

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Bogotá, Colombia</p> | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 1 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

1 Información General

1.1. Título de la auditoría: Auditoría Proceso de Urbanizaciones y Titulación

1.2. Tipo de auditoría: Auditoría Interna de Gestión y Cumplimiento Legal

1.3. Tema evaluado:

Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos N° 3-1-30589, suscrito el catorce (14) de noviembre de 2012 entre la Caja de Vivienda Popular y Fiduciaria Bogotá S.A., realizado en desarrollo del Proyecto de inversión N° 471 "Titulación de Predios y Gestión de Urbanizaciones", meta "6 - Hacer Cierre 7 Proyectos constructivos y de urbanismo para Vivienda VIP".

1.4. Líder del proceso:

Natalia Andrea Hincapié Cardona – Directora Técnica de Urbanizaciones y Titulación

1.4.1. Coordinador Operativo del tema a auditar:

Ángela María Vélez Correa – Contratista Dirección de Urbanizaciones y Titulación

Julie Pauline Casallas Pinzón - Contratista Dirección Jurídica

Edgar David Motta Rebolledo - Director de Gestión Corporativa y CID

América Fuentes Quintero - Profesional Especializado Subdirección Financiera

Audrey Álvarez Bustos - Subdirectora Financiera

Rafael Pinilla Cueva - Contratista Subdirectora Financiera

(enlaces designados en reunión de apertura del 09 de septiembre de 2019)

1.5. Objetivo de la auditoría:

Verificar el estado del sistema de control interno asociado con la planeación y ejecución del Proyecto de Inversión N°. 471 "Titulación de Predios y Gestión de Urbanizaciones", puntualmente el desarrollo del objetivo específico: "Cerrar los Proyectos constructivos y de urbanismo para vivienda VIP", con base en la validación del avance físico, jurídico, técnico y financiero del citado objetivo.

1.6. Alcance de la auditoría:

El alcance de la presente Auditoría, consiste en evaluar el sistema de control interno inherente a la programación, ejecución y seguimiento del proyecto de inversión N° 471 "Titulación de Predios y Gestión de Urbanizaciones", meta "6 - Hacer Cierre 7 Proyectos constructivos y de urbanismo para Vivienda VIP" para lo cual se tomará como muestra el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos N° 3-1-30589, suscrito el catorce (14) de noviembre de 2012 entre la Caja de Vivienda Popular y Fiduciaria Bogotá S.A.

De igual manera en desarrollo del ejercicio de auditoría se evaluará el Proceso de Urbanizaciones y Titulación, así como los demás procesos institucionales que se articulen a éste para la ejecución del contrato de fiducia objeto de análisis.

1.7. Criterios de auditoría y/o elementos de la norma aplicables:

a) Resolución 001 del 2001 "Por la cual se expide el Manual de Procedimientos Administrativos y Contables para el Manejo y Control de los Bienes en los Entes Públicos del Distrito Capital".

b) Código de Comercio Libro Cuarto Título XI - De la Fiducia.

c) Estatuto Orgánico del Sistema Financiero – Normas relacionadas con las Entidades Financieras Artículos 146 y siguientes – Decreto 663 de 1993.

d) Ley 80 de 1993, Decreto 2681 de 1993 – Fiducia Pública.

| | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. CORPORACIÓN PÚBLICA</p> | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 2 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

- e) Ley 328 de 2009 Normas en materia Financiera de Seguros del Mercado de Valores y Otras Disposiciones.
- f) Ley 1508 de 2012 – Régimen Jurídico de Asociaciones Públicas Privadas.
- g) Ley 1480 de 2011 Estatuto Consumidor, atribuciones y facultades jurisdicción Financiera de Colombia.
- h) Ley 594 de 2000.
- i) NTC - ISO 9001:2015.
- j) Ley 388 de 1997.
- k) Procedimientos de contratación (se empleará el procedimiento que se requiera según la modalidad de selección que aplique a los contratos a revisar).
- l) Ley 1150 de 2007, "Por medio de la cual se introducen las medidas de eficiencia y la transparencia de la Ley 80 de 1993 y se dictan disposiciones generales sobre la contratación de Recursos Públicos".
- m) Manual de contratación y supervisión - 208-DGC-Mn-01.
- n) Instructivo de supervisión e interventoría - 208-DGC-G-01.
- o) Reglamento del Comité Fiduciario.

1.8. Documentos de referencia:

- a) Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos N° 3-1-30589 de 2012.
- b) Proceso Urbanizaciones y Titulación (Código 208-TIT-Cr-07).
- c) Procedimiento Urbanizaciones (Código 208-TIT-Pr-02).
- d) Procedimiento Gestión de Predios (Código 208-TIT-Pr-12).
- e) NTC - ISO 9001:2015.
- f) Procedimientos de contratación (se empleará el procedimiento que se requiera según la modalidad de selección que aplique a los contratos a revisar).
- g) Ley 80 de 1993, "por la cual se adoptó el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, para las entidades estatales".
- h) Ley 1150 de 2007, "Por medio de la cual se introducen las medidas de eficiencia y la transparencia de la Ley 80 de 1993 y se dictan disposiciones generales sobre la contratación de Recursos Públicos".
- i) Ley 388 de 1997.
- j) Ley 1474 de 2011- Estatuto Anticorrupción.
- k) Ley 1508 de 2012 – Régimen Jurídico de Asociaciones Publicas privadas.
- l) Acuerdo 004 de 2008 de la Caja de la Vivienda Popular.
- m) Documento de Formulación Técnica del Proyecto de Inversión No. 471 Titulación de Predios y Gestión de Urbanizaciones y Ficha EBI-D del mismo proyecto.
- n) Información de ejecución del proyecto de inversión del sistema PREDIS y de los seguimientos consolidados por la Oficina Asesora de Planeación.

1.9. Periodo de desarrollo de la auditoría: del 09 de septiembre de 2019 fecha de finalización al 03 de diciembre de 2019

1.10. Periodo evaluado: teniendo en cuenta que el alcance del ejercicio auditor reposa en el proceso administrativo y contractual surtido en el desarrollo del el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos N° 3-1-30589, suscrito el catorce (14) de noviembre de 2012 entre la Caja de Vivienda Popular y Fiduciaria Bogotá S.A., el periodo evaluado será el mismo en el que se ha desarrollado el contrato.

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Bogotá, Colombia</p> | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 3 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

1.11. Fecha de preparación del informe: del 03 de diciembre al día 16 diciembre de 2019.

1.12. Auditor líder: Ivonne Andrea Torres Cruz Asesora de Control Interno

1.13. Equipo auditor: El equipo auditor estuvo compuesto por los siguientes profesionales adscritos a la Asesoría de Control Interno de la Caja de la Vivienda Popular.

