

MEMORANDO
CÓDIGO: GD-FR-018-V5

Para	Dr. JOSÉ ANDRÉS RÍOS VEGA Subgerente Gestión Predial	Consecutivo  METRO DE BOGOTÁ S.A. FECHA: 2021-11-08 10:43:03 SDQS: FOLIOS: 2  Asunto: Informe final de la Audit Anexos: 13 folios Dep: Oficina de Control Interno RAD: OCI-MEM21-0088
De	JULIÁN DAVID PÉREZ RÍOS Jefe Oficina de Control Interno	
Asunto	Informe final de la Auditoría a la Gestión Predial – Compensaciones anonimizado	

Respetado Dr. Ríos:

En desarrollo del rol de seguimiento y evaluación asignado a la Oficina de Control Interno mediante el artículo 17 del Decreto 648 de 2017 y en atención a la solicitud de la Subgerencia de Gestión del Suelo (Subgerencia de Gestión Predial) radicada el 07/09/2021 con consecutivo GDI-MEM21-0661 respecto a la realización de una auditoría teniendo en cuenta *“posibles inconsistencias en el trámite de las liquidaciones en relación con los reconocimientos económicos para las unidades sociales propietarias o poseedores inscritos, de acuerdo con lo señalado en la Resolución 290 de 2019”*, en el marco de lo dispuesto en la Resolución No. 190 de 2021 y sus anexos, con toda atención remito el informe final de la auditoría de Gestión Predial Compensaciones, el cual será publicado en la página web de la entidad y fue objeto de anonimización de datos, con el fin de cumplir con lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 *“Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales”*, del Congreso de Colombia.

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

Es de precisar, que el informe final con los datos completos será remitido a la Subgerencia a su cargo, para que sea considerado en la formulación del respectivo plan de mejoramiento interno, con el fin de subsanar tanto las causas que dieron origen a los hallazgos identificados en la auditoría como de lo evidenciado en la comunicación GDI-MEM21-0661 por parte de la SGS (Subgerencia de Gestión Predial); 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
Anexos: Lo enunciado en 13 páginas
Con copia:
Dr. Leónidas Narváez – Gerente General EMB

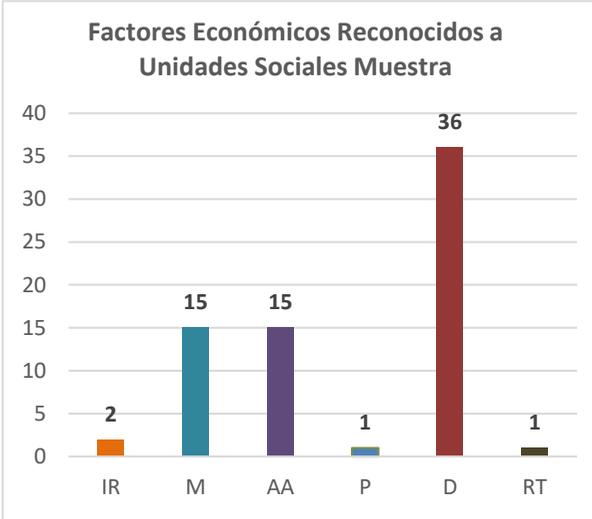
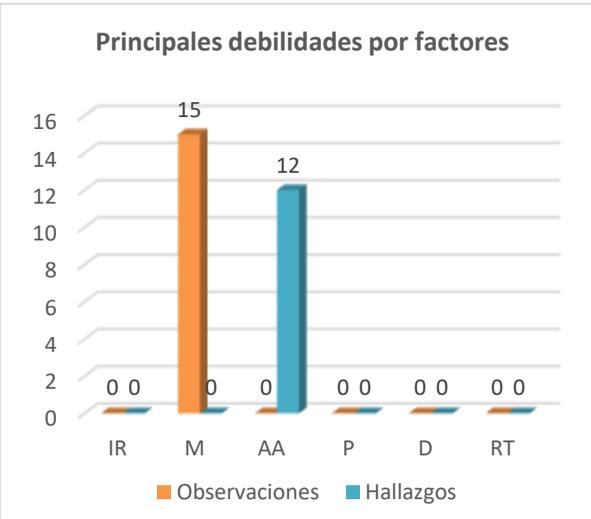
Firmado digitalmente
por Julian D. Perez R.
Fecha: 2021.11.08
08:49:24 -05'00'



