratar, establece:

*“De conformidad con lo señalado la EMB, decidió realizar los estudios de títulos de las 403 unidades sociales sometidas bajo el régimen de propiedad horizontal, dada que las mismas no requieren de levantamientos topográficos, ni fichas prediales ni actualización de cabida y linderos para ser evaluadas por las lonjas de propiedad raíz.”*

De acuerdo con lo anterior, la observación realizada por la OCI respecto al incumplimiento del numeral 7 del procedimiento para la adquisición predial, por la no evidencia de los insumos ficha predial y plano topográfico, se considera no aplicable, teniendo en cuenta que, como la misma oficina de control interno menciona: *“17 El profesional encargado radica ante el contratista que realizará los avalúos, la información de insumos prediales que el contratista de insumos suministró”*, y como se detalla anteriormente, el proceso GDI-CMA-004-2018, no comprendía la realización de insumos para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

En concordancia con lo anterior, es importante tener en cuenta que, el avalúo comercial que se desarrolló, tomo como fundamento normativo lo dispuesto en el Decreto Nacional 1420 de 1998 *“Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.”*, así como la Resolución 620 de 2008 *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”*, expedida por el IGAC.

De esta manera, el avalúo se realizó conforme a lo indicado por la Resolución 620 de 2008, Capítulo III, Artículo 18-: *“Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.”*

<sup>52</sup> El profesional encargado radica ante el contratista que realizará los avalúos, la información de insumos prediales que el contratista de insumos suministró en los formatos establecidos, previamente revisada por la EMB (fichas prediales, estudios de títulos) y la documentación para liquidar daño emergente y lucro cesante, con el fin de que se realicen los avalúos comerciales corporativos.

<sup>53</sup> Artículo 13º.- La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:

Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos. (...)

<sup>54</sup> El profesional encargado radica ante el contratista que realizará los avalúos, la información de insumos prediales que el contratista de insumos suministró en los formatos establecidos, previamente revisada por la EMB (fichas prediales, estudios de títulos) y la documentación para liquidar daño emergente y lucro cesante, con el fin de que se realicen los avalúos comerciales corporativos.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Teniendo en cuenta lo anterior, para la solicitud de los avalúos comerciales de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no se realizó ficha predial y/o plano topográfico, teniendo en cuenta que las áreas a liquidar en el avalúo, son detalladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del respectivo edificio al cual pertenece la unidad inmobiliaria valorada. Lo anterior en concordancia con lo descrito en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998: " *La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:*"

(...)

"*Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso.*"

*Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.*

(...)"

De esta manera, fue suministrado a la lonja comisionada del encargo valuatorio, el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad de la cual hace parte la unidad inmobiliaria valorada, los mismos fueron remitidos en respuesta al requerimiento realizado por la OCI vía correo electrónico el día 16 de junio de 2021.

De acuerdo con todo lo anterior, no se observa incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 emitido por la Presidencia de la República y del numeral 7 del procedimiento para la adquisición predial, por lo cual, solicitamos sea reconsiderado el hallazgo realizado y conclusión realizada.

Respecto al inmueble:

Ítem	Chip catastral	Fecha de Solicitud de avalúo
7	AAA014XXXXO	02/09/2020

De acuerdo con el requerimiento realizado por la OCI el día 04 de junio de 2021, se resalta que, en respuesta al mismo, dicha información, fue suministrada, en la carpeta correspondiente al predio, sin embargo, nuevamente se adjunta en la carpeta "hallazgo 7". Es importante tener en cuenta que, de no haber sido suministrada dicha información al contratista, el mismo no hubiese realizado el avalúo comercial, dado que, se trata de un inmueble no sometido al régimen de propiedad horizontal.

En concordancia con lo anterior, no se observa incumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998 emitido por la Presidencia de la República y del numeral 7 del procedimiento para la adquisición predial. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

#### Hallazgo 8:

De acuerdo con la revisión realizada a los expedientes prediales, se evidenció que en la ficha predial en lo referente a la suscripción y/o firma(s) de los responsables de la elaboración, revisión y aprobación del documento, no se observó la identificación y/o registro de la matrícula profesional, así:

Ítem	Chip Catastral	Verificación OCI
1	AAA001XXXXT	Se observó el incumplimiento del numeral 4.2.3 <sup>55</sup> del Formato de la ficha Predial del Anexo Técnico del Contrato 140 de 2018.
2	AAA001XXXXW	
3	AAA014XXXXY	
4	AAA003XXXXZ	
5	AAA001XXXXZ	
6	AAA003XXXXA	
7	AAA003XXXXL	
8	AAA001XXXXN	
9	AAA004XXXXK	

<sup>55</sup> (...) Elaboró: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional de la persona responsable en el contratista de la elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial. Cuando se trate de una persona jurídica la que elabore el insumo, debe adicionarse el nombre de la empresa para la cual trabaja el profesional

Revisó y aprobó: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable de revisar y aprobar tal insumo por parte de la EMB. (Subrayado fuera del texto)

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Chip Catastral	Verificación OCI
10	AAA003XXXXX	
11	AAA014XXXXF	Se observó el incumplimiento del numeral 4.2.3 <sup>56</sup> del Formato de la ficha Predial del Anexo Técnico del Contrato 139 de 2018.
12	AAA004XXXXY	
13	AAA003XXXXW	
14	AAA014XXXXX	
15	AAA014XXXXM	Se observó el incumplimiento del numeral 4.2.3 <sup>57</sup> del Formato de la ficha Predial del Anexo Técnico del Contrato 141 de 2018.
16	AAA003XXXXU	
17	AAA003XXXXR	
18	AAA014XXXXO	Se observó el incumplimiento del numeral 4.2.3 del Formato de la ficha Predial del Anexo Técnico del Contrato 138 de 2018.

#### Respuesta hallazgo 8:

Dando alcance al hallazgo identificado, se evidenció que efectivamente el formato no cuenta con la casilla diligenciada para el folio en mención, lo cual se trató de un error en la verificación por parte del equipo técnico de la EMB dentro de los productos entregados por parte del contratista; no obstante, esta situación es de carácter administrativo y no afectó la ejecución del contrato. En este sentido, esta circunstancia no incide en el producto final ni en su contenido.

#### Hallazgo 9:

De acuerdo con la información suministrada para la elaboración de los avalúos, como ficha predial, estudio de títulos, Certificado de Tradición y Libertad, se observó que en el informe de avalúo no se registraron los datos de propietario (s) y documento (s) de adquisición o no coincide con la información suministrada, para los siguientes inmuebles:

Ítem	Chip catastral	No. Avalúo	Fecha Informe de Avalúo	Observación OCI
1	AAA014XXXXY	065 de 2019	06/08/2019	No reporta propietario ni documento de adquisición.
2	AAA003XXXXZ	286 de 2019	04/09/2019	No reporta propietario ni documento de adquisición.
3	AAA014XXXXX	2021-170	15/02/2021	No reporta propietario ni documento de adquisición.
4	AAA008XXXXT	225 de 2018	07/11/2018	No reporta propietario ni documento de adquisición.
5	AAA001XXXXX	163 de 2018	05/12/2018	No reporta propietario ni documento de adquisición.
6	AAA004XXXXK	196 de 2019	09/08/2019	No reporta propietario ni documento de adquisición.
7	AAA001XXXXN	2021-106	10/03/2021	No reporta documento de adquisición
8	AAA001XXXXZ	270 de 2019	15/11/2019	La información del documento de adquisición no coincide con los insumos.
9	AAA004XXXXY	2020-349	25/11/2020	La información del documento de adquisición no coincide con los insumos.

De acuerdo con lo anterior, se observó incumplimiento en el diligenciamiento del formato de Informe de Avalúo Comercial No Propiedad Horizontal con Código AP-FR-005 Versión 1 en los Ítems 2.1 "PROPIETARIO" y 2.2. "ESCRITURA PÚBLICA" del numeral 2 "INFORMACIÓN JURÍDICA" y el apartado 1.2<sup>58</sup> de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

<sup>56</sup> (...) Elaboró: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional de la persona responsable en el contratista de la elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial. Cuando se trate de una persona jurídica la que elabore el insumo, debe adicionarse el nombre de la empresa para la cual trabaja el profesional

Revisó y aprobó: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable de revisar y aprobar tal insumo por parte de la EMB. (Subrayado fuera del texto)

<sup>57</sup> (...) Elaboró: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional de la persona responsable en el contratista de la elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial. Cuando se trate de una persona jurídica la que elabore el insumo, debe adicionarse el nombre de la empresa para la cual trabaja el profesional

Revisó y aprobó: Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable de revisar y aprobar tal insumo por parte de la EMB. (Subrayado fuera del texto)

<sup>58</sup> 12.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD: Corresponde a la identificación del último documento de transferencia de dominio del bien inmueble objeto de valuación registrado en el certificado de tradición y libertad. Se debe especificar el número y fecha de expedición de la escritura; tipo de acto, número notaría y círculo registral al cual pertenece

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

### Respuesta Hallazgo 9:

Con respecto a su observación, no se considera que existe incumplimiento respecto al formato de Informe de Avalúo Comercial No Propiedad Horizontal con Código AP-FR-005 Versión 1 en los Ítems 2.1 “PROPIETARIO” y 2.2. “ESCRITURA PÚBLICA” del numeral 2 “INFORMACIÓN JURÍDICA”, ya que, en el mismo quedó establecido que los numerales a que hace referencia, indica: “NO APLICA”, formato validado por la Oficina Asesora de Planeación Institucional.