Andrea Sierra Ochoa - Abogada Profesional Especializado Cto 052-2019

Graciela Zabala Rico - Contadora Profesional Universitario 219-01

Alexandra Álvarez Mantilla - Economista Profesional Universitario 219-01

1.14. Metodología de trabajo:

La Oficina de Control Interno de la Caja de la Vivienda Popular, en cumplimiento de las funciones encomendadas por la Ley 87 de 1993, a través de la cual se establecieron las normas para el ejercicio del Control Interno en las entidades del Estado y del desarrollo del Plan Anual de Auditorías para la vigencia 2019; con el fin de valorar en forma permanente la efectividad del sistema de control interno, la eficiencia y eficacia de los procesos, realizó ejercicio de auditoría interna al Proceso de Urbanizaciones y Titulación, puntualmente respecto del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos N° 3-1-30589.

Lo anterior de conformidad con la Guía de Auditoría para Entidades Públicas expedida por el Departamento Administrativo de la Función Pública-DAFP versión 3. Para el desarrollo se emplearon los siguientes procedimientos de auditoría: Observación, Inspección y Revisión. Además de la revisión de la documentación de soporte entregados y las diferentes consultas documentales realizada en la intranet e internet. Para el ciclo de la auditoría se empleó la metodología PHVA (Planear, Hacer, Verificar, Actuar).

El ejercicio auditor se realizó en cumplimiento del procedimiento de Auditorías Internas 208-CI-PR-01 versión 6, vigente para el periodo del desarrollo de la auditoría, donde se establece que la auditoría interna es un proceso sistemático, independiente y documentado para obtener evidencias que, al evaluarse de manera objetiva, permiten determinar la extensión en que se cumplen los criterios definidos para la auditoría interna.

Cumplimiento con lo previsto en el Plan Anual de Auditorías de la Asesoría de Control Interno, se generó un plan de auditoría para el Proceso de Urbanizaciones y Titulación estableciendo entre otros aspectos los objetivos, alcance y actividades a ejecutar, dicho plan fue comunicado a los líderes del proceso y de los procesos relacionados con este a través del memorando N° 2019IE14326 de 05 de septiembre de 2019.

Con ocasión del memorando en alusión se citó a los líderes de los procesos de Urbanizaciones y Titulación, Gestión Corporativa y CID, Financiera y Jurídico a la reunión de apertura de auditoría celebrada el 09 de septiembre de 2019 en el despacho de la Directora de Urbanizaciones y Titulación.

En el desarrollo de la presente auditoría se emplearon los procedimientos de auditoría de conformidad con la Guía de Auditoría para Entidades Públicas versión 3 expedida por el DAFP.

Para la aplicación del procedimiento de auditoría, formalmente se solicitó información a las áreas responsables, a fin de confrontar los documentos aportados y efectuar el análisis de la información

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 4 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

pertinente, así como en las pruebas sustantivas y de cumplimiento, para establecer la aplicación de los principios generales de la contratación.

2 Desarrollo de la auditoría

2.1 Procesos, áreas y responsables auditados

Cuadro N° 1

| 2.1.1. Proceso /Tema a auditar | 2.1.2. Dependencia | 2.1.3. Responsable |
|--------------------------------|--|---|
| Urbanizaciones y Titulación | Dirección de Urbanizaciones y Titulación | Natalia Andrea Hincapié Cardona Directora Técnica de Urbanizaciones y Titulación |

2.2 Situaciones Generales:

Teniendo de presente que el ejercicio auditor se encontraba ante un Contrato de Fiducia mercantil Irrevocable, regulado principalmente por el derecho privado reglado en el Código de Comercio, la Ley 1537 de 2012¹, el Decreto 2045 de 2012 entre otras.

Esta Asesoría tuvo en cuenta además, la Circular conjunta de la Contraloría General y la Auditoría General de la República² que en lo referente a este tipo de contratos, indican: “El control Fiscal debe estar presente donde quiera que haya recursos públicos y en tal virtud, los dineros administrados por las fiduciarias son objeto de control fiscal.” Otorgándose en consecuencia competencia legal a las oficinas de Control Interno para realizar la evaluación y seguimiento a este tipo de contratos a través del desarrollo de un ejercicio de auditoría.

Las disposiciones anteriores son reforzadas por la Superintendencia Financiera de Colombia en el anexo de la Circular externa 024 del 27 de julio de 2016, dirigida a los representantes legales y revisores fiscales de las sociedades fiduciarias donde se dan instrucciones en materia de negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, requisitos mínimos para los contratos de fiducia inmobiliaria y rendición de cuentas. Para lo propio a continuación se extracta el contenido del numeral 5.4 “Negocios fiduciarios con entidades públicas” puntualmente lo expresado en el 5.4.2. que a la letra indica:

“La firmeza y seguridad jurídica de un contrato de fiducia (...), dependen necesariamente de que tanto la entidad estatal como la sociedad fiduciaria que pretende vincularse contractualmente con ella, acaten y respeten en la práctica todos los presupuestos, formas y formalidades que informan la contratación administrativa, o dicho de otro modo, no resulta viable, desde el punto de vista jurídico, celebrar contratos de fiducia pública y encargos fiduciarios que conduzcan a un desconocimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y en las demás disposiciones reglamentarias o instrucciones emitidas por las instancias nacionales o territoriales correspondientes.”

Finalmente se tuvo en cuenta al momento de la verificación del proceso contractual del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-305891 de 2012, lo previsto en el

¹ ARTÍCULO 6o. Financiación y desarrollo para los proyectos de vivienda de interés prioritario. Señala que para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario las entidades públicas de carácter territorial podrán constituir patrimonios autónomos celebrando directamente contratos de fiducia mercantil.

² Circular de la Contraloría General de la República y de la Auditoría General de la República del 16 de abril de 2011

| | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. BOGOTÁ, D.C. BOGOTÁ, D.C.</p> | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 5 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

artículo 3° de la Ley 610 de 2000, la Entidad tiene la condición de Gestor Fiscal³, como quiera que administra bienes del erario público a través del negocio fiduciario, siendo competencia de la Asesoría de Control Interno y comprobar si las diferentes operaciones, transacciones, acciones jurídicas y financieras se cumplieron de acuerdo con las normas establecidas por las autoridades competentes, así como los principios de eficiencia y eficacia de sus actuaciones.

Es así como contando con el respaldo normativo, se verificó inicialmente el proceso precontractual adelantado por la Caja de la Vivienda Popular, con el fin de seleccionar y contratar una sociedad fiduciaria privada, estatal o de economía mixta que se obligue a realizar con cargo a un patrimonio autónomo todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación, ejecución, supervisión y control de los procesos relacionados con la administración de los bienes y recursos afectos a construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario destinadas a los beneficiarios de la Caja de la Vivienda Popular, entre ellos reasentamientos, víctimas y demás población vulnerable.

De igual manera se evaluó el desarrollo de los comités Directivo y Técnico fiduciario, en el marco de las disposiciones previstas en el Manual Operativo, Contable y de Contratación Derivada (versiones 1 y 2).

