

	INFORME DE AUDITORIA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO	FO-EI-06
		VERSIÓN	02
		FECHA	18-04-2022

Fecha de emisión del informe:	Día:	15	Mes:	05	Año:	2024
-------------------------------	------	----	------	----	------	------

Proceso auditado:	Gestión Jurídica
Líder del proceso:	Luisa María Gómez Córdoba
Objetivo de la Auditoría:	Verificar la aplicación y efectividad de los controles para mitigar los riesgos; así como el cumplimiento de los procedimientos establecidos por el área en pro del resultado de los objetivos y la gestión institucional.
Alcance de la Auditoría:	La auditoría abarca los componentes del SCI, del MIPG, así como los procedimientos establecidos en el proceso de gestión jurídica para su desarrollo.
Criterios de la Auditoría:	<ul style="list-style-type: none"> • Ley 87 de 1993 • Ley 1474 de 2011 • Ley 1952 de 2019 • Decreto 1083 de 2015 • Guía de auditoría interna basada en riesgos • Y demás normativa aplicable

Reunión de Apertura					
Día:	04	Mes:	03	Año:	2024

Jefe Oficina de Control Interno	Auditor líder
Alejandra Alarcón Garzón	Alejandra Alarcón Garzón

METODOLOGÍA

El proceso de auditoría interna es considerado como una herramienta de retroalimentación del Sistema de Control Interno, mediante la cual se analizan las debilidades y fortalezas de cada proceso auditado y los procedimientos de control, así como el avance de las metas y objetivos propuestos, cuyo propósito es hacer recomendaciones imparciales de ajuste o mejoramiento de procesos a partir de evidencias que sirvan de apoyo a los directivos en la toma de decisiones a fin de que se obtengan los resultados esperados.

La Oficina de Control Interno, en ejercicio de las facultades legales otorgadas por la Ley 87 de 1993 modificada por la Ley 1474 de 2011, los Decretos 1537 de 2001, 943 de 2014, así como la guía de auditoría interna basada en riesgos para entidades públicas emitida por el DAFP, tiene como función realizar la evaluación independiente al Sistema

Dirección: Carrera 8 N° 14 -20 Of: 301 a 307
 Centro Comercial Plaza Madero
Teléfono: 8844398 - 8844708
E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co



(Handwritten signature)

	INFORME DE AUDITORIA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO	FO-EI-06
		VERSIÓN	02
		FECHA	18-04-2022

de Control Interno, a los procesos, procedimientos, actividades y actuaciones de la administración, con el fin de determinar la efectividad del Control interno, el cumplimiento de la gestión institucional y los objetivos de la Entidad, produciendo recomendaciones para asesorar al Representante Legal en busca del mejoramiento continuo del Sistema de Control Interno.

La auditoría al proceso de Gestión Jurídica se adelanta, teniendo en cuenta el cronograma anual de auditorías 2024 aprobado por el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno. Así las cosas, se llevó a cabo reunión de apertura el 04 de marzo de 2024 con la jefe de la Oficina Jurídica y de Contratación, donde se revisaron temas de la oficina y se solicitó mediante acta, información adicional para generar el informe.

RESUMEN EJECUTIVO

IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

El proceso tiene identificados 4 riesgos:

1. Posibilidad de inseguridad jurídica de los planes, programas y proyectos del IDUVI.
2. Posibilidad de dilación o incumplimiento de términos en relación con derechos de petición y/o procesos judiciales
3. Posibilidad de incumplimiento de las metas del plan de desarrollo relacionadas con la adquisición predial
4. Uso y entrega de información clasificada o reservada, para beneficio propio o de terceros a fin de evasivas jurídicas por parte del afectado

Se hizo la revisión del formato FO-MC-14 Seguimiento al mapa de riesgos y el proceso de gestión jurídica no llevó a cabo ningún seguimiento durante la vigencia 2023; Es esencial que los riesgos y controles formulados correspondan al desarrollo de las actividades y sean medibles para la vigencia 2024. Esta actualización ayudará a garantizar una gestión más efectiva de los riesgos jurídicos y a cumplir con los objetivos establecidos.