Conforme con lo anterior, y teniendo en cuenta el alcance del encargo valuatorio, la información de propietario y escritura en los informes de avalúo realizados, no incide en la determinación de los valores de terreno y construcción, que es en ultimas el fin del encargo, por lo anterior, esta información se obvia.

De esta manera, no se incluyen datos del propietario, ni cambios en la tenencia del predio u otra información jurídica, dejando constancia en los avalúos, en el numeral de información jurídica “*el presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos*”. De acuerdo con todo lo anterior, no se observa incumplimiento respecto al formato con Código AP-FR-005 Versión 1. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

### Hallazgo 10:

Una vez verificados los expedientes prediales se observaron debilidades en la liquidación del daño emergente calculada en los informes de avalúo.

- a) En cuanto a la liquidación de los gastos notariales, se observaron inconsistencias en la liquidación del valor de las copias y el recaudo a terceros, debido al uso de normas que no estaban vigentes al momento de la liquidación de las indemnizaciones.

GASTOS NOTARIALES			
Ítem	Chip/avalúo	Copias	Recaudo a terceros
1	AAA001XXXXN	Se tomó como valor de las copias \$ 3,800 el cual difiere delo dispuesto en el artículo 5 de la <a href="#">Resolución 00536</a> del 22/01/2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$3.900.	En lo referente al recaudo a terceros, se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$57.900 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <a href="#">Resolución 00536</a> del 22/01/2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$60.000
	Informe Avalúo Consecutivo 2021-106		
2	AAA003XXXXW	Se tomó como valor de las copias \$ 3,800 el cual difiere delo dispuesto en el artículo 5 de la <a href="#">Resolución 00536</a> del 22/01/2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$3.900.	En lo referente al recaudo a terceros, se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$65.800 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <a href="#">Resolución 00536</a> del 22/01/2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro que corresponde a \$68.100
	Informe Avalúo Consecutivo 2021-259		
3	AAA001XXXXW	Se liquidó de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente a la fecha del informe de avalúo.	Se incluyó el cobro por valor de \$32.000 el actual difiere de lo estipulado en el artículo 5028 de la <a href="#">Resolución 691 del 24/01/2019</a> de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$ 34.000
	Informe Avalúo Consecutivo 255 de 2019		
4	AA0034XAEA	Se liquidó de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente a la fecha del informe de avalúo.	Se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$43.700 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <sup>29</sup> de la <a href="#">Resolución 691 del 24/01/2019</a> de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$46.400.
	273 de 2019		
5	AAA004XXXXK	Se liquidó de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente a la fecha del informe de avalúo.	se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$26.600 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <sup>30</sup> de la <a href="#">Resolución 691 del 24/01/2019</a> de la Superintendencia de Notariado y

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

GASTOS NOTARIALES			
Ítem	Chip/avalúo	Copias	Recaudo a terceros
			Registro, que corresponde a \$28.200
6	AAA023XXXXA	Se liquidó de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente a la fecha del informe de avalúo.	En lo referente al recaudo a terceros, se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$26.600 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <sup>31</sup> de la <a href="#">Resolución 691 del 24/01/2019</a> de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$28.200.
	Informe Avalúo Consecutivo 144 de 2018		
7	AAA014XXXXY	Se liquidó de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente a la fecha del informe de avalúo.	En lo referente al recaudo a terceros, se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$32.000 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <sup>32</sup> de la <a href="#">Resolución 691 del 24/01/2019</a> de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$34.000.
	Informe Avalúo Consecutivo 65 de 2019		
8	AAA003XXXXU	Se tomó como valor de las copias \$ 3,800 el cual difiere de lo dispuesto en el artículo 5 <sup>33</sup> de la <a href="#">Resolución 00536</a> del 22/01/2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$3.900.	En lo referente al recaudo a terceros, se incluyó en la liquidación el cobro por valor de \$57.900 el cual difiere de lo estipulado en el Artículo 50 <sup>34</sup> <a href="#">Resolución 00536</a> del 22/01/2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que corresponde a \$60.000.

- b) En cuanto a la liquidación de la desconexión de los servicios públicos, se observaron inconsistencias en la liquidación de la desconexión del gas natural (Vanti) y la energía eléctrica (Enel-Codensa), debido al uso de tarifas que no estaban vigentes al momento de la liquidación de las indemnizaciones.

Ítem	Chip/avalúo	DESCONEXIÓN – SERVICIOS PÚBLICOS	
		ENEL – CODENSA	GAS NATURAL/VANTI
1	AAA001XXXXN Informe Avalúo Consecutivo 2021-106	Se incluyó el informe de avalúo el valor de \$168.877, el cual no corresponde a lo dispuesto en el <a href="#">tarifario de marzo de 2021</a> , tarifas reguladas por la Comisión de Regulación de Energía y Gas (GREG) por valor de \$173.166	El valor liquidado de \$175.391, la cual no coincide con la tarifa de la vigencia 2021 que es \$ 178.215, de acuerdo con lo consultado en la empresa Vanti el 11 de junio de 2021.
2	AAA003XXXXW	El valor liquidado de \$168.877 para la desconexión del servicio de Energía no corresponde a lo estipulado en el <a href="#">Tarifario Marzo de 2021</a> , el cual es de \$173.166	El valor liquidado de \$175.391 en la desconexión del servicio de Gas Natural no corresponde a la vigencia 2021, de acuerdo con lo consultado en la empresa Vanti el 11 de junio de 2021, siendo para dicha vigencia, un valor de \$178.215
	Informe Avalúo Consecutivo 2021-259		
3	AAA014XXXXX	Se liquidó de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente a la fecha del informe de avalúo.	El valor liquidado de \$175.391 en la desconexión del servicio de Gas Natural no corresponde a la vigencia 2021, de acuerdo con lo consultado en la empresa Vanti el 11 de junio de 2021, siendo para dicha vigencia, un valor de \$178.215
	Informe Avalúo Consecutivo 2021-170		
4	AAA003XXXXU	Se liquidó de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente a la fecha del informe de avalúo.	El valor liquidado de \$175.391 en la desconexión del servicio de Gas Natural no corresponde a la vigencia 2021, de acuerdo con lo consultado en la empresa Vanti el 11 de junio de 2021, siendo para dicha vigencia, un valor de \$178.215
	Informe Avalúo Consecutivo 2021-170		
5	AAA003XXXXR	Se liquidó de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente a la fecha del informe de avalúo	Respecto a la liquidación de la desconexión del servicio público de gas natural, el valor liquidado en el informe de avalúo de \$175.391, no corresponde a la vigencia 2021, de acuerdo con lo consultado en la empresa Vanti, cuyo valor para la vigencia 2021 es de \$178.215
	Informe Avalúo Consecutivo 2021-223		
	AAA004XXXXZ		Respecto a la liquidación de la

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

DESCONEXIÓN – SERVICIOS PÚBLICOS			
Ítem	Chip/avalúo	ENEL – CODENSA	GAS NATURAL/VANTI
6	Informe Avalúo Consecutivo 2021-218	Se liquidó de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente a la fecha del informe de avalúo	desconexión del servicio público de gas natural, el valor liquidado en el informe de avalúo de \$175.391, no corresponde a la vigencia 2021, de acuerdo con lo consultado en la empresa Vanti, cuyo valor para la vigencia 2021 es de \$178.215

#### Respuesta Hallazgo 10:

Respecto al hallazgo realizado, es pertinente indicar que, el contratista, liquidó la indemnización por concepto de daño emergente con los parámetros definidos para los avalúos comerciales solicitados por la EMB en el año 2020, teniendo en cuenta esto, posterior a la entrega de los avalúos comerciales, al momento de realizar la observación por parte del equipo de avalúos de la SGS, de acuerdo con la cláusula quinta forma de pago, del contrato N° 118 de 2019, la resolución de tarifas vigente expedida por la UAECD, establece que, de realizarse algún cambio en el avalúo indemnizatorio, se generaría un cobro adicional, por concepto de complementación.