En consecuencia y a fin de contar con el insumo necesario para el desarrollo del ejercicio auditor se solicitó a través del memorando N° 2019IE14337 de fecha 05 de septiembre de 2019, a la Dirección de Urbanización y Titulación la siguiente:

- Expediente del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos N° 3-1-305891 del 2012.
- Actas realizadas con ocasión de las reuniones adelantadas del Comité Directivo del Fideicomiso FIDUBOGOTA S.A. PROYECTO CONTRUCCION VIVIENDA NUEVA

Como respuesta al anterior requerimiento la Dirección de Titulación y Urbanizaciones mediante el memorando Cordis N° 2019IE15464 de fecha 13 de septiembre de 2019, remitió en 10 cajas con 53 carpetas y un CD, la documentación relacionada con el contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-305891 de 2012, las actas realizadas con ocasión de las reuniones adelantadas por el Comité Directivo del Fideicomiso así como las que dan cuenta de las reuniones adelantadas por el Comité técnico Fiduciario, y el Manual Operativo del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-305891 de 2012⁴.

El día 22 de noviembre de 2019 mediante memorando Cordis N° 2019IE20683, la Dirección de Urbanizaciones y Titulación dando alcance al memorando Cordis N° 2019IE15464 de fecha 13 de septiembre de 2019, remitió 51 expedientes adicionales, contenidos en 10 cajas, los cuales según se indicó en el memorando inicialmente citado contenían el archivo de proyectos de FIDU-BOGOTA.

Posteriormente y al no encontrar en los expedientes inicialmente remitos por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación la versión N° 1 del Manual Operativo, Contable y de Contratación Derivada del contrato que ocupó el ejercicio auditor; se solicitó el día 27 de noviembre de manera verbal a la profesional universitaria de DUT, Luz Andrea Cáceres Vidal la remisión de dicho documento, mismo que fuera remitido vía correo electrónico en la misma fecha.

³ Concepto Contraloría General de la Nación

⁴ Se entregó la versión 2 del este manual, publicada en febrero de 2017.

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 6 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

Finalmente, y como se expondrá en el aparte “Descripción de los Hallazgos”, al no encontrarse en los 104 expedientes arrimados por parte de la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, la completitud de la documentación precontractual relacionada con el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-305891 de 2012, se solicitó mediante memorando Cordis N° 2019IE21420 del 01 de diciembre de 2019, a la Dirección de Gestión Corporativa y CID el expediente contractual N° 3-1-305891 de 2012, lo anterior teniendo en cuenta que la etapa precontractual del contrato debió realizarse bajo las reglas de la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.

Como respuesta a la petición realizada por la Asesora de Control Interno, la Dirección de Gestión Corporativa y CID mediante el memorando de Cordis N° 2019IE21466 de fecha 04 de diciembre de 2019, indicó que una vez verificada la base de datos de gestión documental, ese tipo de expedientes no se encuentran bajo su custodia según la serie documental.

3. Verificación de la Etapa Precontractual – Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-305891 de 2012

La selección de la sociedad fiduciaria a contratar se debe hacer, por regla general, mediante el procedimiento de licitación pública. Al respecto la legislación establece que: “(...) La selección de las sociedades fiduciarias a contratar, sean públicas o privadas, se hará con rigurosa observancia del procedimiento de licitación o concurso previsto en esta ley. No obstante, los excedentes de tesorería de las entidades estatales, se podrán invertir directamente en fondos comunes ordinarios administrados por sociedades fiduciarias, sin necesidad de acudir a un proceso de licitación pública.”⁵

Establece el artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, que la escogencia del contratista se efectuará por regla general a través de licitación pública, con las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3 y 4 del mismo artículo. (Selección Abreviada, Concurso de Méritos, Contratación Directa).

Teniendo en cuenta esta premisa, el ejercicio auditor verificó que el proceso de invitación a Cotizar N° 001-2012 se hubiera realizado con ajuste a las reglas de esta modalidad contractual.

3.1. Audiencias Proceso de Invitación a Cotizar N° 001-2012

Verificado el expediente contentivo de la documentación precontractual, se evidenció que la misma se realizó de conformidad con un cronograma previamente estructurado por la entidad, mismo cronograma fue adjuntado a la invitación remitida a las siguientes fiduciarias:

Cuadro N° 2

| RADICADO CVP | EMPRESA | FECHA |
|--------------|------------------------|------------|
| 2012EE10961 | ALIZANZA FIDUCIARIA | 04/10/2012 |
| 2012EE10962 | FIDUCIARIA BANCOLOMBIA | 04/10/2012 |
| 2012EE10962 | FIDUCIARIA DAVIVIENDA | 04/10/2012 |
| 2012EE10964 | FIDUBOGOTA | 04/10/2012 |
| 2012EE10966 | FIDUCIARIA HELM BANK | 04/10/2012 |

Fuente expediente del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-30589-2012

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 7 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

Cuadro N° 3

| ACTIVIDAD | FECHA Y LUGAR |
|--|--|
| Invitación | 4 de octubre de 2012 Calle 54 N° 13-30 4° piso; Dirección Jurídica |
| Audiencia Aclaración Invitación | 5 de octubre de 2012 Calle 54 N° 13-30 4° piso; Dirección Jurídica |
| Presentación de la Cotización | 9 de octubre de 2012 Calle 54 N° 13-30 4° piso; Dirección Jurídica |
| Evaluación | 10 de octubre de 2012 |
| Observaciones al resultado de la evaluación | 11 de octubre de 2012 Calle 54 N° 13-30 4° piso; Dirección Jurídica |
| Respuesta a observaciones y comunicación de aceptación de la propuesta | 12 de octubre de 2012 |

Fuente expediente del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-30589-2012.

En cumplimiento del anterior cronograma, el día 05 de octubre de 2012, se realizó la audiencia de aclaraciones a la invitación N° 001-2012, donde asistieron los representantes de la Fiduciaria Bogotá S.A., Fiduciaria Bancolombia, Alianza Fiduciaria S.A. y Fiduciaria Davivienda.

En dicha audiencia los interesados en ofertar presentaron sus observaciones y aclaraciones al proceso de invitación N° 001-2012. Dando la entidad respuesta dentro de la audiencia a la mayoría de observaciones e indicando que para las que no se podían solucionar en el momento, las mismas serían surtidas en adenda posterior. La audiencia se dio por terminada a las 5 p.m. del 05 de octubre de 2012.

Como consecuencia de las observaciones y aclaraciones presentadas en la primera audiencia, se generó la Adenda N° 01 que modificó el Cronograma así:

Cuadro N° 4

| ACTIVIDAD | FECHA Y LUGAR |
|--|--|
| Invitación | 4 de octubre de 2012 Calle 54 N° 13-30 4° piso; Dirección Jurídica |
| Audiencia Aclaración Invitación | 5 de octubre de 2012 Hora 4:00 p.m. |
| Respuesta a las observaciones de la audiencia de aclaración a la invitación | 10 de octubre de 2012 |
| Presentación de la Cotización | 12 de octubre de 2012 Calle 54 N° 13-30 4° piso; Dirección Jurídica. 3:00 p.m. |
| Evaluación | 16 al 18 de octubre de 2012 |
| Observaciones al resultado de la evaluación | 19 de octubre de 2012 |
| Respuesta a observaciones sobre la evaluación y Comunicación de aceptación de la propuesta | 23 de octubre de 2012 |

Fuente expediente del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-30589-2012

De conformidad con lo programado en el segundo cronograma el día 10 de octubre de 2012, se expidió la Adenda N° 2, dando respuesta a las observaciones presentadas por los oferentes en la audiencia del día 5 de octubre de 2012 y modificando los numerales: 1.1 "Alcance del Objeto", 1.1.1. "Patrimonios autónomos escindidos y subordinados", 4.2 "Capacidad Financiera", 4.3 "Capacidad Técnica", 4.4. "Remuneración por las Actividades de la Fiducia"; 4.4.1 "Cotización de la comisión fiduciaria", 5 "Condiciones de ponderación de las cotizaciones habilitadas", 5.1. "Propuesta Económica".

| | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. CORPORACIÓN PÚBLICA</p> | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 8 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

Sin embargo, no se evidenció ni en el expediente contentivo de la documentación precontractual del proceso de invitación a Cotizar N°001-2012, ni en ninguno de los dos cronogramas previstos para la realización del mismo, que se desarrollara la audiencia de asignación de riesgos prevista en el artículo 220 del Decreto Ley 019 de 2012.