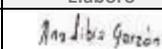
Dr. Jorge Mario Tobón González – Gerente Ejecutivo de la PLMB
Proyecto: Ana Libia Garzón Bohórquez – profesional Oficina de Control Interno
Revisó: Julián David Pérez Ríos - Jefe Oficina de Control Interno



Fecha de emisión del informe	05/11/2021	Objetivo	Atender solicitud de la Subgerencia de Gestión del Suelo (SGS) (Subgerencia de Gestión Predial) radicada el 07/09/2021 con consecutivo GDI-MEM21-0661 respecto a la realización de una auditoría teniendo en cuenta “posibles inconsistencias en el trámite de las liquidaciones en relación con los reconocimientos económicos para las unidades sociales propietarias o poseedores inscritos, de acuerdo con lo señalado en la Res.290 de 2019”, en el marco de lo dispuesto en la Res. No. 190 de 2021 “Por medio de la cual se adopta el Plan de Reasentamiento General para la PLMB, como Política de Reasentamiento y de Gestión Social para el proyecto PLMB” y sus anexos, y presentar recomendaciones	
Alcance	Desde la entrada en vigencia de la Resolución 190 de 2021 (22 de abril de 2021) hasta el 10 de septiembre de 2021.			
Procesos	Gestión de Adquisición Predial y Gestión Social	Equipo auditor	Julián David Pérez - Jefe OCI, Ana Garzón – Profesional OCI, Heiver Hernández– Profesional OCI	

Contexto del Seguimiento	Resultados del Seguimiento a los Planes de Mejoramiento	Recomendaciones Generales																														
<p>Descripción Factores Económicos Reconocidos a Unidades Sociales (US) Muestra</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Factor</th> <th>Descripción</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inmueble de Reposición (IR)</td> <td>Gastos de la US por adquisición vivienda reposición</td> </tr> <tr> <td>Mudanza (M)</td> <td>Gastos US por traslado de muebles</td> </tr> <tr> <td>Autorrelocalización de Arrendatarios (AA)</td> <td>Apoyo desplazamiento y reubicación</td> </tr> <tr> <td>Predial (P)</td> <td>Daño emergente. Valor impuesto predial</td> </tr> <tr> <td>Depreciación (D)</td> <td>Perdida valor de las construcciones</td> </tr> <tr> <td>Relocalización Transitoria (RT)</td> <td>Pago provisional de arrendamiento</td> </tr> </tbody> </table> <p>Cantidad Factores Económicos Reconocidos a Unidades Sociales Muestra</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Factor</th> <th>Cantidad</th> <th>Factor</th> <th>Cantidad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IR</td> <td>2</td> <td>P</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>15</td> <td>D</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>AA</td> <td>15</td> <td>RT</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Factor	Descripción	Inmueble de Reposición (IR)	Gastos de la US por adquisición vivienda reposición	Mudanza (M)	Gastos US por traslado de muebles	Autorrelocalización de Arrendatarios (AA)	Apoyo desplazamiento y reubicación	Predial (P)	Daño emergente. Valor impuesto predial	Depreciación (D)	Perdida valor de las construcciones	Relocalización Transitoria (RT)	Pago provisional de arrendamiento	Factor	Cantidad	Factor	Cantidad	IR	2	P	1	M	15	D	36	AA	15	RT	1	<p> Universo de la Auditoría 275 Unidades Sociales </p> <p> Muestra 55 Unidades Sociales </p> <p> Observaciones 2 Exposiciones a riesgo de incumplimiento </p> <p> Hallazgos 3 Incumplimientos </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Factores Económicos Reconocidos a Unidades Sociales Muestra</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Principales debilidades por factores</p>  </div> </div>	<p>Suministrar la información que se solicita para el desarrollo de la auditoría.</p> <p>Ajustar el procedimiento para la liquidación y pago de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto PLMB código AP-PR-003 de acuerdo a lo dispuesto en la Res 190 de 2021.</p> <p>Fortalecer los controles asociados con la liquidación del cálculo del factor de auto relocalización de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la Res 190 de 2021 y el procedimiento para la liquidación y pago de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto PLMB.</p> <p>Radicar en la ventanilla radicación y correspondencia de la EMB, toda la comunicación recibida, dando cumplimiento al procedimiento AP-PR-003-</p> <p>Fortalecer los controles relacionados con los soportes documentales necesarios que sustentan a quien se reconoce y ordena el pago de compensaciones, con el</p>
Factor	Descripción																															
Inmueble de Reposición (IR)	Gastos de la US por adquisición vivienda reposición																															
Mudanza (M)	Gastos US por traslado de muebles																															
Autorrelocalización de Arrendatarios (AA)	Apoyo desplazamiento y reubicación																															
Predial (P)	Daño emergente. Valor impuesto predial																															
Depreciación (D)	Perdida valor de las construcciones																															
Relocalización Transitoria (RT)	Pago provisional de arrendamiento																															
Factor	Cantidad	Factor	Cantidad																													
IR	2	P	1																													
M	15	D	36																													
AA	15	RT	1																													

