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

Fecha de emisión del informe:	29 de agosto de 2024
Proceso auditado:	GESTIÓN FINANCIERA – COBRO COACTIVO
Líder del proceso:	NANCY JANNETH AGUDELO MORENO CARLOS MARTINEZ
Objetivo de la Auditoría:	Evaluar la gestión de la Entidad en el cobro de las obligaciones urbanísticas, posterior a la firmeza del acto administrativo, conforme a los parámetros establecidos y asegurando un adecuado control y seguimiento de los procesos.
Alcance de la Auditoría:	Verificar en la muestra seleccionada el cumplimiento en la aplicación del procedimiento en la gestión adelantada por la Entidad para la vigencia 2023.
Criterios de la Auditoría:	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 87 de 1993 - Ley 1066 de 2006 - Decreto Reglamentario 4473 de 2006 y demás normas que reglamente, complemente o modifique
Nombre auditor:	Alejandra Alarcón Garzón – Jefe de Control Interno

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 de Control Interno, a los procesos, procedimientos, actividades y actuaciones de la administración, con

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

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 Financiera – Cobro coactivo, 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 15 de mayo de 2024 con el equipo financiero de la subgerencia administrativa y financiera, donde se revisaron temas de la oficina y se solicitó mediante acta, información adicional para generar el pre-informe y posterior informe final.

Las observaciones emitidas se dieron a conocer al área de cobro coactivo a través del pre-informe enviado por correo electrónico el 22 de agosto de 2024, recibiendo respuesta por el mismo medio, el 29 de agosto de 2024; estas fueron analizadas y tenidas en cuenta conforme a la pertinencia y soporte presentados por el área.

Para que la auditoría impulse el inicio de actividades orientadas a mejorar la gestión coactiva, la Subgerencia administrativa y financiera y el profesional universitario deben diseñar un plan de mejoramiento que permita corregir y prevenir, en el menor tiempo posible, las deficiencias identificadas. Este plan deberá ser remitido a la Oficina de Control Interno dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la recepción de este informe.

RESUMEN EJECUTIVO

Conforme a la información presentada por la Subgerencia administrativa y financiera del Instituto, se tienen a la fecha 39 proyectos ubicados en sector urbano pendientes por el pago de las obligaciones, los cuales suman un total de \$16.900.060.404,34; De forma tal que se solicita una muestra de 10 proyectos así:


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

NIT	Tercero	Saldo
900364928	URBANAS SURCOLOMBIANA SAS	\$ 4.618.789.800.00
900364928	URBANAS SURCOLOMBIANA SAS	\$ 1.566.374.502.00
900546937	CONCOR CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN	\$ 1.332.913.162.00
900110934	MGJ CONSTRUCTORES SAS	\$ 1.065.122.262.00
805012921	PATRIMONIOS AUTONOMOS ACCION FIDUCIARIA	\$ 978.979.790.00
830053994	FIDUCIARIA COLPATRIA SA	\$ 978.979.790.00
830037248	ENEL CODENSA SA ESP	\$ 769.520.450.00
900635557	RONDEROS ASOCIADOS SAS	\$ 627.345.162.00
900158633	GRUPO SANTA BARBARA SA	\$ 529.487.308.00
900278564	C A SAN MIGUEL SA EN LIQUIDACIÓN	\$ 497.113.800.00

Al momento de entregar la información, se aclara por parte del grupo financiero que las obligaciones con NIT 805012921 PATRIMONIOS AUTONOMOS ACCION FIDUCIARIA por valor de \$978.979.790.00 y NIT 830053994 FIDUCIARIA COLPATRIA SA por \$978.979.790.00, correspondientes al proyecto denominado “Valverde” fueron devueltos a la Subgerencia de Desarrollo del Instituto, debido a una modificación en la licencia de urbanismo, con el fin de determinar si esa modificación afecta o no la obligación que se tiene para con el Instituto.