ARTÍCULO 220. AUDIENCIAS. El numeral 4 del artículo 30 de la Ley 80 de 1993, quedará así:

"4. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al inicio del plazo para la presentación de propuestas y a solicitud de cualquiera de las personas interesadas en el proceso se celebrará una audiencia con el objeto de precisar el contenido y alcance de los pliegos de condiciones, de lo cual se levantará un acta suscrita por los intervinientes. En la misma audiencia se revisará la asignación de riesgos que trata el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 con el fin de establecer su tipificación, estimación y asignación definitiva.

Como resultado de lo debatido en la audiencia y cuando resulte conveniente, el jefe o representante de la entidad expedirá las modificaciones pertinentes a dichos documentos y prorrogará, si fuere necesario, el plazo de la licitación o concurso* hasta por seis (6) días hábiles.

Lo anterior no impide que, dentro del plazo de la licitación, cualquier interesado pueda solicitar aclaraciones adicionales que la entidad contratante responderá mediante comunicación escrita, la cual remitirá al interesado y publicará en el SECOP para conocimiento público."

3.2. Información del proceso contractual contenida en el expediente

Analizados los expedientes del contrato N° 3-1-30589-2012, inicialmente se verificó el cumplimiento de las disposiciones legales previstas por la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, para la etapa precontractual del proceso de contratación atendiendo la época en la que se desarrollaron estas actividades.

Para lo anterior se tuvo en cuenta que en los memorandos de Cordis N° 2019IE14337 de fecha 05 de septiembre de 2019 y el N° 2019IE20683 del 22 de noviembre de 2019 se indicaba que en los expedientes aportados se encontraba el expediente del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-30589-2012.

Sin embargo, solo se evidenció parte de la documentación relacionada con la etapa precontractual en la caja N° 1, carpeta N° 3, expediente denominado: "*Contrato Fiducia Mercantil N° 3-1-30589-2012 entre la CVP y Fidubogotá*". Folios 366-566.

Ante esta situación se solicitó mediante memorando Cordis N° 2019IE21420 del 01 de diciembre de 2019, a la Dirección de Gestión Corporativa y CID el expediente contractual N° 3-1-305891 de 2012, lo anterior teniendo en cuenta que la etapa precontractual del contrato debió realizarse bajo las reglas de la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.

Como respuesta a la petición realizada por la Asesora de Control Interno, la Dirección de Gestión Corporativa y CID mediante el memorando de Cordis N° 2019IE21466 de fecha 04 de diciembre de 2019, indicó que una vez verificada la base de datos de gestión documental, ese tipo de expedientes no se encuentran bajo su custodia según la serie documental.

La circunstancia generada impidió al equipo auditor la correspondiente verificación del contenido del documento de invitación a Cotizar N° 001 de 2012, así como tampoco el análisis realizado tanto por el área técnica, como la jurídica y la financiera que llevo a suscribir con Fidubogota el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos objeto de la invitación.

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 9 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

Lo anterior transgrede el artículo 11 de la Ley 594 de 2000 que estableció como obligación del Estado crear, organizar, preservar y controlar los archivos, teniendo en cuenta los principios de procedencia y orden original, el ciclo vital de los documentos y la normatividad archivística.

En razón de lo anterior, se vinculará a esta No Conformidad a la Dirección de Gestión Corporativa y CID, atendiendo su responsabilidad en la custodia y cuidado de los expedientes contractuales generados por las dependencias de la Caja de la Vivienda Popular.

3.3. Cumplimiento del Principio de Publicidad en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública Secop I

A fin de verificar el cumplimiento del principio de publicidad y transparencia en la contratación pública, el proceso auditor verificó la publicación del proceso de invitación N° 001-2012 en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP. Encontrándose que:

Respecto de la invitación N° 001-2012, que concluyó en la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-30589-2012, se encontró que se encuentra publicado dos veces en el Secop I, con nombre de proceso distintos i) Invitación a cotizar ii) 3-1-30589:

Imagen N°1 fuente Secop I

| | | | | | | | | |
|----|-------------------------------|---|-----------|--|--|---------------------------|--------------------|--|
| 46 | INVITACION A COTIZAR 001-2012 | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) | Celebrado | BOGOTÁ D.C. - CAJA DE VIVIENDA POPULAR | Realizar con cargo al patrimonio autónomo todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación, ejecución, supervisión y control de los procesos relacionados con la administración de los recursos afectos a la construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario destinadas a los beneficiarios de la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, entre ellos: reasentamientos, víctimas y demás población vulnerable. | BOGOTÁ D.C. - Bogotá D.C. | \$4.244.014.400.00 | Fecha de Celebración del Primer Contrato: 14-10-2012 |
| 47 | 3-1-30589 | Régimen Especial | Celebrado | BOGOTÁ D.C. - CAJA DE VIVIENDA POPULAR | Realizar con cargo al patrimonio autónomo todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación, ejecución, supervisión y control de los procesos relacionados con la administración de los recursos afectos a la construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario destinadas a los beneficiarios de la Caja de la Vivienda Popular, entre ellos: reasentamientos, víctimas y demás población vulnerable. El contrato de fideicomiso mercantil otorgado, tiene por finalidad servir de instrumento para la gestión, administración y ejecución de todas las actividades que permitan el desarrollo integral de los proyectos de vivienda de interés prioritario que se hará por medio de los patrimonios autónomos devueltos (PAD). | BOGOTÁ D.C. - Bogotá D.C. | \$244.014.400.00 | Fecha de Celebración del Primer Contrato: 14-10-2012 |

Una vez verificada la información contenida en cada uno de los procesos publicados en Secop I, se evidencia que contienen la misma minuta contractual, sin embargo, contienen diferentes documentos relacionados con el contrato objeto de auditoría, además, no se aprecia en ninguno la publicación del pliego de condiciones o su equivalente (documento de invitación a ofertar):