No Radicado del informe detallado de auditoría	Fecha de radicación	Destinatario(s)
OCI-MEM21-0088	08/11/2021	Dr. José Andrés Ríos Vega Subgerente de Gestión Predial

Elaboró	Elaboró	Revisó y aprobó
 Heiver Hernández Profesional OCI	 Ana Garzón Profesional OCI	 Julian D. Perez R. Julián David Pérez Ríos Jefe Oficina de Control Interno

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

 METRO BOGOTÁ	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>1901 U.E.M.C</small> <small>Metro de Bogotá S.A.</small>
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

PROCESO(S):

Gestión de Adquisición Predial y Gestión Social

EQUIPO AUDITOR:

Julián David Pérez Ríos - Jefe Oficina de Control Interno
Ana Libia Garzón Bohórquez - Contratista Oficina de Control Interno
Heiver Hernández Baquero - Contratista Oficina de Control Interno

OBJETIVO(S):

1. Atender solicitud de la Subgerencia de Gestión del Suelo (SGS) (Subgerencia de Gestión Predial) radicada el 07/09/2021 con consecutivo GDI-MEM21-0661 respecto a la realización de una auditoría teniendo en cuenta “posibles inconsistencias en el trámite de las liquidaciones en relación con los reconocimientos económicos para las unidades sociales propietarias o poseedores inscritos, de acuerdo con lo señalado en la Resolución 290 de 2019”, en el marco de lo dispuesto en la Resolución No. 190 de 2021 “Por medio de la cual se adopta el Plan de Reasentamiento General para la Primera Línea del Metro de Bogotá, como Política de Reasentamiento y de Gestión Social para el proyecto PLMB” y sus anexos.
2. Presentar recomendaciones para el fortalecimiento de los controles establecidos en los procesos de Gestión de Adquisición Predial y Gestión Social

ALCANCE:

Desde la entrada en vigencia de la Resolución 190 de 2021 (22 de abril de 2021) hasta el 10 de septiembre de 2021.

CRITERIOS:

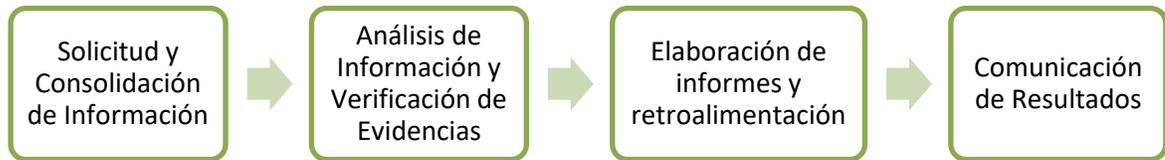
1. Resolución No. 190 de 2021 “Por medio de la cual se adopta el Plan de Reasentamiento General para la Primera Línea del Metro de Bogotá, como Política de Reasentamiento y de Gestión Social para el proyecto PLMB”
2. Anexo 1. Plan de Reasentamiento General para la Primera Línea Del Metro de Bogotá. Código GS-DR-004 Versión 2 del 23 de noviembre de 2018
3. 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 3 del 11 de mayo de 2020

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

4. Documentos del Sistema Integrado de Gestión (SIG) de la EMB, relacionados con el cálculo de las compensaciones.
5. Matriz de Riesgos Institucional

METODOLOGÍA:



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

Fecha	Asunto	Plazo de Respuesta	Dependencia y fecha de respuesta	
17/09/2021	Solicitud inicial de información relacionada con el reconocimiento de factores económicos – Compensaciones desde el acta de cierre de censo hasta el pago a los respectivos beneficiarios.	30/09/2021	Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios)	01/10/2021
13/10/2021	Solicitud adicional de información relacionada con el reconocimiento de factores económicos – Compensaciones desde el acta de cierre de censo hasta el pago a los respectivos beneficiarios.	19/10/2021	Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios)	19/10/2021

RESULTADOS DE LA AUDITORÍA:

La Oficina de Control Interno verificó cincuenta y cinco (55) unidades sociales objeto de reconocimiento de factores económicos, correspondientes al cálculo de compensaciones en el marco de la adquisición predial adelantada por parte de la Empresa Metro de Bogotá, en relación con la Primera Línea del Metro de Bogotá.