- **Proyecto Comercio Grupo II - Enel Codensa**

El IDUVI emitió la Resolución No. 85 del 09 de agosto de 2021 “Por medio de la cual se liquida el valor de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria del proyecto Comercio Grupo II – ENEL CODENSA”

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


Se inició el proceso de cobro persuasivo el 08/11/2021 mediante radicado Iduvi No. 2021530002009; seguidamente, el 31 de marzo de 2022 se libró auto de mandamiento de pago contra la SOCIEDAD CODENSA S.A. ESP con Nit. No. 830.037.248-0, por SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS \$767.486.550 correspondiente a la obligación contenida en la Res. No. 85 del 09 de agosto de 2021 más avalúo comercial correspondiente a la suma de DOS MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS \$2.034.900, el cual fue notificado por aviso el 20 de abril de 2022 y en el que se le informa al deudor que dispone de quince (15) días después de notificado para proponer excepciones legales que estime pertinentes, conforme lo dispuesto en el art. 831 del Estatuto Tributario Nacional.

Posteriormente, al no haberse presentado causal de nulidad y vencido el término para proponer excepciones y en silencio de la parte demandada; mediante Resolución 87 del 26 de julio de 2022 se decreta el embargo de un bien inmueble de propiedad de la SOCIEDAD CODENSA S.A ESP identificado así: Lote La Reforma, con matrícula inmobiliaria 176-17052, ubicado en la vereda El Rincón del Municipio de Gachancipá Cundinamarca, la misma fue comunicada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que realizará la anotación de la medida en el folio de matrícula correspondiente.

Desde el 27 de julio de 2022 no se adelantan actuaciones respecto a este proceso, por lo que la Oficina de Control interno considera importante, se informen los motivos por los cuales no se ha dado continuidad al proceso.

Observación No. 1

No se encuentra en el expediente PROYECTO COMERCIO GRUPO II ENEL CODENSA los oficios de solicitud a entidades públicas y privadas respecto a la investigación de los bienes o ingresos del deudor, así como tampoco las respuestas entregadas por dichas entidades, conforme a lo establecido en el Art. 49 de la Resolución No. 180 del 17 de

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

diciembre de 2018 mediante la cual se adopta el procedimiento administrativo de cobro coactivo para el Instituto.

No se encuentra en el expediente la justificación de la falta de tramitación al proceso desde hace dos años.

El expediente no se encuentra organizado de manera cronológica y conforme a los parámetros establecidos por la normativa vigente, a fin de garantizar la integridad y la accesibilidad de la información.

Respuesta a la Observación No. 1


“El expediente de cobro administrativo coactivo se encuentra organizado y foliado respectivamente tal como lo indica la norma.

Teniendo en cuenta que el predio identificado con matrícula inmobiliaria 176 – 17052 denominado La Reforma ubicado en la vereda El Rincón del Municipio de Gachancipá Cundinamarca, con un área de 5.225 m2 se encuentra con medida cautelar de embargo por parte del IDUVI, anotación registrada el día 01 de agosto de 2022.

En virtud a lo anterior y en vista de que no existe manifestación alguna por parte del deudor, el IDUVI dará inicio al proceso de remate del bien inmueble según procedimiento establecido en el artículo 840 del E. T.

Teniendo en cuenta lo anterior el IDUVI el día 05 de mayo de 2024, procedió a reportar ante el BOLETIN DE DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO – BDME a la SOCIEDAD CODENSA S.A EPS, con NIT: 830.037.248-0, por el no pago de la obligación contenida en la Resolución No. 85 del 09 de agosto de 2021.”

Se analizó la respuesta por parte de la Oficina de control interno, y se revisó nuevamente el expediente logrando constatar que el mismo fue numerado hasta el folio Treinta y ocho (38) correspondiente al Certificado de Tradición y libertad, impreso el 3 de agosto de 2022, del predio identificado con matrícula inmobiliaria 176 – 17052.

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


En ese sentido, se mantiene la observación presentada con el fin de que se suscriba el respectivo plan de mejoramiento, toda vez que se confirma la falta de documentos archivados en el expediente que den cuenta de las actuaciones adelantadas.

- **Proyecto De Vivienda Multifamiliar Edificio Palo De Anís**

Se expidió por parte del IDUVI la Resolución No. 156 del 30 de septiembre de 2019 “Por medio de la cual se liquida el valor y ordena el pago compensatorio de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria del PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR – EDIFICIO PALO DE ANIS por valor de SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$625.632.000) a cargo de la SOCIEDAD RONDEROS ASOCIADOS S.A.S.

Hasta el 12 de febrero de 2021 se envió requerimiento de cobro persuasivo y el 08 de marzo de 2021 libró auto de mandamiento de pago por vía administrativa coactiva; sin obtener respuesta o pago de la obligación.