✓ Detalle Proceso: Invitación a Cotizar 001-2012

Imagen N°2 fuente Secop I

| Documentos del Proceso | | | | | | |
|------------------------|------------------------------|---|---------|---------|---|--|
| Nombre | Descripción | Tipo | Tamaño | Versión | Fecha de Publicación del Documento (dd/mm/aaaa) | |
| Adición | ADICION-FIDUCIARIA BOGOTA001 |  | 3.90 MB | 1 | 30-12-2012 07:41 PM | |
| Contrato | FIDUCIARIA BOGOTA-001 |  | 2.42 MB | 1 | 31-11-2012 10:18 AM | |

| Hitos del Proceso | |
|---------------------|------------------------------------|
| Descripción del Hit | Fecha y Hora de Ocurrencia |
| Creación de Proceso | 23 de Noviembre de 2012 10:48 A.M. |
| Adición al contrato | 30 de Diciembre de 2012 07:42 P.M. |

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 10 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

✓ Detalle Proceso: Invitación a Cotizar 3-1-30589

Imagen N° 3fuente Secop I

| Nombre | Descripción | Tipo | Tamaño | Versión | Fecha de Publicación del Documento (dd-mm-aaaa) |
|-------------------------------------|---------------------|---|---------|---------|---|
| Adición | OTRO SI NO 3 |  | 566 KB | 1 | 29-12-2016 07:01 PM |
| Adición | OTRO SI NO 2 |  | 430 KB | 1 | 29-12-2016 06:44 PM |
| Documento Adicional | OTRO SI NO 1 |  | 490 KB | 1 | 29-12-2016 06:38 PM |
| Contrato | CONTRATO DE FIDUCIA |  | 1.03 MB | 1 | 29-12-2016 06:27 PM |

| Descripción del Hit | Fecha y Hora de Ocurrencia |
|-------------------------|----------------------------------|
| Adición al contrato | 29 de December de 2016 06:44 PM. |
| Adición al contrato | 29 de December de 2016 07:00 PM. |
| Celebración de Contrato | 29 de December de 2016 06:27 PM. |
| Creación de Proceso | 29 de December de 2016 06:17 PM. |

El SECOP debe contar con la información oficial de la contratación realizada con recursos públicos. Los contratos fiduciarios entendidos como los suscritos entre la Entidad Estatal y la fiduciaria deberán ser publicados por la Entidad Estatal que lo suscriba. Los contratos que realice la fiduciaria en virtud del contrato de Fiducia o encargo fiduciario, es decir, la contratación derivada, también deberán ser publicados por la Entidad Estatal con la intervención de la fiduciaria para efectos de la firma del contrato.

Lo anterior denota inobservancia artículo 3° de la ley 1150 de 2007:

“De la contratación pública electrónica. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, la sustanciación de las actuaciones, la expedición de los actos administrativos, los documentos, contratos y en general los actos derivados de la actividad precontractual y contractual, podrán tener lugar por medios electrónicos. Para el trámite, notificación y publicación de tales actos, podrán utilizarse soportes, medios y aplicaciones electrónicas. Los mecanismos e instrumentos por medio de los cuales las entidades cumplirán con las obligaciones de publicidad del proceso contractual serán señalados por el Gobierno Nacional.

Lo anterior, sin perjuicio de las publicaciones previstas en el numeral 3 del artículo 30 de la Ley 80 de 1993.”

Del mismo modo las situaciones previamente demostradas, evidencia desatención de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007:

“De la publicación de proyectos de pliegos de condiciones, y estudios previos. Con el propósito de suministrar al público en general la información que le permita formular observaciones a su contenido, las entidades publicarán los proyectos de pliegos de condiciones o sus equivalentes, en las condiciones que señale el reglamento. La información publicada debe ser veraz, responsable, ecuaníme, suficiente y oportuna.

La publicación de los proyectos de pliegos de condiciones o sus equivalentes no genera obligación para la entidad de dar apertura al proceso de selección.

| | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. CORPORACIÓN PÚBLICA</p> | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 11 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

Junto con los proyectos de pliegos de condiciones se publicarán los estudios y documentos previos que sirvieron de base para su elaboración.

Las Entidades deberán publicar las razones por las cuales se acogen o rechazan las observaciones a los proyectos de pliegos.

4. Verificación Actas de Reunión Comité Fiduciario

Frente a este componente se evaluó la gestión de los órganos decisorios del fideicomiso a través de las actas del Comité Directivo y Técnico que se deben desarrollar de con lo previsto en el Manual Operativo, Contable y de Contratación Derivada (versiones 1 y 2)

Respecto del particular se identificó que el Comité Directivo es el máximo órgano de dirección del patrimonio autónomo y sus actividades están encaminadas al adecuado cumplimiento del contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de administración y pagos entre la Caja de la Vivienda Popular y Fiduciaria Bogotá S.A

A su turno el Comité Técnico, es el órgano encargado de estudiar las distintas alternativas existentes para llevar a cabo una correcta ejecución de los proyectos y contratos, además de efectuar las respectivas recomendaciones al Comité Directivo en relación a las decisiones precontractuales, contractuales y pos contractuales que se requieran.

4.1. Actas del Comité Directivo

Una vez revisado el Manual operativo Contable y de Contratación derivada en su versión 1, punto 4.1, se determina que los integrantes del Comité Directivo son:

- *Director General de la Caja de la Vivienda Popular
- *Director de Reasentamientos de la Caja de la Vivienda Popular
- *Director Jurídico de la Caja de la Vivienda Popular
- *Subdirector Financiero de la Caja de la Vivienda Popular
- *Director de Gestión Corporativa de la Caja de la Vivienda Popular

Y en su versión 2, punto 3.1.1, la conformación del Comité Directivo, integrado por:

- *Director General de la Caja de la Vivienda Popular
- *Director Jurídico de la Caja de la Vivienda Popular
- *Director Técnico de Reasentamientos Humanos de la Caja de la Vivienda Popular
- *Subdirector Financiero de la Caja de la Vivienda Popular
- *Director de urbanización y titulaciones de la Caja de la Vivienda Popular

De acuerdo a la información suministrada por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, se pudo evidenciar que de un consecutivo de 147 actas contentivas de las decisiones del Comité Directivo y que son generadas con la finalidad de certificar lo acontecido y dar validez a lo acordado y haciendo énfasis en la Ley 594 de 2000 (Ley General de Archivos), que determina en el artículo 4º, los fines del archivo como objetivo esencial para disponer de la documentación organizada. De tal forma que la información institucional sea recuperable para uso de la administración en el servicio al ciudadano y como fuente de la historia.

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 12 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

4.2. Completitud de la Información

Bajo esa premisa, no se encontraron en el archivo entregado en formato PDF⁶ por parte de DUT, ni en la revisión física de las carpetas, 10 de estas actas que corresponden al 7% de la totalidad revisada, además teniendo en cuenta el concepto de ordenamiento consecutivo y de acuerdo a las funciones del Comité, de velar, estudiar recomendaciones, impartir instrucciones, entre otras, se hace necesario el archivo cronológico y consecutivo de estos documentos como soporte, siendo este el máximo órgano decisorio.

A continuación, se relacionan los números de actas que no aparecen en la relación de archivos en PDF ni en las carpetas físicas revisadas, que corresponden al **7%** de faltantes, así:

44,46,74,75,76,77,78,105,115,137.