Conforme a lo anterior, a continuación, se relacionan los factores de reconocimiento liquidados de acuerdo con las unidades sociales de la muestra:

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

Ítem	Chip	Resolución		Factor de Reconocimiento Económico*					
		No.	Fecha	IR	M	AA	P	D	RT
1	AAA0011XXXX	636	3/08/2021		X	X			
2	AAA0011XXXX	504	24/06/2021		X	X			
3	AAA0011XXXX	383	13/05/2021					X	
4	AAA0032XXXX	203	22/04/2021					X	
5	AAA0032XXXX	561	8/07/2021					X	
6	AAA0034XXXX	527	28/06/2021					X	
7	AAA0034XXXX	560	8/07/2021		X	X			
8	AAA0034XXXX	424	25/05/2021					X	
9	AAA0034XXXX	210	22/04/2021					X	
10	AAA0038XXXX	213	22/04/2021					X	
11	AAA0038XXXX	218	22/04/2021					X	
12	AAA0039XXXX	222	22/04/2021					X	
13	AAA0039XXXX	224	22/04/2021	X					
14	AAA0039XXXX	356	13/05/2021					X	
15	AAA0039XXXX	228	22/04/2021					X	
16	AAA0039XXXX	719	23/08/2021		X				X
17	AAA0039XXXX	233	22/04/2021					X	
18	AAA0040XXXX	337	4/05/2021					X	
19	AAA0040XXXX	749	6/09/2021		X	X			
20	AAA0040XXXX	505	24/06/2021		X	X			
21	AAA0040XXXX	237	22/04/2021					X	
22	AAA0042XXXX	239	22/04/2021					X	
23	AAA0042XXXX	359	13/05/2021					X	
24	AAA0042XXXX	360	13/05/2021					X	
25	AAA0042XXXX	426	25/05/2021					X	
26	AAA0042XXXX	668	5/08/2021		X	X			
27	AAA0043XXXX	246	22/04/2021					X	

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

Ítem	Chip	Resolución		Factor de Reconocimiento Económico*					
		No.	Fecha	IR	M	AA	P	D	RT
28	AAA0043XXXX	250	22/04/2021					X	
29	AAA0043XXXX	397	13/05/2021					X	
30	AAA0043XXXX	255	22/04/2021					X	
31	AAA0043XXXX	758	7/09/2021		X	X			
32	AAA0044XXXX	260	22/04/2021					X	
33	AAA0044XXXX	332	4/05/2021	X					
34	AAA0044XXXX	384	13/05/2021					X	
35	AAA0044XXXX	266	22/04/2021					X	
36	AAA0044XXXX	376	13/05/2021					X	
37	AAA0083XXXX	539	28/06/2021		X	X			
38	AAA0083XXXX	271	22/04/2021					X	
39	AAA0086XXXX	1026	12/08/2021					X	
40	AAA0088XXXX	275	22/04/2021					X	
41	AAA0091XXXX	279	22/04/2021					X	
42	AAA0094XXXX	751	6/09/2021				X		
43	AAA0094XXXX	362	13/05/2021					X	
44	AAA0094XXXX	635	3/08/2021			X			
45	AAA0148XXXX	615	23/07/2021		X	X			
46	AAA0148XXXX	285	22/04/2021					X	
47	AAA0148XXXX	528	28/06/2021		X	X			
48	AAA0149XXXX	514	24/06/2021		X	X			
49	AAA0149XXXX	613	23/07/2021					X	
50	AAA0149XXXX	611	23/07/2021					X	
51	AAA0149XXXX	365	13/05/2021					X	
52	AAA0149XXXX	667	5/08/2021		X	X			
53	AAA0163XXXX	293	22/04/2021					X	
54	AAA0223XXXX	512	24/06/2021		X	X			

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

Ítem	Chip	Resolución		Factor de Reconocimiento Económico*					
		No.	Fecha	IR	M	AA	P	D	RT
55	AAA0238XXXX	637	3/08/2021		X	X			

*Inmueble Reposición - (IR)
Mudanza - (M)
Autorrelocalización de Arrendatarios - (AA)
Predial - (P)
Depreciación - (D)
Relocalización Transitoria - (RT)

FORTALEZAS:

1. Los procesos de Gestión de Adquisición Predial y Gestión Social cuentan con directrices, procedimientos, instructivos y formatos establecidos, para su desarrollo, los cuales se encuentran publicados en el Sistema Integrado de Gestión de la EMB, fortaleciendo su ejecución.