El proceso desde entonces no presentó ninguna actuación por parte del área coactiva del IDUVI, lo que evidencia falta de control en el seguimiento y de oportunidad y efectividad en la gestión de cobro de las obligaciones a favor de la Entidad. Al respecto, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece que los funcionarios públicos tienen la responsabilidad de adelantar las actuaciones necesarias para la recuperación de los créditos, y la falta de estas acciones podría ser interpretada como una omisión de deberes, afectando así no solo los intereses financieros, sino también la imagen institucional del IDUVI. Por lo tanto, es esencial implementar un sistema de seguimiento adecuado que garantice la oportunidad y eficiencia del cobro coactivo, asegurando que las actuaciones necesarias se lleven a cabo dentro de los plazos previstos y con el rigor requerido.

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

Hasta el 30 de abril de 2024 se retoma el proceso y se decreta Auto de embargo de bien inmueble – Apartamento 505, ubicado en la Avenida 15 No. 18 – 80, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20791169, propiedad de la SOCIEDAD RONDEROS ASOCIADOS S.A.S.

Observación No. 2

El proceso del PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR – EDIFICIO PALO DE ANIS no presentó ninguna actuación por parte del área coactiva del IDUVI desde el 08 de marzo de 2021 (más de 3 años); Y no se encontró en el expediente los documentos y evidencias que respalden dicha falta de tramitación.


Respuesta a la Observación No. 2

“Teniendo en cuenta que el deudor Sociedad Ronderos Asociados S.A.S., no realizó el pago de la obligación contenida en la resolución No. 156 de 2019, y en virtud al oficio con radicado IDUVI No. 20245800010762 de fecha 15 de mayo de 2024 en el que la Cámara de Comercio de Bogotá, informa que se abstiene de realizar la inscripción de embargo del capital accionario tal y como lo establece los artículos 593,594 del Código General del Proceso, artículo 28 numeral 8 del Código de Comercio.

En virtud a lo anterior y teniendo en cuenta que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N- 20791169 ubicado en Bogotá, propiedad de Sociedad Ronderos Asociados S.A.S con NIT. 900.635.557-0, se encuentra con medida cautelar de embargo por parte del IDUVI, anotación registrada el día 07 de mayo de 2024.

En virtud a lo anterior y en vista de que no existe manifestación alguna por parte del deudor, el IDUVI dará inicio al proceso de remate del bien inmueble según procedimiento establecido en el artículo 840 del E. T.”

La observación debe ser tenida en cuenta para suscribir plan de mejoramiento, toda vez que la respuesta presentada no soporta la falta de tramitación evidenciada.

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

- **Proyecto De Comercio Tipo III - El Humero**


El Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, expidió la Resolución No. 206 del 04 de diciembre de 2019 “*Por medio de la cual se liquida el valor y se ordena el pago compensatorio de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria del Proyecto de comercio tipo III – El Humero*” por valor de QUINIENTOS VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS (\$529.487.308) a cargo del GRUPO SANTA BARBARA S.A.

La Entidad emitió requerimiento de cobro persuasivo el 19 de mayo de 2020 y el 24 de agosto de 2020 se libró Auto de mandamiento de pago; posteriormente se ofició a las Entidades financieras con el fin de identificar cuentas de ahorros, corrientes, CDTs o demás productos financieros con titularidad a cargo de GRUPO SANTA BARBARA S.A; Algunas entidades emitieron respuesta en el mes de enero de 2021.

La siguiente actuación se presenta hasta el 10 de noviembre de 2021 mediante radicado IDUVI No. 20215500020241 en el que se solicita el pago de la obligación y se da un término de cinco (5) días para realizarlo o de lo contrario, dar inicio al proceso de cobro coactivo.

Observación No. 3

Desde el 10 de noviembre de 2021 no se han llevado a cabo más procedimientos ni acciones que impulsen el cobro de cesiones del Proyecto De Comercio Tipo III - El Humero hacia su resolución. Esta falta de actividad ha tenido un impacto negativo en la eficacia de la Entidad, limitando su capacidad para avanzar en el proceso y cumplir con su responsabilidad de garantizar el cobro de las obligaciones pendientes. Esto podría dar lugar a consecuencias adversas, tanto financieras como reputacionales, las cuales no están debidamente justificadas en el expediente.