4.2.3 Suscripción de las actas de Comité

Al verificar el contenido de las actas de Comité Directivo, remitido en medio magnético y verificadas en físico en los expedientes aportados a la Asesoría de Control Interno, se identificó que las actas⁷ que se relacionan a continuación, no están suscritas por la totalidad de los integrantes que conforman el Comité.

Cuadro 5. Actas no suscritas.

| Acta No | Integrante sin suscribir firma | Información adicional |
|---------|--|------------------------------|
| 1 | Jairo Amaya -Director Jurídico | Es integrante con voz y voto |
| 2 | Jairo Amaya -Director Jurídico | Es integrante con voz y voto |
| 3 | Gina María Cleves-Gerente de Proyecto | Es integrante con voz y voto |
| 8 | Luz Miriam Romero-Representante Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 9 | Luz Miriam Romero-Representante Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 10 | Luz Miriam Romero-Representante Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 13 | Katalina Carrillo-Representante Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 18 | Luz Miriam Romero-Representante de la Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 19 | Luz Miriam Romero-Representante de la Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 20 | Catherine Rangel-Representante de la Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 36 | Catherine Rangel-Representante de la Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 43 | Catherine Rangel-Representante de la Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 47 | Catherine Rangel-Representante de la Fiduciaria | Secretario del Comité |
| 49 | Catherine Rangel-Representante de la Fiduciaria | Secretario del Comité |
| 50 | Paola Ortiz Rodríguez | Secretario del Comité |
| 59 | Catherine Rangel-Representante de la Fiduciaria | Secretario del Comité |

⁶ Memorando Cordis N° 2019IE15464 de fecha 13 de septiembre de 2019

⁷ Actas del "Comité Fiduciario-Fideicomiso FiduBogotá S.A., proyecto construcción vivienda nueva"

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 13 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

| Acta No | Integrante sin suscribir firma | Información adicional |
|---------|---|-----------------------|
| 61 | Catherine Rangel-Representante de la Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 74 | Catherine Rangel-Representante de la Fiduciaria | Secretaria del Comité |
| 138 | Sandra Patricia Robayo | Secretario del Comité |
| 139 | Sandra Patricia Robayo | Secretario del Comité |
| 145 | Edgar Lorduy Garay-Representante de la Fiduciaria | Secretario del Comité |

Fuente expediente del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-30589-2012

Es así como de 137 actas revisadas y de acuerdo a cuadro N° 1, **21** de estas no cuentan con la totalidad de las firmas de los integrantes, **18** de estas corresponden al Representante de la Fiducia y quien tiene funciones de Secretaría técnica del Comité, lo que implica que además de elaborar el acta de cada sesión es el único representante de la Fiducia para participar con voz en las sesiones, además es el Coordinador y enlace entre la Caja de la Vivienda Popular y la FiduBogotá razón por la cual es relevante la aceptación de las actas a través de las firmas por parte de este integrante. Las demás actas pendientes por suscribir (**3**) corresponden a representantes de la CVP ante el Comité.

Esta situación genera que, no se cuente con soportes de información confiables respecto de la gestión y toma de decisiones realizadas a través de dicho Comité, vulnerando de esta manera el literal e del artículo 2° de la Ley 87 de 1993.

ARTÍCULO 2°. Objetivos del sistema de Control Interno. Atendiendo los principios constitucionales que debe caracterizar la administración pública, el diseño y el desarrollo del Sistema de Control Interno se orientará al logro de los siguientes objetivos fundamentales:

e. Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros;

Si bien es cierto que en el Manual operativo Contable y de Contratación se determinan delegaciones o suplencias para los integrantes del Comité Directivo, también se refiere a que se debe realizar a través de comunicación suscrita por el representante legal de la entidad dirigida a la Fiduciaria, sin embargo, no se evidencia, de acuerdo al cuadro No 2, una delegación a través de correo electrónico o algún tipo de documento que soporte dicha situación.

Cuadro No 6. Actas sin designación de integrantes.

| Acta No | Integrante sin designación |
|---------|---|
| 52 | Director Encargado |
| 65 | Gestión Corporativa |
| 66 | Gestión Corporativa |
| 100 | Director Encargado |
| 125 | Director de Reasentamientos humanos encargado |
| 125 | Director de urbanización y titulación |
| 134 | Subdirector Financiera |
| 146 | Director encargado |

Fuente expediente del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-30589-2012

Respecto de la periodicidad de las reuniones, de la totalidad de actas revisadas (137), se pudo evidenciar que las sesiones al Comité Directivo fueron realizadas en cumplimiento de lo previsto en el Manual operativo Contable y de Contratación, que indicaba que el Comité Directivo debía de reunirse de manera ordinaria mínimo 1 vez cada dos meses en las Oficinas de la Caja de Vivienda Popular.

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 14 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

4.2.1 Comité Técnico

De acuerdo a la revisión de actas, que se hizo a través de las carpetas en medio físico y los archivos en PDF remitidos por DUT de un consecutivo total de **56** actas, no se evidenciaron las actas N° 1 y N° 2, adicionalmente se encontró un acta fechada 25 de septiembre de 2015, que no cuenta con ningún número consecutivo, en razón de tal se reitera la importancia de la ley de archivos, donde se hace necesario mantener la documentación ordenada y disponible para fines institucionales y de consulta pública.

El acta N° 006 presenta tachones en la firma original del acta, en dos de sus tres integrantes por lo cual pierde validez.

Respecto de la periodicidad del Comité Técnico, se indica en el Manual que el mismo debe realizar una reunión ordinaria mínimo una vez por mes, sin embargo, el proceso auditor evidencio de conformidad con la información plasmada en las actas, que no se cumplió con lo estipulado en el Manual, sobrepasando los tiempos para las sesiones ordinarias, así:

Cuadro No 7. Incumplimiento en las reuniones ordinarias del Comité Técnico

| Acta No | Fecha de actas | | Observación |
|---------|--------------------|--------------------|--|
| | acta Consecutivo 1 | acta Consecutivo 2 | |
| 5 y 6 | 28/03/2017 | 04/05/2017 | Supera el tiempo mínimo para realizar sesión |
| 36 y 37 | 25/05/2018 | 28/08/2018 | Supera el tiempo mínimo para realizar sesión |
| 46 y 47 | 26/12/2018 | 05/02/2019 | Supera el tiempo mínimo para realizar sesión |
| 54 y 55 | 28/05/2019 | 30/07/2019 | Supera el tiempo mínimo para realizar sesión |

Fuente información extraída de los expedientes contentivos de las actas de Comité Contrato Fiduciaria Mercantil No 3-1-30589-2012

De acuerdo al subsistema interno de gestión documental y archivo – SIGA, a continuación, se presenta cuadro N° 5, donde se relacionan carpetas con asunto Contrato Fiduciaria Mercantil No 3-1-30589-2012 entre la CVP y FiduBogota que no tienen completitud en el registro del formato 208-SADM-FT-45.