DOCUMENTACIÓN DEL PROCESO

De acuerdo a la carpeta del sistema de gestión de calidad, ubicada en el Server1 de la Entidad, el proceso de gestión jurídica cuenta con algunos documentos actualizados; por lo tanto, se recomienda desde la oficina de control interno la actualización y registro de

Dirección: Carrera 8 N° 14 -20 Of: 301 a 307
 Centro Comercial. Plaza Madero
Teléfono: 8844398 - 8844708
E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co

Página 2 de 9



SC-CER 628578



	INFORME DE AUDITORIA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO	FO-EI-06
		VERSIÓN	02
		FECHA	18-04-2022

todos los formatos y procedimientos ante el área de calidad, toda vez que son de vital importancia pues sirven como guía y referencia para los funcionarios, asegurando que se sigan los procesos adecuados y se cumplan con los estándares establecidos. Además, mantenerlos actualizados garantiza que reflejen con precisión los cambios en las políticas, regulaciones y mejores prácticas, contribuyendo a la eficiencia operativa. Asimismo, el registro centralizado de los documentos facilita el acceso rápido y la consulta por parte de todos en la Entidad, promoviendo la transparencia y la coherencia en la toma de decisiones.

Observación No. 1

El proceso carece de documentos, guías, manuales y/o formatos actualizados, necesarios para un soporte adecuado dentro del sistema de gestión de calidad.

Al respecto, la Oficina no presentó ninguna controversia u análisis frente a la observación No. 1. Por lo tanto, se conserva con el fin de formular un plan de mejoramiento al respecto.

POLITICA DE PREVENCIÓN DEL DAÑO ANTIJURIDICO

Conforme a información presentada por el área, El IDUVI actualmente no cuenta con la implementación de dicha política, lo único que se ha adelantado al respecto es la conformación mediante Resolución No. 40 de 2015 del Comité de conciliación del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía, modificada por la Resolución No. 134 del 2018, en la que dentro de sus funciones establece la formulación y ejecución de las políticas de prevención del daño antijurídico.

En este sentido es importante tener en cuenta los lineamientos impartidos por la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado en las circulares No. 05 de septiembre de 2019 y 09 de julio de 2023, por medio de las cuales se define la metodología bajo la cual las entidades deben formular la política de prevención del daño antijurídico así: *“La política del daño antijurídico: es el conjunto de acciones administrativas de carácter preventivo formuladas y proferidas por el comité de conciliación de la entidad u organismo distrital, tendientes a impedir o evitar que se configure un daño antijurídico, originado por la acción u omisión de los servidores públicos en cumplimiento de sus funciones, o de los contratistas en la ejecución de sus actividades; así como, a fomentar las buenas prácticas por parte de las áreas o dependencias de las entidades, con el fin de contribuir a la mitigación, disminución y eliminación de las falencias administrativas o misionales que pueden llegar a generar litigiosidad. Esta política tiene como finalidad la solución de deficiencias administrativas o misionales que generan litigiosidad e implica el uso de recursos públicos para mitigar las causas de los eventos generadores de daño antijurídico, de aquí que la metodología a utilizar busque identificar el origen de las fallas y establecer el procedimiento a seguir para la formulación, evaluación e institucionalización de las*

	INFORME DE AUDITORIA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO	FO-EI-06
		VERSIÓN	02
		FECHA	18-04-2022

acciones que se debe adoptar para reducir los riesgos y costos de enfrentar un proceso judicial.

Observación No. 2

La Entidad no ha implementado la política de gestión del daño antijurídico, lo cual podría conllevar a una inadecuada prevención y manejo de riesgos legales, omisión que puede resultar en responsabilidad patrimonial para la entidad y comprometer la eficacia del sistema de gestión de calidad. Es fundamental que se tomen medidas inmediatas para desarrollar e implementar dicha política, asegurando así el cumplimiento normativo y la protección de los intereses institucionales.

