



MEMORANDO

CÓDIGO: GD-FR-018-V4

Para	Dr. NORMAN EDUARDO ORTÍZ TOVAR Gerente de Desarrollo Inmobiliario Dra. ADRIANA BARRAGAN Subgerente de Gestión del Suelo	Consecutivo  METRO DE BOGOTÁ S.A. FECHA: 2020-12-03 10:03:10 SDQS: FOLIOS: 1
De	JULIÁN DAVID PÉREZ RÍOS Jefe de Oficina de Control Interno	 Asunto: Informe de auditoría Cálculo
Asunto	Informe de auditoría Cálculo Factores de Reconocimiento Económico - Compensaciones	Anexos: 37 Folios Dep: Oficina de Control Interno RAD: OCI-MEM20-0096

Respetados Doctores:

En cumplimiento del plan anual de auditoría de la vigencia 2020, y en desarrollo de los roles legales asignados a las Oficinas de Control Interno en el Decreto 648 de 2017, así como la solicitud de auditoría al Proceso de Gestión predial – Cálculo de Factores de Reconocimiento Económico – Compensaciones, con toda atención envío como anexo a la presente comunicación el informe de auditoría de Gestión Predial – Factores de Reconocimiento Económico – Compensaciones.

El resultado de la auditoría aquí comunicada fue puesto en conocimiento del equipo de trabajo de la Subgerencia de Gestión del Suelo e incluye las observaciones y evidencias presentadas por este.

Comendidamente se solicita la formulación del respectivo plan de mejoramiento interno con el fin de subsanar las causas que dieron origen a los hallazgos identificados, cuyos lineamientos se pueden consultar en el Procedimiento de Mejora Corporativa (EM-PR-005) en su versión vigente en el Sistema Integrado de Gestión de la EMB.

Atentamente,



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

Firmado digitalmente
por Julian D. Perez R.
Fecha: 2020.12.03
08:29:12 -05'00'

Anexos: Informe de auditoría Cálculo Factores de Reconocimiento Económico – Compensaciones (37 Folios)

Con copia: Dr. Andrés Escobar – Gerente General
Dra. Adriana María Barragán López – Subgerente Gestión del Suelo

Proyectó: John Alejandro Salamanca Ávila – Profesional Grado 2 - Oficina de Control Interno
Ana Libia Garzón Bohórquez – Contratista 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 – GAP
Gestión Social - GS

EQUIPO AUDITOR:

Julián Pérez - Jefe Oficina de Control Interno.
John Alejandro Salamanca - Profesional Grado 2 de la Oficina de Control Interno.
Ana Libia Garzón Bohórquez - Contratista Oficina de Control Interno.

OBJETIVO(S):

Verificar el pago de los factores de reconocimiento económico - Compensaciones en la adquisición de predios aplicables al proyecto Primera Línea Metro de Bogotá, mediante la aplicación de directrices, manuales, procedimientos y demás puntos de control documentados en el Sistema Integrado de Gestión de la Empresa Metro de Bogotá.

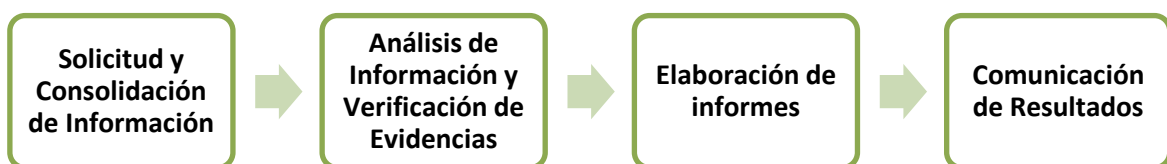
ALCANCE:



Del 18/02/2020 al 17/09/2020 de conformidad con el universo suministrado por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario.

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.](#)
2. [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.
3. [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.
4. Documentación del proceso de gestión social contenida en el Sistema Integrado de Gestión de la EMB.
5. Matriz de riesgos institucional

METODOLOGÍA:



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

Para el desarrollo de la presente auditoría de factores de reconocimiento económico - Compensaciones en adquisición de predios, la Oficina de Control Interno remitió dos (2) solicitudes de información mediante correos electrónicos del 27 de octubre y 06 de noviembre de 2020, dirigidos a la Subgerencia de Gestión del Suelo como dependencia líder del proceso de Gestión Social, con el propósito de contar la información insumo. Al respecto, fueron recibidas las respuestas de la siguiente manera:

No.	Fecha solicitud de Información	Fecha Límite Propuesta	Dependencia	Fecha de Recepción
1	21/10/2020	26/10/2020	Subgerencia de Gestión del Suelo	26/10/2020
2	27/10/2020	03/11/2020	Subgerencia de Gestión del Suelo	03/11/2020
3	06/11/2020	10/11/2020	Subgerencia de Gestión del Suelo	10/11/2020



Con base en la información reportada y la verificación de evidencias realizada por la Oficina de Control Interno, a continuación, se presenta el resultado.

RESULTADOS DE LA AUDITORÍA:

La Subgerencia de Gestión del Suelo mediante correo electrónico del 26 de octubre, suministró archivo en Excel que contiene el universo de treinta y tres (33) Resoluciones, mediante las cuales se reconoció y ordenó el pago de unos factores de reconocimiento económico. Información que fue complementada con las fechas de las resoluciones y remitida a la Oficina de Control Interno el 27 de octubre de 2020 mediante correo electrónico.

En este sentido, y de conformidad con el recurso humano disponible, la Oficina de Control Interno tomó una muestra no estadística de diez (10) Resoluciones del total del universo aportado, así:

No	No. de resolución y fecha
1	422 del 13 de julio de 2020 (en proceso de anulación)
2	457 del 14 de julio de 2020
3	511 del 17 de julio de 2020
4	513 del 17 de julio de 2020
5	514 del 17 de julio de 2020
6	524 del 17 de julio de 2020
7	525 del 17 de julio de 2020
8	593 de 24 de julio de 2020
9	594 del 24 de julio de 2020
10	602 de 24 de julio 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	

Documentación del SIG

1. Anexo 2. Descripción de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto primera línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación con Código: GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02.
2. Descripción de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto primera línea Metro de Bogotá y reglas para su aplicación con Código: GS-DR-003, del 11/05/2020 versión 03.

1. Definiciones aplicables para la presente Auditoría:

a. Tipos de Unidad Social

- I. Unidad Social Hogar (USH): Reside en el inmueble
- II. Unidad Social Económica (USE) Realiza una actividad económica en el inmueble
- III. Unidad Social Socioeconómica (USSE): Reside y Realiza una actividad económica en el inmueble.
- IV. Unidad Social Económica Rentista (USER): Recibe ingresos por la renta del Inmueble.
- V. Unidad Social Económica Arrendataria (USEA): Arrendatario quien recibe ingresos por subarrendar el inmueble.

b. Tipos de Afectación

- I. Total: Inmueble afectado totalmente y todas las unidades sociales que allí residen deben trasladarse.
- II. Parcial: Inmueble afectado parcialmente y el área remanente puede seguir utilizándose para vivienda o actividad económica

c. Tipos de Tenencia

- I. Propietario: Titular derecho real de dominio sobre el bien inmueble.
- II. Tenedor: Persona que tiene o posee materialmente una cosa, sin título o con él ocupante actual de inmueble.
- III. Arrendatario: Persona natural o jurídica con quien el propietario o poseedor del inmueble haya celebrado un contrato de arrendamiento escrito o verbal.
- IV. Subarrendatario: Unidad social a la cual se le ha alquilado la vivienda o parte de esta, por la unidad social arrendataria.
- V. Poseedor: Procede de justo título y ha adquirido la posesión de buena fe.

2. Clasificación de factores a liquidar según unidad social:

Unidad Social	Factor de Reconocimiento Económico	Anexo 2. Descripción de los Factores de Reconocimiento Económico Aplicables al Proyecto Primera Línea de Metro de Bogotá y Reglas para su aplicación - Código GS-DR-003, versión 02 (Aplicable hasta el 10/05/2020)	Descripción de los Factores de Reconocimiento Económico aplicables al proyecto Primera Línea Metro de Bogotá y Reglas para su aplicación - Código GS-DR-003 - versión 03 (vigente actualmente)
1. Hogar	1.1 Factor Mudanza	Párrafo 4 <i>“Cálculo: Para el cálculo de este concepto para la USH, se debe realizar investigación de mercado. Para unidades USE y USSE se solicitaron cotizaciones a las unidades sociales dependiendo de las necesidades”</i> del numeral 2.2 <i>“Factor por mudanza”</i> .	Párrafo 4 <i>“Cálculo: Para el cálculo de este concepto para la USH, se actualizará a la vigencia del traslado, mediante investigación de mercado. Para unidades USE y USSE se solicitarán cotizaciones a las unidades sociales dependiendo de las necesidades”,</i> del numeral 3.2 <i>“Factor por mudanza”</i> .
	1.2 Factor autorrelocalización	Párrafo 4 <i>Cálculo: El valor que se reconocerá y pagará será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado en el contrato de arrendamiento o documento que haga sus veces. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por mes. Del numeral 2.3. “Factor por autorrelocalización de arrendatarios</i>	Párrafo 4 <i>“Cálculo: El valor que se reconocerá y pagará será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado en el contrato de arrendamiento o documento que haga sus veces. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por mes”</i> del numeral 3.3. <i>“Factor por autorrelocalización de arrendatarios”</i>
2. Propietarios	2.1 Factor por Depreciación	Párrafo 6 <i>“Cálculo: El valor de la depreciación acumulada relacionada en el avalúo comercial corporativo del inmueble, constituirá el valor a compensar vía reconocimientos económicos.”</i> Del numeral 2.9 <i>“Factor por depreciación de los inmuebles”</i>	Párrafo 6 <i>“Cálculo: El valor de la depreciación acumulada relacionada en el avalúo comercial corporativo del inmueble, constituirá el valor a compensar vía reconocimientos económicos.”</i> Del numeral 3.9 <i>“Factor por depreciación de los inmuebles”</i>
	2.2 Factor trámite del predio de Reposición	Párrafo 5 <i>“Cálculo: Para este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, y las cuales fueron pagadas por la unidad social propietaria o poseedora inscrita. Éstas serán calculadas únicamente sobre el avalúo comercial del inmueble objeto de adquisición por el Proyecto PLMB”</i> del numeral 2.1.2 <i>“Trámites inmueble reposición”</i>	Párrafo 5 <i>“Cálculo: Para este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, y las cuales fueron pagadas por la unidad social propietaria o poseedora inscrita. Éstas serán calculadas únicamente sobre el avalúo comercial del inmueble objeto de adquisición por el Proyecto PLMB.</i> a) <i>En los casos en que el inmueble de reposición tenga un costo menor (...)</i> b) <i>En los casos en que el inmueble de reposición tenga un costo mayor al (...)</i> c) <i>En caso que sean varios las personas propietarias del inmueble objeto (...),</i> del numeral 3.1 <i>“Factor Trámites Inmueble Reposición”</i> .
3. Económica	3.1 Factor por mudanza	Igual al numeral 1.1.	Igual al numeral 1.1.
	3.2 Factor por renta	Párrafo 5 <i>Cálculo: para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el mismo”</i> .	Ítem 4 <i>“Cálculo: para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el mismo”</i> .