Cuadro No 8. Falencias en carpetas Contrato Fiduciaria Mercantil No 3-1-30589-2012 entre la CVP y FiduBogota Archivo

| Fecha inicial | Fecha Final | Evidencias |
|---|-------------|--|
| 03/08/2015 | 03/08/2015 | No registra No carpetas, Carpeta No |
| 03/08/2015 | 25/09/2015 | No registra No carpetas, Carpeta No, correlativo de |
| 30/09/2015 | 02/12/2015 | No registra No carpetas, Carpeta No, correlativo de |
| 22/10/2015 | 22/12/2015 | No registra No carpetas, Carpeta No |
| 22/12/2015 | 09/02/2016 | No registra No carpetas, Carpeta No y No caja |
| 23/12/2016 | 05/07/2017 | No registra No carpetas, Carpeta No y No caja |
| Órdenes de pago fiducia (5) carpetas | | No registra oficina productora, serie, sub series, fecha inicial, fecha final, No folios, No caja, no todos los folios tienen numeración |
| Carpeta con acta No 056 del Comité Técnico | | No se puede identificar el registro del formato 208-SADM-FT-45 |
| Carpeta con acta No 057 Comité Técnico y 140 Comité Directivo | | No se puede identificar el registro del formato 208-SADM-FT-45 |

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 15 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

| Fecha inicial | Fecha Final | Evidencias |
|---|-------------|--|
| Carpeta con acta No 054 Comité Técnico y 146 Comité Directivo | | No se puede identificar el registro del formato 208-SADM-FT-45 |
| Carpeta con acta No 052 Comité Técnico y 145 Comité Directivo | | No se puede identificar el registro del formato 208-SADM-FT-45 |
| Carpeta con acta No 029 del Comité Técnico | | No se puede identificar el registro del formato 208-SADM-FT-45 |
| Carpeta con acta No 046 del Comité Técnico | | No se puede identificar el registro del formato 208-SADM-FT-45 |
| Carpeta con acta No 042 del Comité Técnico | | No se puede identificar el registro del formato 208-SADM-FT-45 |

Fuente información extraída de los expedientes contentivos de las actas de Comité Contrato Fiduciaria Mercantil No 3-1-30589-2012

5. Verificación Manuales de Fiducia

De acuerdo con el procedimiento de auditoría aplicado y de la evidencia obtenida, se encuentra en análisis de los documentos denominados Manual Operativo, Contable y de Contratación Derivada entre Fidubogotá S.A-Proyecto Construcción Vivienda Nueva en sus versiones 1 y 2, por la complejidad de la información de la cual se requiere revisar el paso a paso y documentos que llevaron a cabo el proceso pre y post contractual, y se llevaron a cabo la toma de decisiones.

El auditor concluye que se hace necesario continuar con el análisis y resultado dado el alcance de esta auditoría y no encontrarse en el momento con la completitud de lo mencionado para los resultados del ejercicio auditor.

6. Limitaciones de la Auditoría:

Durante el desarrollo del ejercicio auditor se presentaron las siguientes situaciones que impidieron el normal desarrollo de la auditoría:

El ejercicio de revisión que inicialmente comprendía 53 expedientes se extendió con ocasión de la remisión de información de DUT mediante el memorando N° 2019IE20683 del 22 de noviembre de 2019 a 104 expedientes a revisar, advirtiendo que el último grupo de expedientes se recibió el día de finalización de auditoría prevista inicialmente en el Plan de Auditoría construido por la Asesoría de Control Interno y puesto en conocimiento de la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, en la reunión de apertura de auditoría celebrada el día 09 de septiembre de 2019.

Las movilizaciones derivadas por el paro nacional interrumpieron el trabajo de campo realizado en las dependencias y oficinas de la Caja de la Vivienda Popular. La importancia de realizar el trabajo en la CVP radica en la inspección de los expedientes que por salvaguarda de la información no se pueden retirar de las instalaciones de la CVP⁸.

⁸ Literal L, del numeral 12, prohibiciones del reglamento interno de gestión documental y archivos 208-GD-Mn-08, versión 2 del 26Jul2018 “Retirar de las instalaciones de la CVP documentos de los Archivos de Gestión o del Archivo Central, sin las debidas autorizaciones (en el caso del Archivo Central por encontrarse en otras instalaciones)”.

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. CORPORACIÓN AUTÓNOMA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIO</p> | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 16 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

La atención en desarrollo del rol de relación con entes externos, para atender la respuesta por parte de la Caja de la Vivienda Popular al informe Preliminar Auditoría de Desempeño PAD 2019 presentado por la Contraloría de Bogotá, radicado con Oficio 2019ER18290 del 05 de diciembre de 2019.

Las situaciones anteriormente indicadas no solo influyeron en el giro normal de proceso de auditoría, sino que forzaron a la limitación al alcance de la misma, adoptándose en consecuencia la decisión de limitar el alcance de la auditoría a la verificación de la etapa precontractual del proceso de invitación N° 001-2012, la verificación de los manuales de Fiducia y la Verificación Actas de Reunión Comité Fiduciario.

En tal sentido, en la próxima vigencia se propondrá en la sesión de presentación del Plan Anual de Auditoría 2020, ante el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno, la posibilidad de incluir la continuidad de este ejercicio auditor a fin de dar cumplimiento al alcance inicialmente propuesto.

7. Aspectos Destacados Durante El Desarrollo De La Auditoría – Fortalezas:

- ✓ Oportunidad en la entrega inicial de la información por parte de la Dirección de Urbanizaciones y Titulación.
- ✓ Apoyo y disposición por parte de los Colaboradores de la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, para la consecución de la información requerida para el desarrollo del ejercicio auditor.

8. Descripción de los hallazgos (No Conformidades = NC y Oportunidades de Mejora = OM)

| No. | No conformidad / Oportunidad de Mejora | NC | OM |
|-----|---|----|----|
| 1 | <p>No se evidenció ni en el expediente contentivo de la documentación precontractual del proceso de invitación a Cotizar N°001-2012, ni en ninguno de los dos cronogramas previstos para el desarrollo del mismo, ni en la audiencia desarrollada el día 5 de octubre de 2012, que se desarrollara la audiencia de asignación de riesgos prevista en el artículo 220 del Decreto Ley 019 de 2012.</p> <p>ARTÍCULO 220. AUDIENCIAS. El numeral 4 del artículo 30 de la Ley 80 de 1993, quedará así: "4. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al inicio del plazo para la presentación de propuestas y a solicitud de cualquiera de las personas interesadas en el proceso se celebrará una audiencia con el objeto de precisar el contenido y alcance de los pliegos de condiciones, de lo cual se levantará un acta suscrita por los intervinientes. En la misma audiencia se revisará la asignación de riesgos que trata el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 con el fin de establecer su tipificación, estimación y asignación definitiva.</p> <p>Como resultado de lo debatido en la audiencia y cuando resulte conveniente, el jefe o representante de la entidad expedirá las modificaciones pertinentes a dichos documentos y prorrogará, si fuere necesario, el plazo de la licitación o concurso* hasta por seis (6) días hábiles.</p> <p>Lo anterior no impide que, dentro del plazo de la licitación, cualquier interesado pueda solicitar aclaraciones adicionales que la entidad contratante responderá mediante comunicación escrita, la cual remitirá al interesado y publicará en el SECOP para conocimiento público."</p> | X | |
| 2 | El análisis de los expedientes contentivos de la documentación del contrato N° 3-1-30589-2012, se verificó bajo el libelo de las reglas previstas por la Ley 80 de | | |