OBSERVACIONES

1. Con relación a la información aportada para el desarrollo de la auditoría, se presentó que en la respuesta a la solicitud inicial de información realizada el 17/09/2021 y la solicitud de información adicional del día 13/10/2021, no se suministró en su totalidad. Exponiendo lo anterior a una limitación al alcance de la auditoría

La Subgerencia de Gestión del Suelo emitió respuesta al informe preliminar mediante correo institucional del 04/11/2021 donde informa que *“Teniendo en cuenta la información suministrada a la OCI de fecha 17 de septiembre del 2021 y con relación a la solicitud adicional de fecha 13 de octubre del 2021, la subgerencia allegó la infamación faltante, más específicamente lo que tiene que ver con el documento YKYN, por lo tanto, se contaba con toda la información idónea e insumos para llevar a cabo por parte de la OCI el proceso de Auditoria correspondiente”*.

Analizada la respuesta emitida por la Subgerencia de Gestión Predial, la Oficina de Control Interno, se permite informar que solicitó la siguiente información, la cual no fue suministrada en el desarrollo de la presente auditoría:

Ítem	Fecha de solicitud de Información	Información solicitada
1	17/09/2021	Acta de cierre de censo
2		Soportes de pago
3		Informes de avalúo
4		Plan Individual de Trabajo Económico

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

Ítem	Fecha de solicitud de Información	Información solicitada
5	13/10/2021	Documento donde se evidencie que una de las arrendatarias otorgó poder al otro arrendatario para adelantar el trámite de la compensación y recibir el valor de la misma.
6	17/09/2021 13/10/2021	Informes de Avalúo completos

Por lo expuesto anteriormente, la Oficina de Control Interno mantiene la observación.

- Se evidenció que lo descrito en el apartado “Fórmula” del factor mudanza, consignado en el numeral 8.2 “Otros tipos de tenencia” del procedimiento para la liquidación y pago de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto PLMB, código AP PR-003 versión 02 del 23/04/2021, difiere de lo estipulado en la Resolución 190 de 2021 (vigene a partir del 22/04/2021), como se muestra a continuación:

Procedimiento AP PR-003	Anexo 2 – Resolución 190 de 2021
<p>“C1 = Y1 + Y2 + Y3</p> <p>C1 Compensación por factor por Mudanza Y1 <u>Valor de un salario mínimo legal vigente para mudanza normal</u> Y2 Valor traslado especializado (si aplica) Y3 Valor desinstalación y / o desmonte (si aplica)</p> <p>Los traslados especializados y la desinstalación y / o desmonte, deben estar soportado con cotizaciones, estudio de mercado y el reporte de novedad respectivo, para cada unidad social.” (Subraya propia)</p>	<p>“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”</p>

El procedimiento define que el valor de la mudanza normal es un salario mínimo legal vigente (SMLV), mientras que en la Resolución se hace referencia al factor mudanza “normal” por medio de un estudio de mercado. Por lo tanto, se evidencia la necesidad de considerar el ajuste al procedimiento, de acuerdo a lo dispuesto en la resolución 190 de 2021, debido a que el análisis realizado a las diferentes unidades sociales muestra que el valor liquidado de este factor es inferior a lo descrito en el procedimiento (1 SMLV), como se muestra en la siguiente tabla:

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

Ítem	Chip	Resolución		Valor Liquidado según Resolución 190 de 2021	Valor según Procedimiento AP PR-003
		No.	Fecha		
1	AAA0011XXXX	336	03/08/2021	\$833.330	\$908.526
2	AAA0011XXXX	504	24/06/2021		
7	AAA0034XXXX	560	08/07/2021		
16	AAA0039XXXX	719	23/08/2021		
19	AAA0040XXXX	749	06/09/2021		
20	AAA0040XXXX	505	24/06/2021		
26	AAA0042XXXX	668	05/08/2021		
31	AAA0043XXXX	758	07/09/2021		
37	AAA0083XXXX	539	08/06/2021		
45	AAA0148XXXX	615	23/07/2021		
47	AAA0148XXXX	528	28/06/2021		
48	AAA0149XXXX	514	24/06/2021		
52	AAA0149XXXX	667	05/08/2021		
54	AAA0223XXXX	512	24/06/2021		
55	AAA0238XXXX	637	03/08/2021		

El valor liquidado es producto de un estudio de mercado realizado el 29 de enero de 2021.