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.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato. Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad. Se reconocerá para arrendadores en este caso el canon correspondiente a tres (3) meses”, del numeral 2.6.2 “Factor por renta”

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato. Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad. Se reconocerá para arrendadores en este caso el canon correspondiente a tres (3) meses”, del numeral 3.6.2 “Factor por renta”

3.3 Factor por autorrelocalización

Igual al numeral 1.2

Igual al numeral 1.2

3.4 Factor por pérdida y/o traslado

Párrafo 4 “Cálculo: Se calculará según la utilidad neta mensual promedio del último año fiscal de la actividad productiva demostrada. En caso de que la actividad productiva tenga un tiempo inferior al año, se calculará la utilidad neta mensual promedio respecto al tiempo de ejercicio de la actividad productiva. Se reconocerá seis (6) meses el valor de la utilidad neta mensual promedio.

Párrafo 4 “Cálculo: Se calculará según la utilidad neta mensual promedio del último año fiscal de la actividad productiva demostrada. En caso de que la actividad productiva tenga un tiempo inferior al año, se calculará la utilidad neta mensual promedio respecto al tiempo de ejercicio de la actividad productiva. Se reconocerá seis (6) meses el valor de la utilidad neta mensual promedio.

De ser necesario, en los casos que se requiera una evaluación particular de la liquidación de este factor y establecer condiciones especiales para su aplicación sobre determinada unidad social, se presentará el caso ante el Comité de Reasentamiento junto con los soportes y justificaciones que haya lugar para que dicha instancia oriente y asesore respecto a las decisiones a tomar”, del numeral 2.6.1 “Factor por pérdida y/o traslado actividad productiva”

De ser necesario, en los casos que se requiera una evaluación particular de la liquidación de este factor y establecer condiciones especiales para su aplicación sobre determinada unidad social, se presentará el caso ante el Comité de Reasentamiento junto con los soportes y justificaciones que haya lugar para que dicha instancia oriente y asesore respecto a las decisiones a tomar”, del numeral 3.6.1 “Factor por pérdida y/o traslado actividad productiva”

4. Rentitas (Poseedores – Tenedores)

4.1 Factor por autorrelocalización – Subarrendadores

Igual al numeral 1.2

Igual al numeral 1.2

5. Socioeconómico

5.1 Factor por autorrelocalización

Igual al numeral 1.2

Igual al numeral 1.2

5.2 Factor por mudanza - Hogar

Igual al numeral 1.1

Igual al numeral 1.1

5.3 Factor por renta

Igual al numeral 3.2

Igual al numeral 3.2

5.4 Factor por mudanza –
Actividad económica

Igual al numeral 1.1

Igual al numeral 1.1

2. Descripción de los resultados:

1. Resolución No. 422 del 13 de julio de 2020 - En proceso de anulación

Tipo de Unidad Social: Hogar

Tipo de Afectación: Total

Tipo de Tenencia: Arrendatario

1. Factores de reposición por compensación

Factor por Mudanza

Factor por Autorrelocalización de Arrendatarios

Documentos

Cálculo

Documentos

Cálculo

Se evidenciaron los siguientes documentos para el cálculo del factor de mudanza:

1. Contrato de arriendo
2. Paz y salvo del 13/11/2019, donde se indicó la entrega voluntaria del inmueble el 06/11/2019.
3. Estudio de mercado desmonte, embalaje y traslado del 11/12/2018.

Igualmente, no se observó el documento denominado “Formato verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado”, relacionado en el literal a)¹ del párrafo 6, numeral 2.2. “Factor por mudanza” del título 2 “Descripción de los factores de

El valor liquidado por el factor de mudanza fue por \$ 837.000, según estudio de mercado basado en tres (3) cotizaciones (B&MAC SAS, Don Juan Mudanzas y Andes Mudanzas), de diciembre de 2018. La Oficina de Control Interno verificó el estudio de mercado, observando que el valor liquidado corresponde al promedio de las cotizaciones relacionadas en el mismo, cumpliendo con lo dispuesto en el párrafo 4² del numeral 2.2 “Factor por mudanza” del título 2 “Anexo 2. Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte” de la “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL

Para el cálculo de este factor la SGS allegó los siguientes documentos:

1. Contrato de arriendo
2. Paz y Salvo del Arrendador del 13/11/2019, donde se indicó la entrega voluntaria del inmueble el 06/11/2019.

Igualmente, no se observó el documento denominado “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”, relacionado en el literal a)³ del párrafo 6 del numeral 2.3. “Factor por autorrelocalización



La Oficina de Control Interno realizó el cálculo de este factor tomando como canon el valor registrado en el contrato de arrendamiento, el cual corresponde a \$750.000, valor multiplicado por tres (3), obteniendo como resultado \$ 2.250.000, cifra que coincide con el cálculo realizado por la SGS, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4⁴ del numeral 3.3. “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 3 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte” de la “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-

¹ “A) Formato verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado”

² “Cálculo: Para el cálculo de este concepto para la USH, se debe realizar investigación de mercado”

³ “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”

⁴ “Cálculo: El valor que se reconocerá y pagará será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado en el contrato de arrendamiento o documento que haga sus veces. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por mes”

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

reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”, del “Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.

PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 02, vigente para la fecha de entrega del inmueble.

de arrendatarios” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”, del “Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.



003, versión 03, vigente para la fecha de la liquidación.

2. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos

Revisada la información suministrada se evidenció:

- a. Solicitud de documentos para el pago de reconocimientos económicos, con radicado EXTS19-0002106 del 26/07/2019, dirigida a una unidad social diferente a la reconocida en la resolución 422 del 13 de julio de 2020. En tal sentido, denota debilidades en el cumplimiento de las herramientas y controles de la gestión documental de la EMB lo cual expone la urgencia para que se refuercen los mecanismos de control documental en el proceso de gestión predial tal que se apropien de estos y los implementen consistentemente en sus actividades diarias. Evitando con ello la exposición a riesgos derivados de la inefectiva gestión documental y cuyos impactos se relacionan con la seguridad, integridad y disponibilidad de la información.
- b. Adicionalmente, se observó oficio solicitando la documentación para el pago de reconocimientos económicos al titular de la USH con radicado EXTS19-0002964 del 12/11/2019.
- c. En tal sentido, se evidenció oficio con radicado EXT19-0002395 del 11/09/2019, del titular de la USH relacionado a la entrega de los siguientes documentos:
 1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía
 2. Contrato de arriendo
 3. Paz y Salvo del Arrendador
 4. RUT
 5. Autorización para consignar a un tercero
 6. Certificación bancaria del 05/09/2019
 7. Formato de terceros

En este sentido, no se suministró evidencia que permitiera trazar documentalmente la manera como el titular de la unidad social suministró mediante radicado EXT19-0002395 del 11/09/2019 la información con dos (2) meses de antelación, al requerimiento realizado por la Subgerencia de Gestión del suelo según radicado EXTS19-0002964 del 12/11/2019.

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

Se evidenció en documento pdf denominado “EXPLICACIÓN TRAZABILIDAD RESOLUCIÓN 422 DE 2020”, sin fecha de elaboración, ni responsable, el cual documenta que: “(...) se evidencia que la dirección registrada en el CDP difiere de la dirección catastral, razón por la cual se procede anular el CDP 1494 y a su vez no se continua con el trámite de notificación de este acto administrativo, así las cosas, se genera nuevamente la liquidación de compensación con los soportes aportados por la unidad social y con el ajuste en la dirección. Una vez se surta este trámite, se solicitará el CDP, para generar el acto administrativo correspondiente. Por lo anterior, tan pronto se expida el nuevo CDP, se procederá a solicitar la anulación de la resolución 422 del 2020. (...)” Subrayado fuera de texto.

Se concluye que los documentos suministrados cumplen con los criterios establecidos en el numeral 3 “*Documentos generales para todos los reconocimientos económicos*” del Anexo 2 “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor y los requeridos para el cálculo de cada factor.

2. Resolución No. 457 del 14 de julio de 2020

Tipo de Unidad Social: Socioeconómica

Tipo de Afectación: Total

Tipo de Tenencia: Propietario(a)

1. Factor de reposición por compensación

Depreciación del Inmueble

Documentos	Cálculo
Se evidenció el avalúo No. 253 de 2019, con fecha 09 de agosto de 2019, correspondiente al inmueble.	Para el cálculo de este factor se tomó el valor de reposición de los numerales 9.1.3 “ <i>PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN</i> ” y el 9.1.4 “ <i>PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES</i> ” del avalúo comercial, se realizó la respectiva liquidación, dando como resultado \$105.095.290 valor a reconocer por factor de depreciación, cifra que es acorde con la liquidación de la SGS y de conformidad con el numeral 2.9 “ <i>Factor por depreciación de los inmuebles</i> ” del título 2 “ <i>Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte</i> ” de la “Anexo 2 DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 02, vigente para la fecha de radiación de los documentos.

2. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos

De conformidad con las evidencias aportadas por la Subgerencia de Gestión de Suelo, se observó que mediante radicado EXT20-0003535 del 22/09/2020 el titular de la unidad social socioeconómica anexo los siguientes documentos generales para el reconocimiento económico de conformidad con el numeral 4 “*Documentos Generales para todos los reconocimientos económicos*” de la “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DEL METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, Versión 3, vigente para la fecha de radicación, así:



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.