Conforme a lo anterior, y con la finalidad de mejorar el proceso de elaboración de avalúos comerciales, se radicó el oficio N° EXTS21-0000888 (Ver carpeta "Hallazgo 10"), con el fin de solicitarles la liquidación de la indemnización por concepto de daño emergente con base en las resoluciones enunciadas en dicho oficio. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

#### Hallazgo 11:

Verificada la información de los siguientes expedientes prediales, se observó que se realizó el cálculo de gastos de notariado y registro (escritura, registro y beneficencia) en un porcentaje aplicado del 100%

Notariado y Registro				
Ítem	Chip	Gastos Escrituración	Gastos Registro	Gastos Beneficencia
1	AAA001XXXXN	\$5.500.972	\$12.741.122	\$13.746.600
2	AAA014XXXXF	\$1.649.938	\$3.772.979	\$4.084.734
3	AAA004XXXXY	\$3.640.411	\$8.913.888	\$9.623.313
4	AAA003XXXXU	\$2.627.432	\$5.250.992	\$5.677.077
5	AAA014XXXXM	\$3.649.519	\$8.937.570	\$9.648.826
6	AAA004XXXXZ	\$1.195.318	\$1.341.703	\$1.721.275
7	AAA003XXXXR	\$4.384.980	\$9.796.956	\$10.574.690

En relación con esto, se solicitó mediante correo electrónico del 29 de junio de 2021 a la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario informar la fuente metodológica que se tuvo en cuenta para reconocer el 100% de los gastos notariales, de registro y de beneficencia, a lo cual se obtuvo como respuesta mediante correo del 1° de julio de 2021, que:

*"En atención a la solicitud realizada en el marco de la Auditoría a la Gestión Social y Gestión y Adquisición Predial que se adelanta por parte de la Oficina de Control Interno nos permitimos informar que:*

*En la vigencia 2018 mediante correo electrónico de fecha 18 de octubre de 2018 el Subgerente de Gestión del Suelo (ver anexo 1) asunto: Reconocimiento Porcentaje Gastos de Notariado y Registro para Daño Emergente, informó que:*

*"Beneficencia y registro no entran dentro del daño emergente, porque este ítem le corresponde a la EMB, la cual no es exenta de beneficencia y de registro, por lo tanto no le corresponde al comprador. Los derechos notariales, solamente le corresponde el 50% al vendedor, de conformidad con la reglamentación de tarifas".*

*De conformidad con lo anterior en los informes de avalúo se incluyó la liquidación de pago de gastos notariales del 50% el cual corresponde al gasto en que debe incurrir el vendedor del predio.*

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

En este sentido, se estableció en las respectivas resoluciones de constitución y funcionamiento de la Caja Menor de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario que con cargo al presupuesto de ingresos y gastos aprobado para el mismo año, se atenderían los trámites de gestión predial que tengan el carácter de urgentes, imprescindibles, inaplazables, necesarios e imprevistos, dentro del proceso de adquisición predial de los inmuebles que se encuentran ubicados en la zona del trazado de la Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB), como lo son:

- Gastos de trámites notariales (Derechos e impuestos notariales de otorgamiento de escrituras públicas, copias simples y/o auténticas de escrituras públicas, presentaciones personales de poderes, autenticaciones, expedición de certificados de que tratan los artículos 89 y siguientes del Decreto 960 de 1970).
- Gastos de trámites de Registro de Instrumentos Públicos y Beneficencia (Derechos e impuestos de registro, inscripción y cancelación de títulos, actos y documentos). Constancias y Certificados de libertad y tradición. Actos de registro sin cuantía tales como: Cancelaciones de inscripciones en el registro, constitución y cancelación de englobe, desenglobe, loteo, reloteo, corrección de errores aritméticos, aclaraciones y adiciones.

Se debe considerar que para la vigencia 2018 y 2019 la Dirección de Rentas y Gestión Tributaria de Cundinamarca, no tenía habilitado el pago del Impuesto de Registro Inmobiliario de forma virtual o a través de medio electrónico (PSE), debido a lo cual para el pago de estos recursos, la EMB requirió efectuar retiros en efectivo por la suma requerida para realizar el pago de tales impuestos por un valor que superaba los dos salarios mínimos legales mensuales vigentes para la vigencia 2019 y realizaba de manera simultánea, en la misma entidad bancaria el o los pagos de Impuesto de Registro, lo anterior con el fin de dar cumplimiento al contrato de compraventa como tal, en cuanto a las formas y términos de pago conforme las obligaciones contraídas por la Empresa Metro de Bogotá S.A.

En concordancia con lo anterior, durante la Auditoría de Regularidad de la Contraloría de Bogotá, el ente de control realizó el Hallazgo 3.3.2.1 administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por deficiencias en el manejo de caja menor e incumplimiento de los límites establecidos para el manejo y pagos en efectivo.

Teniendo en cuenta la información suministrada al ente de control en la respuesta al informe preliminar y con el fin de dar estricto cumplimiento a las obligaciones derivadas del proceso de adquisición predial, la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario estableció en el Plan de Mejoramiento No. 114 – Auditoría de regularidad de la Contraloría de Bogotá, Hallazgo 3.3.2.1, acción 1 correspondiente a: “Incluir en liquidación de la indemnización (daño emergente) de los bienes inmuebles el reconocimiento por concepto de Impuesto de Registro Inmobiliario a la Gobernación de Cundinamarca y Derechos de Registro ante la Superintendencia de Notariado y Registro”.

Para dar cumplimiento a esta acción, mediante oficio con radicado RAD EXTS20-000432 (ver anexo 2), la Subgerente de Gestión del Suelo realizó a la UAECD la solicitud de modificación a los porcentajes aplicables para el cálculo del daño emergente correspondiente a los gastos de Notariado, Registro y Beneficencia en virtud del contrato en ejecución, comunicación en la que se solicitó aplicar los porcentajes de la siguiente manera:

- 100% Escritura
- 100% Registro
- 100% Beneficencia

Como se identificó por parte de la Oficina de Control Interno de la EMB en el informe preliminar de seguimiento a la ejecución de acciones de los planes de mejoramiento con corte a 31 de mayo de 2021 (página 85 a la 87) se presenta el cumplimiento de la actividad en los tiempos establecidos.

<b>Conclusión</b>			
Se evidenció el cumplimiento de la actividad en los tiempos establecidos.			
<b>Resultado del indicador basado en la evidencia</b>	(veinticinco (25) avalúos comerciales que incorporen el reconocimiento por concepto de Impuesto y Derechos de Registro / veinticinco (25) avalúos solicitados con el reconocimiento del concepto) *100%=100%	<b>Estado</b>	 En Ejecución

Adicionalmente, la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario suministra la siguiente información

- Correo del 18/10/2018 donde indica que “Beneficencia y registro no entran dentro del daño emergente,

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

porque este ítem le corresponde a la EMB, la cual no es exenta de beneficencia y de registro, por lo tanto no le corresponde al comprador”.

- b. Informe preliminar de seguimiento a los planes de mejoramiento suscrito con la Contraloría con fecha de corte 31/05/2021, el cual contiene el hallazgo 3.3.2.1 que hace referencia a “Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por deficiencias en el manejo de caja menor e incumplimiento de los límites establecidos para el manejo y pagos en efectivo”.
- c. Radicado EXT20-0004323 del 06/11/2020, donde se realiza la solicitud de “la modificación de los porcentajes aplicables para el cálculo del daño emergente correspondiente a gastos de notariado, registro y beneficencia, los cuales fueron establecidos por medio del oficio No. EXTS20-0002781 (...)”, donde los nuevos porcentajes a aplicar son:

ítem	Porcentaje	Concepto
1	100%	Escritura
2	100%	Registro
3	100%	Beneficencia

A este respecto, se solicitó el oficio No. EXTS20-0002781 del 04/08/2020, donde se indica en el título “CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN” lo siguiente:

Hallazgo No. 3.3.2.1	Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria por deficiencias en el manejo de caja menor e incumplimiento de los límites establecidos para el manejo y pagos en efectivo
Acción No. 1	Incluir en liquidación de la indemnización (daño emergente) de los bienes inmuebles el reconocimiento por concepto de Impuesto de Registro Inmobiliario a la Gobernación de Cundinamarca y Derechos de Registro ante la Superintendencia de Notariado y Registro
Nombre Indicador	Avalúos comerciales que incorporen el reconocimiento por concepto de Impuesto y Derechos de Registro
Fórmula Indicador	(Número de avalúos comerciales que incorporen el reconocimiento por concepto de Impuesto y Derechos de Registro / Total de avalúos solicitados con el reconocimiento del concepto) * 100%
Fechas	5/11/2020 - 30/06/2021
Responsable	Gerencia de Desarrollo Inmobiliario

“Para el cálculo de la indemnización de hacen las siguientes observaciones:

1. Los costos de notariado se deben tomar de la resolución actual, en el cálculo se muestra uno del 2014, además los costos se deben calcular al 50%. (Subraya propia)
2. Los costos de Beneficencia y registro no se deben calcular para ningún cálculo de indemnización, en virtud del contrato interadministrativo 118 de 2019” (Subraya propia)

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, la respuesta emitida por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario no indicó por qué la liquidación de compensación por gastos notariales paso de reconocer del 50% al 100%. De igual manera, la liquidación de gastos de registro y beneficencia se reconocen al 100%, aun cuando la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario tiene a disposición los siguientes documentos:

1. Correo electrónico del 18/10/2018 con asunto: “Reconocimiento Porcentaje Gastos de Notariado y Registro para Daño Emergente”, el cual expone que:

“Beneficencia y registro no entran dentro del daño emergente, porque este ítem le corresponde a la EMB, la cual no es exenta de beneficencia y de registro, por lo tanto no le corresponde al comprador. Los derechos notariales, solamente le corresponde el 50% al vendedor, de conformidad con la reglamentación de tarifas”.

2. Oficio con radicado No. EXTS20-0002781 del 04/08/2020, con asunto: Observaciones “Avalúo No. 2020-196, RT 76” en el ítem que hace referencia al “CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN” donde expone:

“Para el cálculo de la indemnización de hacen las siguientes observaciones:

1. Los costos de notariado se deben tomar de la resolución actual, en el cálculo muestra uno del 2014, además los costos se deben calcular al 50%. (Subraya propia)
2. Los costos de Beneficencia y registro no se deben calcular para ningún cálculo de indemnización, en virtud del contrato interadministrativo 118 de 2019” (Subraya propia)

Finalmente, y con base en lo expuesto anteriormente, se evidenció que en los informes de avalúo se liquidan compensaciones por concepto de gastos notariales, registro y beneficencia reconociendo el 100%, incumpliendo con lo pactado en la Cláusula Cuarta del contrato interadministrativo 118 de 2019.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

**Respuesta hallazgo 11:**

Respecto a la observación realizada, se aclara que, los conceptos de gastos notariales, registro y beneficencia, no corresponden a ítems de compensación, sino corresponden a pagos de indemnización incluidos en el concepto de Daño Emergente, y por lo tanto se evidencia el cumplimiento de lo pactado en la cláusula cuarta del contrato interadministrativo 118 de 2019, por ende se cumple con la normatividad expuesta Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resoluciones 898 y 1044 de 2014 expedidas por el IGAC.

De manera adicional se indica que la modificación de los porcentajes aplicables para el cálculo del daño emergente correspondiente a los gastos de Notariado, Registro y Beneficencia a: 100% Escritura; 100% Registro y 100% Beneficencia, se presenta luego de la Auditoria de Regularidad de la Contraloría de Bogotá, el ente de control realizó el Hallazgo 3.3.2.1 administrativo con presunta incidencia disciplinaria, por deficiencias en el manejo de caja menor e incumplimiento de los límites establecidos para el manejo y pagos en efectivo.

Conforme lo anterior, se entiende que la liquidación por gastos notariales paso de reconocer del 50% al 100% en cumplimiento a la acción establecida en el Plan de Mejoramiento No. 114 - Auditoría de regularidad de la Contraloría de Bogotá, Hallazgo 3.3.2.1, acción 1 correspondiente a: “Incluir en liquidación de la indemnización (daño emergente) de los bienes inmuebles el reconocimiento por concepto de Impuesto de Registro Inmobiliario a la Gobernación de Cundinamarca y Derechos de Registro ante la Superintendencia de Notariado y Registro”.

Así las cosas, para dar cumplimiento a esta acción del Plan de Mejoramiento N. 114, la GDI mediante oficio con radicado RAD EXTS20-000432 realizó a la UAECD la solicitud de modificación de los porcentajes aplicables, y cuya implementación de acuerdo con el seguimiento de la OCI a través del informe de seguimiento a la ejecución de acciones de los planes de mejoramiento con corte a 31 de mayo de 2021 se presenta el cumplimiento de la actividad en los tiempos establecidos. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

**Hallazgo 12:**

Analizando el expediente predial del Chip catastral No. AAA001XXXXW, frente a la liquidación realizada en el informe de avalúo, respecto al valor hallado por metro cuadrado para la Terraza, aplicando Fitto y Corvini en el numeral 9.1.4, se evidencia que el valor obtenido Para el valor de otras construcciones es \$14.000, y en la liquidación realizada en el numeral 13 Resultado del avalúo, se aplicó un valor por metro cuadrado de \$33.000.

Liquidación	m <sup>2</sup>	Valor Liquidado ( m <sup>2</sup> )	Valor Total
Verificación OCI	79,56	\$14.000	\$1.113.840
Informe De Avalúo	79,56	\$33.000	\$2.625.480
<b>Diferencia</b>			<b>\$1.511.640</b>

De lo anterior se evidencio que el valor liquidado en el informe de avalúo no corresponde al valor adoptado en la Tabla Fitto y Corvini, presentado una diferencia de \$1.511.640.

**Respuesta hallazgo 12:**

Respecto a la observación realizada, se aclara que, en el informe de avalúo comercial N° 255 en el cuadro de Fitto y Corvini se cita para la construcción 5 un valor de:

LA-ES10A-

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - AVALÚOS									
2	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
3	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
4	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 61.000	\$ 43.833	\$ 17.167	\$ 17.000
5	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 117.000	\$ 84.072	\$ 32.928	\$ 33.000

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Ítem	Valor (m <sup>2</sup> )
C1- Construcción en primer y segundo piso	\$ 372,000
C2- Construcción en 1 piso	\$ 89,000
C3- Construcción en 1 piso	\$ 89,000
A1- Patio	\$ 17,000
A2- Terraza	\$ 33,000

### 13. RESULTADO DEL AVALÚO

Este último capítulo describe cada una de las unidades valoradas indicando el área, valor unitario y total del avalúo obtenido.

NOMENCLATURA: K [REDACTED]

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	m <sup>2</sup>	166,24	\$ 1.836.000,00	\$ 305.216.640,00
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 305.216.640,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
C1- Construcción en primer y segundo piso	m2	276,20	\$ 372.000,00	\$ 102.746.400,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 102.746.400,00</b>
<b>ANEXOS</b>				
C2- Construcción en 1 piso	m2	7,90	\$ 89.000,00	\$ 703.100,00
C3- Construcción en 1 piso	m2	12,82	\$ 89.000,00	\$ 1.140.980,00
A1- Patio	m2	8,79	\$ 17.000,00	\$ 149.100,00
A2- Terraza	m2	79,56	\$ 33.000,00	\$ 2.625.480,00

De acuerdo con lo anterior, se observa que el valor liquidado en el informe de avalúo corresponde al valor adoptado en la Tabla Fitto y Corvini. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

#### Hallazgo 13:

En cuanto a la liquidación del factor de depreciación del Chip catastral No. AAA001XXXXW, se observó en la Resolución No. 383 del 13/05/2021 el reconocimiento y pago del factor de depreciación por valor de \$155.751.030. Sin embargo, la Oficina de Control Interno, realizó la liquidación, observando lo siguiente:

Ítem	Liquidación OCI		Liquidación Gerencia de Desarrollo Inmobiliario		Diferencia (B-A)
	M2	Vr. Depreciación (A)	M2	Vr. Depreciación (B)	
Terreno	166,24	\$ 0	166,24	\$ 0	\$ 0
C1 Primer y segundo piso	276,20	\$ 124.842.400	276,20	\$ 124.842.400	\$ 0
C2 Construcción piso 1	7,90	\$ 671.500	7,90	\$ 671.500	\$ 0
C3 Construcción piso 1	12,82	\$ 1.089.700	12,82	\$ 1.089.700	\$ 0
A1 Patio	8,79	\$ 386.760	8,79	\$ 386.760	\$ 0
A2 Terraza	79,56	\$ 2.705.040	79,56	\$ 6.683.040	\$ 3.978.000
A3 Muro terraza	18,07	\$ 397.540	18,07	\$ 397.540	\$ 0
A4 Escalera	1,00	\$ 345.000	1,00	\$ 345.000	\$ 0
T1 Tanque	250,00	\$ 20.997.500	250,00	\$ 20.997.500	\$ 0
E1 Enramada	3,72	\$ 212.040	3,72	\$ 212.040	\$ 0
E2 Enramada	4,65	\$ 125.550	4,65	\$ 125.550	\$ 0
<b>Total</b>		<b>\$ 151.773.030</b>	<b>Total</b>	<b>\$ 155.751.030</b>	<b>\$ 3.978.000</b>

Del cuadro se concluye, que se liquidó un mayor valor por reconocimiento del factor de depreciación por valor de \$3.978.000 de acuerdo con los valores adoptados y los valores de reposición detallados en la tabla Fitto y Corvini del informe de avalúo No. 255 del 08/08/2019.

#### Respuesta hallazgo 13:

La liquidación elaborada por el equipo de SGS, se encuentra bien determinada, en razón a que el avalúo comercial No. 255 del 8/08/2019 de la Sociedad Colombiana de Avaluadores, que reposa en el expediente del

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

predio y del cual se obtuvo la información para la liquidación del factor depreciación para el chip AAA001XXXXW por valor de \$155.751.030.