La Subgerencia de Gestión Predial emitió respuesta al informe preliminar mediante correo institucional del 04/11/2021 donde informa que *“De acuerdo a lo observado, la subgerencia se permite manifestar que, el procedimiento de la referencia será sujeto de actualización a más tardar el 31 de enero del 2022.”*

Analizada la respuesta emitida por la Subgerencia de Gestión Predial, la Oficina de Control Interno mantiene la observación, toda vez que la Subgerencia acepta la observación y manifiesta la necesidad de ajustar el procedimiento.

HALLAZGOS:

1. Revisados y analizados los documentos aportados por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario – GDI (Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios) se evidenció la siguiente información frente a la liquidación del factor de autorrelocalización:

Ítem	Chip	Fecha Formato de solicitud de Compensación	Canon de Arrendamiento	Valor Liquidado GDI	Valor Liquidación Procedimiento AP PR-003
1	AAA0011XXXX	16/06/2021	\$400.000	\$1.200.000	\$2.725.578
2	AAA0011XXXX	20/05/2021	\$380.000	\$1.140.000	
7	AAA0034XXXX	25/05/2021	\$700.000	\$2.100.000	
20	AAA0040XXXX	20/05/2021	\$850.000	\$2.550.000	

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

Ítem	Chip	Fecha Formato de solicitud de Compensación	Canon de Arrendamiento	Valor Liquidado GDI	Valor Liquidación Procedimiento AP PR-003
26	AAA0042XXXX	28/06/2021	\$400.000	\$1.200.000	
31	AAA0043XXXX	29/06/2021	\$230.000	\$908.526	
44	AAA0094XXXX	17/06/2021	\$450.000	\$1.350.000	
45	AAA0148XXXX	31/05/2021	\$270.000	\$908.526	
47	AAA0148XXXX	31/05/2021	\$550.000	\$1.650.000	
48	AAA0149XXXX	18/05/2021	\$700.000	\$2.100.000	
52	AAA0149XXXX	28/06/2021	\$700.000	\$2.100.000	
55	AAA0238XXXX	15/06/2021	\$570.000	\$1.710.000	

Lo expuesto, evidenció la necesidad de fortalecer el cumplimiento al procedimiento de compensaciones, ya que, como se observa en el cuadro anterior, el factor de autorrelocalización se aprobó por un valor mensual inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por mes, (\$908.526 vigencia 2021), incumpliendo lo dispuesto en el ítem “Cálculo” del numeral 3.3 “Factor por autorrelocalización de arrendatarios” del Anexo 2¹ de la resolución No. 190 de 2021 vigente a partir del 22/04/2021. Adicionalmente, lo descrito en el numeral 8.2 “Otros tipos de tenencia” en la fórmula del “Factor Auto relocalización Arrendatarios”² del procedimiento para la liquidación y pago de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto PLMB código AP PR-003 versión 02 del 23/04/2021.

Así mismo, se presenta una oportunidad de mejora en cuanto a fortalecer la efectividad del control asociado al riesgo EMB-89³ que en su descripción hace referencia a que no se realice el proceso de compensaciones de acuerdo con la normatividad y procedimientos de la EMB, identificado en la matriz de riesgos institucional vigente a la fecha del presente informe de auditoría.

En respuesta al informe preliminar mediante correo institucional del 04/11/2021 la Subgerencia de Gestión Predial informó que *“De conformidad a lo establecido en el anexo 2 numeral 2.3 factor de autorrelocalización para arrendatarios, en lo relacionado con el cálculo del mismo, se hace mención que este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un SMLMV por mes, sin embargo, este debe entenderse para la totalidad del factor a reconocer, no obstante, se ajustará en el procedimiento la formula, para de esta forma generar claridad del mismo y así evitando interpretaciones ambiguas”*.

Analizada la respuesta emitida por la Subgerencia de Gestión Predial, la Oficina de Control Interno acoge parcialmente lo expuesto y mantiene el hallazgo, toda vez que el cálculo del factor de

¹ Descripción de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto primera línea metro de Bogotá y reglas para su aplicación

² $C1 = Y1 * x 3$

C1 Compensación por factor auto relocalización

Y1 Valor canon de arrendamiento mensual pagado

**En ningún caso debe ser inferior a un salario mínimo legal vigente por mes* (Subraya Propia)

³ Derechos humanos que sean vulnerados

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. NOVA LEVÉ Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

autorrelocalización de arrendatarios consignado en el procedimiento para la liquidación y pago de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto PLMB código AP PR-003, difiere de lo consignado en el Anexo 02 de la Resolución 190 de 2021. Se sugiere actualizar el citado procedimiento.