1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía
2. RUT
3. Formato único de registro de terceros
4. Referencia Bancaria

Adicionalmente, se observó documento en formato pdf, sin fecha ni firma del responsable, donde se describe; “Para el cálculo de este factor de reconocimiento se toma como insumo los valores del avalúo frente al tema del valor unitario costo de reposición o valor a nuevo, razón por la cual no se solicita un insumo adicional al propietario ni radicar ningún documento para calcular, por este motivo se liquidan en el cuadro adjunto donde se toma el valor reconocido en el avalúo comercial para construcciones a nuevo menos el valor de la depreciación, la diferencia será el valor para pagar

No se requirieron documentos adicionales” (subraya propia)

Ahora bien, se evidenció que el comentario y/o observación no cuenta con el responsable de su verificación y elaboración, adicionalmente, se observó que la anotación se realizó bajo el formato con código GD-FR-017-V3 “Formato Carta” del SIG. En tal sentido, se identificó que el formato utilizado por la Subgerencia de Gestión del Suelo no corresponde con los parámetros establecidos para la aplicación del modelo y/o formato carta con código GD-FR-017-V3, toda vez, que no se documentó quien formuló y revisó el comentario y/o observación sobre los (el) documento(s) soporte(s) para el cálculo por factor compensación. La anterior situación resta efectividad al precitado formato en cuanto a los controles de verificación del contenido de este.

3. Resolución 511 del 17 de julio de 2020

Tipo de Unidad Social: Hogar

Tipo de Afectación: Total

Tipo de Tenencia: Subarrendatario

1. Factores de reconocimiento por compensación

Factor por Mudanza

Factor por Autorrelocalización de Arrendatarios

Documentos

Cálculo

Documentos

Cálculo

Revisado el formato para solicitud de compensaciones del 11/06/2020 se evidenció en su apartado “Observaciones”, lo siguiente: “(...) en esta unidad social no se reconoce traslado pues el señor ... entrego la habitación amoblada”, sin embargo, en la constancia del contrato de arrendamiento del 11/09/2019, no refirió que el inmueble se ha entregado

Para el cálculo del factor de reconocimiento se evidenciaron los siguientes documentos:

1. Constancia del contrato de arrendamiento - 11/09/2019

La Oficina de Control Interno realizó el cálculo de este factor tomando como canon de arrendamiento el valor registrado en la constancia de arrendamiento el cual corresponde a \$600.000, valor multiplicado por 3, obteniendo como resultado \$ 1.800.000, cifra que coincide con el



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.

amoblado, señaló que: “ (...) El espacio arrendado consta de Habitación, baño (...)”, suministrada por la Subgerencia de Gestión del Suelo el 03/11/2020 mediante correo electrónico. Subrayado fuera de texto.

Por lo anterior, la Oficina de Control Interno solicitó a la Subgerencia de Gestión del Suelo, mediante correo electrónico del 6 de noviembre de 2020 evidencia donde se identifique que el inmueble subarrendado se entregó amoblado. En respuesta a la solicitud la Subgerencia de Gestión del Suelo remitió correo electrónico el 10 de noviembre de 2020 en el cual anexo constancia del contrato de arrendamiento del 11/09/2019, la cual indicó: “(...) El espacio arrendado consta de Habitación, baño, televisor, cama y nochero (amoblada). En calidad de subarrendatario (...)”. Subrayado fuera de texto.

Dentro de este marco, se observaron inconsistencias en las constancias de contratos de arrendamiento suministradas por la Subgerencia de Gestión del Suelo, situación que evidencia la necesidad de fortalecer los controles respecto a la homogeneidad de la información que es base para el cálculo del factor de reconocimiento económico por mudanza.

Para este factor no se reconoció compensación por mudanza.

2. Paz y salvo del 15/11/2019, en el cual se registró que la entrega del inmueble fue voluntaria el 14/11/2019.



Igualmente, no se observó el documento denominado “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”, relacionado en el literal a)⁵ del párrafo 6 del numeral 2.3. “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”, del “Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.

cálculo realizado por la SGS, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4⁶ del numeral 3.3. “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 3 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte” de la “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 03, vigente para la fecha de la liquidación.

2. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos

⁵ “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”

⁶ “Cálculo: El valor que se reconocerá y pagará será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado en el contrato de arrendamiento o documento que haga sus veces. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por mes”

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

Revisada la información, se evidenció que mediante radicado No. EXTS19-0002113 de 26/07/2019 se solicitaron los documentos requeridos para el trámite de reconocimiento de los factores de compensación. Así mismo, la unidad social mediante radicado EXT19-0002517 del 24/09/2019 allegó los documentos solicitados por la EMB.

1. Fotocopia de la cédula
2. Contrato de arriendo
3. Paz y salvo del arrendador
4. Formato de terceros
5. Autorización para consignar a un tercero
6. Certificación bancaria
7. RUT
8. Fotocopia cédula del tercero

Se concluye que los documentos suministrados cumplen con los criterios establecidos en el numeral 3 “*Documentos generales para todos los reconocimientos económicos*” del Anexo 2 “*DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN*”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor y los requeridos para el cálculo de cada factor. Sin embargo, las constancias del contrato de arrendamiento aportadas como prueba para no reconocer el factor de mudanza a la unidad social presentan inconsistencias entre sí, situación que evidencia la necesidad de fortalecer los controles respecto a la homogeneidad de la información que es base para el cálculo del factor de reconocimiento económico.

4. Resolución 513 del 17 de julio de 2020



Tipo de Unidad Social: Económica

Tipo de Afectación: Total

Tipo de Tenencia: Subarrendatario

1. Factores de reconocimiento por compensación

Factor por Mudanza		Factor por Autorrelocalización de Arrendatarios	
Documentos	Cálculo	Documentos	Cálculo
Se evidenciaron los siguientes documentos para el cálculo del factor de mudanza: 1. Copia contratos de arrendamiento	El valor liquidado por el factor de mudanza fue por \$ 837.000, según estudio de mercado basado en tres (3) cotizaciones (B&MAC SAS, Don Juan Mudanzas y Andes Mudanzas), de diciembre de 2018. La Oficina de Control Interno verificó el	Se observaron los siguientes documentos para el cálculo de este factor: 1. Copia contratos de arrendamiento	La Oficina de Control Interno realizó el cálculo de este factor tomando como canon el valor registrado en el Paz y Salvo del 22/11/2019, el cual corresponde a \$1.230.000, valor que fue multiplicado por tres (3), obteniendo como

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

2. Paz y salvo del 22/11/2019, el cual refirió que se hizo entrega voluntaria del inmueble el 30/05/2019.
3. Estudio de mercado desmonte, embalaje y traslado del 11/12/2018.

Adicionalmente, se observó informe denominado reporte de Novedades del 16/12/2019, el cual concluyó que se reconocerá para el traslado de la USE un factor de traslado.

Igualmente, no se observó el documento denominado "Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado", relacionado en el literal a)⁷ párrafo 6 del numeral 2.2. "Factor por mudanza" del título 2 "Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte", del "Anexo 2. DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN", código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.

estudio de mercado, observando que el valor liquidado corresponde al promedio de las cotizaciones relacionadas en el mismo, cumpliendo con lo dispuesto en el párrafo 4⁸ del numeral 2.2 "Factor por mudanza", del título 2 "Anexo 2. Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte" de la "DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN" con código GS-DR-003, versión 02, vigente para la fecha de la liquidación.

2. Paz y salvo del 22/11/2019, el cual describe la entrega voluntaria del inmueble el 30/05/2019.

Igualmente, no se observó el documento denominado "Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito", relacionado en el literal a)⁹ del párrafo 6 del numeral 2.3. "Factor por autorrelocalización de arrendatarios" del título 2 "Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte", del "Anexo 2. DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN", código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.

resultado \$ 3.690.000, cifra que coincide con el cálculo realizado por la SGS., en virtud de lo dispuesto en el párrafo 4¹⁰ del numeral 3.3. "Factor por autorrelocalización de arrendatarios" del título 3 "Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte" de la "DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN" con código GS-DR-003, versión 03, vigente para la fecha de la liquidación.

Factor por pérdida y/o traslado actividad económica

Factor por pérdida y/o traslado actividad productiva

Factor por Renta

Documentos

Cálculo

Documentos

Cálculo

Para el cálculo de este factor, se evidenciaron los siguientes documentos:

La Oficina de Control Interno realizó análisis al Balance General y Estado de Resultados de la vigencia 2018, observando una utilidad neta del

Se allegaron por parte de la SGS los siguientes documentos para el cálculo del factor de renta:

Para el cálculo de este factor, la Oficina de Control Interno tomo como canon el valor que aparece en el contrato de arrendamiento, el cual corresponde

⁷ "A) Formato verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado"

⁸ "Cálculo: Para el cálculo de este concepto para la USH, se debe realizar investigación de mercado. Para unidades USE y USSE se solicitarán cotizaciones a las unidades sociales dependiendo de las necesidades"

⁹ "Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito"

¹⁰ "Cálculo: El valor que se reconocerá y pagará será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado en el contrato de arrendamiento o documento que haga sus veces. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por mes"



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.

1. Análisis de la información financiera.
2. RUT del titular de la USE con fecha 14/11/2019
3. Paz y salvo del 22/11/2019, el cual registra que se hizo entrega voluntaria del inmueble el 30/05/2019.
4. Balance General y Estado de Resultado de 2018.
5. Certificado de Cámara de Comercio del 22/11/2019.
6. Fotocopia de la cedula, tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios del contador.

Así mismo, el titular de la unidad social, mediante radicado EXT19-0003275 del 28/11/20 referenció en el numeral 7 “No declarante” y numeral 8 “No declaro Iva ni Ica”

ejercicio de \$ 2.989.000 a la cual se le cálculo el promedio mensual y se multiplicó por seis (6), obteniendo como resultado de la compensación de este factor \$1.494.498, cifra que coincide con el cálculo realizado por la SGS, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4¹¹ del numeral 3.6.1 “Factor por pérdida y/o traslado actividad productiva” del título 3 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte” de la “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 03, vigente para la fecha de la liquidación.

1. Copia contratos de arrendamiento.
2. Censo “Formato encuesta de caracterización de unidades sociales hogares rentistas” – Código FO-GP-08, versión 2.0, realizado el 22/03/2018.

a \$ 600.000 y se multiplicó por tres (3), obteniendo como resultado \$ 1.800.000, cifra que coincide con el cálculo realizado por la SGS, en concordancia con el ítem 4¹² del Párrafo 1 del numeral 3.6.2 “Factor por renta” del título 3 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte” de la “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 03, vigente para la fecha de la liquidación.

Dentro de este contexto, no se observó la verificación realizada entre la investigación de mercado por concepto de renta y el contrato de arrendamiento aportado por el titular de la unidad social, con el fin de determinar la prevalencia entre uno y el otro respecto del (los) canon(es) de arrendamiento objeto de liquidación, de conformidad con lo establecido en el párrafo 2¹³ del numeral 3.6.2. “Factor por Renta” del título 3 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte” de la “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-

¹¹ Cálculo: Se calculará según la utilidad neta mensual promedio del último año fiscal de la actividad productiva demostrada. En caso de que la actividad productiva tenga un tiempo inferior al año, se calculará la utilidad neta mensual promedio respecto al tiempo de ejercicio de la actividad productiva. Se reconocerá seis (6) meses el valor de la utilidad neta mensual promedio.