Se tienen las siguientes evidencias:

Se realiza la verificación de la información contenida en el avalúo en la tabla del cálculo del valor por estado de conservación según Fito y Corvini: Se resalta la fila donde se evidencia el valor de reposición ítem 5 (A2 Terraza) por \$117.000 el cual se multiplica por el porcentaje de depreciación estimado por el evaluador en 71,86%, teniendo como resultado un valor depreciado de \$84.072, por lo tanto, al realizar la resta de \$117.000 valor de reposición – 84.072 valor depreciado= \$32.928 valor que se aproxima y se tiene el valor adoptado de \$33.000 (ver ítem 5); en consecuencia, este último es llevado a la tabla No. 13 Resultado del avalúo de forma correcta.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - AVALÚOS									
UC	EDAD	VIDA ÚTL.	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	40	70	57.14%	3.00	54.87%	\$ 824.000	\$ 452.168	\$ 371.832	\$ 372.000

LA-ESI0A

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - AVALÚOS									
UC	EDAD	VIDA ÚTL.	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
2	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
3	20	40	50,00%	3,00	48,81%	\$ 174.000	\$ 84.937	\$ 89.063	\$ 89.000
4	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 61.000	\$ 43.833	\$ 17.167	\$ 17.000
5	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 117.000	\$ 84.072	\$ 32.928	\$ 33.000
6	30	50	60,00%	3,00	57,42%	\$ 39.000	\$ 22.392	\$ 16.608	\$ 17.000
7	40	100	40,00%	3,00	41,03%	\$ 840.000	\$ 344.670	\$ 495.330	\$ 495.000
8	30	40	75,00%	3,00	71,86%	\$ 116.990	\$ 84.065	\$ 32.925	\$ 33.000
9	5	10	50,00%	3,00	48,81%	\$ 117.000	\$ 57.112	\$ 59.888	\$ 60.000
9	5	10	50,00%	3,00	48,81%	\$ 55.000	\$ 26.848	\$ 28.152	\$ 28.000

### 13. RESULTADO DEL AVALÚO

Este último capítulo describe cada una de las unidades valoradas indicando el área, valor unitario y total del avalúo obtenido.

NOMENCLATURA:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	m²	166,24	\$ 1.836.000,00	\$ 305.216.640,00
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 305.216.640,00</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
C1- Construcción en primer y segundo piso	m2	276,20	\$ 372.000,00	\$ 102.746.400,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 102.746.400,00</b>
<b>ANEXOS</b>				
C2- Construcción en 1 piso	m2	7,90	\$ 89.000,00	\$ 703.100,00
C3- Construcción en 1 piso	m2	12,82	\$ 89.000,00	\$ 1.140.980,00
A1- Patio	m2	8,79	\$ 17.000,00	\$ 149.430,00
A2- Terraza	m2	79,56	\$ 33.000,00	\$ 2.625.480,00
A3- Muro terraza	ml	18,07	\$ 17.000,00	\$ 307.190,00
A4- Escalera	Unidad	1,00	\$ 495.000,00	\$ 495.000,00
T1- Tanque	lt	250,00	\$ 33.000,0000	\$ 8.250.000,00
E1 -Enramada	m2	3,72	\$ 60.000,00	\$ 223.200,00
E2 - Enramada	m2	4,65	\$ 28.000,00	\$ 130.200,00
<b>TOTAL ANEXOS</b>				<b>\$ 14.024.580,00</b>
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$ 421.987.620,00</b>

Ahora bien, consultando el Anexo. Tipología Constructiva, para verificar el valor de las construcciones y anexos descritos en el capítulo 6.1. se observa la tipología A2- Terraza, de forma correcta, confirmando así el valor de reposición por \$117.000:

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

• (A2) Terraza

PRESUPUESTO ANEXO:	ENRAMADA Ó MEZANINE	Medida: m2, ml, unidad
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPÍTULO
1	ESTRUCTURA Y MUROS	\$ -
2	REVOQUES, PISOS Y ACABADOS	\$ 154,905
3	CIELO RASOS Y CUBIERTAS	\$ 220,935
4	CARPINTERIA METÁLICA Y MADERA	\$ -
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>		<b>\$ 375,839</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 60,134</b>
<b>COSTO DIRECTO x UN MEDIDA</b>		<b>\$ 101,032</b>
<b>COSTO INDIRECTO x UN MEDIDA</b>		<b>\$ 16,165</b>
<b>VALOR TOTAL X UN MEDIDA VALOR A NUEVO</b>		<b>\$ 117,197</b>
<b>VALOR TOTAL X UN MEDIDA REDONDEADO</b>		<b>\$ 117,000</b>

Con la anterior información se realizaron los cálculos de forma correcta para el factor depreciación contemplado en la resolución 383 de 13/05/2021, así:

PROYECTO PRIMERA LINEA DEL METRO DE BOGOTÁ									
FACTOR DEPRECIACIÓN									
CHIP	AAA								
PROPIETARIO	KR								
DIRECCIÓN	16 de abril de 2021								
FECHA	\$ 420.461.537								
VALOR TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	\$ 2.331.522								
DAÑO EMERGENTE	\$ 6.930.500								
LUCRO CESANTE	\$ 429.723.559								
TOTAL AVALÚO CON INDEMNIZACIÓN	\$ 429.723.559								
ITEM	M2	VR RECONOCIDO RESUMEN AVALÚO COMERCIAL	VALOR M2 MENOS VR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO	TOTAL AVALÚO DESCONTANDO ANUNCIO	VR UNITARIO REPOSICION	VR UNITARIO DIFERENCIA	VR RECONOCER POR DEPRECIACIÓN	TOTAL PREDIO CON DEPRECIACIÓN	
Terreno (Pág. 20)	166,24	\$ 1.836.000	\$ 1.826.820	\$ 303.690.557	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 303.690.557	
C1 - Construcción en primer piso y segundo piso	276,20	\$ 372.000	-	\$ 102.746.400	\$ 824.000	\$ 452.000	\$ 124.842.400	\$ 227.588.800	
C2 - Construcción en 1 piso	7,90	\$ 89.000	-	\$ 703.100	\$ 174.000	\$ 85.000	\$ 671.500	\$ 1.374.600	
C3 - Construcción en 1 piso	12,82	\$ 89.000	\$ 0	\$ 1.140.980	\$ 174.000	\$ 85.000	\$ 1.089.700	\$ 2.230.680	
A1 - Patio	8,79	\$ 17.000	\$ 0	\$ 149.430	\$ 61.000	\$ 44.000	\$ 386.760	\$ 536.190	
A2 - Terraza	79,56	\$ 33.000	\$ 0	\$ 2.625.480	\$ 117.000	\$ 84.000	\$ 6.683.040	\$ 9.308.520	
A3 - Muro Terraza	18,07	\$ 17.000	\$ 0	\$ 307.190	\$ 39.000	\$ 397.540	\$ 397.540	\$ 704.730	
A4 - Escalera	1,00	\$ 495.000	\$ 0	\$ 495.000	\$ 840.000	\$ 345.000	\$ 345.000	\$ 840.000	
T1 - Tanque	250,00	\$ 33.000	\$ 0	\$ 8.250.000	\$ 116.990	\$ 83.990	\$ 20.997.500	\$ 29.247.500	
E1 - Enramada	3,72	\$ 60.000	\$ 0	\$ 223.200	\$ 117.000	\$ 57.000	\$ 212.040	\$ 435.240	
E2 - Enramada	4,65	\$ 28.000	\$ 0	\$ 130.200	\$ 55.000	\$ 27.000	\$ 125.550	\$ 255.750	
<b>TOTAL</b>			\$ 1.826.820	\$ 420.461.537	\$ 2.517.990	\$ 1.284.990	\$ 155.751.030	\$ 576.212.567	

De la anterior tabla, se observa que los valores tomados para determinar el factor del reconocimiento por depreciación de inmuebles, se encuentran correctos y bien calculados. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

#### Hallazgo 14:

Con relación al expediente predial con Chip N°AAA014XXXXM y verificando la consignada en el informe de avalúo 2020-334 del 16/12/2020, en el Numeral 11. Resultado del Avalúo, se evidencia información que el área liquidada para la "Construcción piso 5", difiere del área relacionada en la ficha predial suministrada para la elaboración del avalúo.

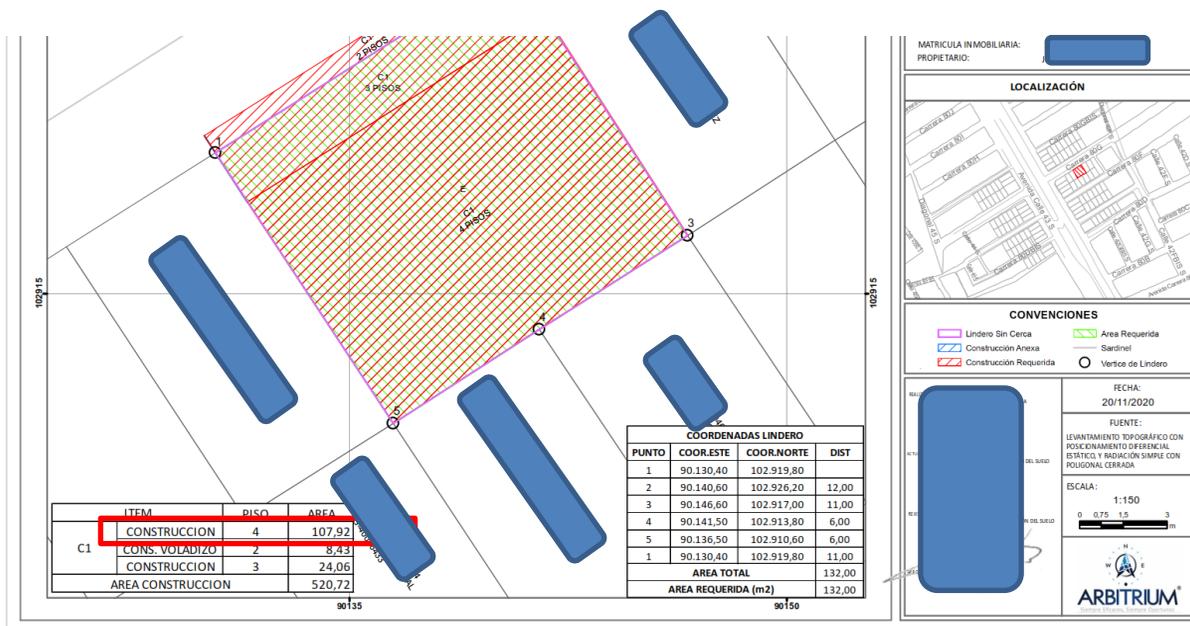
Documento	Valor Construcción (m <sup>2</sup> ) Avalúo	Área (m <sup>2</sup> )	Total Construcción
Ficha Predial	\$301.000	107,86	\$32.465.860
Avalúo	\$301.000	107,92	\$32.483.920
<b>Diferencia</b>		<b>0,14</b>	<b>\$18.060</b>