2. Verificada la información suministrada por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios), se observó frente al factor de autorrelocalización de arrendamiento lo siguiente:

Ítem	Chip	Observaciones OCI
2	AAA0011XXXX	Contrato de arrendamiento aparta estudio del 21 de mayo de 2018, validado en la notaría cincuenta y cuatro (54) del Círculo de Bogotá, donde se consigna como arrendatarias dos (2) personas. Analizada la resolución No. 504 del 24/06/2021, se evidenció que se reconoce y ordena el pago del factor de Autorrelocalización de arrendatarios y el factor mudanza a una (1) de las dos (2) arrendatarias, sin que medie documento de autorización para realizar el pago a una (1) sola de las arrendatarias.
44	AAA0094XXXX	Se observó “contrato de arrendamiento por temporada de habitación en apartamento compartida” del 4 de diciembre de 2017, donde se consigna como arrendatario una (1) persona. Analizada la resolución No. 635 del 03/08/2021, se evidenció que se reconoce y ordena el pago del factor de Autorrelocalización de arrendatarios a una (1) persona diferente al arrendatario, sin que medie documento de autorización para realizar el pago.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se evidenció una oportunidad de mejora en cuanto a fortalecer la efectividad del control asociado al riesgo EMB-25⁴, que en su descripción hace referencia a que no se cuentan con los soportes documentales necesarios para sustentar el proceso adelantado, identificado en la matriz de riesgos institucional vigente a la fecha del presente informe de auditoría.

En respuesta al informe preliminar la Subgerencia de Gestión Predial comunicó mediante correo corporativo del 04/11/2021 que “Referente al chip AAA0011XXXX, se allega documento de carta de autorización en la cual consta que el pago debe ser realizado a la señora (...) identificada con PEP (...) y Cedula de Extranjería Nro. (...)”

De otra parte, en lo que tiene que ver con el Chip AAA0094XXXX, en este caso es importante mencionar que la persona que fue censada corresponde al estudiante (...), no obstante, quien asumió la responsabilidad de firmar el contrato de arrendamiento y realizar los pagos fue su padrastro el señor (...), por lo cual es importante mencionar que en los documentos aportados a la

⁴ Gestión documental realizada de manera inadecuada, sobre los expedientes de los predios y unidades sociales asociadas a ellos.

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

OCI se remitió el oficio EXT20-0000197 del 29 de diciembre del 2019, en el cual se aclara mencionada situación.

En este sentido, cabe mencionar que si bien el señor (...) contaba con la calidad de arrendatario como se constató en visita al predio y en los soportes allegados por la unidad social, quien ocupaba el predio era el estudiante (...) y el señor (...) era quien asumía la obligación financiera, por lo anterior una vez analizados los documentos se determinó que la liquidación correspondería a la unidad social identificad a (...), toda vez que, era la persona que soportaba el impacto del traslado de su vivienda temporal.”

Analizada la respuesta, en cuanto a la unidad social del chip AAA0011XXXX, la Subgerencia de Gestión Predial allegó con posterioridad al informe preliminar documento donde una de las arrendatarias renuncio “a todo tipo de compensación relacionado con el predio (...)”, dicho documento no tiene fecha ni está radicado ante la EMB, incumpliendo lo dispuesto en apartado de las políticas de operación⁵ del procedimiento para el trámite de la correspondencia recibida código GD-PR-003 versión 03 del 01/04/2020.

Respecto a la unidad social del Chip AAA0094XXXX, si bien la Subgerencia de Gestión Predial aportó oficio con radicado EXT20-0000197 del 17/01/2020, donde se indica que el señor XXX es el arrendatario del inmueble y que responde económicamente por la persona que lo ocupa; no se tiene documento que evidencie la autorización del pago de reconocimiento del factor de autorrelocalización de arrendamiento por parte de la persona que figura en el contrato a la persona que ocupa la habitación.

Por lo expuesto anteriormente, en cuanto a los chips AAA0011XXXX y AAA0094XXXX, la Oficina de Control Interno mantiene el hallazgo.

- Se observó que en el numeral 3 “Documentos y/o normatividad” del procedimiento para la liquidación y pago de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto Primera Línea Metro de Bogotá, código AP-PR-003 versión 02 del 23/04/2021, contiene una norma que está sin efecto jurídico, como es la Resolución 189 del 12 de diciembre de 2018, la cual fue derogado por el Artículo Tercero de la Resolución 190 de 2021 de Metro de Bogotá, expedida el 16/04/2021, publicada en el Registro Distrital No. 7110 el 21/04/2021 y rige a partir del 22/04/2021.