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Bogotá, Colombia</p> | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 17 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

| No. | No conformidad / Oportunidad de Mejora | NC | OM |
|-----|---|----|----|
| | <p>1993 y la Ley 1150 de 2007, para la etapa precontractual del proceso de contratación atendiendo la época en la que se desarrollaron estas actividades.</p> <p>Sin embargo, solo se evidenció que entre los 104 expedientes adjuntados por DUT, para el desarrollo del ejercicio auditor, solo parte de la documentación relacionada con la etapa precontractual en la caja N° 1, carpeta N° 3, expediente denominado: “<i>Contrato Fiducia Mercantil N° 3-1-30589-2012 entre la CVP y Fidubogota</i>”. Folios 366-566.</p> <p>La circunstancia generada impidió al equipo auditor la correspondiente verificación del contenido del documento de invitación a Cotizar N° 001 de 2012, así como tampoco los resultados de la evaluación de la cotización presentada por Fidubogota que llevo a suscribir con esa fiduciaria el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos N° 3-1-30589-2012.</p> <p>Lo anterior transgrede el artículo 11 de la Ley 594 de 2000 que estableció como obligación del Estado crear, organizar, preservar y controlar los archivos, teniendo en cuenta los principios de procedencia y orden original, el ciclo vital de los documentos y la normatividad archivística.</p> <p>En razón de lo anterior se vinculará a esta No Conformidad a la Dirección de Gestión Corporativa y CID, atendiendo su responsabilidad en la custodia y cuidado de los expedientes contractuales generados por las dependencias de la Caja de la Vivienda Popular.</p> | X | |
| 3 | <p>Verificado el cumplimiento del principio de publicidad previsto por el artículo 3° de la Ley 1150 de 2007, se encontró que la invitación N° 001-2012, que concluyó en la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y pagos N° 3-1-30589-2012, se encontró publicado dos veces en el Secop I, con nombre de proceso distintos i) Invitación a cotizar ii) 3-1-30589.</p> <p>Además, no se encontró que estuviera publicada la invitación a ofertar N° 001-2012 o su documento equivalente.</p> <p>Lo anterior denota inobservancia artículo 3° de la ley 1150 de 2007:</p> <p><i>“De la contratación pública electrónica. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, la sustanciación de las actuaciones, la expedición de los actos administrativos, los documentos, contratos y en general los actos derivados de la actividad precontractual y contractual, podrán tener lugar por medios electrónicos. Para el trámite, notificación y publicación de tales actos, podrán utilizarse soportes, medios y aplicaciones electrónicas. Los mecanismos e instrumentos por medio de los cuales las entidades cumplirán con las obligaciones de publicidad del proceso contractual serán señalados por el Gobierno Nacional.</i></p> <p><i>Lo anterior, sin perjuicio de las publicaciones previstas en el numeral 3 del artículo 30 de la Ley 80 de 1993.”</i></p> | X | |

| | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | Informe de Auditoría Interna | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 18 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

| No. | No conformidad / Oportunidad de Mejora | NC | OM |
|-----|---|----------|----|
| 4 | <p>La ausencia de 10 actas contentivas de las decisiones tomadas por el Comité Directivo como máximo órgano de dirección del patrimonio autónomo, evidencia que no se dispone de completitud de la información en los expedientes del contrato N° 3-1-305891, además la información se encuentra desactualizada.</p> <p><i>Esta situación denota desatención a los principios generales que rigen la función archivística previstos en el artículo 4° de la Ley 594 de 2000. "Por medio de la cual se dicta la ley general de archivos"</i></p> | X | |
| 5 | <p>No se evidenció en 21 de las actas generadas con ocasión de la realización del Comité Directivo, que las mismas contaran con la firma de la totalidad de los integrantes del Comité Directivo.</p> <p>Esta situación genera que, no se cuente con soportes de información confiables respecto de la gestión y toma de decisiones realizadas a través de dicho Comité, vulnerando de esta manera el literal e del artículo 2° de la Ley 87 de 1993.</p> <p><i>ARTÍCULO 2°. Objetivos del sistema de Control Interno. Atendiendo los principios constitucionales que debe caracterizar la administración pública, el diseño y el desarrollo del Sistema de Control Interno se orientará al logro de los siguientes objetivos fundamentales:</i></p> <p><i>e. Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros;</i></p> | X | |

9. Recomendaciones

Se recomienda realizar un inventario de los documentos contenidos en el expediente contentivo del, a fin de identificar los faltantes, completando y organizando dicho expediente. Con el objetivo que este refleje no solo la gestión adelantada por los Comités propios de este Contrato, sino que además permita realizar un seguimiento oportuno a las gestiones realizadas en cumplimiento del objeto contractual, lo cual permitirá la adecuada toma de decisiones al interior de la CVP, respecto del particular en cualquier vigencia.

Es necesario que se realicen actividades de monitoreo y registro permanente el avance de las gestiones propias de la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos N° 3-1-30589.

Además, se dar cumplimiento a la normatividad archivística respecto de la conformación y organización de los expedientes.

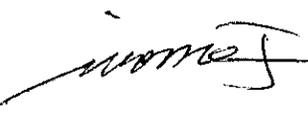
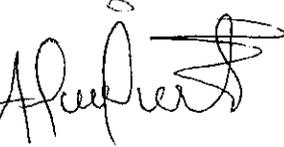
10. Conclusión General

El presente informe de auditoría evidenció debilidad en el Sistema de Control Interno, específicamente en administración de la información, de qué trata el literal e) del artículo 2° de la Ley 87 de 1993. Debido a que no se cuenta con un expediente que evidencie la correcta administración de la información derivada con ocasión de la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos N° 3-1-30589.

| | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
|  | <h2>Informe de Auditoría Interna</h2> | Código: 208-CI-Ft-01 | |
| | | Páginas: 19 de 19 | Versión: 04 |
| | | Vigente desde: 13-04-2018 | |

Se determinó que en el ejercicio precontractual desarrollado a fin de contratar una fiduciaria privada, estatal o de economía mixta que se obligue a realizar con cargo a un patrimonio autónomo todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación, ejecución, supervisión y control de los procesos relacionados con la administración de los bienes y recursos afectos a construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario destinadas a los beneficiarios de la caja de la vivienda popular, entre ellos reasentamientos, víctimas y demás población vulnerable. No atendió las reglas de la contratación previstas en el Estatuto General de la Contratación Administrativa Pública.

11. Firmas

| Auditor Líder: | Equipo Auditor: | Asesor de Control Interno |
|---|--|---|
|  |  |  |
| Ivonne Andrea Torres Cruz Asesora de Control Interno | Andrea Sierra Ochoa – Contratista Cto 052-2019 Alexandra Álvarez Mantilla – Prof. Univ. 219-01 Graciela Zabala Rico – Prof. Univ. 219-01 | Ivonne Andrea Torres Cruz - Asesora de Control Interno |