Al respecto, la Oficina no presentó ninguna controversia u análisis frente a la observación No. 2. Por lo cual, se reitera para suscribir plan de mejoramiento.

ADQUISICIÓN DE PREDIOS

La oficina jurídica presentó la relación de predios adquiridos por el IDUVI en las diferentes modalidades para las vigencias 2022 y 2023, contando con un total de 13 predios y 43.975m² por valor total de \$ 17.518.277.314 de los que se tomó una muestra de 4 predios que corresponden al 43.6% del total de los recursos invertidos.

A. Predio Erna Helena – Matricula Inmobiliaria No. 50N-20137151:

- Las señoras Nubia Pilar Rocha Ruiz y Alcira Inés Rocha Ruiz el 24/10/2019 presentaron intención de venta del bien inmueble identificado con número de matrícula 50N-20137151 y un área de 1.837,50m².
- Se generó por parte del Municipio el 27/11/2019 los Decretos No. 805 de 2019 "Por el cual se anuncia el proyecto denominado adquisición predial para la conformación de espacio público y equipamiento rural Polideportivo Cerca de Piedra en el Municipio de Chía y se dictan otras disposiciones" y el Decreto No. 806 de 2019 "Por el cual se declaran los motivos de utilidad pública y social del proyecto denominado adquisición predial para la conformación de espacio público y equipamiento rural Polideportivo Cerca de Piedra en el Municipio de Chía y se dictan otras disposiciones.
- El 4 de marzo de 2022 el IDUVI generó la Oferta de compra No. 1 de 2022 por \$ 2.446.409.752; Sin embargo, el 15 de marzo fue rechazada por la señora Nubia Pilar Rocha Ruiz como propietaria y apoderada. Considerando además que la señora Nubia fue una de las propietarias que presentó la intención de venta del inmueble.
- Por medio de la Resolución No. 63 del 31 de mayo de 2022 se concluyó la Expropiación administrativa del inmueble y se indicó que se debía descontar el valor correspondiente al daño emergente, toda vez que, al no suscribirse escritura

 IDUVI	INFORME DE AUDITORIA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO	FO-EI-06
		VERSIÓN	02
		FECHA	18-04-2022

- pública, no se generan gastos de notariado, registro y beneficencia, es decir, \$52.084.293; Sin embargo, se hizo el pago completo a las propietarias del inmueble, consignaciones que se evidencian del 3 de junio de 2022.
- Seguidamente, el 23 de junio la Entidad identificó que se cometió un error en el valor pagado, y ofició mediante radicado No. 20223000014161 a las propietarias del inmueble para que hicieran la devolución del valor adicional; a lo cual, no estuvieron de acuerdo inicialmente, manifestado el 24 de junio de 2022 mediante radicado IDUVI No. 20225800015492.
- De esa forma, la Entidad emitió la Resolución No. 80 del 28 de junio de 2022 por medio de la cual se modificó el artículo Cuarto de la Resolución No. 63 de 2022 quedando ejecutoriada y en firme el 18 de julio de 2022, correspondiente al valor del precio indemnizatorio.
- Finalmente, en lo que corresponde al proceso de adquisición del predio, se hizo la devolución del dinero, tal como se evidencia en las consignaciones efectuadas entre el 15 al 27 de julio de 2023.

Observación No. 3

Respecto al procedimiento de adquisición del predio Ema Helena, identificado con matrícula No. 50N-20137151 se considera importante por parte de la Oficina de control interno que se establezca el paso a paso del procedimiento transversal a todas las áreas involucradas, toda vez que en la revisión del expediente no se pudo determinar si el error del valor pagado se generó desde el área jurídica o del área financiera de la Entidad.

Es preciso que, en la formulación de riesgos, se tenga en cuenta la materialización de este, y junto con el proceso de mejoramiento continuo se formulen los controles necesarios para evitar que se vuelva a presentar dicha situación.

La Oficina no presentó ninguna controversia ni análisis respecto de la observación No. 3. Por lo tanto, se considera necesario implementar acciones correctivas a través de un plan de mejoramiento, asegurando así la transparencia y eficacia en los procesos del Instituto.