¹² Cálculo: para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el mismo.

¹³ “Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato. Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad. Se reconocerá para arrendadores en este caso el canon correspondiente a tres (3) meses.”



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.

003, versión 3, vigente para la fecha de la liquidación.

La Oficina de control Interno solicitó a la SGS aportar esta información, mediante correo electrónico del 06/11/2020, la cual no fue suministrada.

2. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos

Revisada la información suministrada por la Subgerencia de Gestión del Suelo se evidenció:

Solicitud de documentos para el reconocimiento y pago de las compensaciones al titular de la USE con radicado EXTS19-0001316 del 29/05/2019, en el cual se informó que la USE contaba con treinta (30) días calendario para la entrega de la información a la EMB.

Segunda solicitud de documentos para el reconocimiento y pago de las compensaciones al titular de la USE, mediante radicado EXTS19-0002757 del 18/10/2019, en la cual otorgó como plazo de entrega de la información treinta (30) días calendario.

En tal sentido, se observó que mediante radicado EXT19-0003275 del 28/11/2019, el titular de la USE, realizó entrega de los siguientes documentos:

1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía
2. Paz y salvo por arrendamiento y servicios públicos
3. Copia contratos de arrendamiento
4. Formato a terceros
5. RUT
6. Cámara de comercio
7. Estados financieros 2018 – 2019

Así mismo, el titular de la unidad social indicó en el documento anteriormente referenciado, en el numeral 7 “*No declarante*” y numeral 8 “*No declaro Iva ni Ica*”.

Se concluye que los documentos suministrados por la unidad social cumplen con los criterios establecidos en el numeral 3 “*Documentos generales para todos los reconocimientos económicos*” del Anexo 2 “*DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN*”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos. Al igual, que los documentos allegados para el reconocimiento económico de cada factor.



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.

5. Resolución No. 514 del 17 de julio de 2020

Tipo de Unidad Social: Hogar

Tipo de Afectación: Total

Tipo de Tenencia: Arrendatario

1. Factor de reposición por compensación

Autorrelocalización de arrendatarios

Documentos

Para el cálculo de este factor la SGS allegó los siguientes documentos:

1. Constancia del contrato de arrendamiento, con fecha 23/08/2019, donde se identificó que el apartamento (401) se encontraba amoblado.
2. Paz y Salvo del Arrendador del 24/08/2019.



Igualmente, no se observó el documento denominado “*Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito*”, relacionado en el literal a)¹⁴ del párrafo 6 del numeral 2.3. “*Factor por autorrelocalización de arrendatarios*” del título 2 “*Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte*”, del “*Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN*”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.

Cálculo

La Oficina de Control Interno realizó el cálculo de este factor tomando como canon el valor registrado en el contrato de arrendamiento, el cual corresponde a \$550.000, valor multiplicado por tres (3), obteniendo como resultado \$ 1.650.000, cifra que coincide con el cálculo realizado por la SGS, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.3. “*Factor por autorrelocalización de arrendatarios*” del título 2 “*Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte*” de la “*Anexo 2 DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN*” con código GS-DR-003, versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos soporte para la liquidación.

2. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos

¹⁴ “*Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito*”

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

Revisada la información suministrada se evidenció, oficio solicitando la documentación para el pago de reconocimientos económicos al titular de la USH con radicado EXTS19-0002101 del 26/07/2019. En tal sentido, se evidenció oficio con radicado EXT19-0002200 del 29/08/2019, que contiene los siguientes documentos:

1. Constancia de arrendamiento
2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía
3. Paz y Salvo del Arrendamiento
4. Certificación bancaria del 05/09/2019
5. Formato de terceros

Dentro de este marco, se observó el cumplimiento del criterio establecido en el numeral 4 “Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos” del Anexo 2 “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 2, vigente para la fecha de solicitud documental a la unidad social.

6. Resolución No. 524 del 17 de julio de 2020

Tipo de Unidad Social: Socioeconómica

Tipo de Afectación: Total

Tipo de Tenencia: Arrendatario

1. Factores de reconocimiento por compensación

Factor por Mudanza

Factor por Autorrelocalización de Arrendatarios

Documentos	Cálculo	Documentos	Cálculo
<p>Se evidenciaron los siguientes documentos para el cálculo del factor de mudanza:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Contrato de arriendo vivienda urbana COD. 138005 1714 2. Estudio de mercado desmonte, embalaje y traslado del 11/12/2018. 3. Paz y Salvo del 8 de mayo de 2020 	<p>El valor liquidado por el factor de mudanza fue por \$ 837.000, según estudio de mercado basado en tres (3) cotizaciones (B&MAC SAS, Don Juan Mudanzas y Andes Mudanzas), de diciembre de 2018, de conformidad con lo establecido en el literal c)¹⁶ del numeral 2.2 “Factor por mudanza” del título “2. Descripción de los factores de reconocimiento económico” del proceso “anexo 2</p>	<p>Para el cálculo del factor de reconocimiento se evidenciaron los siguientes documentos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Constancia del contrato de arrendamiento - 11/09/2019. 2. Paz y Salvo del 8 de mayo de 2020 	<p>La Oficina de Control Interno realizó el cálculo de este factor por compensación, tomando como canon el valor registrado en el contrato de arrendamiento el cual corresponde a \$1.350.000, no obstante, a este valor se le debe descontar el valor de la administración que equivale a \$ 209.000 conforme fue consignado en el respectivo contrato</p>

¹⁶ “calculo: para el cálculo de este concepto para la USH, se debe realizar investigación de mercado. Para unidades USE y USSE se solicitaran cotizaciones a las unidades sociales dependiendo de la necesidad.



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.

Igualmente, no se observaron los documentos *“Formato verificación de desocupación de la unidad social y traslado o acuerdo de traslado voluntario anticipado”*, relacionado en el literal a)¹⁵ del *“Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”*, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.

Descripción de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto primera línea de Metro de Bogotá y reglas para su aplicación” vigente para la fecha de traslado.

Igualmente, no se observó el documento denominado *“Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”*, relacionado en el literal a)¹⁷, del título 2 *“Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”*, del *“Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”*, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.

de arrendamiento. En este sentido, se tiene que el del canon es de \$ 1.141.000.

Ahora bien, al realizar el cálculo por el factor de autorrelocalización de arrendatarios de conformidad con el numeral 2.3. *“Factor por autorrelocalización de arrendatarios”* del título 2 *“Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”* de la *“DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”* con código GS-DR-003, versión 02, vigente para la fecha de radicación ,se obtiene una liquidación por valor de \$3.423.000, la cual difiere del cálculo realizado por la Subgerencia de Gestión de Suelo en la liquidación del 02/06/2020 y reconocida en el literal b) del numeral primero de la resolución No. 524 del 17 de julio de 2020.

2. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos

Revisada la información, se evidenció que mediante radicado No. EXTS19-0001267 de 28/05/2019 se solicitó los documentos requeridos para el trámite de reconocimiento de los factores de compensación. Así mismo, la unidad social mediante radicado EXT19-0001564 del 09/07/2019 allegó los documentos solicitados por la EMB.

1. Fotocopia de la cédula
2. Contrato de arrendamiento
3. RUT
4. Facturas de venta de diciembre de 2018, abril y mayo de 2019
5. Formato de terceros
6. Certificación bancaria

¹⁵ “A) Formato verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado”

¹⁷ “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”

7. Fotocopia cédula del tercero

Dentro de este marco, se observó el cumplimiento del criterio establecido en el numeral 4 “Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos” del Anexo 2 “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, Versión 2, vigente para la fecha de solicitud documental a la unidad social.

7. Resolución No. 525 del 17 de julio de 2020

Tipo de Unidad Social: Hogar

Tipo de Afectación: Total



Tipo de Tenencia: Arrendatario

1. Factores de reconocimiento por compensación

Factor por Mudanza		Factor por Autorrelocalización de Arrendatarios	
Documentos	Cálculo	Documentos	Cálculo
<p>Revisada la información suministrada por la Subgerencia del Suelo se evidenciaron los siguientes documentos para el cálculo del factor de mudanza:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Paz y salvo del 27/11/2019, el cual registra que la entrega del inmueble fue voluntaria el 02/09/2019. 2. Fotocopia del contrato de arrendamiento. suscrito el 23/08/2017 3. Estudio de mercado desmonte, embalaje y traslado del 11/12/2018. <p>Igualmente, no se observó el documento denominado “Formato verificación de desocupación de la unidad social y</p>	<p>El valor liquidado por el factor de mudanza fue por \$ 837.000, según estudio de mercado basado en tres (3) cotizaciones (B&MAC SAS, Don Juan Mudanzas y Andes Mudanzas), de diciembre de 2018, La Oficina de Control Interno verificó el estudio de mercado, observando que el valor liquidado corresponde al promedio de las cotizaciones relacionadas en el mismo, cumpliendo con lo dispuesto en el párrafo 4¹⁹ del numeral 2.2 “Factor por mudanza” del título 2 “Anexo 2. Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte” de la “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE</p>	<p>Se evidenciaron los siguientes documentos para el cálculo del factor por autorrelocalización de arrendatarios:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Paz y salvo del 27 de noviembre de 2019, el cual registra que la entrega del inmueble fue voluntaria el 02/09/2019 2. Copia contrato de arrendamiento, suscrito el 23/08/2017. <p>Igualmente, no se observó el documento denominado “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o</p>	<p>La Oficina de Control Interno realizó el cálculo de este factor tomando como canon el valor registrado en el Paz y Salvo, el cual corresponde a \$885.000, valor multiplicado por tres (3), obteniendo como resultado \$ 2.655.000, cifra que coincide con el cálculo realizado por la SGS, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 4²¹ del numeral 3.3. “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 3 de la “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte” “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y</p>

¹⁹ “Cálculo: Para el cálculo de este concepto para la USH, se debe realizar investigación de mercado”

²¹ “Cálculo: El valor que se reconocerá y pagará será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado en el contrato de arrendamiento o documento que haga sus veces. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por mes”

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

traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado”, relacionado en el literal a)¹⁸ párrafo 6 del numeral 2.2. “Factor por mudanza” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”, del “Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.

RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 02, vigente para la fecha de entrega del inmueble.

Acuerdo de traslado anticipado suscrito”, relacionado en el literal a)²⁰ del párrafo 6 del numeral 2.3. “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”, del “Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.

REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 03, vigente para la fecha de la liquidación.

2. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos

Revisada la documentación suministrada se observó:

Radicado EXTS19-0002099 del 26/07/2019, la Subgerencia de Gestión del Suelo realizó solicitud de documentos para los reconocimientos económicos a la unidad social arrendatario. Así mismo, el titular de la unidad social informó mediante radicado EXT19-0002041 del 20/08/2019 la entrega de los siguientes documentos:

1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía
2. Rut con fecha del 13/09/2016 y actualizado 19/08/2020
3. Paz y salvo de administración
4. Formato de terceros
5. Certificación de cuenta bancaria del 25 de julio de 2019.

Adicionalmente, mediante oficio recibido el 09/11/2018 el responsable de la unidad social allegó copia del contrato de arrendamiento, el cual no fue radicado por ventanilla de la EMB, contraviniendo lo dispuesto en la actividad 1²² del numeral 7.1 “CORRESPONDENCIA EXTERNA (ENTRADA O SALIDA)” del procedimiento para la gestión de correspondencia interna y externa - Código GD-PR-003 del 10/11/2017 versión 01 del 10/11/2017, vigente hasta el 21/10/2019.

¹⁸ “A) Formato verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado”

²⁰ “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”

²² “Entregar en el punto de radicación de correspondencia la documentación a ser radicada(…)”



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.

8. Resolución 593 del 24 de julio de 2020

Tipo de Unidad Social: Económica

Tipo de Afectación: Total

Tipo de Tenencia: Propietario(a)

1. Factor de reposición por compensación

Depreciación del Inmueble

Documentos

Se evidenció avalúo No.040 de 2019, con fecha 06 de agosto, correspondiente al inmueble

Cálculo

Para el cálculo de este factor se tomó el valor de reposición de los numerales 9.1.3 “*PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN*” y el 9.1.4 “*PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES*” del avalúo comercial, se realizó la respectiva liquidación, dando como resultado \$33.599.900 valor a reconocer por factor de depreciación, cifra que es acorde con la liquidación de la SGS y de conformidad con el numeral 2.9 “*Factor por depreciación de los inmuebles*” del título 3 “*Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte*” de la “*Anexo 2 DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN*” con código GS-DR-003, versión 02, vigente para la fecha de radiación de los documentos.

2. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos

De conformidad con las evidencias aportadas por la Subgerencia de Gestión de Suelo, se observó que mediante radicado EXT20-0003468 del 19/09/2020 el titular de la unidad social aportó los siguientes documentos:

1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía
2. RUT
3. Formato único de registro de terceros
4. Referencia Bancaria

Ahora bien, se observó documento en formato pdf, sin fecha ni firma del responsable, donde se describe; “Para el cálculo de este factor de reconocimiento se toma como insumo los valores del avalúo frente al tema del valor unitario costo de reposición o valor a nuevo, razón por la cual no se solicita un insumo adicional al propietario ni radicar ningún documento para calcular, por este motivo se liquidan en el cuadro adjunto donde se toma el valor reconocido en el avalúo comercial para construcciones a nuevo menos el valor de la depreciación, la diferencia será el valor para pagar”



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.

No se requirieron documentos adicionales" (subraya propia)

Ahora bien, se evidenció que el comentario y/o observación no cuenta con el responsable de su verificación y elaboración, adicionalmente, se observó que la anotación se realizó bajo el formato con código GD-FR-017-V3 "Formato Carta" del SIG. En tal sentido, se identificó que el formato utilizado por la Subgerencia de Gestión del Suelo no corresponde con los parámetros establecidos para la aplicación del modelo y/o formato carta con código GD-FR-017-V3, toda vez, que no se documentó quien formuló y revisó el comentario y/o observación sobre los (el) documento(s) soporte(s) para el cálculo por factor compensación. La anterior situación resta efectividad al precitado formato en cuanto a los controles de verificación del contenido de este.

9. Resolución No. 594 del 24 de julio de 2020

Tipo de Unidad Social: Económica

Tipo de Afectación: Total

Tipo de Tenencia: Propietario

1. Factores de reposición por compensación

Factor por depreciación de inmuebles

Documentos



Se evidenció avalúo No. 04 de la matrícula inmobiliaria del 9 de agosto de 2019 de la Sociedad Colombiana de Avaluadores, el cual indicó que se realizó avalúo a casa y local comercial.

Cálculo

Para el cálculo de este factor se tomó el valor de reposición de los numerales 9.1.3 "PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN" y el 9.1.4 "PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES" del avalúo comercial, se realizó la respectiva liquidación, dando como resultado \$37.839.950 valor a reconocer por factor de depreciación, cifra que es acorde con la liquidación de la SGS y de conformidad con el párrafo 6²³ del numeral 3.9 "Factor por depreciación de los inmuebles" del título 3 "Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte" de la "DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN" con código GS-DR-003, versión 03, vigente para la fecha de la liquidación.

2. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos

²³ "Cálculo: El valor de la depreciación acumulada relacionada en el avalúo comercial corporativo del inmueble, constituirá el valor a compensar vía reconocimientos económicos"

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

Mediante radicado EXT20-003467 del 18/09/2020 la unidad social aportó los siguientes documentos:

1. Fotocopia documento de identificación
2. RUT
3. Formato único de registro de terceros con código GF-SGS-FR-23, versión 03
4. Certificación bancaria

Se observó documento en formato pdf, sin fecha donde se describe; *“Para el cálculo de este factor de reconocimiento se toma como insumo los valores del avalúo frente al tema del valor unitario costo de reposición o valor a nuevo, razón por la cual no se solicita un insumo adicional al propietario ni radicar ningún documento para calcular, por este motivo se liquidan en el cuadro adjunto donde se toma el valor reconocido en el avalúo comercial para construcciones a nuevo menos el valor de la depreciación, la diferencia será el valor para pagar.*

No se requirieron documentos adicionales (subraya propia).

Ahora bien, se evidenció que el comentario y/o observación no cuenta con el responsable de su verificación y elaboración, adicionalmente, se observó que la anotación se realizó bajo el formato con código GD-FR-017-V3 *“Formato Carta”* del SIG. En tal sentido, se identificó que el formato utilizado por la Subgerencia de Gestión del Suelo no corresponde con los parámetros establecidos para la aplicación del modelo y/o formato carta con código GD-FR-017-V3, toda vez, que se realizó un comentario y/o observación sobre los (el) documento(s) soporte(s) para el cálculo por factor compensación.

10. Resolución 602 del 24 de junio de 2020

Tipo de Unidad Social: Rentista



Tipo de Afectación: Total

Tipo de Tenencia: Propietario(a)

1. Factor de reposición por compensación

Depreciación del Inmueble

Documentos	Cálculo
Se evidenció el avalúo comercial No. 069 de 2019, con fecha 12 de noviembre de 2019, correspondiente al inmueble.	Para el cálculo de este factor se tomó el valor de reposición de los numerales 9.1.3 <i>“PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN”</i> y el 9.1.4 <i>“PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES”</i> del avalúo comercial, se realizó la respectiva liquidación, dando como resultado \$33.908.800 valor a reconocer por factor de depreciación, cifra que es acorde con la liquidación de la SGS y de conformidad con el numeral 2.9 <i>“Factor por depreciación de los inmuebles”</i> del título 2 <i>“Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”</i> de la <i>“ Anexo 2 DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”</i> con código GS-DR-003, versión 02, vigente para la fecha de radiación de los documentos.

	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	

2. Validación y recepción de la documentación soporte del cálculo de los reconocimientos

De conformidad con las evidencias aportadas por la Subgerencia de Gestión de Suelo, se observó que mediante radicado EXT20-0004000 del 14/10/2020 el titular de la unidad social económica aportó los siguientes documentos generales para el reconocimiento económico de conformidad con el numeral 4 “*Documentos Generales para todos los reconocimientos económicos*” de la “*DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DEL METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN*” con código GS-DR-003, Versión 3, vigente para la fecha de radicación, así:

1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía
2. RUT
3. Formato único de registro de terceros
4. Referencia Bancaria

Ahora bien, se observó documento en formato pdf, sin fecha ni firma del responsable, donde se describe; “Para el cálculo de este factor de reconocimiento se toma como insumo los valores del avalúo frente al tema del valor unitario costo de reposición o valor a nuevo, razón por la cual no se solicita un insumo adicional al propietario ni radicar ningún documento para calcular, por este motivo se liquidan en el cuadro adjunto donde se toma el valor reconocido en el avalúo comercial para construcciones a nuevo menos el valor de la depreciación, la diferencia será el valor para pagar



No se requirieron documentos adicionales” (subraya propia)

Ahora bien, se evidenció que el comentario y/o observación no cuenta con el responsable de su verificación y elaboración, adicionalmente, se observó que la anotación se realizó bajo el formato con código GD-FR-017-V3 “*Formato Carta*” del SIG. En tal sentido, se identificó que el formato utilizado por la Subgerencia de Gestión del Suelo no corresponde con los parámetros establecidos para la aplicación del modelo y/o formato carta con código GD-FR-017-V3, toda vez, que no se documentó quien formuló y revisó el comentario y/o observación sobre los (el) documento(s) soporte(s) para el cálculo por factor compensación. La anterior situación resta efectividad al precitado formato en cuanto a los controles de verificación del contenido de este.

Dentro de este marco, se observó que de las diez (10) Resoluciones seleccionadas como muestra por parte de la Oficina de Control Interno, nueve (9) fueron notificadas en debida forma a las unidades sociales y una (1) está en proceso de anulación, en tal sentido, no fue objeto de notificación.

En ese mismo contexto, se identificó, que nueve (9) Resoluciones no presentaron recurso por la(s) unidad (es) social(es), es decir, aceptaron la liquidación por cálculo de los factores de reconocimiento económico propuesto(s) por la Empresa Metro de Bogotá.



**** Espacio en Blanco ****

	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. Se cuenta con el “PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACIÓN Y PAGO DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PLMB”, código AP-PR-003, versión: 01 aprobado el 05/09/2020.
2. Se observó la existencia de documentación codificada en el Sistema Integrado de Gestión de la EMB, para el trámite de factores de reconocimiento económico de compensaciones.
3. Del total de la muestra verificada, se obtuvieron los siguientes resultados generales de cumplimiento de las disposiciones de los criterios evaluados en relación con el cálculo de factores de reconocimiento económico:



No.	No. de resolución y fecha	Cumple/Incumple
1	422 del 13 de julio de 2020 (en proceso de anulación)	Incumple debido a que no se suministró el “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”, para el cálculo de los factores de por mudanza y autorrelocalización, incumpliendo lo establecido en el literal a) del párrafo 6 de los numerales 2.2 <i>Factor por mudanza</i> y el 2.3 “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”, del “Anexo 2. DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.
2	457 del 14 de julio de 2020	Cumple con los criterios
3	511 del 17 de julio de 2020	Incumple debido a que no se suministró el “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”, para el cálculo de autorrelocalización, incumpliendo lo establecido en el literal a) del párrafo 6 del numeral 2.3 “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”, del “Anexo 2. DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor. Así mismo, las constancias del contrato de arrendamiento aportadas como prueba para no reconocer el factor de mudanza a la unidad social presentan inconsistencias entre sí.

