

Fecha de emisión del informe:	23 de diciembre de 2025
Proceso auditado:	Gestión de Recursos Físicos
Líder del proceso:	Nancy Janneth Agudelo Moreno Leonardo Rozo Sarmiento
Objetivo de la Auditoría:	Evaluuar la gestión, control, actualización documental y cumplimiento normativo asociado a los contratos de arrendamiento, comodato y demás figuras jurídicas que regulan la tenencia de los bienes inmuebles.
Alcance de la Auditoría:	Verificación de la administración de los inmuebles de la entidad para la vigencia y cumplimiento de los contratos de arrendamiento y comodato, así como la evaluación del control documental y el uso autorizado de los bienes. - 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
Criterios de la Auditoría:	
Nombre Auditor:	Alejandra Alarcón Garzón

METODOLOGÍA

El proceso de auditoría interna se concibe como una herramienta fundamental de retroalimentación del Sistema de Control Interno. A través de este, se analizan las fortalezas y debilidades de los procesos auditados, así como la efectividad de los procedimientos de control y el grado de avance hacia el cumplimiento de las metas y objetivos institucionales. Su propósito es emitir recomendaciones imparciales, sustentadas en evidencia, que apoyen a los directivos en la toma de decisiones orientadas al logro de los resultados esperados.

La Oficina de Control Interno, en ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 87 de 1993, la Ley 1474 de 2011, y los Decretos 1537 de 2001 y 943 de 2014, y de conformidad con la guía de auditoría interna basada en riesgos para entidades públicas emitida por el DAFP, tiene la función de evaluar de manera independiente el Sistema de Control Interno.

Esta evaluación abarca 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 la consecución de los objetivos de la Entidad. Como resultado, se formulán recomendaciones dirigidas a asesorar al Representante Legal en la mejora continua del Sistema de Control Interno.

RESUMEN EJECUTIVO

La auditoría realizada al proceso de Recursos Físicos, específicamente en lo relacionado con la administración de los inmuebles de propiedad del Municipio de Chía y bajo la administración del IDUVI, tuvo como propósito evaluar la gestión, el control, la actualización documental y el cumplimiento de la normativa aplicable a los contratos de arrendamiento, comodato y demás figuras jurídicas que regulan la tenencia, uso y disposición de dichos bienes inmuebles.

Se entregó el preinforme de auditoría con el propósito de que se presentaran los soportes correspondientes a las observaciones identificadas por la Oficina de Control Interno. No obstante, habiendo transcurrido el plazo de cinco (5) días establecido para tal efecto, y ante la falta de respuesta o presentación de los soportes, en consecuencia, se deja en firme el informe de auditoría para el proceso de gestión de recursos físicos.

BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO

Se verificó el inventario de bienes de propiedad del municipio de Chía, mediante el Registro Único del Patrimonio – RUPÍ administrado por el IDUVI, donde se identificaron a la fecha un total de ciento cuatro (104) predios correspondientes a equipamientos (colegios, salones comunales, edificios administrativos, etc.).

Se solicitó al área de recursos físicos los convenios y/o comodatos de algunos de estos espacios físicos, incluidos los comodatos suscritos con las Juntas de Acción Comunal, para el uso de los salones comunales, encontrado que la mayoría de estos comodatos se encuentran vencidos.

Comodatos suscritos con JAC por actualizar

DESCRIPCIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO
CONTRATO COMODATO INSTITUTO SEGUROS SOCIALES	4 de febrero de 1992
CONTRATO COMODATO ASOCIACION COMUNAL DE JUNTAS	4 de diciembre de 1995
CONTRATO COMODATO J.A.C VEREDA LA BALSA	27 de noviembre de 2005

CONTRATO COMODATO EMISORA LUNA ESTEREO	4 de enero de 2006
CONTRATO COMODATO CLUB SOCIAL LA CHAVELA	26 de enero de 2007
CONTRATO COMODATO JAC BARRIO SIATA	16 de febrero de 2008
CONTRATO COMODATO INSTITUCION EDUCATIVA DELICIAS	12 de agosto de 2009
CONTRATO COMODATO JAC BARRIO LA PRIMAVERA	9 de octubre de 2009
CONTRATO COMODATO JAC BARRIO LA LORENA	28 de octubre de 2009
CONTRATO COMODATO INSTITUCION EDUCATIVA FAGUA	25 de noviembre de 2009
CONTRATO COMODATO INSTITUCION EDUCATIVA BOJACA	25 de noviembre de 2009
CONTRATO COMODATO J.A.C CERCA DE PIEDRA- LIBERTAD	15 de febrero de 2010
CONTRATO COMODATO J.A.C BOJACA- BOSQUE	15 de febrero de 2010
COMODATO COLEGIO SANTA MARIA DEL RIO	14 de octubre de 2010
CONTRATO COMODATO J.A.C BARRIO SAN JORGE	20 de diciembre de 2010
CONTRATO COMODATO C.T.I.	14 de febrero de 2011
CONTRATO COMODATO CRUZ ROJA	14 de febrero de 2011
COMODATO PRECARIO JAC BARRIO CHILACOS	1 de diciembre de 2012
COMODATO PRECARIO MUNICIPIO- BARRIO 20 DE JULIO	29 de diciembre de 2012
COMODATO PRECARIO MUNICIPIO VEREDA TIQUIZA	29 de diciembre de 2012
CONTRATO COMODATO J.A.C FAGUA	29 de diciembre de 2012
COMODATO PRECARIO MUNICIPIO- BARRIO BOCHICA	29 de diciembre de 2012
COMODATO PRECARIO MUNICIPIO- YEBABUENA BAJA	29 de diciembre de 2012
COMODATO PRECARIO JAC VEREDA LA BALSA	29 de diciembre de 2012
COMODATO PRECARIO MUNICIPIO-NUESTRA SRA.DE ROSARIO	29 de diciembre de 2012
COMODATO PRECARIO MUNICIPIO- YERBABUENA ALTA	29 de diciembre de 2012
CONTRATO COMODATO- JAC POLIDEPORTIVO BOCHICA	29 de diciembre de 2012
COMODATO PRECARIO MUNICIPIO - CAFAM	10 de marzo de 2013
ASOCIACION COMUNAL DE JUNTAS - ASOJUNTAS	9 de febrero de 2022
COMODATO 02 DEL 2019 - JAC BARRIO SAN LUIS	23 de junio de 2024
COMODATO 01 DEL 2019 - JAC INESITA EL REFUGIO	23 de junio de 2024
COMODATO 03 DEL 2019 - JAC FONQUETA II	19 de noviembre de 2024
COMODATO 04 DEL 2019 - JAC LA PRIMAVERA	17 de diciembre de 2024
COMODATO 06 DEL 2019 - JAC DELICIAS NORTE	28 de diciembre de 2024
COMODATO 05 DEL 2019 - JAC DELICIAS DEL SUR	28 de diciembre de 2024
COMODATO 01 DE 2020 JAC LA BALSA SECTOR CENTRO	1 de marzo de 2025
COMODATO 02 DE 2020 JAC LA BALSA SECTOR LA VIRGEN	18 de septiembre de 2025

Fuente: Subgerencia Administrativa y Financiera – Gestión de recursos físicos

Se identifica un riesgo significativo para el IDUVI, debido a la ausencia de contratos de comodato vigentes, prórrogas o documentos que regulen de manera clara y precisa el uso, las responsabilidades, las obligaciones y los mecanismos de seguimiento de los inmuebles entregados a las Juntas de Acción Comunal (JAC) u otras entidades. Esta situación genera debilidades en el control administrativo y jurídico de los bienes, incrementando los riesgos de ocupación irregular, uso indebido, deterioro de los inmuebles y circunstancias legales para el Instituto.

TERMINAL DE TRANSPORTES

Este espacio cuenta con un administrador que hace parte del Instituto, quien brinda apoyo en los temas logísticos y operativos necesarios para garantizar el adecuado funcionamiento del lugar, así como el cumplimiento de las normas que regulan su uso.

El predio utilizado como terminal de transporte dispone de trece (13) locales y dos (2) zonas de baños, los cuales son entregados tanto a empresas de transporte como a personas naturales (para la operación de baños y locales de cafetería), mediante contratos de arrendamiento debidamente suscritos.

Para la vigencia 2025, únicamente se registra un local desocupado. A continuación, se presenta la relación de los contratos de arrendamiento suscritos:

NÚMERO CONTRATO	CONTRATISTA	VALOR TOTAL 2025
1 del 16/03/2025	AUTOSERVICIO CHÍA LTDA (TERMINAL)	\$17,057,470
2 del 12/03/2025	COOTRACAR	\$11,381,430
3 del 16/03/2025	HUMBERTO RODRIGUEZ LOCAL RUTA CHÍA-SUBA (TERMINAL)	\$11,381,430
4 del 16/03/2025	TRANSPORTADORA SONATRANS LTDA (TERMINAL)	\$11,381,430
5 del 16/03/2025	TEUSACA	\$11,381,430
6 del 12/03/2025	FLOTA CHÍA LTDA (TERMINAL)	\$11,381,430
7 del 12/03/2025	LUCERNA ROJAS ARIAS BAÑOS URBANO (TERMINAL)	\$7,397,140
8 del 12/03/2025	CARLOS ALBERTO DIAZ BAÑOS INTERMUNICIPAL (TERMINAL)	\$6,753,120
9 del 12/03/2025	TRANSPORTES VALVANERA S.A (TERMINAL)	\$17,072,230

10 del 12/03/2025	JOSE MIGUEL ACERO MALAGON (Cafetería Terminal de Transporte Urbano)	\$4,882,330
11 del 12/03/2025	EXPRESO DEL SOL	\$11,381,430
12 del 12/03/2025	FLOTA COTRANSCOTA LTDA (TERMINAL)	\$11,381,430
13 del 26/03/2025	FREDY SASTOQUE SARMIENTO (Cafetería Terminal de Transporte Intermunicipal)	\$5,257,910
25 del 01/09/2025	TRANSPORTES GALAXIA SA TRANSGALAXIA SA (TERMINAL)	\$3,825,692

Fuente: Subgerencia Administrativa y Financiera – Gestión de recursos físicos

Se tomó una muestra para verificar 4 contratos así:

1. Contrato No. 03-2025 Humberto Rodríguez - local ruta Chía-Suba (Terminal)

El contrato corresponde al local No. 2, arrendado con destino al control de vehículos de servicio público que cubren las rutas intermunicipales desde el terminal de transportes del Municipio de Chía. Tiene vigencia desde el 16 de marzo de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025 y un valor total de ONCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS (\$11.381.430). A cancelar en un (1) pago mes vencido y nueve (9) pagos mensuales por valor de UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS (\$1.138.143).

Al respecto, es importante señalar la importancia de dejar, al cierre del expediente, un histórico del comportamiento de pago del arrendatario, con el fin de contar con trazabilidad sobre el cumplimiento de las obligaciones económicas, facilitar la verificación, control y seguimiento contractual, servir como insumo para futuras evaluaciones o renovaciones contractuales.

2. Lucerna Rojas Arias – baños (Terminal urbano)

Se suscribió contrato para el arrendamiento de una batería de baños, ubicados dentro del terminal de transporte urbano, denominado local 15. El valor del contrato se definió por SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA PESOS (\$7.397.140) divididos en diez (10) pagos por SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS (\$739.714).

Se recomienda suscribir un acta de entrega del espacio (baños), acompañada de un registro fotográfico detallado de las condiciones físicas al momento de la entrega y de la devolución, con el fin de garantizar el correcto uso y mantenimiento de las instalaciones, establecer

Página 512

responsabilidades claras frente a posibles daños y prevenir controversias contando con un soporte documental que facilite el seguimiento y control por parte del IDUVI.