Adicionalmente, el informe de avalúo fue aprobado a conformidad el día 18/12/2020, sin embargo, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se evidenció una diferencia de \$18.060, incumpliendo lo dispuesto en el ítem 3<sup>36</sup> del Numeral 7 del Procedimiento para la Adquisición Predial AP-PR-002 Versión 7 vigente desde el 12/12/2019 hasta la fecha de alcance de la presente auditoría.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

#### Respuesta hallazgo 14:

Respecto a la observación realizada, la diferencia que se presenta es de 0.06 m<sup>2</sup>, ahora bien, respecto a la diferencia enunciada en el hallazgo, corresponde a un error de digitación presente en la ficha predial, dado que, esta construcción corresponde a la huella del piso 4, la cual, en el plano predial, se puede corroborar el área de dicho ítem tal y como se muestra a continuación:



De acuerdo con lo anterior, y con la solicitud de ajuste de la ficha predial por parte del evaluador, se procedió al ajuste de esta, la cual, se adjunta en la carpeta "Hallazgo 14". En concordancia con lo anterior, el avalúo comercial fue liquidado correctamente, con las áreas de construcción existentes en el inmueble, por lo cual, no se observa, un incumplimiento respecto al procedimiento para la Adquisición Predial. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

#### Hallazgo 15:

Analizado el expediente Predial CHIP N°AAA003XXXXH, se identificó que el día 23 de diciembre de 2019, se realizó notificación personal al propietario de inmueble de la Resolución N°417 de 2019, "Por medio de la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES10A-696-0041060XXXX2, localizado en Bogotá D.C.". Encontrándose que, mediante oficio de radicado N° EXT20-0000278 del 27/01/2020, el propietario del inmueble aceptó la propuesta económica contenida en la Resolución N°417 del 16/12/2019.

Posteriormente, se encontró que después de la aceptación de la oferta de compra por parte del propietario del inmueble, se expidió la Resolución N°270 del 19/05/ 2020, "Por la cual se modifica la Resolución No. 417 de fecha 16 de diciembre de 2019 "Por medio de la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES10A- 696-0041060XXXX2, localizado en Bogotá D.C.". Sin embargo, no se encontró evidencia en el expediente que diera cuenta de la notificación al propietario del citado acto administrativo, así como tampoco de la aceptación de la nueva oferta por parte del mismo.

Si bien es cierto que con la expedición de la Resolución N°270 del 19/05/ 2020, se corrigió la inexactitud respecto del valor inicialmente ofertado al propietario del inmueble de CHIP N°AAA003XXXXH, no es menos cierto que la expedición de dicho acto administrativo no se encontró realizada bajo los lineamientos normativos que para estos casos establece el artículo 97 de la Ley 1437 de 2011, como quiera que la Resolución 470 de 2019, era un acto administrativo de carácter particular que reconoció un derecho a un tercero debidamente notificado.

Establece el artículo 97 del CPACA, que este tipo de actos se deben revocar, contando con el consentimiento previo, expreso y escrito por parte del titular del derecho; sin embargo, dicha situación no se evidenció en el expediente y además no fue objeto de referencia en la parte considerativa de la Resolución N°270 de 2020.

#### Respuesta hallazgo 15:

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

En el marco del proceso de adquisición predial adelantado por esta Subgerencia, se expidió la Resolución No. 417 del 16 de diciembre del 2019 por medio del cual se formuló oferta de compra y se dio inicio al proceso de adquisición del predio LA-ES10D-696-0041060XXXX2 acto administrativo notificado personalmente el 23 de diciembre del 2019. La cual, fue aceptada mediante EXT20-0000278 del 27 de enero del 2020.

Posteriormente, se expidió la Resolución No. 270 del 19 de mayo del 2020 por la cual se modificó la Resolución No. 417 de fecha 16 de diciembre de 2019. Instrumento que, fue notificado personalmente el 25 de junio del 2020.

Una vez, culminado el proceso de notificación referenciado en el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, se procedió con la suscripción de la promesa de compraventa No. 135 del 05 de agosto del 2020 instrumento por medio del cual se ratificó la aceptación de oferta de compra realizada por el señor Julio Cesar Goyeneche a través del oficio EXT20-0000278 del 27 de enero del 2020.

Cabe precisar, que según lo indicado en el artículo 9º de la ley 1882 de 2018 que establece *“Artículo 9. Modificar el parágrafo 20 del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así: (...) Parágrafo 2º. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.”* Entonces, el proceso adelantado para el aludido inmueble quedo en firme con la notificación de la oferta de compra que data del 23 de diciembre del 2019

En otro tanto, la Ley 1437 de 2011 (CPACA) permite que la Administración encause adecuadamente las actuaciones que no se encuentren ajustadas a Derecho y que por tanto conducirían a la expedición de un acto administrativo viciado de nulidad o a una decisión inhibitoria, contrariando el principio de eficacia artículo 3 numeral 11, en cuya virtud *“las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa.”*

Por su parte el numeral 12 de la misma norma expresa: *“En virtud del principio de economía, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas”*

En consecuencia, no era dable adelantar la revocatoria de la Resolución No. 417 de fecha 16 de diciembre de 2019 no solo porque el mismo fue debidamente notificado sino también porque según la legislación que nos cobija, los actos administrativos deben ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido de oficio a solicitud de parte cuando se den las causales previstas en el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011. Esto es, por las razones de legitimidad o legalidad, oposición a la Constitución a la Ley o por razones de mérito o conveniencia, cuando no estén conformes con el interés público social o cuando con ellos se causa agravio injustificado a una persona.

Así mismo, en el marco del principio de legalidad y de acuerdo con lo consagrado en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el cual dispone que solo puede impugnarse los actos administrativos más no los de trámite o preparatorios, siendo la oferta de compra un acto de trámite a través del cual solo cumple una función preparatoria en la expedición de los actos que finalmente ordenen una expropiación, dado que los mismo sí crean una situación jurídica particular y concreta. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

#### **Hallazgo 16:**

De la verificación realizada al expediente predial con Chip AAA009XXXXH, se evidenció que se realizó con posterioridad al avalúo, la liquidación de lucro cesante (Pérdida de Utilidad por Contratos que dependen del Inmueble Objeto de Adquisición) el 26/07/2019 por valor de \$3.252.500, sin embargo, no se evidenció en el expediente predial la resolución de reconocimiento de la compensación en mención, la citación de notificación ni la aceptación de la misma. Además, se expidió CDP No. 1419 del 10/10/2019 por concepto de adición lucro cesante de conformidad con elavalúo No. 230 de 2018 y CRP No. 1676 del 13/12/2019. Finalmente, en el literal C)<sup>37</sup> de la cláusula sexta valor del contrato de la escritura pública No. 3196 del 06/12/2019 de la Notaría 18 de Bogotá, se incluyó el valor liquidado por lucro cesante teniendo en cuenta el anexo del 26 de julio de 2019 al informe de avalúo comercial No. 230 del 07/11/2018.

Si bien es cierto, con ocasión del derecho de petición con Radicado EXT19-0000416 del 26/02/2019, se le reconoció al propietario del inmueble por concepto de lucro cesante el valor de \$3.252.500; no se encontró

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

evidencia en el expediente de la expedición del acto administrativo<sup>38</sup> que le reconociera este derecho y que fuera notificado de conformidad con lo previsto en el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011. Sin perjuicio de lo anterior, se evidenció la expedición del CDP 1419 del 10/10/2019 y el CRP 1676 del 13/12/2019 que garantizaron la disponibilidad de los recursos por Lucro Cesante que a su turno fueron reconocidos al propietario mediante la escritura pública N° 3196 del 6/12/2019 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá D.C., cláusula SEXTA valor del contrato.