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

No.	No. de resolución y fecha	Cumple/Incumple
4	513 del 17 de julio de 2020	<p>Incumple debido a que no se suministró el “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”, para el cálculo de los factores de por mudanza y autorrelocalización, incumpliendo lo establecido en el literal a) del párrafo 6 de los numerales 2.2 <i>Factor por mudanza</i> y el 2.3 “<i>Factor por autorrelocalización de arrendatarios</i>” del título 2 “<i>Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte</i>”, del “Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.</p> <p>Adicionalmente, para el factor por renta, no se observó la verificación realizada entre la investigación de mercado y el contrato de arrendamiento aportado por el titular de la unidad social, para determinar la prevalencia entre uno y el otro respecto del (los) canon(es) de arrendamiento objeto de liquidación, de conformidad con lo establecido en el párrafo 2²⁴ del numeral 3.6.2. “<i>Factor por Renta</i>” del título 3 “<i>Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte</i>” de la “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 3, vigente para la fecha de la liquidación.</p>
5	514 del 17 de julio de 2020	<p>Incumple con el criterio establecido en el literal a)²⁵ del párrafo 6 del numeral 2.3. “<i>Factor por autorrelocalización de arrendatarios</i>” del título 2 “<i>Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte</i>”, del “Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.</p>
6	524 del 17 de julio de 2020	<p>Incumple con el criterio establecido en el literal a) del párrafo 6 del numeral 2.3. “<i>Factor por autorrelocalización de arrendatarios</i>” del título 2 “<i>Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte</i>”, del “Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS</p>

²⁴ “Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato. Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad. Se reconocerá para arrendadores en este caso el canon correspondiente a tres (3) meses.”



²⁵ “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”

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

No.	No. de resolución y fecha	Cumple/Incumple
		<p><i>FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN</i>”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.</p> <p>Adicionalmente, se evidenció una diferencia de \$153.000 en el cálculo del factor de autorrelocalización, según lo establecido en el literal b) del numeral primero de la resolución No. 524 del 17 de julio de 2020 (\$3.270.000) y el cálculo realizado por la Oficina de Control Interno (\$3.423.000), observando incumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 4²⁶ del numeral 2.3. “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte” de la “anexo 2 DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos.</p>
7	525 del 17 de julio de 2020	Incumple debido a que no se suministró el “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”, para el cálculo de los factores de por mudanza y autorrelocalización, incumpliendo lo establecido en el literal a) del párrafo 6 de los numerales 2.2 Factor por mudanza” y el 2.3 “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”, del “Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.
8	593 de 24 de julio de 2020	Cumple con los criterios
9	594 del 24 de julio de 2020	Cumple con los criterios
10	602 de 24 de julio de 2020	Cumple con los criterios

En consecuencia, para la muestra referida, se tiene que el 40% de las resoluciones cumple con la

²⁶ “Cálculo: El valor que se reconocerá y pagará será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado en el contrato de arrendamiento o documento que haga sus veces. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por mes”

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

totalidad de los criterios verificados, en tanto que el 60% presenta oportunidades de mejorar los niveles de cumplimiento conforme se documentó en el detalle del informe y se resumen en las observaciones y hallazgos a continuación.

OBSERVACIONES

1. Se evidenció solicitud de documentos para el pago de reconocimientos económicos, con radicado EXTS19-0002106 del 26/07/2019, dirigida a una unidad social diferente a la reconocida en la resolución 422 del 13 de julio de 2020. En tal sentido, denota debilidades en el cumplimiento de las herramientas y controles de la gestión documental de la EMB, expone la urgencia para que los procesos internos de la empresa se apropien de estos y los implementen consistentemente en sus actividades diarias. Evitando con ello la exposición a riesgos derivados de la inefectiva gestión documental y cuyos impactos se relacionan con la seguridad, integridad y disponibilidad de la información.

Mediante correo electrónico de fecha 27/11/2020, en respuesta al informe preliminar la Subgerencia de Gestión de Suelo manifestó:

“La solicitud de documentos se hizo mediante radicado EXTS19-0002106 el 26 de julio de 2019, a la unidad social ANGIE PADLOVA TORREGROSA VARGAS, quién era la registrada en la ficha censal, ahora bien, el 4 de septiembre de 2020 se recibe radicado EXT19-0002304 por parte del propietario del inmueble, informando el cambio de arrendatario, por la Señora AIDA NATALY BELTRAN ORTIZ.



Se adjunta radicado cambio de arrendatario.”

De acuerdo con el análisis realizado, la Oficina de Control Interno no acoge los argumentos expuestos por parte de la Subgerencia de Gestión de Suelo, en razón a que el documento con radicado EXTS19-0002106 del 26/07/2019, fue remitido a una unidad social y dirección diferente a la reconocida en la Resolución 422 del 13 de Julio de 2020.

Adicionalmente, se evidenció que en el formato denominado “Encuesta de caracterización de unidades sociales hogares” con fecha de diligenciamiento el 05/08/19, en su numeral tercero (3) “nombre del encuestado” registra la unidad social reconocida en la Resolución referida, igualmente, el documento se encuentra suscrito por la misma.

2. Respecto de la Resolución 511 del 17 de julio de 2020, se observó en el formato para solicitud de compensaciones del 11/06/2020 en su apartado “Observaciones”, lo siguiente: “(...) en esta unidad social no se reconoce traslado pues el señor ... entrego la habitación amoblada”, situación contraria a lo evidenciado en la constancia del contrato de arrendamiento del 11/09/2019, donde refiere que “(...) El espacio arrendado consta de Habitación, baño (...)”, contrato aportado por la Subgerencia de Gestión del Suelo el 03/11/2020 mediante correo electrónico.

Ahora bien, la Oficina de Control Interno solicitó a la Subgerencia de Gestión del Suelo, mediante correo electrónico del 06/11/2020 evidencia donde se identifique que el inmueble subarrendado

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

se entregó amoblado. En respuesta a la solicitud la Subgerencia de Gestión del Suelo remitió correo electrónico el 10/11/2020, en el cual anexo constancia del contrato de arrendamiento del 11/09/2019, donde se señala lo siguiente; “(...) El espacio arrendado consta de Habitación, baño, televisor, cama y nochero (amoblada). En calidad de subarrendatario (...)”. Subrayado fuera de texto.

Por lo tanto, se observaron inconsistencias en las constancias de contratos de arrendamiento suministradas por la Subgerencia de Gestión del Suelo, situación que evidencia la necesidad de fortalecer los controles respecto a la homogeneidad de la información que es base para el cálculo de los factor de reconocimiento económico.

En respuesta al informe preliminar, la Subgerencia de Gestión de Suelo en correo electrónico del día 27 de noviembre de 2020 manifestó:

“Censalmente la unidad se encuentra en calidad de subarrendatario, al realizar la verificación de la constancia de arrendamiento, contrato de arriendo e informes sociales, se evidencia que el espacio subarrendado, corresponde a una habitación que consta de baño, televisor, cama y nochero, es decir amoblada, así las cosas y dado que los enseres corresponden al arrendatario y no al subarrendatario, se hace la observación en el formato del liquidación de compensación, dando claridad al respecto, el motivo por el cual NO aplica el reconocimiento del factor mudanza.



Se adjunta acta social”

De acuerdo con el análisis realizado, la Oficina de Control Interno no acoge los argumentos expuestos por parte de la Subgerencia de Gestión de Suelo, en razón a que el documento referenciado como “Acta de Reunión” con código PE-FR-001 versión 2 de fecha 15/10/2019, no se identificó que la habitación estuviera amoblada con televisor, cama y nochero, como lo refiere esta dependencia.

Ahora bien, en mesa de trabajo llevada a cabo el pasado 01 de diciembre de 2020, entre esta dependencia y la Subgerencia de Gestión del Suelo, se solicitó el soporte y/o evidencia de la Hoja 2 (dos) del documento referido anteriormente, el cuál fue remitido mediante correo electrónico corporativo de la misma fecha.

Al respecto, la Oficina de Control interno evidenció que el “Acta de Reunión” con código PE-FR-001 versión 2 de fecha 15/10/2019 no describe si la habitación objeto de arrendamiento se encontraba amoblada. En tal sentido, se mantiene la observación.

3. Se observó documento en formato pdf, sin fecha ni firma del responsable, donde se describe; “Para el cálculo de este factor de reconocimiento se toma como insumo los valores del avalúo frente al tema del valor unitario costo de reposición o valor a nuevo, razón por la cual no se solicita un insumo adicional al propietario ni radicar ningún documento para calcular, por este motivo se liquidan en el cuadro adjunto donde se toma el valor reconocido en el avalúo comercial para construcciones a nuevo menos el valor de la depreciación, la diferencia será el valor para pagar.

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

No se requirieron documentos adicionales" (subraya propia).

De acuerdo con lo anterior, se identificó que el documento en mención, aportado por la Subgerencia de Gestión del Suelo, registró una anotación y/o justificación frente a los insumos para la liquidación del factor de reconocimiento económico, no obstante, la misma no cuenta con el responsable de su verificación y elaboración, para las siguientes Resoluciones. Adicionalmente, el formato utilizado corresponde al documento referenciado como "Formato Carta" con código GD-FR-017-V3 del Sistema Integrado de Gestión, el cual no guarda relación con lineamientos y/o parámetros para su función, como se observó en las siguientes Resoluciones, así:

No.	No. de resolución y fecha
1	457 del 14 de julio de 2020
2	593 de 24 de julio de 2020
3	594 del 24 de julio de 2020
4	602 de 24 de julio de 2020

En respuesta al informe preliminar, la Subgerencia de Gestión de Suelo en correo electrónico del día 27 de noviembre de 2020 manifestó:



"De acuerdo con lo establecido en la resolución 189 de 2018, para el factor de depreciación, el documento soporte o insumo para realizar el cálculo correspondiente es el avalúo comercial, por lo tanto, se toma una plantilla excell donde se trasladan los valores de avalúo y así generar el valor de la depreciación, este a su vez, traslada toda la información al formato de compensaciones, donde se encuentra avalado con las firmas correspondientes de los responsables en el proceso.

Ahora bien, dado que el insumo es el avalúo comercial, no se solicitan documentos adicionales al propietario para el cálculo de este factor de reconocimiento. "

De acuerdo con el análisis realizado, la Oficina de Control Interno no acoge los argumentos expuesto por parte de la dependencia, en primera instancia, la observación hace referencia al documento aclaratorio en formato pdf aportado por la dependencia, el cuál precisa que para el cálculo por factor depreciación, no es necesario documentos adicionales y no así el avalúo comercial base para la liquidación.

Realizada la anterior precisión se mantiene la observación, toda vez, que el documento en mención no registra fecha ni responsables de su verificación y elaboración, adicionalmente, el documento se encuentra codificado en el Sistema Integrado de Gestión como "Formato Carta" con código GD-FR-017-V3, el cual no guarda relación con los lineamientos y/o parámetros para su función.

4. Se evidenció en la Resolución 422 de 13 de julio de 2020, solicitud de documentos para el pago de reconocimientos económicos, con radicado EXTS19-0002106 del 26/07/2019, dirigida a una unidad social diferente a la reconocida en la Resolución en mención. En tal sentido, denota debilidades en la gestión documental.

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

HALLAZGOS

Por factor de Mudanza

1. No se observó el documento “*Formato verificación de desocupación de la unidad social y traslado o acuerdo de traslado voluntario anticipado*”, relacionado en el literal a)²⁷ del párrafo 6 numeral 2.2. “*Factor por mudanza*” del título 2 “*Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte*”, del “*Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN*”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor, para las siguientes Resoluciones, así:

No.	No. de Resolución y fecha
1	422 del 13 de julio de 2020 (en proceso de anulación)
2	513 del 17 de julio de 2020
3	524 del 17 de julio de 2020
4	525 del 17 de julio de 2020

Adicionalmente, no se identificó el paz y salvo expedido por el arrendador(a) para la Resolución 524 del 17 de julio de 2020 establecido en el literal b)²⁸, relacionado en el párrafo 6 numeral 2.2. “*Factor por mudanza*” del título 2 “*Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte*”, del “*Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN*”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor.

En consecuencia, se evidencia la debilidad en la implementación de los controles de la Matriz de Riesgos institucional, respecto al proceso Gestión de Adquisición Predial de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario., en particular, con el riesgo GT-29 “*Inconsistencias en los expedientes de seguimiento de los predios y unidades sociales asociadas a estos*” de la matriz de riesgos del 31/12/2019 vigente a la fecha de la liquidación de los factores de reconocimiento económico.



En respuesta al informe preliminar, la Subgerencia de Gestión de Suelo en correo electrónico del día 27 de noviembre de 2020 manifestó:

“Resolución 422 del 13 de julio de 2020 (en proceso de anulación)”

Para este caso la unidad social entregó el predio de manera concertada, por lo tanto, no fue necesario la suscripción del formato de traslado o Acuerdo de traslado

²⁷ “A) Formato verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado”

²⁸ “Paz y Salvo expedido por arrendador en el cual se certifique el pago de los cánones de renta y el pago de las facturas de servicios públicos”

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

anticipado, ya que adjuntaron paz y salvo del 13 de noviembre de 2019.

Resolución 513 del 17 de julio de 2020

Para este caso la unidad social entrego el predio de manera concertada, por lo tanto, no fue necesario la suscripción del formato de traslado o Acuerdo de traslado anticipado, ya que adjuntaron paz y salvo del 24 de agosto de 2019.

Resolución 524 del 17 de julio de 2020

Para este caso la unidad social entrego el predio de manera concertada, por lo tanto, no fue necesario la suscripción del formato de traslado o Acuerdo de traslado anticipado, ya que adjuntaron paz y salvo del 24 de agosto de 2019.

Resolución 525 del 17 de julio de 2020

Para este caso la unidad social entrego el predio de manera concertada, por lo tanto, por lo tanto, no fue necesario la suscripción del formato de traslado o Acuerdo de traslado anticipado, ya que adjuntaron paz y salvo del 24 de noviembre de 2019.

Ahora bien, respecto a la observación que indica que “no se identificó el paz y salvo expedido por el arrendador(a) para la Resolución 524 del 17 de julio de 2020 establecido en el literal b)”, este documento reposa en el expediente del arrendatario junto con los soportes de la liquidación, sin embargo, remitimos pantallazo de este documento.”

Sobre el particular, la Oficina de Control Interno verificó el literal a)²⁹ del subtítulo “Documentos Soporte” numeral 2.2. “Factor por mudanza” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”, del “Anexo 2. “DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, versión 02 del 12/12/2018, vigente para la fecha de radicación de los documentos que soportan el cálculo del reconocimiento económico.

En ese orden de ideas, se concluye que el formato verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado, es uno de los cuatro documentos soporte requeridos para realizar el cálculo del reconocimiento económico. Así mismo, no se identificó en el anexo 2 y procedimiento(s) relacionado(s) con el cálculo de factores de reconocimientos, la sustitución del formato por la presentación del (los) paz y salvo(s), este último, requisito adicional y/o soporte documental establecido en literal b)³⁰, de la Descripción anteriormente referida. Por lo tanto, se mantiene el hallazgo sobre este punto.



Ahora bien, respecto a la Resolución 524 del 17 de julio de 2020, la Subgerencia de Gestión de Suelo remitió paz y salvo de la unidad social, con fecha 28/05/2020, por lo tanto, se acoge lo argumentado y la evidencia, retirando la debilidad identificada en el presente numeral.

Por factor de autorrelocalización

2. No se observó el documento denominado “Formato de verificación de desocupación de la unidad

²⁹ “A) Formato verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado voluntario anticipado”

³⁰ Paz y salvo expedido por arrendador en el cual se certifique el pago de cánones de renta y el pago de las facturas de servicios públicos (cuando aplique)

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

social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”, relacionado en el literal a)³¹ del párrafo 6 del numeral 2.3. “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”, del “Anexo 2. DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”, código GS-DR-003, del 12/12/2018 versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos por dicho factor, para las siguientes Resoluciones, así:

No.	No. de resolución y fecha
1	422 del 13 de julio de 2020 (en proceso de anulación)
2	511 del 17 de julio de 2020
3	513 del 17 de julio de 2020
4	514 del 17 de julio de 2020
5	524 del 17 de julio de 2020
6	525 del 17 de julio de 2020

En consecuencia, se evidencia la debilidad en la implementación de los controles de la Matriz de Riesgos institucional, respecto al proceso Gestión de Adquisición Predial de la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, en particular, con el riesgo GT-29 “Inconsistencias en los expedientes de seguimiento de los predios y unidades sociales asociadas a estos”. de la matriz de riesgos del 31/12/2019 vigente a la fecha de la liquidación de los factores de reconocimiento económico.



- Respecto de la Resolución 524 del 17 de julio de 2020, se realizó el siguiente análisis respecto de la liquidación por factor de reconocimiento económico “Autorrelocalización de arrendatario” realizado por la Subgerencia de Gestión del Suelo, así:

Criterios	Cálculo SGS	Cálculo OCI
Canon	\$1.090.000 * 3 = \$ 3.270.00	\$1.141.000 * 3 = \$ 3.423.000
Administración	\$ 260.000	\$ 209.000
Diferencia	\$ 153.000	

En tal sentido, se identificó una diferencia de \$153.000 en el cálculo del factor de reconocimiento económico, según lo establecido en el literal b) del numeral primero de la resolución No. 524 del 17 de julio de 2020 (\$3.270.000) y la realizada por la Oficina de Control Interno (\$3.423.000). Por lo tanto, se observó incumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 4³² del numeral 2.3. “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del título 2 “Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte” de la “anexo 2 DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN” con código GS-DR-003, versión 02, vigente para la fecha de radicación de los documentos.

³¹ “Formato de verificación de desocupación de la unidad social y traslado o Acuerdo de traslado anticipado suscrito”

³² “Cálculo: El valor que se reconocerá y pagará será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual pactado en el contrato de arrendamiento o documento que haga sus veces. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por mes”

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



En respuesta al informe preliminar, la Subgerencia de Gestión del suelo mediante correo institucional del 27 de noviembre de 2020 manifestó:

“Para realizar el cálculo para la liquidación correspondiente al factor de autorrelocalización de arrendatarios, se revisa el contrato de arrendamiento, con el fin de identificar qué valores se encuentran incluidos en el canon mensual, es decir, si están contemplados servicios públicos, administración, iva, etc. Así las cosas, se hacen las deducciones correspondientes para determinar el ingreso mensual y realizar la liquidación.

Ahora bien, respecto a este caso, lo que se hizo fue tomar el valor registrado por cuotas de administración para la vigencia 2019, como se relaciona en la imagen, evidenciando un costo de \$260.000, valor tomado para la liquidación, quedando una suma mensual de \$1.090.000, valor que corresponde al cálculo efectuado, como se evidencia en la siguiente imagen:

CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL SANTIAGO DE CHILE
VALOR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PARA EL AÑO 2019

CUIDADES	APTO. LOCAL	COEFICIENTE	CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	PORCENTAJE DE INCREMENTO	VALOR TOTAL INCREMENTO	VALOR CUOTA DE ADMINISTRACIÓN CUOTA PLENA 2019 DEL 16 AL 30	VALOR 15% DESCUENTO	TOTAL A PAGAR CON EL 15% DE DESCUENTO ANTES DEL 15 DE CADA MES	
			2018	2019	2019				
	32	504	2,18	245.000	6.0%	15.000	260.000	39.000	221.000
	33	505	2,17	245.000	6.0%	15.000	260.000	39.000	221.000
		506	2,17	245.000	6.0%	15.000	260.000	39.000	221.000
	35	507	2,18	245.000	6.0%	15.000	260.000	39.000	221.000
	36	508	2,18	245.000	6.0%	15.000	260.000	39.000	221.000
	37	LOCAL 105	1,45	165.000	6.0%	10.000	175.000	26.000	149.000
	11	LOCAL 106	1,55	178.000	6.0%	11.000	189.000	28.000	161.000
	39	LOCAL 107	1,36	156.000	6.0%	9.000	165.000	25.000	140.000
	40	LOCAL 108	1,19	135.000	6.0%	8.000	143.000	21.000	122.000
		LOCAL 1532	1,35	155.000	6.0%	9.000	164.000	25.000	139.000
		LOCAL 1536	1,47	167.000	6.0%	10.000	177.000	27.000	150.000
	43	LOCAL 1544	1,48	168.000	6.0%	10.000	178.000	27.000	151.000
	44	LOCAL 1548	1,35	157.000	6.0%	9.000	166.000	25.000	141.000
	TOTALES		100	11.319.000					

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

Al respecto, la Oficina de Control Interno, verificó las evidencias suministradas por la Subgerencia de Gestión de Suelo, observando que para la vigencia 2019, el valor por concepto de cuota de administración correspondía a \$260.000, valor que se descontó del canon (\$1.350.000) pactado en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana COD. 138005 1714, dando como resultado \$1.090.000.