3. José Miguel Acero Malagón - (Cafetería terminal de transporte urbano)

Con el Señor Malagón se suscribió contrato de arrendamiento del local No. 14 cuya destinación fue prestar el servicio de cafetería dentro del Terminal de Transporte Urbano.

El valor del contrato fue de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS (\$4.882.330) en diez (10) pagos por CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (488.233).

4. Transportes Galaxia S.A

Contrato de arrendamiento del local No. 3 ubicado en el Terminal de transportes intermunicipal, cuya destinación es prestar el servicio de despacho de vehículos de servicio público que cubren las rutas intermunicipales. El valor del presente contrato es por la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS NOVETA Y DOS PESOS (\$3.825.692) y se dividió en cuatro (4) pagos de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES PESOS (\$956.423) toda vez que el contrato fue suscrito el 3 de septiembre de 2025.

AUDITORIO ZEA MAYS

Para el alquiler del auditorio a particulares, se definieron unas tarifas de cobro por aprovechamiento económico, y se estableció el cobro de un depósito equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, el cual es exigido de manera adicional a la póliza correspondiente, con el fin de cubrir posibles daños, afectaciones o situaciones no amparadas por esta. Como herramienta de seguimiento y control establecida, se suscribe un acta de entrega del espacio al inicio del evento, permitiendo verificar el estado del inmueble y dejar constancia de las condiciones en que se entrega.

Tarifas Auditorio Zea Mays

Escenario	Aforo Máximo	2024		2025	
		Valor por Hora	Valor 8 horas	Valor por Hora	Valor 8 horas
Auditorio Principal / Evento Corporativo Cerrado al Público	700	\$880,000		\$930,000	\$5,952,000

Auditorio Principal / Evento Cultural Abierto al Público	700	\$520,000	\$3,328,000	\$550,000	\$3,520,000
Auditorio Principal / Colegios Privados Tarifa 1	700	\$500,000	\$3,200,000	\$530,000	\$3,392,000
Auditorio Principal / Colegios Privados Tarifa 2	700	\$470,000	\$3,008,000	\$490,000	\$3,136,000
Auditorio Principal / Colegios Privados Tarifa 3	700	\$440,000	\$2,816,000	\$466,000	\$2,982,400
Auditorio Principal / Colegios Privados Tarifa 4	700	\$420,000	\$2,688,000	\$450,000	\$2,880,000
Auditorio Principal / Colegios Públicos	700	\$390,000	\$2,496,000	\$415,000	\$2,656,000
Salón Múltiple 1 / Evento Corporativo Cerrado al Público	50	\$140,000	\$896,000	\$150,000	\$960,000
Salón Múltiple 1/ Evento Cultural Abierto al Público	50	\$80,000	\$512,000	\$85,000	\$544,000
Salón Múltiple 2 / Evento Corporativo Cerrado al Público	130	\$380,000	\$2,432,000	\$400,000	\$2,560,000
Salón Múltiple 2/ Evento Cultural Abierto al Público	130	\$200,000	\$1,280,000	\$215,000	\$1,376,000
Tarima Plazoleta Hoqabiga	2000	\$1,400,000	\$8,960,000	\$1,480,000	\$9,472,000
Casona Santa Rita (Zona Verde)	700	\$400,000	\$5,632,000	\$425,000	\$2,720,000

Fuente: Subgerencia Administrativa y Financiera – Gestión de recursos físicos

De acuerdo a la información suministrada por el área a cargo, se recomienda implementar un mecanismo de control y consolidación de la información relacionada con los alquileres del auditorio

y los cobros asociados, que permita llevar registros completos y verificables, con el fin de fortalecer el seguimiento financiero y operativo y facilitar la toma de decisiones.

Para los eventos de carácter institucional, el uso de los espacios se gestiona de manera interna, sin que se genere cobro alguno, en atención a su finalidad pública y administrativa.