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

Respuesta a la Observación No. 3

“Teniendo en cuenta que se realizaron las actuaciones pertinentes ante las diferentes entidades bancarias sin obtener respuesta positiva por parte de alguna de ellas, así como también se ha realizado la consulta en la Ventanilla Única Registro (VUR), de GRUPO SANTA BARBARA S.A. con NIT: 900.158.633-6, evidenciando que no presenta inmuebles de su propiedad.


*Así las cosas, el IDUVI procedió a reportar ante el BOLETIN DE DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO – BDME al **GRUPO SANTA BARBARA**, identificada con **NIT: 900.158.633-6**, por el no pago de la obligación contenida en la Resolución No. 206 del 04 de diciembre de 2019.”*

La Oficina de Control Interno revisó la respuesta entregada por el área coactiva; sin embargo, determina que la observación se mantiene para suscribir el respectivo plan de mejoramiento, pues la misma no demuestra soporte para la falta de tramitación evidenciada.

- **Proyecto De Comercio Grupo II - Centro Artesanal Santa Lucia**

El Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, expidió la Resolución No. 055 del 23 de abril de 2021 *“Por medio de la cual se liquida el valor, se ordena el pago en compensación en dinero de áreas públicas objeto de cesión obligatoria tipo A del proyecto de comercio grupo II – Centro Artesanal Santa Lucia – Rodrigo Alejandro Isaza Gómez”* por valor de CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$494.881.800) más valor del avalúo por DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS (2.232.000) a cargo de la SOCIEDAD SAN MIGUEL S.A. identificada con NIT No. 900.278.564-0. La misma, quedó en firme y ejecutoriada el 27 de abril de 2021.

Posteriormente, se inició proceso de cobro persuasivo por parte del Instituto, el 21 de junio de 2021 mediante radicado de salida IDUVI No. 20215300009701, sin obtener respuesta o manifestación alguna.

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

De acuerdo a la documentación entregada por el área de cobro coactivo, se puede observar que el proceso no presentó ningún avance, hasta el 24 de marzo de 2023 que se generó Auto de Mandamiento de Pago a través de vía administrativa coactiva en contra de la SOCIEDAD SAN MIGUEL S.A. y la última actuación adelantada fue la notificación por aviso de este, generada mediante radicado de salida IDUVI No. 20235500006201 del 13 de abril de 2023.


Observación No. 4

No reposa en el expediente Proyecto De Comercio Grupo II – Centro Artesanal Santa Lucia documentación que soporte la inactividad del proceso desde el 21 de junio de 2021 hasta el 24 de marzo de 2023.

Adicionalmente, el Auto de mandamiento de pago del 24 de marzo de 2023 resuelve en el numeral tercero: *“Advertir al deudor que dispone de quince (15) días siguientes a la notificación de la presente providencia, para cancelar la deuda o proponer mediante escrito las excepciones legales que estime pertinentes, conforme al Artículo 831 del Estatuto Tributario Nacional.”* Sin embargo, no reposa en el expediente la ejecutoria y firmeza del Acto, ni tramite posterior conforme al tiempo determinado para cumplir con la obligación.

Respuesta a la Observación No. 4

“Frente al proyecto COMERCIO GRUPO II – CENTRO ARTESANAL SANTA LUCIA, se evidencia en el expediente de cobro administrativo coactivo que no reposa oficio de cobro persuasivo; así mismo se inició el proceso de cobro coactivo con la expedición del mandamiento de pago de fecha 24 de marzo de 2023, enviando citación de notificación personal el día 27 de marzo de 2023 mediante radicado IDUVI No. 20235500005141, al no llevarse a cabo la diligencia de notificación personal, se procedió a enviar citación de notificación por aviso mediante oficio con radicado IDUVI No. 20235500006201 de fecha 13 de abril de 2023.

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

El IDUVI ha realizado la consulta en la Ventanilla Única Registro (VUR), de la Sociedad SAN MIGUEL S.A., con NIT: 900.278.564-0, evidenciando que no presenta inmuebles de su propiedad, así las cosas, se procederá a solicitar información acerca de los saldos bancarios, depósitos judiciales, títulos de contenido crediticio a las diferentes entidades bancarias.


Una vez obtenida respuesta por parte de las diferentes entidades bancarias, el IDUVI procederá a continuar con el trámite de cobro coactivo de acuerdo a la normatividad vigente. Teniendo en cuenta lo anterior el IDUVI el día 05 de mayo de 2024, procedió a reportar ante el BOLETIN DE DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO – BDME a la SOCIEDAD SAN MIGUEL, con NIT: 900.278.564-0, por el no pago de la obligación contenida en la Resolución No. 055 del 23 de abril de 2021.”

Una vez revisada la respuesta presentada por el área de coactivo se confirma en el expediente la falta de documentos mencionada en la observación, adicionalmente, se menciona una actuación del 5 de mayo que tampoco reposa en el expediente.

Por ese motivo, la observación se debe mantener, para ser suscrito el plan de mejoramiento.

- **Proyecto Vivienda Multifamiliar Y Comercio Tipo II – Edificio Urano**

Para la liquidación del valor de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria del proyecto de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo II – Edificio Urano, el IDUVI expidió la Resolución No. 211 del 10 de diciembre de 2019 por valor de MIL SESENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL CIENTO PESOS (\$1.063.409.100) a cargo de la SOCIEDAD MGJ CONSTRUCTORES S.A.S. más el pago por concepto del avalúo realizado por la firma APRA AVALUADORES correspondiente a la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS TRECE MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS (\$1.713.162)

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


El 19 de junio de 2020 mediante radicado No. 20205300012591 se dio inicio al requerimiento de cobro persuasivo y auto de mandamiento de pago a través de vía administrativa coactiva del 24 de agosto de 2020; los cuales debieron ser suspendidos, toda vez que se presentó un recurso de reposición contra la Resolución No. 211 del 10 de diciembre de 2019. (Auto No. 1 Suspensión del proceso de cobro persuasivo y/o coactivo del 17 de septiembre de 2020).

Así las cosas, teniendo en cuenta que hasta el 28 de noviembre de 2020 quedó en firme y ejecutoriada la Resolución No. 211 del 10 de diciembre de 2019. Se procedió por parte del área administrativa y financiera, a iniciar el proceso de cobro persuasivo el 12 de febrero de 2021 con un plazo de ocho (8) días para el pago.

Remitiéndose al “*Procedimiento de cobro persuasivo y por jurisdicción coactiva*” con el código PR-GF-01 en la Actividad no. 6 no se encontró en el expediente el oficio de mandamiento de pago por medio del cual se da inicio al proceso de cobro coactivo; y tampoco la actividad No. 7 que da cuenta de la debida notificación al deudor.

Respecto al trámite coactivo, se procedió con la expedición de la Resolución No. 63 del 5 de junio de 2023, por medio de la cual se decreta el embargo de un bien inmueble ubicado en la vereda Frailejonal del Municipio de la Calera, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20273031.

Conforme la Resolución No. 180 del 17 de diciembre de 2018 por medio de la cual se adopta el procedimiento administrativo de cobro coactivo, en el artículo 49, INVESTIGACIÓN DE BIENES; en el expediente no se encuentra evidencia de las actuaciones adelantadas por el área respecto de la identificación de ingresos o bienes del deudor previo a la expedición de la Resolución de embargo antes mencionada.

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

Se encuentra en la carpeta del expediente información repetida, por lo que se recomienda hacer la correspondiente verificación como unidad productora, en cumplimiento de las normas archivísticas para ser entregada en debida forma al área de gestión documental.

Observación No. 5


El expediente del Proyecto Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo II – Edificio Urano, no cumple con las actividades establecidas en el “Procedimiento de cobro persuasivo y por jurisdicción coactiva” código PR-GF-01 en los numerales 6 y 7. Oficio de mandamiento de pago por medio del cual se da inicio al proceso de cobro coactivo; y la debida notificación al deudor.

Conforme a la validación adelantada, se puede observar que, respecto a la documentación y lineamientos establecidos por el proceso, no se están utilizando de manera consistente ni se está haciendo un seguimiento adecuado a su implementación (procedimientos, manuales).

Respuesta a la Observación No. 5

“Teniendo en cuenta que se encuentra en firme y debidamente ejecutoriada la Resolución No. 211 del 10 de diciembre de 2019 ‘‘POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL VLOR DE LAS AREAS PUBLICAS OBJETO DE CESION OBLIGATORIA DEL PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO TIPO II – EDIFICIO URANO, por valor de MIL SESENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL CIEN PESOS MONEDA LEGAL (\$1.063.409.100), a cargo de la SOCIEDAD MGJ CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con NIT: 900.110.934-0, representada legalmente por el señor ALDEMAR MEJIA GARCIA, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.227.935

Es importante mencionar que la Superintendencia de Sociedades expidió Auto de Tramite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización de fecha 12 de enero de 2020 y sujeto solicitante MGJ INGENIEROS – ARQUITECTOS – CONSTRUCTORES S.A.S.

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

En virtud a lo anterior, el IDUVI envió oficio mediante radicado IDUVI No. 2015500012121 de fecha 27 de julio de 2021 solicitándole información acerca del AUTO No. 2020-01-619306 Tramite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización.


Así las cosas, el IDUVI envió correo electrónico de fecha 09 de mayo de 2022 al señor ALDEMAR MEJIA GARCIA representante legalmente de Sociedad MGJ INGENIEROS – ARQUITECTOS – CONSTRUCTORES S.A.S., solicitándole que se incorpore al IDUVI en el proceso de Acuerdo de Reorganización con el fin de lleva a cabo el recaudo del valor anteriormente mencionado y que se encuentra contemplado en la Resolución No. 211 del 10 de diciembre de 2019

En vista de que no existe pronunciamiento alguno por parte de la Superintendencia de Sociedades frente al AUTO No. 2020-01-619306, y en vista de que existe un Acto Administrativo Resolución No. 211 del 10 de diciembre de 2019 en firme y debidamente ejecutoriado; el IDUVI procedió a realizar el embargo del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-241876 y 50N- 20273031 propiedad de MEJIA GARCIA JARAMILLO S. EN C NIT. 9001109340, dicha medida se realizó con el propósito de garantizar la obligación que tiene la Sociedad MGJ INGENIEROS – ARQUITECTOS – CONSTRUCTORES S.A.S con el IDUVI.

*Así las cosas, el IDUVI realizara visita a la Superintendencia de Sociedades solicitando información frente al AUTO No. 2020-01-619306, para poder continuar con el trámite de cobro de la obligación contenida en la Resolución No. 211 del 10 de diciembre de 2019 por valor de **MIL SESENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL CIENT PESOS MONEDA LEGAL (\$1.063.409.100)** a favor del IDUVI por concepto de liquidación de Cesiones Tipo A, del Proyecto de Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo II – Edificio Urano.*

*Teniendo en cuenta lo anterior el IDUVI el día 05 de mayo de 2024, procedió a reportar ante el BOLETIN DE DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO – BDME a la **SOCIEDAD MGJ CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con **NIT: 900.110.934-0**, por el no pago de la obligación contenida en la Resolución No. 211 del 10 de diciembre de 2019.”*

Una vez revisada la respuesta, se confirma la observación para ser suscrito el respectivo plan de mejoramiento.

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

- **Proyecto De Vivienda Multifamiliar – Torres De Santa Ana**

Desde el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA – IDUVI, se expidió la Resolución No. 157 del 30 de septiembre de 2019 “Por medio de la cual se liquida el valor de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria del proyecto de Vivienda Multifamiliar – Torres de Santa Ana” por valor de MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.331.200.000) más el avalúo realizado por la firma APRA AVALUADORES por valor de UN MILLÓN SETECIENTOS TRECE MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS (\$1.713.162) a cargo de la SOCIEDAD CONCOR CONSTRUCCIONES S.A.

Desde el proceso de cobro coactivo se generó Auto de mandamiento de pago del 30 de octubre de 2020 con aviso de notificación del 13 de noviembre de 2020 y un plazo de 15 días para el pago, los cuales se cumplieron el 28 de noviembre; sin embargo, hasta el 24 de febrero de 2021 se dio continuidad al proceso y se ofició a las Entidades financieras con el fin de identificar cuentas de ahorros, corrientes, CDTs o demás productos financieros con titularidad a cargo de SOCIEDAD CONCOR CONSTRUCCIONES S.A.; La última respuesta fue presentada por Banco de Occidente el 25 de junio de 2021, sin obtener respuesta positiva de parte de alguna de las Entidades.

Desde esa fecha no se registra ninguna acción al proceso, identificando una notable deficiencia en la gestión del proceso de cobro de la obligación a favor de la Entidad.

MANUAL DE COBRO COACTIVO

Mediante Resolución No. 180 del 17 de diciembre de 2018 se adoptó el Procedimiento administrativo de cobro coactivo para el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, cuyo objetivo es definir las directrices que permiten reglamentar el procedimiento administrativo de cobro coactivo que adelante el Instituto y proporcionar a

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

los funcionarios y personal de apoyo una herramienta útil, sencilla y de fácil manejo de las actuaciones propias de un proceso administrativo de cobro.

Por otro lado, a través del sistema de gestión de calidad se realizó un flujograma del procedimiento administrativo de cobro coactivo, mediante el cual se detallan las acciones a realizar y los responsables en cada una de las etapas. No obstante, se ha observado que este presenta algunas deficiencias que afectan su eficacia.

Observación No. 6


En el desarrollo del proceso auditor, no se evidencia relación entre el procedimiento documentado por calidad y la Resolución No. 180 de 2018; Así como tampoco es claro la definición de las acciones a seguir y los roles y responsabilidades por parte de cada funcionario involucrado en el proceso.

Respuesta a la Observación No. 6

“En lo referente al desarrollo del PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR – TORRES DE SANTA ANA” por valor de MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$1.331.200.000), más el Avalúo realizado por la firma APRA AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS, por valor de UN MILLÓN SETECIENTOS TRECE MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL (\$ 1.713.162), a cargo de la SOCIEDAD CONCOR CONSTRUCCIONES S.A., identificada con NIT: 900.546.937-4, representada legalmente por el señor JAVIER DARIO CORREDOR ACUÑA, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.135.058.

El IDUVI realizo la consulta antes las diferentes entidades bancarias solicitando información acerca de los saldos bancarios, depósitos judiciales, títulos de contenido crediticio de los que son beneficiario la SOCIEDAD CONCOR CONSTRUCCIONES S.A., identificada con NIT: 900.546.937-4., sin obtener respuesta positiva por parte de las entidades bancarias.

Él IDUVI ha realizado la consulta en la Ventanilla Única Registro (VUR), de la SOCIEDAD CONCOR CONSTRUCCIONES S.A., con NIT: 900.546.937-4, evidenciando que no presenta inmuebles de su propiedad.

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


*Teniendo en cuenta lo anterior el IDUVI el día 05 de mayo de 2024, procedió a reportar ante el BOLETIN DE DEUDORES MOROSOS DEL ESTADO – BDME a la **SOCIEDAD CONCOR CONSTRUCCIONES S.A.**, con NIT: 900.546.937-4, por el no pago de la obligación contenida en la Resolución No. 157 del 30 de septiembre de 2019.”*

Como se denota en la respuesta presentada, la misma no tiene relación con la observación No. 6 presentada por la Oficina de Control Interno en el pre-informe. La cual hace referencia al Manual de Cobro coactivo.

Se mantiene la observación para ser incluida en el Plan de Mejoramiento.

CONCLUSIONES

- La auditoria interna se llevó a cabo contando con la correcta disposición de los funcionarios y entrega de la información requerida de la misma.
- Es importante que se utilice el informe de auditoria como una herramienta para evaluar la gestión y eficacia del proceso de cobro coactivo para el Instituto; y se realice el respectivo seguimiento a los avances para determinar que no se vuelvan a presentar fallas a lo evidenciado en el desarrollo de la auditoria.
- Es fundamental estandarizar los procedimientos de liquidación, notificación, cobro persuasivo y cobro coactivo, y asegurar la trazabilidad de las actividades realizadas en el recaudo de la cartera del Instituto.
- El seguimiento manual de acuerdos de pago y procesos de cobro coactivo puede ser ineficaz y propenso a errores, lo que ciertamente representa un riesgo en la recuperación de cartera. En ese sentido, es recomendable que se implementen

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

herramientas de sistematización o generación de alertas que den cuenta del estado de la cartera, acuerdos de pago y procesos de cobro coactivo para la toma de decisiones informada.

- Se observaron debilidades en el cumplimiento y ejecución de las actividades definidas en el “Procedimiento de Cobro Persuasivo y por Jurisdicción Coactiva.” Por lo que se recomienda estandarizar el procedimiento y adelantar las actuaciones conforme se defina en el mismo.
- Los riesgos identificados en el mapa de riesgos del proceso presentan un avance intrascendente a la implementación de los controles allí definidos, denotando una materialización contundente del riesgo ante la falta de gestión en el recaudo de la cartera.
- Se identificó la ausencia de procedimientos estandarizados y documentados para el cobro coactivo. Los procesos carecen de una guía clara sobre las acciones a seguir, y tiempos definidos conforme lo permite la ley, lo que ha llevado a una gestión inconsistente y, en ocasiones, ineficaz de las obligaciones.



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

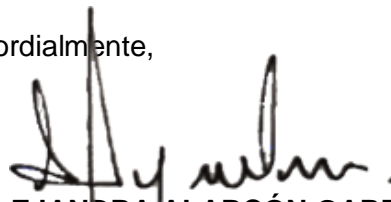
TABLA DE OBSERVACIONES Y/O HALLAZGOS

No.	DESCRIPCIÓN
1	<p>No se encuentra en el expediente PROYECTO COMERCIO GRUPO II ENEL CODENSA los oficios de solicitud a entidades públicas y privadas respecto a la investigación de los bienes o ingresos del deudor, así como tampoco las respuestas entregadas por dichas entidades, conforme a lo establecido en el Art. 49 de la Resolución No. 180 del 17 de diciembre de 2018 mediante la cual se adopta el procedimiento administrativo de cobro coactivo para el Instituto.</p> <p>No se encuentra en el expediente la justificación de la falta de tramitación al proceso desde hace dos años.</p> <p>El expediente no se encuentra organizado de manera cronológica y conforme a los parámetros establecidos por la normativa vigente, a fin de garantizar la integridad y la accesibilidad de la información.</p>
2	<p>El proceso del PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR – EDIFICIO PALO DE ANIS no presentó ninguna actuación por parte del área coactiva del IDUVI desde el 08 de marzo de 2021 (más de 3 años); Y no se encontró en el expediente los documentos y evidencias que respalden dicha falta de tramitación.</p>
3	<p>Desde el 10 de noviembre de 2021 no se han llevado a cabo más procedimientos ni acciones que impulsen el cobro de cesiones del Proyecto De Comercio Tipo III - El Humero hacia su resolución. Esta falta de actividad ha tenido un impacto negativo en la eficacia de la Entidad, limitando su capacidad para avanzar en el proceso y cumplir con su responsabilidad de garantizar el cobro de las obligaciones pendientes. Esto podría dar lugar a consecuencias adversas, tanto financieras como reputacionales, las cuales no están debidamente justificadas en el expediente.</p>
4	<p>No reposa en el expediente Proyecto De Comercio Grupo II – Centro Artesanal Santa Lucia documentación que soporte la inactividad del proceso desde el 21 de junio de 2021 hasta el 24 de marzo de 2023.</p> <p>Adicionalmente, el Auto de mandamiento de pago del 24 de marzo de 2023 resuelve en el numeral tercero: <i>“Advertir al deudor que dispone de quince (15) días siguientes a la notificación de la presente providencia, para cancelar la deuda o proponer mediante escrito las excepciones legales que estime pertinentes, conforme al Artículo 831 del Estatuto Tributario Nacional.”</i> Sin embargo, no reposa en el expediente la ejecutoria y firmeza del Acto, ni tramite posterior conforme al tiempo determinado para cumplir con la obligación.</p>

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

5	<p>El expediente del Proyecto Vivienda Multifamiliar y Comercio Tipo II – Edificio Urano, no cumple con las actividades establecidas en el “Procedimiento de cobro persuasivo y por jurisdicción coactiva” código PR-GF-01 en los numerales 6 y 7. Oficio de mandamiento de pago por medio del cual se da inicio al proceso de cobro coactivo; y la debida notificación al deudor.</p> <p>Conforme a la validación adelantada, se puede observar que, respecto a la documentación y lineamientos establecidos por el proceso, no se están utilizando de manera consistente ni se está haciendo un seguimiento adecuado a su implementación (procedimientos, manuales).</p>
6	<p>MANUAL DE COBRO COACTIVO</p> <p>En el desarrollo del proceso auditor, no se evidencia relación entre el procedimiento documentado por calidad y la Resolución No. 180 de 2018; Así como tampoco es claro la definición de las acciones a seguir y los roles y responsabilidades por parte de cada funcionario involucrado en el proceso.</p>

Cordialmente,



ALEJANDRA ALARCÓN GARZÓN
Jefe Oficina de Control Interno – IDUVI