Para tal efecto, la Oficina de Control Interno solicitó mesa de trabajo con la Subgerencia de Gestión del Suelo, la cual se llevó a cabo el día 01 de diciembre de 2020, donde se planteó la inquietud respecto del cálculo del factor de reconocimiento por autorrelocalización de arrendatario, reconocidos en la Resolución 524 del 17 de julio de 2020.

Al respecto, la Subgerencia de Gestión del Suelo se comprometió a revisar la liquidación objeto de hallazgo y a suministrar la(s) evidencia(s) el día 01 de diciembre de 2020.

En tal sentido, mediante correo institucional del 01 de diciembre de 2020, adjuntaron las siguientes evidencias, así:



- a. Contrato de Arrendamiento Vivienda Urbana con código 1380051714
- b. Documento referenciado como “CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL SANTIAGO DE CHILE- VALOR CUOTAS DE ADMIIISTRACIÓN PARA EL AÑO 2019”

Así mismo, en respuesta al hallazgo identificado en el presente numeral, la Subgerencia de Gestión de Suelo realizó la siguiente precisión:

“Para realizar el cálculo para la liquidación correspondiente al factor de autorrelocalización de arrendatarios, se tomaron los soportes (paz y salvo y contrato de arrendamiento), con el fin de identificar qué valores se encontraban incluidos en el canon mensual, es decir, si están contemplados servicios públicos, administración, iva, etc.

*Por lo tanto, para la unidad social ***** , se tomó la información así:*

- *Contrato de arriendo, Clausula primera: fecha de inicio 01/11/2018 con vigencia de 12 meses; Clausula segunda 2.1: que estipula un contrato de arriendo por valor de \$1.350.000; Clausula segunda 2.2 Cuota de administración \$209.000 y que se encuentra incluida en el valor del canon.*
- *Tabla de valores de cuota de administración, que refleja para el año 2019, la cuota de administración por valor de \$260.000.*
- *Paz y salvo de fecha 28/05/2020 que emite la propietaria, documento que confirma que el ultimo valor cancelado por la Unidad Social fue por \$1.350.000, valor que coincide con el contrato de arrendamiento.*
- *Dentro del expediente se encuentran unas facturas, sin embargo, estas no se toman en cuenta ya que contamos con el soporte que es paz y salvo debidamente expedido por la propietaria del inmueble y que hace parte del listado de soportes establecidos en la resolución 189 de 2018.*

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

*Por lo anterior, se tomó el paz y salvo emitido por la señora ***** (Propietaria) del día 28/05/2020, donde certifica que el señor (ARRENDATARIO) se encuentra a paz y salvo por todo concepto y que el ultimo canon de arriendo recibido fue por valor de \$1.350.000, sin embargo ese monto incluye el valor de la administración, tal como lo indica el contrato de arriendo, por lo cual se descontó el valor de la administración del año 2019 (año en que desocupo el inmueble) de acuerdo a la tabla de cuotas de administración que reposa en el expediente, para el caso en particular el valor era \$260.000.*



Adjunto Paz y salvo, contrato de arrendamiento y valor cuotas de administración.”

Dentro de este marco, la Oficina de Control Interno verificó las evidencias suministradas por la Subgerencia de Desarrollo Inmobiliario, observando lo siguiente:

- a. En el numeral 2.1. de la cláusula segunda “DEL VALOR DEL CANON” del contrato de arrendamiento indica “El valor del arrendamiento mensual será de UN MILLON TRECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$1.350.000=) m/CTE.”
- b. En el numeral 2.3. de la cláusula segunda “DEL VALOR DEL CANON” del contrato de arrendamiento expresa “Conviene expresamente las partes que cada doce (12) meses de ejecución del contrato, en forma automática y sin necesidad (...) y de conformidad con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, el canon de arrendamiento será ajustado (...), es de mencionar que el contrato de arrendamiento inició a partir del 1 de noviembre de 2018. (Subraya propia)”
- c. En el numeral 2.5. de la cláusula segunda “DEL VALOR DEL CANON” del contrato de arrendamiento indica “EL(LOS) ARRENDATARIOS(S) se obliga(n) a pagar la suma de DOSCIENTOS NUEVE MIL PESOS (\$209.000=) m/CTE., como cuota ordinaria de administración; cuota que se encuentra incluida dentro del canon de arrendamiento, la cual podrá ser ajustada en cualquier momento que lo determine la Asamblea (...). Igualmente EL (LOS) ARRENDATARIO(S) se obliga(n) a pagar en forma oportuna, directamente en la administración el valor de los servicios adicionales suministrados por la Copropiedad” (Subraya propia)”
- d. Valor de la cuota de administración \$260.000 para la vigencia 2019.

El contrato de arrendamiento firmado el 16 de octubre de 2018, por un término inicial de doce (12) meses, inició el 1 de noviembre de 2018. Adicionalmente, se observó paz y salvo de fecha 28 de mayo de 2020 suscrito por el propietario, donde relaciona la entrega del inmueble objeto de arrendamiento con fecha 13 de julio de 2019. En consecuencia, se observó que desde el inicio del contrato de arrendamiento (01/11/2018) hasta la entrega del inmueble (13/07/2019) transcurrieron ocho (8) meses y doce (12) días, tiempo en el cual no se presentó incremento en el valor del canon, no obstante, la cuota por concepto de administración se incrementó a partir del 1 de enero de 2019.

En paralelo, se evidenció que el canon pactado en el contrato corresponde a la suma de \$1,350.000 mensuales, menos el valor de la cuota de administración establecida en el mismo, es decir \$209.000, para un total de \$ 1.141.000.

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

Atendiendo estas consideraciones, se estableció que el valor de la administración para el año 2019 corresponde al valor de \$260.000, cifra que no afecta el canon establecido en el contrato de arrendamiento, de conformidad con el numeral 2.5. de la cláusula segunda *“DEL VALOR DEL CANON EL(LOS) ARRENDATARIOS (...), la cual podrá ser ajustada en cualquier momento que lo determine la Asamblea (...). Igualmente EL (LOS) ARRENDATARIO(S) se obliga(n) a pagar en forma oportuna, directamente en la administración el valor de los servicios adicionales suministrados por la Copropiedad”* (Subraya propia)

Aunado a lo anterior, se evidenciaron tres (3) facturas de venta de la firma JUAN GAVIRIA Y CIA S.A., así:

No.	Factura No.	Fecha	Valor Arriendo	Valor cuota administración	Total
1	755311	01-12-2018	\$1.141.000	\$209.000	\$1.350.000
2	766119	01-04-2019	\$1.141.000	\$221.000	\$1.362.000
3	768709	01-05-2019	\$1.141.000	\$221.000	\$1.362.000



De lo anterior, se observó que el valor del arriendo para los meses de diciembre de 2018, abril y mayo de 2019, se mantuvo en \$1.141.000, mientras que la cuota de administración presentó una variación durante el mismo periodo.

Por lo anterior, se concluye que el valor del canon para calcular el factor de reconocimiento económico por autorrelocalización de arrendatario es \$ 1.141.000. En tal sentido, la Oficina de Control Interno no acoge los argumentos expuestos por parte de la dependencia y mantiene el hallazgo identificado en el presente numeral.

Factor de Renta:

- Se observó que el cálculo realizado para el factor de reconocimiento económico por renta de Resolución 513 del 17 de julio de 2020, se liquidó con base en el canon establecido en el contrato de arrendamiento aportado por la unidad social, no obstante, no se evidenció la investigación de mercado por concepto de renta, situación que limitó el alcance de la verificación entre la investigación de mercado y el contrato de arrendamiento, con el fin de determinar la prevalencia entre uno y el otro respecto del(los) canon(es) de arrendamiento objeto de liquidación, de conformidad con lo establecido en el párrafo 2³³ del numeral 3.6.2. *“Factor por Renta”* del título 3 *“Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”* de la *“DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”* con código GS-DR-003, versión 03, vigente para la fecha de la liquidación.

³³ *“Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato. Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad. Se reconocerá para arrendadores en este caso el canon correspondiente a tres (3) meses.”*

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

RECOMENDACIONES:

1. Se recomienda a la Subgerencia de Gestión del Suelo, fortalecer los controles establecidos respecto de la verificación documental aportada por las unidades sociales, sustento para el cálculo de factores de reconocimiento económico, establecidos en el título 3 *“DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”*, código GS-DR-003, versión 3.
2. Se recomienda registrar el responsable y fecha de elaboración de los documentos y/o observaciones que soportan el cálculo de factores de reconocimiento económico, con el fin de tener un orden cronológico en los mismos y certeza del responsable, toda vez, que en la verificación de evidencias se identificaron anotaciones en archivo pdf sin fecha ni responsable de su elaboración.
3. Se recomienda a la Subgerencia de Gestión del Suelo fortalecer el archivo de la documentación de entrada que se constituye como insumo para el desarrollo de las actividades propias del proceso de Gestión social en lo relacionado con los factores de reconocimiento económico, dado que, se evidenciaron documento(s) y/o soporte(s) que no corresponden a la unidad social objeto de compensación.
4. Se recomienda a la Subgerencia de Gestión del Suelo verificar los soportes y contenido, aportados por las unidades sociales, con el fin de realizar el cálculo de factores de reconocimiento económico de acuerdo con lo establecido en el título 3 *“Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”* de la *“DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”* con código GS-DR-003, versión 03.
5. Se recomienda a la Subgerencia de Gestión de Suelo considerar la incorporación de un riesgo asociado con la falta de insumos y/o soportes, necesarios para la liquidación del cálculo por factores reconocimiento económico, aplicables en el el título 3 *“Descripción de los factores de reconocimiento, cálculo y documentos de soporte”* de la *“DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO APLICABLES AL PROYECTO PRIMERA LÍNEA METRO DE BOGOTÁ Y REGLAS PARA SU APLICACIÓN”* con código GS-DR-003, versión 03.

Bogotá D.C., 03 de diciembre de 2020

Firmado digitalmente
por Julian D. Perez R.
Fecha: 2020.12.03
08:26:56 -05'00'

JULIÁN DAVID PÉREZ RÍOS

Jefe Oficina de Control Interno

Elaboró: John Alejandro Salamanca Ávila/Profesional Grado 2

Ana Libia Garzón Bohórquez/Contratista Ofician de Control Interno

Revisó: Julián David Pérez Ríos