Adicionalmente, se evidenció la implementación de un código QR dispuesto para el diligenciamiento de información y percepción por parte de la comunidad que hace uso de los espacios; no obstante, se identificó una baja participación, lo cual limita la efectividad de la encuesta como herramienta de seguimiento, control y mejora del servicio.

CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No. 001 del 11 de agosto de 2017

Celebrado entre el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI – y el Instituto Municipal de Recreación y Deporte – IMRD- para aunar esfuerzos de integración para garantizar el eficaz funcionamiento de las sedes deportivas propiedad del Municipio de Chía, fomentando el desarrollo de la práctica del deporte y recreación de los habitantes, generando un impacto social en el aprovechamiento de los escenarios deportivos por parte del Instituto Municipal de Recreación y Deporte.

El IDUVI se compromete a hacer la entrega formal al IMRD en calidad de préstamo de uso y goce de los bienes inmuebles que se relacionan a continuación:

- Unidad deportiva Parque Paraíso
- Unidad deportiva Bojacá
- Unidad deportiva Rio Frio
- Unidad deportiva La Lorena
- Unidad deportiva Parque El Cedro
- Unidad deportiva Samaria
- Unidad deportiva El Campincito
- Unidad deportiva Coliseo de la Luna y sede administrativa
- Unidad deportiva Villa Olímpica Unidad deportiva BMX
- Unidad deportiva Concha Acústica
- Unidad deportiva El Níspero (Compartido con la JAC La Balsa)
- Unidad deportiva Fagua
- Unidad deportiva Iiquiza
- Unidad deportiva Cerca de Piedra La Libertad
- Unidad deportiva La Balsa

Página 8/12

- Canchas de tenis zona urbana

El 19 de febrero de 2019 se firmó el OTROSÍ N°. 1 mediante el cual se incluyeron en el convenio los predios denominados "El Edén", "San Cayetano" y "Los Pinos".

Posteriormente, el 26 de diciembre de 2019 se firmó el OTROSÍ N°. 2 modificando la cláusula tercera "Relación de bienes inmuebles":

- Unidad deportiva Tiquiza (SE EXCLUYE)
- Unidad deportiva Cerca de Piedra La Libertad (SE INCLUYE PREDIO DENOMINADO SAN CAYETANO)
- Unidad deportiva El Edén (SE INCLUYE)
- Unidad deportiva Los Pinos (SE EXCLUYE)
- Unidad deportiva lagos de Chía (SE INCLUYE)

OTRO SI N°. 3 del 10 de marzo de 2020, nuevamente se modificó la cláusula tercera "Relación de bienes inmuebles":

- Predios denominados "La Ilusión N°. 1" y "La Ilusión N°. 2" (SE INCLUYEN)

OTRO SI N°. 4 del 6 de octubre de 2025 adición de predios identificados en la cláusula tercera así:

- Predio San Faustino – En la vereda Cerca de Piedra como parte del polideportivo La Libertad. (SE INCLUYE)

Al respecto, es importante señalar que la cláusula tercera establece que las fichas prediales de los inmuebles hacen parte integral del convenio; asimismo, el numeral 2 dispone que el IDUVI debe realizar la entrega de cada uno de los inmuebles objeto del convenio mediante acta. No obstante, al revisar el expediente, no se evidencian dichos documentos en relación con los predios incorporados mediante los OTROSÍ.

Finalmente, la cláusula décima primera del convenio establece que la supervisión del mismo, por parte del IDUVI, estaría a cargo del profesional universitario código 219, grado 5, del área de Gestión Inmobiliaria; sin embargo, no se evidencia la notificación formal de dicha asignación, ni la existencia de informes, oficios u observaciones que den cuenta del ejercicio de supervisión.

En tal sentido, la Oficina de Control Interno recomienda que, teniendo en cuenta que la administración y el control de los inmuebles se encuentran a cargo del área de Recursos Físicos, se evalúe la modificación de la asignación del supervisor o la implementación de una supervisión.

compartida, con el fin de garantizar el seguimiento adecuado y velar por el oportuno cumplimiento del convenio, tanto por parte del IDUVI como del IMRD.