Lo anterior representa la oportunidad de mejorar la actualización del marco normativo en los actos administrativos de la EMB, proyectados por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario (Gerencia de Desarrollo Urbano, Inmobiliario e Ingresos no Tarifarios), evento que no se encuentra identificado en la matriz de riesgos institucional para el proceso de Gestión de Adquisición Predial. No

⁵ Toda comunicación oficial recibida junto con sus anexos físicos debe ser radicada a través de la Ventanilla de Radicación y Correspondencia de la EMB S.A., si ésta es electrónica o digital su recibo, radicación y trámite se hace a través del correo electrónico radicacion@metrodebogota.gov.co; en virtud de lo anterior, queda estrictamente prohibido que servidores y contratistas de la EMB S.A. reciban a mano y no legalicen el recibo y trámite de los documentos asociados con la operación de la Empresa, so pena de dar lugar a investigación disciplinaria.

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

obstante, en la matriz de riesgos institucional del proceso Gestión Legal se identificó el siguiente riesgo:

Código	Riesgo	Control	Fuente
EMB-08	Aplicación errada de la normatividad para todos los procesos propios de la OAJ o en los que tenga competencia en la EMB	Contratación de entidad para actualización de la normativa.	Matriz de riesgos institucional

En respuesta al informe preliminar la Subgerencia de Gestión Predial informó mediante correo corporativo del 04/11/2021 que *“De acuerdo a lo observado, la subgerencia se permite manifestar que, el procedimiento de la referencia será sujeto de actualización a más tardar el 31 de enero del 2022, en lo relacionado con el ajuste del marco legal aplicable”*.

Analizada la respuesta emitida por la Subgerencia de Gestión Predial, la Oficina de Control Interno mantiene el hallazgo, toda vez que la Subgerencia acepta el hallazgo y manifiesta la necesidad de ajustar el procedimiento.

RECOMENDACIONES:

1. Se recomienda que la Subgerencia de Gestión del Suelo (Subgerencia de Gestión Predial) suministre la información que se solicita para el desarrollo de futuras auditorías, con el fin de agregar valor a la ejecución de los diferentes procedimientos.
2. Ajustar el procedimiento para la liquidación y pago de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto PLMB código AP PR-003 versión 02 del 23/04/2021 de acuerdo a lo dispuesto en la resolución 190 de 2021, en lo relacionado con el cálculo del factor mudanza.
3. Fortalecer los controles asociados con la liquidación del cálculo del factor de auto relocalización de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 190 de 2021 y el procedimiento para la liquidación y pago de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto PLMB código AP PR-003 versión 02 del 23/04/2021.
4. Robustecer los controles relacionados con los soportes documentales necesarios que sustentan a quien se reconoce y ordena el pago de compensaciones, con el fin de evitar futuras reclamaciones.
5. Actualizar el procedimiento para la liquidación y pago de los factores de reconocimiento económico aplicables al proyecto Primera Línea Metro de Bogotá, código AP-PR-003 versión 02 del 23/04/2021, en cuanto a que este contiene una norma que está sin efecto jurídico. Así mismo, fortalecer la efectividad del control para la gestión del riesgo EMB-08 *“Aplicación errada de la normatividad para todos los procesos propios de la OAJ o en los que tenga competencia en la EMB”*, lo cual implica que en ausencia de tal contratación la gestión del riesgo quedaría sin una herramienta que permita mitigar la probabilidad o impacto de su materialización, tal como se evidencio en la desactualización normativa encontrada.

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera “Copia no Controlada”. La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.

	PROCESO: EVALUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN		
	FORMATO PARA INFORME DETALLADO DE AUDITORÍA		
	CÓDIGO: EM-FR-006	VERSIÓN: 03	

6. Se sugiere que toda la correspondencia recibida sea radicada a través de la ventanilla de radicación y en caso de ser electrónica o digital su recibo y trámite se realiza mediante correo electrónico de radicación de la EMB, de acuerdo con lo dispuesto en el procedimiento para el trámite de la correspondencia recibida - Código GD-PR-003 versión 3.

Bogotá D.C., 08 de noviembre de 2021.

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

Firmado digitalmente
 por Julian D. Perez R.
 Fecha: 2021.11.08
 08:47:43 -05'00'

Elaboró: Heiver Laureano Hernández Baquero – Profesional de la Oficina de Control Interno
 Ana Libia Garzón Bohórquez – Profesional de la Oficina de Control Interno

La EMB está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad.