

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

Informe de Evaluación Independiente definitivo	Fecha de Expedición	DD 20	MM 12	AAAA 2018
--	---------------------	----------	----------	--------------

<b>Proceso (s) y/o proyecto auditado:</b>	Proyecto de Inversión 487: Gestión de suelo para la construcción de vivienda y usos complementarios.
<b>Responsable proceso y/o proyecto auditado:</b>	Subsecretario de Planeación y Política - Subdirectora de Gestión del Suelo.
<b>Objetivo de la Auditoría:</b>	Evaluar el estado de la gestión, resultados, productos e indicadores derivados de la ejecución de las actividades desarrolladas en el marco del Proyecto 487: Gestión de suelo para la construcción de vivienda y usos complementarios y determinar la conformidad.
<b>Alcance de la Auditoría:</b>	La auditoría se realizará al cumplimiento de las actividades del Proyecto de Inversión 487 y las actividades y controles de los procedimientos objeto de la muestra auditada. Desde la planeación e identificación, seguido de la ejecución e implementación y finaliza con la evaluación de estos, en los casos que aplique. En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de octubre de 2018. Adicional se realizará el seguimiento al normograma y al producto no conforme del proceso auditado en cumplimiento del plan anual de auditoría 2018.
<b>Criterios de la Auditoría:</b>	Ley 9 de 1989 Ley 388 de 1997, Art 52 y subsiguientes Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Resolución 789 de 2017 "Por la cual se modifica el Manual de Contratación de la Secretaría Distrital del Hábitat" Acuerdo 645 de 2016 Y demás leyes, decretos reglamentarios y normas concordantes con el proceso auditado, así como los documentos del Sistema Integrado de Gestión.
<b>Metodología</b>	Técnicas de auditoría basados en los métodos de observación, confrontación, revisión y comparación. De acuerdo con las normas internacionales de auditoría, la presente es una auditoría de cumplimiento legal, es decir, se verificará el cumplimiento del proceso, procedimientos frente a los soportes objeto de muestra respecto de los criterios de auditoría.

Reunión de Apertura					Ejecución de la Auditoría				Reunión de Cierre						
Día	1	Mes	11	Año	2018	Desde	1/11/18 D / M / A	Hasta	30/11/18 D / M / A	Día	30	Mes	11	Año	2018

<b>Representante Alta Dirección</b>	<b>Asesor de Control Interno</b>	<b>Auditor (es)</b>
Armando Ojeda	Viviana Rocío Bejarano Camargo	Valentina Botero Parra Sandra Paola Montero

### I. FICHA TECNICA

Para la ejecución de la auditoría se realizó reunión de conocimiento del área el día 6 y 7 de noviembre de 2018, enfocada en el cumplimiento de las metas de la vigencia 2018 para el proyecto de Inversión 487 "Gestión de suelo para la construcción de vivienda y usos complementarios".

**Meta 1** "Promover 80 hectáreas útiles de suelo para el desarrollo y la construcción de vivienda y usos complementarios."

**Meta 2** "Promover 12 proyectos de vivienda asociados al sector Hábitat que permitan la habilitación de suelo para vivienda y usos complementarios"

En el marco del proceso "Definición y ejecución de los instrumentos para la producción de vivienda" se tienen establecidos los instrumentos de gestión del suelo a cargo del área de Subdirección de Gestión del suelo que se relacionan a continuación:

- ✓ DECLARATORIAS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIAS

En el marco del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, La Secretaria del Hábitat ha emitido 6 resoluciones de declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria los cuales deben ser evaluados para determinar el estado de los mismos frente a la declaratoria, no obstante, la evaluación de estos inmuebles supone a verificación de sus condiciones urbanísticas, técnicas,

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

jurídicas y financieras. Se implementó el Sistema de Información de Declaratorias "SIDE" para administrar la información la cual se encuentra en proceso de alimentación.

### ✓ PROYECTOS ASOCIATIVOS

Entre los distintos mecanismos normativos y de gestión autorizados en la ley, los reglamentos y las normas distritales para promover la construcción de vivienda de interés prioritario, a Secretaría Distrital del Hábitat puede aplicar mecanismos asociativos de gestión, participación o concertación con agentes privados o comunitarios, que incluyan a los propietarios de suelo, para desarrollar proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario.

### ✓ FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES Y OTROS PROYECTOS DE VIVIENDA

La Subdirección de Gestión del Suelo apoya la formulación de los proyectos que en algunos casos requieren asistencia técnica para la modificación de los mismos, dado que se encontraron obstáculos principalmente de orden jurídico y técnico que impedían su ejecución. Y efectúa seguimiento a la adopción y desarrollo de los Planes Parciales

Mediante Memorando Interno radicado SDHT No 3-2018-06549 del 13 de noviembre de 2018 se lleva a cabo la solicitud de información entre la que se encuentra; solicitud de acceso al aplicativo SIDE, estudios previos convenios interadministrativos, bases de datos de; declaratorias, proyectos asociativos y planes parciales al 31 de octubre de 2018, fichas resumen planes parciales, identificación y tratamiento del producto no conforme

Para la ejecución de pruebas de auditoria, se realizó reunión con los designados por el responsable del proceso el 20 de noviembre de 2018.

### Universo:

El universo auditable son procedimientos, actividades y controles del Proceso Definición y Ejecución de los Instrumentos para la Producción de Vivienda para los siguientes productos: Suelo Útil o Suelo Urbanizado y Proyectos Asociativos.

Tomando como base la información almacenada en el SIDE, en el Informe de Seguimiento al Proyecto de Inversión 487 *Gestión de suelo para la construcción de vivienda y usos complementarios* vigencia 2018, el seguimiento a corte 31 de octubre reportado en el SIPI y las bases de datos suministrada por profesionales de la Subdirección de Gestión de Suelo, que permitió obtener el universo de Proyectos en Declaratoria, Planes Parciales y Proyectos Asociativos, de la siguiente forma:

### • DECLARATORIAS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIAS

Declaratoria	Resolución	No. de Predios declarados
Construcción Prioritaria	1099 de 2012	1185
	549 de 2013	2
Desarrollo Prioritario	147 de 2008	1197
	012 de 2012	77
	1045 de 2013	87
Habilitación y uso de edificaciones - suspendida	049 de 2014	31
<b>TOTAL</b>		<b>2579</b>

- **PLANES PARCIALES.** En las bases de datos ("*Base\_PP\_2018.31-10-2018. Verificación suelo*") entregadas mediante Memorando Interno radicado SDHT No 3-2018-06549 del 13 de noviembre de 2018), filtrados en la "Categoría" de avance entre el 1% y el 80% de ejecución, arroja como resultado, un total de doce (12) Planes Parciales en seguimiento por la Subdirección de Gestión del Suelo.
- **PROYECTOS ASOCIATIVOS.** En la base de datos (Base de datos seguimiento asociativos) se tienen los proyectos clasificados por "*Estado*" los siguientes; En seguimiento SGC (Subdirección de Gestión del Suelo) quince (15)

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

proyectos. Proyectos Activos /remitidos a SAC (Subdirección de Apoyo a la Construcción) catorce (14) proyectos. Proyectos Desarrollado un (1).

Para un universo total de 30 proyectos asociativos con 2 proyectos estratégicos, en los cuales se incluyen los Planes Parciales.

### Población objeto:

Convenios en ejecución a cargo de la Subdirección de Gestión del Suelo

- **Convenio No 523 de 2016.** Objeto: “Aunar esfuerzos administrativos técnicos y financieros para coadyuvar en la modificación del PP “El Edén EL Descanso” ubicado en la localidad de Bosa. Adoptado mediante decreto distrital No 521 de 2006”
- **Convenio No 464 de 2016.** Objeto “Aunar esfuerzos administrativos técnicos y financieros para coadyuvar en la ejecución de obras de urbanismo en la UG 1 del PP “Tres quebradas” donde se permita la habilitación del suelo donde se desarrollará vivienda de interés social y prioritaria con sus respectivos usos complementarios.”

Expedientes de los proyectos en Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria, Planes Parciales y Proyectos Asociativos, precisando que todos los planes Parciales a los que se les hacen seguimiento desde la Subdirección de Gestión del Suelo igualmente son proyectos asociativos.

Debido a que las Resoluciones de Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria se realizaron desde la vigencia 2008, se verificaron todas las versiones de los procedimientos adoptados en el Sistema Integrado de Gestión de la Entidad, en el área a saber:

- PM02-PR05 Elaboración y expedición conceptos técnico V3 (14 de marzo de 2018).
- PM02-PR06 Seguimiento cumplimiento declaratoria V1 (11 de agosto de 2015), V2 (15 de febrero de 2017) y V3 (14 de marzo de 2018).
- PM02-PR07 Seguimiento apoyo expropiación predios V1 (11 de agosto de 2015).
- PM02-PR08 Seguimiento y evaluación a planes parciales V1(31 de diciembre de 2015) y V2 (01 de agosto de 2017).
- PM02-PR10 Gestión y seguimiento proyectos asociativos V1(01 de agosto de 2017).

### Muestra de Auditoría:

Tomando los proyectos reportados para las metas en la vigencia 2018 se tiene:

Teniendo como base en el reporte del SIPI “Informe de seguimiento al proyecto de inversión 487 Gestión de suelo para la construcción de vivienda y usos complementarios” vigencia 2018, seguimiento a corte 31 de octubre, se obtuvo la siguiente muestra:

**META 1:** “Promover 80 hectáreas útiles de suelo para el desarrollo y la construcción de vivienda y usos complementarios.”

### PROYECTOS ASOCIATIVOS

- “iii) 1.169 has (11.690 m2) Unidad de Gestión 3 UG3 Plan Parcial la Palestina, localizado en la UPZ 85 Bosa Central, Barrio Islandia, resolución de urbanismo RES No. 18-1-0182 del 6 de abril de 2018, fecha de ejecutoria 9 de abril de 2018. “
- “iv)2 .45 Has (24.554, 04 m2) Plan Parcial Nuevo Salitre\_ Proyecto Urbanístico Urban Salitre, licencia Urbanismo para la Etapas 1 y 2 Manzana Urbanística SMZ1 del desarrollo Urban Salitre mediante RES. No. 18-4-0236. Emitida el 02 de marzo 2018, con fecha de ejecutoria 22 de marzo de 2018.”

### SUELO PRODUCTO DE PREDIOS DECLARADOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

- “0.05 has (493 m2) Urbanización Las Mercedes\_ AAA0083JFDE/JFEP LC17-3-0170 Licencia de construcción fecha ejecutoria 13-03-2017\_ Producto Declaratoria -Vivienda Multifamiliar.”
- VI. 0.12 has (1.227,2) Urb. Fucha AAA0001NCJH/AAA0001NNEP LC17-2-0619 Licencia de construcción fecha ejecutoria 18-05-2017\_ Producto Declaratoria -Vivienda Multifamiliar.

**Meta 2** “Promover 12 proyectos de vivienda asociados al sector Hábitat que permitan la habilitación de suelo para vivienda y usos complementarios”

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

- “1. Proyecto urbanístico Proyecto urbanístico Mirador de San Juan (Altamar) – identificado con CHIP AAA0202AOCX, Localidad de Engativá”

Expedientes seleccionados tomados predios identificados como “vigentes” de la base de datos “Base de datos de declaratorias con corte a- 07\_11\_2018” (entregada mediante Memorando Interno radicado SDHT No 3-2018-06549 del 13 de noviembre de 2018), se filtraron por “estado del predio declarado” con los siguientes criterios.

Criterio del Filtro	Expediente predio chip No	Información recibida mediante radicado SDHT No 3-2018-06549
Vigente.	AAA0073LUCK,	1 carpeta de 125 folios
Con Resolución de subasta.	AAA0079MCTO	2 carpetas de 360 folios.
Interrumpida enajenación forzosa	AAA0159LMEA.	3 carpetas de 560 folios.

### Herramientas Utilizadas:

#### Documentales:

Expedientes de los predios incluidos en Declaratorias, Planes Parciales y/o Proyectos Asociativos.

#### Tecnológicos:

Acceso solo para consulta al Sistema de Información de Declaratorias "SIDECA" consistente en un aplicativo web desarrollado sobre visual studio (versión community) y plataforma de base de datos MySQL (versión community) implementado sobre (Internet Information Server) en servidor Windows versión Server 2012R2.

Dando cumplimiento al plan de auditoria, en reunión del 30 de noviembre de 2018, la Asesora de Control Interno realizó comunicación de resultados auditoria y entrega del informe preliminar, al responsable del proceso auditado, Subdirectora de Gestión del Suelo.

Mediante radicado SDHT 3-2018-07280 del 7 de diciembre de 2018, el Subsecretario de Planeación y Política, presentó respuestas a las observaciones del informe preliminar de fecha 30 de noviembre de 2018. Con el fin de expedir el informe definitivo se analizarán las manifestaciones realizadas a cada observación del informe preliminar de la siguiente manera:

## II. FORTALEZAS

- Se evidencio la disposición y colaboración de los servidores públicos durante el desarrollo de la auditoria.
- Se entrego la información solicitada por parte de la Subdirección de Gestión del Suelo para la presente auditoria en los plazos establecidos.
- Se está llevando a cabo la digitalización de la información a través del Sistema de Información de Declaratorias "SIDECA".
- Se cuenta con información digital disponible para ser clasificada y administrada por parte de los servidores y/o colaboradores.
- Soportes del cálculo de la meta física que corresponde a lo reportado en SIPI y SEGPLAN.

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

### III. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

#### **Observación N°1. Incumplimiento de las actividades establecidas en el procedimiento Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria PM02-PM06 V1 –(11 de agosto de 2015) /V3- (14 de marzo de 2018)**

Realizadas las pruebas de auditoría, se evidencio que de los (6) expedientes de declaratoria de desarrollo o construcción priorización objeto de muestra tres (3) no cumplen con los establecido en el procedimiento Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria PM02-PM06 V1/V3, de la siguiente manera:

- ✓ **Expediente predio chip AAA0073LUKC- Declaratoria de Construcción Prioritaria Resolución No. 1099 de 2012, adicionada por la Resolución 1123 de 2012**

#### **Actividades No. 6 y 7 / V1- (11 de agosto de 2015)**

No se encuentra evidencia que permita observar el cumplimiento de estas actividades en el expediente mencionado, correspondientes a solicitar mediante oficio la inscripción de la declaratoria en la Oficina de Instrumentos Públicos, dentro de los dos (2) meses siguientes a la ejecutoria de la Declaratoria, así como comunicar la resolución mediante oficio al DADEP, SDP, Alcaldías Locales y Curadores Urbanos.

#### **Respuesta del responsable del proceso auditado:**

El procedimiento Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria PM02-PR06 VI fue adoptado por acto administrativo el 11 de agosto de 2015, estableciendo que un profesional de la Subsecretaría Jurídica debería solicitar mediante oficio la inscripción de la Declaratoria en la Oficina de Instrumentos Públicos, y comunicar la resolución por medio de oficio al DADEP, el SDP, las Alcaldías Locales y a los curadores urbanos.

Ahora bien, el predio chip AAA0073LUKC quedo ejecutoriado el día 26 de octubre de 2012 (folio 74 “constancia de Ejecutoria”). Bajo este entendido, se puede observar que las ejecutorias de estos actos administrativos se alcanzaron antes de la adopción del procedimiento en cuestión. Al respecto, debe recordarse que, en virtud del principio de legalidad que irradia el ordenamiento jurídico colombiano, las competencias que desarrollan las autoridades administrativas deben estar expresamente consagradas en las normas vigentes: *“Este principio permite deducir que, en un Estado de derecho, como el nuestro, no existen poderes implícitos ni competencias deducibles por analogía, circunstancias que desvirtúan su esencia; que el ejercicio de las potestades publicas conferido por el ordenamiento juridico a determinada autoridad es indelegable e intransferible...”*

Así pues, no existió sustento para que desde la SDHT se solicitara mediante oficio la inscripción de las declaratorias en la Oficina de Instrumentos Públicos, toda vez que no se encontraba vigente dicho procedimiento. En todo caso, tal y como lo menciona el referido procedimiento PM02-PR06 V1, la responsabilidad de adelantar esta gestión y la actividad 7 se encontraba en cabeza de la Subsecretaria Jurídica.

#### **Respuesta Control Interno**

Una vez revisada la respuesta por parte del responsable del proceso auditado, se observó que las actividades No. 6 y 7 del procedimiento Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria PM02-PM06 V1 no aplican, dado que el procedimiento fue posterior a la constancia de ejecutoria para el expediente.

No obstante, es importante aclarar que la designación de los gerentes de proyectos de inversión, así como la designación de los responsables de sus componentes se encuentra a cargo para el caso del proyecto de inversión 487- Gestión de Suelo para la construcción de vivienda y usos complementarios del Subsecretario (a) de Planeación y Política y para el componente Instrumentos de gestión para la producción de Suelo por el Subdirector (a) de gestión del suelo, según Resolución No.201 del 23 de mayo de 2018.

#### **Conclusión:**

Se acepta la réplica del auditado con respecto a las actividades No. 6 y 7 expediente chip AAA0073LUCK.

#### **Actividad No. 10 / V1 –(11 de agosto de 2015)**

Una vez revisado el expediente del predio no se evidencia cumplimiento de la actividad No. 10 del procedimiento auditado, el cual indica que se debían realizar visitas de seguimiento, mínimo una (1) por año durante el plazo legal establecido, que permita

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

evidenciar los avances en la construcción a los predios que se les notifico la declaratoria ejecutoriada. Para este caso la constancia de ejecutoria se encuentra en el folio 74 de fecha 26 de octubre de 2012, a partir del cual se debía realizar mínimo (una) 1 vez por año las mencionadas visitas, situación que solo se observó en las siguientes fechas:

VISITAS DE SEGUIMIENTO EXPEDIENTE CHIP AAA0073LUKC		
Nº	FECHA	Nº FOLIO
1	17/10/2014	82
2	06/03/2015	84
3	03/09/2018	113

De acuerdo con lo anterior durante los años 2016 y 2017 no se evidenciaron las visitas de seguimiento estipuladas en el procedimiento V1 del 11 de agosto de 2015, hasta la adopción de la actualización procedimiento V2 del 15 de febrero de 2017, en el cual se elimina esta actividad.

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

Sobre este asunto es menester señalar que el plazo legal establecido por el artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y la Resolución 1099 de 2012, es de dos (2) años contados a partir de que cobra firmeza el acto administrativo por el cual se declaran los predios como de construcción prioritaria, so pena de ser procedente la enajenación forzosa en pública subasta. Con base en lo anterior, se tiene que dicho plazo venció para el predio AAA0073LUKC el 26 de octubre de 2014. En consecuencia, los términos para el desarrollo de la actividad No.10 del procedimiento PM02-PR06 V1 ya había vencido a la fecha de adopción de dicho procedimiento, el 11 de agosto de 2015.

Así mismo, es pertinente señalar que el volumen de predios declarados superaba la realidad de capacidad operativa para la ejecución de dicha actividad. En vista de lo anterior, fue eliminada la obligación de realizar visitas anuales en la modificación del 15 de febrero de 2017 que se realizó el procedimiento PM02-PR06 V1.

### Respuesta Control Interno

De acuerdo con lo mencionado, las visitas de seguimiento debían realizarse mínimo una (1) por año durante el plazo legal establecido, es decir de dos (2) años contados a partir de que cobra firmeza el acto administrativo por el cual se declaran los predios como de construcción prioritaria, es decir que para el predio AA0073LUKC venció el 26 de octubre de 2014 y el procedimiento PM02-PR06 V1 se encontraba vigente a partir del 11 de agosto de 2015.

**Conclusión:** Se acepta la réplica por parte del responsable del proceso auditado con respecto a la actividad No 10.

### Actividad No. 33 / V3 – (14 de marzo de 2018)

No se evidencio en el expediente ni en el sistema FOREST, el seguimiento al envío de la carta de términos - Cumplimiento de lo previsto en la declaratoria de Construcción prioritaria, la cual fue remitida el 05 de octubre de 2018 mediante oficio con radicado SDHT 2-2018-47859. Teniendo en cuenta que en el procedimiento auditado se estableció como punto de control la verificación por parte del Profesional Subdirección Gestión del Suelo, que el propietario o tercero interesado haya recibido la Carta de Términos, revisando la guía y la prueba de entrega remitida por el operador de mensajería, sin embargo, en el expediente no se evidencio dicho cumplimiento.

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

Al respecto informamos que en su momento se revisó la guía y la prueba de entrega al operador de mensajería No. YG206036953CO; no obstante, de conformidad con el “*procedimiento comunicaciones oficiales enviadas*” PS03-PR04, el responsable de escanear el documento con el sello de recibo y asociarlo al proceso correspondiente dentro del Sistema de Correspondencia será un funcionario o contratista de la Unidad de Correspondencia.

Sin perjuicio de lo anterior, nos permitimos resaltar que la actividad 33 del procedimiento PM02-PR06 no establece la necesidad de dejar constancia sobre su cumplimiento, ni se desprende de su desarrollo la necesidad de generar algún documento de certificación adicional – principio de simplificación de trámites.

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

### Respuesta Control Interno:

Respecto al procedimiento comunicaciones oficiales enviadas PS03-PR04, es claro que la responsabilidad de digitalizar y cargar en el Sistema de Gestión -FOREST las guías de comunicaciones oficiales enviadas es del funcionario o contratista de la Unidad de Correspondencia.

En lo referente al procedimiento “seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria” PM02-PR06 elaboración y envío de carta de términos, la actividad No. 33 establece la necesidad de dejar constancia sobre su cumplimiento indicando como responsable al Profesional de la Subdirección de Gestión del Suelo y además define que los respectivos registros y/o documentos serán: La Comunicación oficial externa, el SIDEDEC, la Guía o prueba entregada por el operador de mensajería y el FOREST.

Por lo tanto, es necesario que, en los respectivos expedientes, en el sistema de información de declaratorias – SIDEDEC exista el respectivo soporte debido a que el acceso a este aplicativo es realizado por la Subdirección de Gestión del Suelo además de la validación en Forest de la guía digitalizada y cargada por el funcionario o contratista de la unidad de correspondencia.

**Conclusión:** Se mantiene la observación, en las mismas condiciones del informe preliminar.

### Actividades 34 V3 (14 de marzo de 2018)

Las evidencias del incumplimiento se registran a continuación: En la base de datos aportada mediante memorando interno radicado SHDT No 3-2018-06549 del 13 de noviembre de 2018 denominada, Base de datos de Declaratorias con corte a 07\_11\_2018, se indica en la columna F1605 que existe “(...) **un alcance a evaluación técnica previa a la enajenación forzosa en pública subasta** (...)”, de fecha 23 de julio de 2018, sin embargo, este alcance no se encuentra en el expediente, por lo tanto, no fue posible realizar la respectiva validación.

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

Sobre este punto informamos que el profesional encargado de emitir el concepto es el responsable de agregar la información en el SIDEDEC al momento de su elaboración. Sin embargo, la incorporación en el expediente se encuentra sujeta a aprobación, previa ejecución del respectivo control de calidad, circunstancia que explica esta situación. Aclarado lo anterior, esta observación será tenida en cuenta para el diseño del plan de mejoramiento, de tal forma que se sincronicen los términos entre cargue al SIDEDEC y archivo en carpeta.

### Respuesta Control Interno:

Como se mencionó por parte del auditado la observación se tendrá en cuenta con el fin de que se sincronicen los términos de cargue al SIDEDEC y archivo en carpeta con el fin de que se conozcan los datos actuales de las diferentes declaratorias.

**Conclusión:** Se mantiene la observación, en las mismas condiciones del informe preliminar.

- ✓ Expediente predio chip AAA0079MCTO – Declaratoria de Desarrollo Prioritario Resolución No.147 de 2008

### Actividad No. 4 / V3 -(14 de marzo de 2018)

El 28 de noviembre de 2018, se realizó la respectiva consulta en el Sistema de información de Declaratorias – SIDEDEC, con el usuario de consulta autorizado mediante memorando interno radicado SHDT No. 3-2018-06549 del 13 de noviembre de 2018, por parte de la Subdirección de Gestión del Suelo. En esta prueba de auditoría se observó que la fecha de ejecutoria que se refleja en el sistema es del 18 de junio de 2015 la cual no concuerda con la fecha reflejada en la Constancia de Ejecutoria del expediente en folio 188, la cual es del 06 de septiembre de 2011; por esta razón no se evidencia el cumplimiento de la actualización en SIDEDEC de la fecha de ejecutoria, la cual se encuentra establecida en la actividad No.4 del procedimiento auditado.

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

Frente a estos hechos, es pertinente aclarar que la constancia de ejecutoria que reposa en el folio 188 del expediente AAA0079MCTO corresponde a la Resolución 147 de 2018. Ahora bien, el SIDEDEC muestra la fecha de ejecutoria del último acto administrativo expedido para el predio, el cual corresponde a la Resolución 4521 del 14 de mayo de 2015, con ejecutoria del 18

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

de junio de 2015, como se puede observar en el módulo Actos Administrativos del sistema. Bajo este entendido, es natural que se presente una disonancia entre ambas fechas.

De igual forma es conveniente resaltar que, de conformidad con el procedimiento “Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria” PM02-PR06 V3, la actualización en SIDEC de las fechas de ejecutoria y de vencimiento de los predios es responsabilidad de la Subsecretaría Jurídica.

### Respuesta Control Interno:

Se observo que efectivamente se encuentra la resolución 452 del 14 de mayo de 2015 en folio 298 a 304, adicionalmente en el módulo Actos Administrativos del sistema se visualiza la fecha de la ejecutoria del 18 de junio de 2015, pero una vez revisado el expediente del predio y los documentos del SIDEC no se encuentra el soporte documento PS06-FO370-constancia de ejecutoria el cual es el “*Documento interno de la SDHT elaborado por la Subsecretaría Jurídica, en donde se hace constar la fecha a partir de la cual el acto administrativo se encuentra en firme, es decir, se ha completado el proceso de notificación y por lo tanto, sus efectos son exigibles*”, última fecha que aparece en el sistema.

Es importante aclarar que en el marco del Sistema Integrado de Gestión la designación de los gerentes de proyectos de inversión, así como la designación de los responsables de sus componentes se encuentra a cargo para el caso del proyecto de inversión 487- Gestión de Suelo para la construcción de vivienda y usos complementarios del Subsecretario (a) de Planeación y Política y para el componente Instrumentos de gestión para la producción de Suelo, por el subdirector (a) de Gestión del Suelo.

**Conclusión:** Se mantiene la observación, en las mismas condiciones del informe preliminar.

- ✓ **Expediente chip AAA0001NNEP Declaratoria de Construcción Prioritaria 1099 de 2012 adicionada por la Resolución 1123 de 2012.**

### Actividades No. 6 y 7 / V1 –(11 de agosto de 2015)

No se encuentra evidencia que permita observar el cumplimiento de estas actividades en el expediente mencionado, correspondientes a solicitar mediante oficio la inscripción de la declaratoria en la Oficina de Instrumentos Públicos, dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria de la Declaratoria, así como comunicar la resolución mediante oficio al DADEP, SDP, Alcaldías Locales y Curadores Urbanos.

El procedimiento Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria PM02-PR06 VI fue adoptado por acto administrativo el 11 de agosto de 2015, estableciendo que un profesional de la Subsecretaría Jurídica debería solicitar mediante oficio la inscripción de la Declaratoria en la Oficina de Instrumentos Públicos, y comunicar la resolución por medio de oficio al DADEP, el SDP, las Alcaldías Locales y a los curadores urbanos.

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

Ahora bien, el predio chip AAA0001NEP quedo ejecutoriado el 08 de febrero de 2013 (folio 32 “constancia de Ejecutoria”). Bajo este entendido, se puede observar que las ejecutorias de estos actos administrativos se alcanzaron antes de la adopción del procedimiento en cuestión. Al respecto, debe recordarse que, en virtud del principio de legalidad que irradia el ordenamiento jurídico colombiano, las competencias que desarrollan las autoridades administrativas deben estar expresamente consagradas en las normas vigentes.

Así pues, no existió sustento para que desde la SDHT se solicitara mediante oficio la inscripción de las declaratorias en la Oficina de Instrumentos Públicos, toda vez que no se encontraba vigente dicho procedimiento. En todo caso, tal y como lo menciona el referido procedimiento PM02-PR06 V1, la responsabilidad de adelantar esta gestión y la actividad 7 se encontraba en cabeza de la Subsecretaría Jurídica.

### Respuesta Control Interno

Una vez revisada la respuesta por parte del responsable del proceso auditado, se observó que las actividades No. 6 y 7 del procedimiento Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria PM02-PR06 V1 no aplican, dado que el procedimiento fue posterior a la constancia de ejecutoria para el expediente.



## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

No obstante, es importante aclarar que la designación de los gerentes de proyectos de inversión, así como la designación de los responsables de sus componentes se encuentra a cargo para el caso del proyecto de inversión 487- Gestión de Suelo para la construcción de vivienda y usos complementarios del Subsecretario (a) de Planeación y Política y para el componente Instrumentos de gestión para la producción de Suelo por el Subdirector (a) de gestión del suelo según Resolución No.201 del 23 de mayo de 2018 .

### Conclusión:

Se acepta la réplica del auditado con respecto a las actividades No. 6 y 7, expediente chip AAA0001NNEP

### Actividad No. 10 / V1 –(11 de agosto de 2015)

Una vez revisado el expediente del predio no se evidencia cumplimiento de la actividad N°10 del procedimiento auditado, el cual indica que se debían realizar visitas de seguimiento, mínimo una (1) por año durante el plazo legal establecido, que permita evidenciar los avances en la construcción a los predios que se les notifico la declaratoria ejecutoriada. Para este caso la constancia de ejecutoria se encuentra en el folio 32 de fecha 08 de febrero de 2013, a partir del cual se debía realizar mínimo (una) 1 vez por año las mencionadas visitas, situación que solo se observó en las siguientes fechas:

VISITAS DE SEGUIMIENTO EXPEDIENTE CHIP AAA0001NNEP		
No.	FECHA	No. FOLIO
1	27/05/2015	32
2	09/03/2018	57

De acuerdo con lo anterior durante los años 2016 y 2017 no se evidenciaron las visitas de seguimiento estipuladas en el procedimiento V1 del 11 de agosto de 2015, hasta la adopción de la actualización procedimiento V2 del 15 de febrero de 2017, en el cual se elimina esta actividad, adicionalmente en Evaluación Técnica, previa a la enajenación forzosa en pública subasta del predio en mención folio 56 mediante memorando interno radicado SHDT No. 3-2015-50417 del 13 de agosto de 2015 se indica que el predio presenta construcción y se mantendrá en seguimiento hasta determinar si las obras fueron realizadas, seguimiento que no se realizó en los años ya mencionados.

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

Sobre este asunto es menester señalar que el plazo legal establecido por el artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y la Resolución 1099 de 2012, es de dos (2) años contados a partir de que cobra firmeza el acto administrativo por el cual se declaran los predios como de construcción prioritaria, so pena de ser procedente la enajenación forzosa en pública subasta. Con base en lo anterior, se tiene que dicho plazo venció para el predio AAA0001NNEP el 08 de febrero de 2015. En consecuencia, los términos para el desarrollo de la actividad No.10 del procedimiento PM02-PR06 V1 ya habían vencido a la fecha de adopción de dicho procedimiento, el 11 de agosto de 2015.

Así mismo, es pertinente señalar que el volumen de predios declarados superaba la realidad de capacidad operativa para la ejecución de dicha actividad. En vista de lo anterior, fue eliminada la obligación de realizar visitas anuales en la modificación del 15 de febrero de 2017 que se realizó el procedimiento PM02-PR06 V1.

### Respuesta Control Interno

De acuerdo con lo mencionado, las visitas de seguimiento debían realizarse mínimo una (1) por año durante el plazo legal establecido, es decir de dos (2) años contados a partir de que cobra firmeza el acto administrativo por el cual se declaran los predios como de construcción prioritaria es decir que para el predio AA0001NNEP venció el 08 de febrero de 2015 y el procedimiento PM02-PR06 V1 se encontraba vigente a partir del 11 de agosto de 2015.

**Conclusión:** Se acepta la réplica del auditado con respecto a la actividad No.11 del procedimiento auditado.

### Actividades No.25, 26, 30,31 V1 (11 de agosto de 2015)

Una vez revisada la constancia de ejecutoria la cual se encuentra en folio 32 de fecha 08 de febrero de 2013, se observa que el vencimiento de termino establecido por la ley 388 de 1997 se cumplió el 08 de febrero 2015, sin embargo, la carta de términos es enviada por la entidad al propietario y/o tercero interesado hasta el 06-05-2015 mediante memorando interno radicado SHDT No. 2-2015-2882, es decir, 3 meses después.

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

De esta manera, no se evidenció cumplimiento de esta actividad en el expediente respecto de la solicitud por parte de la Subdirección de Gestión de suelo a la Subsecretaría Jurídica de la elaboración de la carta de términos, así como la elaboración, una vez vencidos los términos para informar a propietario y/o tercero interesado el vencimiento del plazo reglamentado establecido en el artículo 52 de la ley 388 de 1997 sobre desarrollo y construcción prioritaria, y realizar el seguimiento del recibido de la misma por parte del propietario o tercero interesado mediante la guía o prueba entregada por el operador de mensajería.

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

Al respecto, es de anotar que, tal como se señala en el informe de evaluación, la carta de términos fue enviada por la entidad al propietario y/o tercero el 06-05-2015, fecha anterior a la adopción del procedimiento PM02-PM06 V1 (11 de agosto de 2015). Por este motivo, los términos no corresponden en virtud de dicho procedimiento.

### Respuesta de Control Interno:

Según lo indicado el procedimiento PM02-PM06 V1 (11 de agosto de 2015), se expide posteriormente al envío de la carta de términos.

**Conclusión:** Se acepta la réplica por parte del responsable del proceso auditado.

### Análisis del control frente al riesgo

El posible riesgo identificado que se puede ocasionar por el incumplimiento de las actividades del procedimiento Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria PM02-PM06 V3, es el incumplimiento de las metas institucionales establecidas debido al retraso en los tiempos para realizar las Declaratorias de desarrollo o construcción prioritaria. Cuya consecuencia es un seguimiento técnico y jurídico inoportuno como instrumento de gestión del suelo para garantizar el desarrollo de predios urbanizables no urbanizados y los predios urbanizados no construidos en el Distrito Capital.

Frente a la matriz de riesgo del Proceso de Gestión de Soluciones Habitacionales se observa que relacionado con el cumplimiento del procedimiento auditado el riesgo asociado es:

La insuficiencia de suelo para la provisión de desarrollo y construcción de la ciudad.

El cual se plantea mitigar mediante los siguientes controles:

- ✓ Realizar seguimiento a solicitudes al área jurídica mediante Forest.
- ✓ Solicitud información formal a otras entidades para resolver dudas normativas (oficios).
- ✓ PM02-PR06 Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

Debido a lo anterior y como resultado de esta auditoria se concluye que ninguno de los tres (03) controles fue efectivo en su totalidad, toda vez que se generan las condiciones para materializar el riesgo identificado. Aclarando que los procedimientos son los que llevan las políticas a la práctica, en sí la política por sí sola no es control.

### Observación No. 2 Incumplimiento de las actividades establecidas en el procedimiento Seguimiento y evaluación del desarrollo y ejecución de Planes Parciales de desarrollo y/o renovación urbana PM02-PR08 V1 (31 de diciembre de 2015.)

Realizadas las pruebas de auditoria, se evidencio que de los (2) expedientes de Plan Parcial de desarrollo y/o renovación objeto de muestra uno (1) no cumple con los términos establecidos en el procedimiento Seguimiento y evaluación del desarrollo y ejecución de Planes Parciales de desarrollo y/o renovación urbana PM02-PR08 V1 del 31 de diciembre de 2015.

- **Expediente Plan Parcial Nuevo Salitre\_ Proyecto Urbanístico Urban Salitre.**

El expediente inicia con la Carta de Intención del 7 de junio de 2015 (razón por la cual se verifica la información con la Versión No 1 del procedimiento).

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

En el expediente no existe evidencia de la gestión efectuada por la Subdirección de Gestión del Suelo, solo reposa información propia del Plan Parcial sustentado en lo manifestado en la reunión de ejecución de pruebas de la auditoría de que los expedientes de Planes Parciales no están incluidos en la Tabla de Retención Documental de la Subdirección de Gestión del Suelo.

El último documento archivado corresponde a la licencia de urbanismo con fecha de marzo de 2018, otorgada al predio con Matricula Inmobiliaria No 50C-1989979, la cual difiere de las nomenclaturas inicialmente presentadas, entendiéndose que el predio fue englobado y por tal razón cambia la nomenclatura, pero no se incluye el documento de tradición del predio que soporte este trámite.

En el expediente no se encuentran los soportes generados en el área tales como los registros que solicita el procedimiento así:

- a) Identificación de suelo para el desarrollo de VIS y VIP.
  - o Actividades No. 1 y 2: Informe de seguimiento a Planes Parciales.
  - o Actividad No. 8: Actas de reunión (mesas de seguimiento), Listado de asistencia PS03 FO20
  - o Actividad No. 10: Gestión de seguimiento a proyectos asociativos PM02PR09
  - o Actividad No. 11: Correo electrónico institucional, Informe de seguimiento a Planes Parciales.
  - o Actividad No. 12: Actas de reunión (mesas de seguimiento), Listado de asistencia PS03 FO20

- b) Análisis de las condiciones de habitabilidad producidas en planes parciales.

Actividades No. 1, 2, 3, 4, 5, y 6: Informe de seguimiento a planes parciales.

El Plan Parcial de Desarrollo Nuevo Salitre se incluye en el reporte del SIPI vigencia 2018.

### Análisis frente al riesgo

El posible riesgo que puede ocasionar el incumplimiento de las actividades de los procedimientos auditados en materia de seguimiento y evaluación de desarrollo y ejecución de Planes Parciales es que no se tenga evidencia de la gestión del área que perdido la trazabilidad de los tramites efectuados por la Secretaria Distrital del Hábitat

Frente a la matriz de riesgo del Proceso de Gestión de soluciones Habitacionales se observa que relacionado con Planes Parciales contiene un (01) riesgo a saber:

Dificultades o limitaciones al momento de ejecutar los proyectos en Planes Parciales Adoptados.

Este riesgo se planea mitigar mediante la Implementación de los siguientes controles;

PM02-PR08 Seguimiento y evaluación del desarrollo y ejecución de planes parciales de desarrollo y/o renovación urbana y Procedimiento.

PM02-PR09 Gestión y seguimiento de proyectos asociativos generadores de VIP

Aclarando que los procedimientos son los que llevan las políticas a la práctica, en si la política por sí sola no es control.

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

Con relación a esta observación debe advertirse que el expediente bajo estudio fue generado con anterioridad a la adopción del respectivo Plan Parcial. En efecto, el expediente tiene como inicio el 07 de junio de 2015, fecha en la cual se suscribió el Proyecto Asociativo a través de Carta de Intención. Por su parte, el plan parcial fue aprobado a través de Decreto Distrital 583 del 16 de diciembre de 2016. Bajo estas circunstancias, la subdirección de Gestión del suelo inicialmente adelantó actuaciones de acompañamiento propias de Proyectos Asociativos y, tras la expedición del Plan Parcial se adoptó el procedimiento "Seguimiento y evaluación del Desarrollo y ejecución de Planes Parciales y/o renovación Urbana PM02-PR08 V1".

En este sentido, en el expediente se evidencian actuaciones de acompañamiento a Proyectos Asociativos que, en este caso, tenían por objeto facilitar la adopción del plan parcial, entre las que merece destacar la siguientes:

Incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana (Radicación y Decreto Distrital acogiendo la solicitud).

Radicación Plan Parcial – Resolución de Viabilidad Decreto de Adopción del Plan Parcial.

Respecto al seguimiento y evaluación del desarrollo y ejecución de Planes Parciales y/o renovación Urbana PM02-PR08 V1, es preciso indicar que las gestiones encaminadas al cumplimiento de esta labor han sido consignadas en la Matriz de Seguimiento a

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

Planes Parciales, hoy en día en proceso de incorporación al SIDE. A pesar de lo anterior, esta información no se encuentra incluida en los expedientes físicos, necesidad que será atendida en los mismos las fichas que el sistema genere sobre cada predio.

Si bien en la matriz de seguimiento a Planes Parciales es posible ubicar un registro amplio de las gestiones adelantadas por la Subdirección, nos permitimos destacar la siguiente información sobre el Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre”.

“(…) Como se puede observar el Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” reporta un porcentaje de ejecución de 0% al encontrarse en etapa de comercialización, y se espera que el inicio de obras se de a partir del 2019.

Así mismo, es importante destacar que al momento de la suscripción de la carta de intención del predio objeto de evaluación no existía el procedimiento MP02-PR09 Gestión y seguimiento de proyectos asociativos generadores de VIP, que fue aprobado el 31 de diciembre de 2015, por lo cual la etapa de suscripción no conto con los protocolos establecidos por la entidad en dicho procedimiento”.

### Respuesta de Control Interno:

Posterior a la adopción del plan parcial no se evidencian las actuaciones establecidas en el procedimiento Seguimiento y evaluación del desarrollo y ejecución de Planes Parciales de desarrollo y/o renovación urbana PM02-PR08 V1 (31 de diciembre de 2015.) y el hecho de que la información del avance al seguimiento sea consignada en la Matriz de Seguimiento a Planes Parciales, difiere de lo establecido en el procedimiento que corresponde al criterio auditado, el cual es comparado con la situación encontrada.

Para control Interno es claro que no se haya usado el procedimiento “PM02-PR09 Gestión y seguimiento de proyectos asociativos generadores de VIP” razón por la cual la observación va enfocada al “Incumplimiento de las actividades establecidas en el procedimiento Seguimiento y evaluación del desarrollo y ejecución de Planes Parciales de desarrollo y/o renovación urbana PM02-PR08 V1 (31 de diciembre de 2015.)” y tal como lo manifiesta la Subdirección de Gestión del Suelo, el Plan Parcial “Ciudadela Nuevo Salitre” fue aprobado a través del Decreto Distrital 583 del 16 de diciembre de 2016 posterior a la adopción de la Versión 1 del procedimiento en cuestión.

**Conclusión:** Se mantiene lo observación en las mismas condiciones del informe preliminar.

**Observación No. 3 Inoportunidad en el cumplimiento de las etapas de seguimiento técnico al cumplimiento de la declaratoria y etapa de evaluación previa a la enajenación forzosa, establecidas en el procedimiento denominado Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria PM02-PM06 V1 (11 de agosto de 2015), V2 (15 de febrero de 2017), V3 (14 de marzo de 2018)**

### Expediente Predio chip AAA0073LUKC

Realizadas las pruebas de auditoria, se observó incumplimiento de las etapas de seguimiento técnico al cumplimiento de la declaratoria y etapa de evaluación previa a la enajenación forzosa del procedimiento denominado Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria PM02-PM06 V1 (11 de agosto de 2015), V2 (15 de febrero de 2017), V3 (14 de marzo de 2018), como un instrumento de gestión del suelo establecido desde la Ley 388 de 1998 y en el POT de Bogotá, cuyo objetivo es garantizar el desarrollo de los predios urbanizables no urbanizados y de los predios urbanizados no construidos, en el que se otorga al propietario un plazo de ley establecido en dos (2) años para efectuar el desarrollo urbanístico o constructivo del predio.

De acuerdo con lo mencionado anteriormente durante el término de (3) tres años, no se evidencian las acciones tendientes al seguimiento del predio con resolución de declaratoria de desarrollo. Según el procedimiento auditado, es primordial realizar el seguimiento a la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria toda vez que es un instrumento de gestión de suelo como una herramienta aplicable para alcanzar los objetivos adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Esta inoportunidad en el seguimiento al cumplimiento de la declaratoria y la evaluación previa a la enajenación se materializa en el expediente al observar que a folio 101 al 103 estudio jurídico de predios incluidos en la declaratoria de construcción prioritaria del 27 de noviembre de 2015, en el cual se resalta la importancia de contar con los conceptos técnicos previo a la eventual enajenación forzosa tales como:

- ✓ *Curadurías urbanas, indicando los tramites de licenciamiento.*
- ✓ *Secretaría Distrital de Planeación: Dirección de planes parciales, indicando si se encuentra dentro de un plan parcial; Dirección de Norma Urbana informando norma aplicable y zona de densidad restringida; Dirección de Patrimonio*

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

- informando predios de interés cultural; Dirección de Vías y Transportes Públicos señalando si tienen afectaciones o reservas viales; Dirección de Recursos físicos y gestión documental informando si los predios tienen licencias o actos administrativos.*
- ✓ *Secretaría Distrital de Ambiente: informando si los predios se encuentran en zona industrial, amenaza por onda sonora, emisiones atmosféricas, o manejo de materiales combustibles.*
  - ✓ *Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, informando si los predios se encuentran ubicados en sector de interés cultural y si son bienes de interés cultural o colindantes.*
  - ✓ *Ministerio de Cultura: Dirección de Patrimonio Cultural, informando si los predios se encuentran en sector de interés cultural.*
  - ✓ *Instituto de Desarrollo Urbano- IDU: Subdirección General de Infraestructura, informando el porcentaje de área de reservas viales o las posibles afectaciones y/o condiciones de este tipo que impidan el constructivo entre ellos.*
  - ✓ *Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- IDIGER, informado si los predios listados se encuentran en riesgo por remoción en masa identificando las condiciones del riesgo, así como el grado de amenaza en que se encuentran. Concepto técnico de riesgo en el que se indique si es posible la construcción de proyectos en los mismos.*
  - ✓ *Secretaría Distrital de Hacienda: Dirección de Cuentas Corrientes, informando el estado de cuenta de los predios.*
  - ✓ *Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, informando los predios que se encuentran en zona de riesgo aeroportuaria,*

*Resalta la Subsecretaría Jurídica que los documentos enunciados son de vital importancia para demostrar la procedencia técnica y Jurídica de la Enajenación en Pública Subasta. De la misma manera son documentos que adquieren carácter probatorio dentro de una eventual demanda contra la entidad.*

*Adicional, a folio 104 hasta el 107, se observa memorando interno radicado SDTH 3-2015-78815 del 10 de diciembre de 2015, mediante el cual la Subsecretaría Jurídica remite 34 expedientes con el respectivo estudio jurídico previo a la enajenación Resolución 1099 de 2012 en el cual reiteran lo informado en el estudio jurídico de predios del 27 de noviembre de 2015.*

*Mediante memorando interno radicado SDTH 3-2015-82641 del 30 de diciembre de 2015, la Subsecretaría Jurídica resalta la importancia de consultar fuentes oficiales de información toda vez que las bases de datos no cuentan con actualización en tiempo real, por lo tanto, reitera que para realizar la enajenación forzosa de un predio con la información de consulta de bases de datos no se genera certeza absoluta, solicitando que en su evaluación técnica se realice un análisis y pronunciamiento expreso que permita establecer que el predio cumple con las condiciones determinadas debido a que la información no reposa en el concepto técnico, adicional en este memorando informar que de los 36 expedientes quedan para tramite 8 y devuelven 28 para actualizar las evaluaciones técnicas con las condiciones antes descritas.*

A folio 113 al 115 se observa Informe Técnico de Visita del 09 de marzo de 2018, en el cual se observa que en el predio funciona un parqueadero, se observa valla de solicitud de licencia de construcción del 27 de diciembre de 2013, la cual no muestra evidencia de ejecución, sin embargo, no se observa valla con información de licencia de construcción aprobada. Finalmente, en el folio 125 se encuentra comunicación externa con radicado 2-2018-47859 del 05 de octubre de 2018, mediante el cual la actual Subsecretaría Jurídica insta a demostrar el cumplimiento de la función social del predio en mención, toda vez que el término para la iniciación de proceso de enajenación forzosa de predios declarados como de construcción prioritaria tiene un término de vencimiento de (2) dos años siguientes a su declaratoria, término que culminó el 25 de octubre de 2014.

De esta manera se evidencia un término inactivo, de casi tres (3) años, para realizar la visita técnica, sin que hasta la fecha se halla demostrado el cumplimiento de los documentos oficiales indicados por la Subsecretaría Jurídica. Es importante recordar, que en cumplimiento del procedimiento seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, como un instrumento de gestión del suelo establecido desde la Ley 388 de 1998 y en el POT de Bogotá, cuyo objetivo es garantizar el desarrollo de los predios urbanizables no urbanizados y de los predios urbanizados no construidos, en el que se otorga al propietario un plazo de ley establecido en dos (2) años para efectuar el desarrollo urbanístico o constructivo del predio.

### **Análisis del control frente al riesgo**

El posible riesgo identificado que se puede ocasionar por la Inoportunidad en el cumplimiento de las etapas de seguimiento técnico al cumplimiento de la declaratoria y etapa de evaluación previa a la enajenación forzosa., es el incumplimiento de las metas institucionales establecidas debido al retraso en los tiempos para realizar las Declaratorias de desarrollo o construcción prioritaria. Cuya consecuencia es un seguimiento técnico y jurídico inoportuno como instrumento de gestión del suelo para garantizar el desarrollo de predios urbanizables no urbanizados y los predios urbanizados no construidos en el Distrito Capital.

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

Frente a la matriz de riesgo del Proceso de Gestión de Soluciones Habitacionales se observa que relacionado con el cumplimiento del procedimiento auditado el riesgo asociado es: La insuficiencia de suelo para la provisión de desarrollo y construcción de la ciudad.

El cual se plantea mitigar mediante el control:

- ✓ Realizar seguimiento a solicitudes al área jurídica mediante Forest.
- ✓ Solicitud información formal a otras entidades para resolver dudas normativas (oficios).
- ✓ PM02-PR06 Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

Debido a lo anterior y como resultado de esta auditoria se concluye que ninguno de los tres (03) controles fue efectivo en su totalidad, toda vez que se generan las condiciones para materializar el riesgo identificado. Aclarando que los procedimientos son los que llevan las políticas a la práctica, en si la política por sí sola no es control.

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

*"(...) Además de las consideraciones expuestas previamente, en respuesta a la observación No 1 del informe de auditoría, es preciso señalar que solicitar esta información, sin distinción del contexto y las características dadas por el predio analizado no solo desconoce la Política de Racionalización de Tramites enmarcada en los lineamientos dados por la OCDE, sino que dificulta el proceso y congestiona entidades"*

*"(...) Finalmente es de advertir que mediante memorando 3-20185-81652 se respondió a los memorandos 3-2015-76405, 3-2015-78815 y 3-2015-81133 de la Subsecretaria Jurídica, en los cuales se solicitaba, entre otros los documentos mencionados en la observación 3. En tal oportunidad se expuso los motivos por los que se considera acudir a estas bases de datos, en vez de oficiar a las entidades"*

### Respuesta de Control Interno:

Sin desconocer la Política de Racionalización de Tramites enmarcada en los lineamientos dados por la OCDE, se hace necesario que los expedientes evidencien el respectivo seguimiento al predio que como se menciona en la observación por parte de la auditoria cuenta con un término inactivo, de casi tres (3) años y a lo cual no se hace referencia en la respuesta por parte del proceso auditado.

Referente al radicado SDHT 3-2015-81652 del 23 de diciembre de 2015, de la Subsecretaria de Planeación y Política-Subdirección Gestión del Suelo, remitido a la Subsecretaria Jurídica, en el cual se le da respuesta a los radicados SDHT 3-2015-76403, 3-2018-78815, 3-2015-78803, 3-2015-81133, respecto al valor probatorio de los documentos electrónicos, reportes y consultas electrónicos como información oficial del Distrito Capital de Bogotá y en *"el cual se expuso los motivos por lo que considera acudir a las bases de datos en lugar de oficiar a las entidades, no solo resulta conveniente, sino goza de absoluta validez jurídica"*, memorando que no reposa en el expediente para conocer la trazabilidad de la información.

A lo anterior la Subsecretaria Jurídica responde mediante radicado SDHT 3-2018-82641 del 30 de diciembre de 2015 en el cual menciona que *"no desconoce ni resta valor probatorio a las fuentes y/o documentos por la Subdirección de gestión del Suelo, pero si solicita que en su Evaluación Técnica se haga un análisis y un pronunciamiento expreso, sobre la información de norma urbana, condiciones de la asignación del tratamiento del desarrollo, trazado vial (afectaciones y reservas) y demás condiciones que disminuyan o influyan el potencial edificatorio que permitan establecer de manera contundente si el predio cumple o no con las condiciones determinadas en la ley"*.

**Conclusión:** Se mantiene la observación, en las mismas condiciones del informe preliminar.

### Observación No 4. Debilidades en la planeación. Reporte SIPI Informe de seguimiento al proyecto de inversión 487 Gestión de suelo para la construcción de vivienda y usos complementarios. Vigencia 2018, corte 31 de octubre.

Frente a la Meta 1 del proyecto 487 *"Promover 80 hectáreas útiles de suelo para el desarrollo y la construcción de vivienda y usos complementarios."* Se tiene el siguiente avance:

Se obtuvieron los siguientes resultados en su Magnitud Programado 20,52 Has. Ejecutado 9,04 Has, durante la vigencia 2018.

De acuerdo con lo informado en la reunión de ejecución de pruebas de auditoria, con los designados por el responsable del proceso el 20 de noviembre de 2018, no se tiene previsto reportar en lo que queda de la vigencia Hectáreas útiles de suelo provenientes

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

de las herramientas de gestión Planes Parciales y/o Proyectos asociativos. La Subdirección de Gestión del Suelo, prevé realizar el reporte de cumplimiento de la meta con suelo producto de predios en declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.

Efectuando un análisis de la información disponible, se tiene que, de las 9,04 hectáreas reportadas en la presente vigencia, los predios producto de declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria han aportado 1,02 hectáreas lo que equivale al 13 % de lo reportado y al 6% de la meta. El mayor aporte ha sido por medio del instrumento planes parciales y/o proyectos asociativos, de estos los que se encuentran en seguimiento por la Subdirección de Gestión de Suelo en la vigencia 2018 cuentan con un universo de 133,54 has. No obstante, revisando la información disponible de los predios en declaratoria se tiene que el área realizará un cruce de información de los predios que han sido revocados por cumplimiento de la función social y/o cuenten con licencia de construcción a fin de reportar en el SIPI aquellas nuevas hectáreas de suelo útil para el desarrollo y la construcción de vivienda y usos complementarios. Condición que no se ha dado al 31 de octubre de 2018 y a la fecha no se ha dado cumplimiento parcial a la meta que reporta un atraso del 56%.

Para esta Meta se concluye que no se está dando cumplimiento al PG01-PR03 "*Procedimiento programación y seguimiento a los proyectos de inversión*" V11 del 26 de septiembre de 2017 "**5.3 SEGUIMIENTO A LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN**": En la Actividad 2 "*Registrar en el SIPI el avance en la ejecución del proyecto, (...) el Punto de control define que se debe "verificar que el registro se realice máximo el día 10 del mes siguiente al que corresponde el seguimiento"* y de acuerdo a los reportado en el SIPI en la vigencia 2018 con corte al 31 de octubre, para suelo producto de predios declarados de desarrollo y construcción prioritaria, se incluyen predios con licencias del 2017.

El hecho de que posiblemente se complete el 56% de la meta faltante en el último mes de ejecución, evidencia que el seguimiento no es continuo presentándose de esta forma incoherencia entre el avance físico y el avance financiero.

Adicionalmente, en el reporte del SIPI "Informe de seguimiento al proyecto de inversión 487 Gestión de suelo para la construcción de vivienda y usos complementarios" vigencia 2018 con corte al 31 de octubre se incluyeron hectáreas de suelo para predios que obtuvieron su licencia de construcción en el primer semestre del año 2017.

**Frente a la meta 2** "*Promover 12 proyectos de vivienda asociados al sector Hábitat que permitan la habilitación de suelo para vivienda y usos complementarios*"

**Se obtuvieron los siguientes resultados en su Magnitud de la Meta Programado 2.** Ejecutado: 3, durante la vigencia 2018.

Para esta meta el estado de cumplimiento es opuesto a la de la meta 1, la cual a la fecha presenta un cumplimiento del 150%.

Por lo tanto los resultados de ambas metas evidencian debilidades en la planeación que no muestra coherencia entre el avance físico y el avance financiero del proyecto de inversión.

### **Análisis del control frente al riesgo**

Las situaciones presentadas en el reporte del seguimiento a las metas del proyecto 487 pueden generar el riesgo de Generación de información inexacta y no confiable, ya que se reportan datos que corresponde a tramites de periodo de reporte anterior al que se está registrando.

Frente a la matriz de riesgo del Proceso de Direccionamiento Estratégico se observa que relacionado con el cumplimiento del procedimiento auditado el riesgo asociado es:

Generación de información inexacta y no confiable.

El cual se plantea mitigar mediante el control:

- ✓ Aplicar el PG01-PR03 Programación y seguimiento a los proyectos de inversión
- ✓ Aplicar el PG01-PR07 Formulación y seguimiento de los Planes de gestión
- ✓ Aplicar el Instructivo para la modificación de los planes de contratación e inversiones PG01-IN50
- ✓ Aplicar el formato interno de verificación información SIPI vs SEGPLAN.

Debido a lo anterior y como resultado de esta auditoria se concluye que ninguno de los cuatro (04) controles fue efectivo en su totalidad, toda vez que se generan las condiciones para materializar el riesgo identificado.

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

En el Plan de Mejoramiento se incluirá la necesidad de implementar una estrategia por la que se registre periódicamente las hectáreas reportadas como habilitadas, a través de un cruce de información entre predios con declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, y aquellos que obtengan licencia urbanística. Para estos efectos, se destinará personal encargado de adelantar tales gestiones.

No obstante, es conveniente aclarar que, si bien una forma de medición de los avances para alcanzar las metas de la entidad corresponde a evaluar la cantidad de licencias emitidas, existe un amplio trabajo de control y acompañamiento por parte de la entidad en etapas previas. Por estos motivos, y a pesar de las estrategias y recursos que se destinen a la ejecución del cruce de información ahora mencionado, no necesariamente se evidenciará un avance presupuestal y de cumplimiento de las metas estrictamente armónico, si bien estos componentes reflejarán una tendencia común.”

### Respuesta de Control Interno:

Es importante aclarar que la oportunidad del registro de la información permitirá a la entidad con una planeación más precisa en la definición de metas que evalúen la gestión del proyecto

**Conclusión:** Se mantiene la observación en las mismas condiciones del informe preliminar.

### Observación No 5. Debilidades en la identificación de la salida no conforme para los productos suelo útil o suelo urbanizable. Caracterización del producto Gestión de soluciones habitacionales V6.

Para el producto Suelo útil o suelo urbanizable, en la definición de las situaciones que generan que el producto no cumpla con los requisitos establecidos, se identifica como: “*Características señaladas en el procedimiento PM02-PR06, situaciones de tipo físico, normativo, jurídico y financiero del predio*”. Teniendo en cuenta que el objetivo del procedimiento PM02-PR06 Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria V2 (2017/02/15) es: “*Asegurar el seguimiento técnico y jurídico al cumplimiento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, como instrumento de la gestión del suelo para garantizar el desarrollo de los predios urbanizables no urbanizados y de los predios urbanizados no construidos en el Distrito Capital.*”

No se evidencia con claridad en que casos se puede presentar la situación, adicionalmente las acciones identificadas que se toman para eliminar la no conformidad detectada que es “*Elaboración de conceptos técnicos, jurídicos y financieros de conformidad con el procedimiento PM02-PR06 Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, análisis normativo y posterior generación del acto administrativo*”; se clasifican como preventivas y no como el plan de contingencia a realizar con el fin de subsanar la salida no conforme generada; a la fecha no cuentan con producto no conforme identificado de acuerdo con la respuesta dada mediante Memorando Interno radicado SDHT 3-2018-06549 del 11 de noviembre de 2018.

### Análisis del control frente al riesgo

Las situaciones presentadas en las salidas no conformes pueden generar el riesgo de no identificación de las salidas y por lo tanto no brindar el tratamiento establecido, ya que no se reporta este y por ende no se toman las acciones para evitar su liberación,

Frente a la matriz de riesgo del Proceso de Administración del SIG se observa que relacionado con el cumplimiento del procedimiento auditado el riesgo asociado es:

Inadecuada planeación y estructuración del Sistema Integrado de Gestión y/o MIPG de la entidad.

El cual se plantea mitigar mediante el control:

- ✓ PG03-PR04 Identificación y evaluación periódica de lo legal
- ✓ PS02-PR16 Procedimiento Gestión Contractual
- ✓ PG03-PR07 Revisión por la dirección
- ✓ PG01-PR07 Formulación y seguimiento de los Planes de gestión
- ✓ PG01-PR08 Formulación del Plan estratégico

Debido a lo anterior y como resultado de esta auditoria se concluye que ninguno de los cinco (05) controles fue efectivo en su totalidad, toda vez que se generan las condiciones para materializar el riesgo identificado. Aclarando que los procedimientos son los que llevan las políticas a la práctica, en si la política por sí sola no es control



## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

### Respuesta del responsable del proceso auditado:

En el Plan de Mejoramiento se consignarán las acciones necesarias para mejorar la identificación de la salida no conforme y realizar los controles respectivos, en complemento a las medidas ya adoptadas.

### Respuesta de Control Interno:

Es importante resaltar que una vez se tenga definida la identificación de la salida no conforme, también se debe definir el plan de contingencia para eliminar la no conformidad y se recomienda que para tal fin no se defina un procedimiento, aclarando que los procedimientos son los que llevan las políticas a la práctica, en si la política por sí sola no es control.

**Conclusión:** Se mantiene la observación en las mismas condiciones del informe preliminar

### IV. RECOMENDACIONES

- I. Fortalecer la ejecución de los procedimientos establecidos junto a sus respectivos soportes con el fin de que se pueda evidenciar la trazabilidad de la gestión de la Subdirección de Gestión del Suelo.
- II. Incluir en la tabla de retención documental los expedientes de Planes Parciales y/o Proyectos asociativos toda vez que según acuerdo 257 do 2006 y el Decreto Distrital 121 de 2008 una de las funciones de la Secretaría del Hábitat es: *“Diseñar los mecanismos de seguimiento y evaluación al desarrollo y ejecución de los planes parciales y demás instrumentos de planeamiento”*.
- III. Unificarla base de datos como la “Matriz de Seguimiento Mensual” con criterios de clasificación de información que permita ser actualizada de la misma forma por el equipo de la subdirección de Gestión de Suelo.
- IV. Efectuar el reporte al seguimiento de las Metas PDD en el SIPI mensualmente para asegurar un cumplimiento progresivo que evidencia el avance de la gestión física con el avance de la gestión financiera para el proyecto de Inversión 487.
- V. Verificar y corregir en el reporte SIPI- Informe de Seguimiento al proyecto de Inversión 487 “gestión para la construcción de vivienda y usos complementarios seguimiento con corte a 31 de octubre de 2018 del Proyecto Asociativo i) Proyecto AVENTI (Ámbar porvenir), ya que una vez revisada la licencia No.17-3-1346 del 17 de octubre de 2017 el nombre correcto del Proyecto VALENTI (antes Ámbar).
- VI. Actualizar las TRD del área de Subdirección de Gestión del Suelo, teniendo en cuenta la forma de operar de la dependencia.

## INFORME DE EVALUACIÓN INDEPENDIENTE Y SEGUIMIENTO

### EQUIPO AUDITOR

NOMBRE	TEMA AUDITADO	FIRMA
Valentina Botero Parra	<p>Características señaladas en el procedimiento PM02-PR06, situaciones de tipo físico, normativo, jurídico y financiero Caracterización del producto Gestión de soluciones habitacionales V6.</p> <p>Reporte SIPI- Informe de Seguimiento al proyecto de Inversión 487 "gestión para la construcción de vivienda y usos complementarios, con corte 31 de octubre de 2018.</p> <p>Convenios Interadministrativos vigentes</p> <p>PM02-PR06 Seguimiento cumplimiento declaratoria V1(2015/08/011), V2 (2017/02/15) y V3 (2018/03/14).</p> <p>PM02-PR08 Seguimiento y evaluación a planes parciales V1(2015/12/31) y V2 (2017/08/01).</p> <p>PM02-PR10 Gestión y seguimiento proyectos asociativos V1(2017/08/01).</p>	<b>ORIGINAL FIRMADO</b>
SANDRA PAOLA MONTERO CANIZALES	<p>Reporte SIPI- Informe de Seguimiento al proyecto de Inversión 487 "gestión para la construcción de vivienda y usos complementarios, con corte 31 de octubre de 2018.</p> <p>PM02-PR06 Seguimiento cumplimiento declaratoria V1(2015/08/011), V2 (2017/02/15) y V3 (2018/03/14).</p> <p>PM02-PR08 Seguimiento y evaluación a planes parciales V1(2015/12/31) y V2 (2017/08/01).</p> <p>PM02-PR10 Gestión y seguimiento proyectos asociativos V1(2017/08/01).</p>	<b>ORIGINAL FIRMADO</b>

### AUDITOR LIDER

NOMBRE	FIRMA
Viviana Rocío Bejarano Camargo	<b>ORIGINAL FIRMADO</b>

Para constancia se firma en Bogotá D.C., a los 20 días del mes de diciembre del año 2018