CENTRO DE INTEGRACIÓN CIUDADANA – FONQUETA

En el desarrollo de la auditoría no se evidenciaron documentos relacionados con la entrega formal del Centro de Integración Ciudadana a otra dependencia de la administración municipal; asimismo, no se encontraron soportes que demuestren el control, seguimiento o administración que se ejerce sobre dicho inmueble por parte del IDUVI, en su calidad de administrador de los bienes inmuebles del municipio de Chía. Esta situación limita la trazabilidad de la gestión realizada y dificulta verificar el adecuado uso, conservación y cumplimiento de las responsabilidades asociadas al inmueble.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- En cuanto a la administración del auditorio, se recomienda implementar un mecanismo de control y consolidación de la información relacionada con los alquileres del auditorio y salones, y los cobros asociados, que permita llevar registros completos y verificables, con el fin de fortalecer el seguimiento financiero y operativo y facilitar la toma de decisiones
- Respecto al Convenio suscrito con el IMRD para el uso de los espacios deportivos y, teniendo en cuenta que la administración y el control de los inmuebles se encuentran a cargo del área de Recursos Físicos, se recomienda evaluar la modificación de la asignación del supervisor o la implementación de una supervisión compartida, con el fin de garantizar el seguimiento adecuado y velar por el oportuno cumplimiento del convenio, tanto por parte del IDUVI como del IMRD.
- Se considera importante implementar un sistema de control y seguimiento más riguroso y estructurado en relación con la gestión de los inmuebles municipales, con especial atención a la actualización de los contratos, las actas de entrega y la supervisión continua de las condiciones físicas de los bienes. Con el fin de garantizar la adecuada administración de los inmuebles, mitigar riesgos asociados al uso indebido y promover la transparencia y cumplimiento de la normativa vigente en la gestión pública.

- Se recomienda realizar una identificación clara, completa y actualizada de los predios de propiedad del Municipio, definiendo su situación jurídica, uso y dependencia responsabilizante. Así mismo, es importante que se suscriban los respectivos contratos de comodato y/o convenios interadministrativos que permitan la entrega formal de los inmuebles a las Juntas de Acción Comunal (JAC) o a las dependencias de la Administración Municipal que correspondan, conforme a la normatividad vigente, dando constancia del estado físico de los inmuebles y las responsabilidades y obligaciones de las partes, con el fin de garantizar una adecuada administración, control y conservación de los bienes inmuebles.

OPORTUNIDADES DE MEJORA Y/O HALLAZGOS

1. Se considera pertinente para el proceso fortalecer e implementar un sistema de control y seguimiento más riguroso y estructurado para la gestión de los inmuebles municipales, priorizando la actualización oportuna de los contratos, la formalización de las actas de entrega y recibo, y la supervisión periódica de las condiciones físicas de los bienes. Lo anterior permitirá optimizar la administración de los bienes inmuebles, mitigar los riesgos asociados al uso indebido o deterioro de los mismos y promover la transparencia, así como el cumplimiento de la normativa vigente en la gestión pública.
2. Se considera oportuno fortalecer la identificación, caracterización y actualización de los predios de propiedad del Municipio, definiendo de manera clara su situación jurídica, uso autorizado y la dependencia responsable de su administración. Así mismo, se considera pertinente formalizar la suscripción de los contratos de comodato y/o convenios interadministrativos que permitan la entrega formal de los inmuebles a las Juntas de Acción Comunal (JAC) o a las dependencias de la Administración Municipal correspondientes, de conformidad con la normatividad vigente, dejando constancia del estado físico de los bienes, así como de las responsabilidades y obligaciones de las partes. Lo anterior, con el fin de garantizar una adecuada administración, control, seguimiento y conservación de los bienes inmuebles municipales a cargo del IDUVI.

APROBACIÓN DEL INFORME DE AUDITORÍA

ALEJANDRA ALARCÓN GARZÓN
Jefe oficina de control interno



LEONARDO ROZO SARMIENTO
Profesional universitario de recursos físicos