#### Respuesta hallazgo 16:

Dando alcance al hallazgo, nos permitimos informar que una vez llegó el alcance al avalúo con el valor adicional a reconocer por concepto de lucro cesante, ya se había suscrito el contrato de promesa de compraventa No. 032 del 13 de junio de 2019; en consecuencia, y de manera posterior, se realizó la inclusión del lucro cesante dentro de la negociación directamente en la escritura de compraventa No. 3196 del 6/12/2019 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá.

En consecuencia, no hubo modificación de la oferta de compra. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

#### Hallazgo 17:

De la verificación realizada a la ejecución contractual del CPS 033 de 2020 se observó que para el periodo del 01/11/2020 al 30/11/2020, se aportó por parte de la contratista dos anexos, correspondientes a las obligaciones específicas N.º 1 "Elaborar un plan de trabajo a desarrollar durante la ejecución del contrato, en Concordancia con los lineamientos dictados por la supervisión y actualizarlo cuando le sea solicitado por esta" y N.º 7 "Apoyar el seguimiento técnico de los contratos que se celebren para adelantar las diferentes etapas jurídicas dentro del proceso de adquisición predial por enajenación voluntaria o expropiación administrativa de los inmuebles necesarios para el desarrollo del proyecto, de conformidad con la solicitud realizadas por el Supervisor del contrato.". Sin embargo, no se observó evidencia de los entregables y/o soportes que dan cuenta de la ejecución contractual de las obligaciones específicas N.º 2, 3, 4, 5, 6 y 8, relacionadas por la contratista.

Lo anterior, evidencia la necesidad de fortalecer los controles de la supervisión de los contratos de prestación de servicios, de conformidad con lo previsto en numeral 3.1 *Funciones, Actividades y Facultades Generales*, del *Manual de Supervisión e Interventoría* - Código GC-MN-003 V. 1.

#### Respuesta hallazgo 17:

Dando alcance al hallazgo relacionado, en primer lugar, es preciso señalar que la Subgerencia de Gestión del Suelo, concretamente la supervisión del contrato revisó los soportes y documentación que acompañaba la ejecución de las actividades. Específicamente, las 2,3,4,5,6 y 8. Esta información reposa en el siguiente link ( <https://teams.microsoft.com/#/files/General?threadId=19%3Aef546ba2ba164bc6a2e7e5890e22be9d%40thead.skype&ctx=channel&context=ANEXOS&rootfolder=%252Fsites%252FLOSCOCACOLOSO%252FDocumentos%2520compartidos%252FGeneral%252FCUENTAS%252FCUENTAS%2520NAIRO%252FMARIA%2520ANGELICA%2520RAMIREZ%252FCuenta%2520No.%252010%252FANEXOS> ).

Del mismo modo, es preciso aclarar una vez el contratista radica su cuenta en la ventanilla de correspondencia, se genera un radicado, que para dicho periodo fue el FACT20-0002807, y el cual está acompañado de carpeta digital con los soportes de cada una de las actividades del informe que sustenta dicho periodo. Esta carpeta queda disponible para consulta en AZ digital en caso que, quieran consultarla.

No obstante, lo anterior, y según el hallazgo realizado, si bien es cierto se pudo presentar un error o inconveniente en el proceso de "copiado" en el CD que se remitió a la Gerencia de Contratación, implicando que no quedaran allí los soportes, la SGS cuenta con todos los soportes de las actividades realizadas por el contratista para dicho periodo y los cuales pueden ser consultados en el link relacionado anteriormente o en el AZ digital. Conforme a lo anterior, de manera respetuosa presentamos solicitud al equipo auditor, de eliminar el presente Hallazgo.

#### Hallazgo 18:

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Revisado el expediente predial con Chip AAA004XXXXZ se observó ficha predial del 23/02/2021, lo cual incumple con lo dispuesto en el literal a. ítem 1 del numeral 7 del procedimiento para adquisición predial - Código AP-PR-002 versión 07 del 12/12/2019, debido a que, el levantamiento topográfico solo aplica para inmuebles NPH.

**Respuesta hallazgo 18:**

Respecto a la presente observación es importante que la OCI sea consecuente con las observaciones realizadas, ya que la observación N° 7, menciona:

*“7. De acuerdo con la revisión realizada a los expedientes prediales, no se evidenciaron los insumos (ficha predial y plano topográfico) dentro de la solicitud de avalúo, para los siguientes inmuebles:”*

En donde se listan inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, y en la presente observación (18), la OCI, se da respuesta al porque no se evidencian ficha predial y plano topográfico, indicando, *“debido a que, el levantamiento topográfico solo aplica para inmuebles NPH.”*

De acuerdo con lo anterior, y a la respuesta emitida por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario a la observación N° 7, se aclara que, el plano con fecha 23 de febrero de 2021, no corresponde a un levantamiento topográfico, sino que corresponde a un plano de ubicación de la copropiedad, el cual, se carga para cumplir con el requisito del aplicativo de Avalúos Comerciales de la UAECD, en el apartado Plano de Ubicación, ya que al no cargarse, no se completan los requisitos en el aplicativo y no permite la gestión de la solicitud de realización de avalúo comercial. Lo anterior, entendiendo que el avalúo comercial de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal se realiza de conformidad con la resolución 620 de 2008, Capítulo III, Artículo 18-*“Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas...”*, áreas que son detalladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de cada copropiedad.

De esta manera, no se observa un incumplimiento al numeral 7 del procedimiento para la adquisición predial, por lo cual, se solicita, sea reconsiderado el hallazgo y conclusión realizados.

**Hallazgo 19:**

Se evidenció en el expediente predial de CHIP AAA008XXXXT, que mediante oficio de radicado N° EXTS20-0000669<sup>41</sup> de fecha 12 /03/2020, la Subgerente de Gestión del Suelo, solicitó a la Sociedad Colombiana de Avaluadores la revisión de entre otros, el avalúo N°225 de 2018 (LA-ES16D-1400- 0074030XXXX3). Y aunque no se observó en el expediente respuesta por parte de la empresa Contratista, sí se encontraron actos administrativos expedidos con posterioridad al citado requerimiento, que tomaron de referencia el Avalúo N°049 04/06/2020, que elevó el valor del inmueble de \$20.000.000 a \$40.000.000. Sin embargo, no se encontró en el Expediente Predial evidencia del nuevo informe de avalúo.

**Respuesta hallazgo 19:**

Respecto a la observación realizada, el expediente físico fue actualizado y se encuentra debidamente publicado en Teams. Se aporta link para consulta.

**RECOMENDACIONES:**

**Recomendación 1:**

Se recomienda continuar con la gestión socio predial por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, tendiente a la adquisición de los siguientes predios, a fin de que, el proceso de adquisición por parte de la EMB se realice dentro de los términos de vigencia de los informes de avalúo presentados por las empresas contratistas:

Ítem	Chip catastral
1	AAA015XXXXO
2	AAA014XXXXO
3	AAA003XXXXR
4	AAA004XXXXZ
5	AAA004XXXXR
6	AAA003XXXXU

**Respuesta recomendación 1:**

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

Dentro del marco de la Ley 1882 de 2018 y buscando llegar a una enajenación voluntaria, se busca desarrollar el proceso de adquisición por parte de la EMB, dentro de los términos de vigencia de los informes de avalúo presentados por las empresas contratistas, teniendo en cuenta el Artículo 9 Ley 1882 de 2018 *“Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria”*. (Subrayado fuera de texto)

Lo anterior, en concordancia con las políticas y salvaguardas sociales establecidas por el Banco Mundial, en la búsqueda de garantizar la protección contra daños ambientales y sociales, aumentar el valor del desarrollo para los actores, y facilitar que países y clientes incorporen mejores prácticas internacionales.

#### **Recomendación 2:**

Se evidencia la necesidad de fortalecer los controles asociados con el procedimiento para la adquisición predial<sup>42</sup> en relación con la verificación de los entregables por parte de los contratistas de la Gerencia de Desarrollo inmobiliario cuyo objeto contractual esté relacionado con el seguimiento técnico de avalúos comerciales.

#### **Respuesta recomendación 2:**

Se agradece su recomendación, sin embargo, se informa que, dentro del procedimiento de gestión predial se establecieron los formatos de revisión y validación de avalúos comerciales e indemnización, los cuales tiene como objeto, el seguimiento técnico en el marco de las Resoluciones 620 de 2008, 898 de 2014 y 1044 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con los alcances contractuales establecidos en los contratos celebrados por la EMB.

#### **Recomendación 3:**

Se sugiere incluir en los anexos del informe de avalúo, el soporte documental o metodológico, como presupuestos de diferentes tipologías constructivas y/o fuentes de información como revistas especializadas, que permitan ofrecer una base de valoración con el sustento técnico necesario para el correcto cálculo del coeficiente de variación, el cual, a su vez, es punto de referencia para el cálculo del valor del metro cuadrado de terreno.

#### **Respuesta recomendación 3:**

Respecto a la recomendación realizada, y la respuesta emitida a la observación 2, es importante tener en cuenta que, con la información aportada con respecto a la depuración de las ofertas se está cumpliendo con la normatividad vigente para la realización de los avalúos comerciales.