B. Predio El Carmen – Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20856396

- Se generan los Decretos No. 108 del 31 de mayo de 2023 por medio del cual se realiza el anuncio del proyecto de adquisición del predio denominado "El Carmen" identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20856396 para la Construcción de Vivienda de Interés Social en el Municipio de Chía; y el Decreto No. 109 del 31 de mayo de 2023 por el cual se declaran los motivos de utilidad pública e interés social y las condiciones de urgencia frente a la adquisición del predio "El Carmen" identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20856396 para la construcción de vivienda de interés social en el Municipio de Chía.

Handwritten signature or initials.

	INFORME DE AUDITORIA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO	FO-EI-06
		VERSIÓN	02
		FECHA	18-04-2022

- El 29 de mayo de 2023, la firma valuadora AVALÚOS BARRETOM presentó avalúo comercial por \$2.602.628.368, incluido el daño emergente y lucro cesante.
- Desde el IDUVI se generó el Acto administrativo de justificación para adquirir mediante contratación directa el bien inmueble; Al igual que la Oferta de compra, la cual fue aceptada por la Señora Nilsa Moreno representante legal de INFRAESTRUCTURA Y SUMINISTROS DAVAN S.A.S.
- Se legaliza la compra del predio mediante Escritura Pública No. 1605 del 26 de junio de 2023.

Respecto al proceso de adquisición del predio no se tienen observaciones por parte de la Oficina de Control Interno.

C. Predio La Pinita – Matricula Inmobiliaria No. 50N-828542

- En el expediente no se encuentran los actos administrativos (Decretos) de anuncio del proyecto ni donde se declaran los motivos de utilidad pública e interés social para su ejecución.
- Se genera la Oferta de compra el 4 de mayo de 2022, notificada por aviso en debida y legal forma el 23 de mayo de 2022.
- La señora Josefina Borja Díaz no realizó ningún tipo de manifestación formal de un acuerdo para el proceso de enajenación voluntaria; motivo por el cual el 11 de julio de 2022, mediante Resolución No. 82 de 2022 se procedió a adelantar la expropiación administrativa sobre una franja de terreno por valor de \$643.994.750
- Se emitió la Resolución No. 111 del 27 de septiembre de 2022, mediante la cual se modifica la Resolución No. 82 de 2022 toda vez que no se determinó de manera clara el área remanente del predio de mayor extensión.

Observación No. 4

Como dependencia generadora del expediente, se recomienda verificar la trazabilidad de la información que en este reposa, toda vez que la documentación no se encuentra completa, organizada y alguna está repetida.

La Oficina no presentó ninguna controversia u análisis respecto de la observación No. 4. Por lo cual, se reitera para suscribir plan de mejoramiento

Es importante mencionar que para la muestra de adquisición predial no se tuvieron en cuenta los predios denominados:

- Villa Margarita con folio de matrícula No. 50N-20245024 y Resolución de Expropiación No.79 de 2023 por valor de \$2.600.000.000. ya que se presentó por parte de los propietarios del inmueble solicitud de conciliación, proceso No.

[Handwritten signature]

	INFORME DE AUDITORIA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO	FO-EI-06
		VERSIÓN	02
		FECHA	18-04-2022

2024984 ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca así: *"Se pretende con la presente solicitud que se exploren las posibles alternativas de arreglo, tendientes a concretar una conciliación extrajudicial administrativa entre las partes con base en los aspectos facticos y jurídicos expuestos para así evitar la instauración de acción especial contenciosa-administrativa con el fin de controvertir el precio indemnizatorio contenido en la resolución Nro. 79 de 2023 expedida por el IDUVI según lo señalado en el artículo 71 de la ley 388 de 1997"*.

Al respecto, se citó al Comité de conciliación de la Entidad, en el cual se tomó la decisión de No proponer formula conciliatoria, de acuerdo a los temas expuestos por la Oficina Jurídica y el procedimiento que se llevó a cabo para la expropiación.