Ahora bien, se considera pertinente, entender el porqué, entidades como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ente rector en material de avalúos comerciales a nivel nacional, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y la Agencia Nacional de Infraestructura, dentro de sus protocolos de informes de avalúos, enmarcados en procesos de gestión predial, no estipulan adjuntar información relacionada con los presupuestos y depreciación de las construcciones de las ofertas analizadas en los estudios de mercado. En consecuencia, se le solicita al comité auditor, reconsiderar su recomendación de conformidad a lo expuesto anteriormente.

#### **Recomendación 4:**

A partir de la recomendación precedente, se recomienda considerar la inclusión en la Matriz de Riesgos Institucional, un riesgo frente a la debilidad en la sustentación de los valores de construcción descontados a las ofertas del estudio de mercado en los informes de avalúo. Con el fin de contar con controles al adecuado soporte documental o metodológico, como presupuestos de diferentes tipologías constructivas y/o fuentes de información como revistas especializadas, que permitan ofrecer una base de valoración con el sustento técnico necesario para el correcto cálculo del coeficiente de variación, el cual, a su vez, es punto de referencia para el cálculo del valor del metro cuadrado de terreno.

#### **Respuesta recomendación 4:**

Respecto a la observación realizada, en conjunción con el punto anterior, es pertinente mencionar que, la entrega de presupuestos para depuración de las ofertas, no es sustento técnico necesario para la depuración de

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

las mismas, efectivamente las entidades que realizan avalúos tienen en cuenta en la depuración de las ofertas, la información aportada por medio de fotografías en lo concerniente a la construcción, igualmente se tiene en cuenta la información suministrada por quienes venden los inmuebles o quienes atienden las llamadas, con relación de acabados y capítulos constructivos, información tenida en cuenta en el procesamiento de las ofertas por lo cual, se reitera la respuesta a la recomendación 3.

**Recomendación 5:**

Se sugiere fortalecer los controles asociados con la elaboración de documentos base para el desarrollo de la adquisición predial, tales como Ofertas de Compra, CDP, CRP, con el fin de que la información de los valores liquidados corresponda con lo determinado en los informes de avalúo.

**Respuesta recomendación 5:**

Se reitera el compromiso en el proceso de gestión de adquisición predial, por lo que se adelantaran todos los protocolos de manera eficiente para lograr dinamizar el proceso de forma eficiente y eficaz.

**Recomendación 6:**

Se sugiere fortalecer los controles asociados con el procedimiento de adquisición predial en cuanto a la recepción de insumos y/o informes de avalúo, con el fin de mitigar las debilidades en el proceso de revisión de dichos productos, así como las inconsistencias de orden técnico que no fueron objeto de devolución por parte de la EMB al proveedor y/o contratista y no obstante, fueron validadas por la entidad, según la información aportada en desarrollo de la auditoría.

**Respuesta recomendación 6:**

Respecto a la recomendación realizada, es pertinente aclarar que, para los contratos realizados con las lonjas de propiedad raíz y la UAECD, el grupo de avalúos de la SGS, realiza las debidas observaciones, de acuerdo con los canales que se han venido estableciendo dentro de la ejecución de cada contrato, verificando que se cumpla con la normatividad vigente, en materia de avalúos. En concordancia con la respuesta a las recomendaciones 3 y 4, se aclara que, el contratista – evaluador, es quien define dentro del marco de la normatividad vigente, los criterios y metodologías que considere emplear en la realización del producto contratado.

**Recomendación 7:**

Se sugiere realizar la organización de los expedientes prediales de manera cronológica y foliados, propio de las actuaciones administrativas, para reflejar el desarrollo de los trámites en el tiempo, de conformidad con las políticas, procedimientos, directrices y manuales publicados en el Sistema Integrado de Gestión de la EMB, así como las establecidas en la [Ley General de Archivo 594 de 2000](#).

**Respuesta recomendación 7:**

De acuerdo con la recomendación de la oficina de control interno se informa que en cumplimiento a la normatividad expedida tanto por el Archivo General de la Nación, el Archivo de Bogotá y los procedimientos de la EMB, en el proceso de intervención archivística la ordenación de los expedientes se realiza cronológicamente respetando el principio de orden natural y procedencia, es decir disponiéndolos en los expedientes en el mismo orden en que fueron generados.

**Recomendación 8:**

Se sugiere brindar respuesta de fondo y los términos establecidos en ley a las Peticiones radicadas ante la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, con el fin de evitar Acciones Constitucionales contra la EMB por la presunta vulneración al Derecho Fundamental de Petición.

**Respuesta recomendación 8:**

Se informa que la GDI incluyó en el PAA vigente (Línea - 339) y cuyo objeto corresponde a *“Prestación de servicios profesionales para apoyar a la Empresa Metro de Bogotá en la gestión y seguimiento a PQRS asociadas a la adquisición predial y la implementación del plan de reasentamiento del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá, para el sistema del servicio público, urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá.”* con el fin de

	PROCESO: EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO A LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	INFORME DETALLADO DE AUDITORIA		
	CODIGO: EM-FR-006		
	FECHA DE VIGENCIA: 02-03-2018	VERSIÓN: 02	

apoyar en la respuesta oportuna a los derechos de peticiones que se alleguen a la Entidad respecto del proceso de adquisición predial. Se informa que el proceso de contratación se encuentra en curso.

#### Recomendación 9:

Se recomienda fortalecer los controles para el desarrollo de la actividad N° 7 “Seguimiento a la Ejecución Contractual” del *Procedimiento para la Supervisión de los Contratos de la Subgerencia de Gestión del Suelo* (Código AP-PR-004 V.1), como quiera que la presente auditoría evidenció diferentes debilidades en la ejecución de los contratos de avalúos, que no fueron advertidos por la supervisión de los mismos, y que se encontraron asociados con la verificación de los servicios y/o bienes recibidos, seguimiento, monitoreo y control de las obligaciones por parte de los contratistas y/o proveedores, con el fin de mitigar el riesgo referenciado EMB-45 de la Matriz de Riesgo Institucional.

#### Respuesta recomendación 9:

Respecto a la observación realizada por la OCI, es pertinente destacar que, frente al seguimiento, monitoreo y control de las obligaciones por parte de los contratistas, obligaciones detalladas en los clausulados de los contratos de avalúos respectivos, se han realizado, de acuerdo con la necesidad de la ejecución de los mismos, mesas de trabajo y seguimiento a la ejecución contractual, las cuales han sido soportadas en actas de reuniones, las cuales se puede evidenciar anexas a cada uno de los informes de supervisión que soportan la ejecución presupuestal de cada uno de los contratos celebrados por la EMB, con ocasión de la realización de los avalúos comerciales de los predios requeridos para la construcción del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá.

**Punto No. 6 del anexo 1.3.** *“Según reporte del día 28 de mayo de 2021 por parte de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, el predio se encontraba en “Trámite de pago, tercer y último contado”, por lo tanto en el expediente aportado por la GDI no se encuentra solicitud de inscripción de oferta de compra, aceptación de la Oferta de Compra por parte de propietario ni Promesa de Compraventa.”*

Revisado el expediente digital del predio LA-ES10D-694-0041060XXXX4 y con CHIP AAA003XXXXW existente en la herramienta Teams, se evidencia que en el mismo se encuentra el oficio de solicitud de inscripción de oferta el cual fue radicado ante la ORIP Zona Centro 50C2021ER0372 del 19 de abril del 2021, así mismo se visualiza la Promesa de Compraventa No. 393 del 13 de mayo del 2021. No obstante, se adelantarán todas las gestiones a que haya lugar tendiente a obtener de manera constante la actualización de los expedientes.

Se resalta, que de conformidad con lo pactado en la Cláusula Séptima de la promesa de compraventa No. 393 del 13 de mayo del 2021, se realizó el pago del primer contado equivalente al 80% del valor de adquisición por la suma de \$1.876.231.858.

#### Punto No. 4 del anexo 1.6

En cumplimiento de lo pactado a través de la Escritura Pública No 1825 del 2020-10-28 otorgada en la Notaria 17 del Círculo de Bogotá D.C., instrumento por medio del cual se transfiere el derecho real de dominio del inmueble con CHIP AAA001XXXXP a favor de la Empresa Metro de Bogotá S.A., para el desarrollo del proyecto la Primera Línea del Metro de Bogotá. Actuación, registrada en la anotación No. 9 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-5XXXX. Se realizó el desembolso del tercer y último contado el pasado 26 de mayo del 2021.

ANOTACION: No 9 Fecha: 15-03-2021 Radicación: 2021-13815  
Doc: ESCRITURA 1825 del 2020-10-28 00:00:00 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$186.397.000  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (Titular de derecho real de dominio.-Titular de dominio incompleto)  
DE: [REDACTED]  
DE: [REDACTED]  
A: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.-EMB- X NIT 9010389623

#### Anexos:

- Carpeta “observación 1”
- Carpeta “observación 2”
- Carpeta “observación 5”
- Carpeta “observación 6”
- Carpeta “observación 11”
- Carpeta “Hallazgo 3”
- Carpeta “Hallazgo 4”
- Carpeta “Hallazgo 10”
- Carpeta “Hallazgo 14”