El proceso por Nulidad y restablecimiento del derecho se encuentra en despacho por reparto desde el 28 de marzo de 2024.

- Los Órganos con folio de matrícula No. 50N-20928446 y Resolución de Expropiación N. 150 de 2023; toda vez que el 26 de abril de 2024 el IDUVI radicó ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca demanda de Nulidad y restablecimiento del derecho por lesividad, solicitando que se declare la nulidad de la RESOLUCIÓN No. 150 del 26 de diciembre de 2023, se ordene a título de restablecimiento del derecho, reintegrar la suma de MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL SEISCIENTOS DIEZ PESOS MCTE (\$1.155.117.610) que fue pagada por concepto de expropiación administrativa mediante Resolución No. 150 de 2023, y que sean indexadas las sumas de dineros reconocidas a favor del IDUVI, y al pago de intereses que hubiere lugar, como consecuencia del pago realizado en virtud de la Resolución No. 150 de 2023.

M.

	INFORME DE AUDITORIA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO	FO-EI-06
		VERSIÓN	02
		FECHA	18-04-2022

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- La Auditoría interna se llevó a cabo contando con la correcta disposición de los funcionarios y entrega de la información requerida para la misma.
- Es importante que se utilice el informe de auditoría como una herramienta para evaluar la gestión, eficiencia y eficacia del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía.
- Con la generación del informe, se recomienda al proceso auditado que realice seguimientos a los avances para determinar que no se vuelvan a presentar las fallas o lo evidenciado en el proceso auditor.
- Este es considerado como una herramienta de autogestión y autocontrol a los procesos y actividades que se adelantan al interior de la Entidad y en cada una de sus áreas, por lo que respecto al proceso de gestión jurídica es importante que se haga una evaluación de los mecanismos de control en las diferentes instancias que intervienen en el proceso en donde se fortalezcan los controles existentes o se creen otros mecanismos de control, seguimiento y evaluación del mismo proceso.



A

	INFORME DE AUDITORIA DE CONTROL INTERNO	CÓDIGO	FO-EI-06
		VERSIÓN	02
		FECHA	18-04-2022

TABLA DE HALLAZGOS Y/O OBSERVACIONES	
No.	DESCRIPCIÓN
01	El proceso de Gestión Jurídica carece de documentos, guías, manuales y/o formatos actualizados, necesarios para un soporte adecuado dentro del sistema de gestión de calidad.
02	La Entidad no ha implementado la política de gestión del daño antijurídico, lo cual podría conllevar a una inadecuada prevención y manejo de riesgos legales, omisión que puede resultar en responsabilidad patrimonial para la entidad y comprometer la eficacia del sistema de gestión de calidad. Es fundamental que se tomen medidas inmediatas para desarrollar e implementar dicha política, asegurando así el cumplimiento normativo y la protección de los intereses institucionales.
03	Respecto al procedimiento de adquisición del predio Erna Helena, identificado con matrícula No. 50N-20137151 se considera importante por parte de la Oficina de control interno que se establezca el paso a paso del procedimiento transversal a todas las áreas involucradas, toda vez que en la revisión del expediente no se pudo determinar si el error del valor pagado se generó desde el área jurídica o del área financiera de la Entidad. Es preciso que, en la formulación de riesgos, se tenga en cuenta la materialización de este, y junto con el proceso de mejoramiento continuo se formulen los controles necesarios para evitar que se vuelva a presentar dicha situación.
04	Como dependencia generadora del expediente de adquisición predial, se recomienda verificar la trazabilidad de la información que en este reposa, toda vez que, de acuerdo a la muestra verificada, se puede evidenciar que la documentación no se encuentra completa, organizada y en algunos casos está repetida.

APROBACIÓN DEL INFORME DE AUDITORÍA		
Nombre Completo	Cargo	Firma
Luisa María Gómez	Jefe Oficina Jurídica y de Contratación	
Alejandra Alarcón Garzón	Jefe oficina de control interno	