

INFORME FINAL DE AUDITORÍA

ID - NOMBRE DE LA AUDITORÍA	5. MPFP - GESTIÓN PREDIAL	1050001-2023-0457
		No. Consecutivo
UNIDAD AUDITADA	Proceso de Gestión Predial	
ÁREA(S) RESPONSABLE(S)	Gerencia Corporativa de Sistema Maestro	

Fecha Reunión de Inicio: 7 de septiembre de 2023

Fecha Reunión de Cierre: 29 de noviembre de 2023

1. OBJETIVO GENERAL DE LA AUDITORÍA.

Verificar la Gestión predial de la Empresa en el marco del Convenio 20171240 - 2017 y en el desarrollo de los proyectos de inversión con el fin de valorar los esfuerzos técnicos y administrativos adelantados en los procesos de adquisición, mantenimiento y administración de los predios requeridos para la protección y conservación de los recursos hídricos que surten de agua al Acueducto Distrital conforme a lo dispuesto en el proceso de Gestión Predial de la EAAB-ESP.

2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA AUDITORÍA.

1. Evaluar el uso eficiente de los recursos destinados al Convenio 20171240-2017 y el cumplimiento de su ejecución respecto de lo programado.
2. Verificar el cumplimiento de los objetos contractuales asociados a la ejecución del Convenio 20171240-2017.
3. Verificar el aseguramiento de los predios determinados en las áreas de importancia estratégicas y proyectos de inversión parte de la muestra seleccionada.
4. Evaluar el cumplimiento de la meta Plan Distrital de Desarrollo 7341-15.
5. Evaluar la gestión para el desarrollo de los proyectos de inversión de la Empresa a cargo de la Dirección de Bienes Raíces, en el periodo enero de 2020 - junio de 2023.

3. ALCANCE DE LA AUDITORÍA.

Evaluar el flujo de información desde la suscripción del Convenio 20171240-2017, el desarrollo y gestión de la meta 7341-15, las actividades para la Adquisición de predios y las actividades del proceso Gestión Predial hasta la administración de los mismos.

4. MARCO NORMATIVO DE LA AUDITORÍA.

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 56 del 1 de septiembre de 1981 *“Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica, y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras.”*
- Ley 388 del 18 de julio de 1997 (Relacionada con adquisición predial)
- Plan Distrital de Desarrollo. (Metas)
- Plan General Estratégico 2020-2024.

- Acuerdo 11 de 2013 “Por el cual se modifica la estructura organizacional de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -ESP, y se determinan las responsabilidades de sus dependencias”, artículo 47.
- Resolución 0164 de 2015 “Mediante la cual se crean y se reglamentan los Subcomités de Control Interno en la EAAB-ESP”.
- Resolución 0791 del 12/08/2019 “Por el cual se adopta el Manual de contratación EAAB – ESP”.
- Resolución 1229 del 30/12/2020 “Por medio de la cual se adopta el Manual de Supervisión e Interventoría de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP”.
- MPEE0301 Administración de Riesgos y Oportunidades.
- MPEE0300M03-01 Manual Del Modelo Integrado De Planeación Y Gestión – MIPG.
- MPEE0301I01 Instructivo Análisis y Valoración De Riesgos y Controles.
- Matriz consolidada de riesgos institucionales.
- MPEE0300M01-04 Manual del Sistema Único de Gestión.
- MPFP0102 Adquisición Predial
- MPFP-0101 Etapa preliminar y estudios de adquisición
- Acuerdos de Gestión, indicadores del APA.
- Planes de Mejoramiento de la OCIG, de los Entes de Control y de la Dirección Gestión de Calidad y Procesos.
- Norma NS – 0172 Modelo de maduración y gestión de proyectos
- Norma NS – 0178 Requisitos mínimos de los estudios para la adquisición predial en la EAAB-ESP

5. DESARROLLO DE LA AUDITORÍA.

En cumplimiento del programa anual de auditoría 2023, se llevó a cabo la auditoría al Proceso MPFP Gestión Predial, en el marco de los componentes del Modelo Estándar de Control Interno (MECI) y COSO 2013, la cual se orientó hacia el análisis de la efectividad de los elementos de control de los riesgos del proceso, por medio de análisis a la operación y sus componentes, a través de la evaluación del diseño, aplicación, solidez de los controles específicos y la pertinencia de la valoración del riesgo residual; de igual forma, se verificó la existencia, aplicación de los indicadores en la ejecución de las actividades, desempeño del proceso y su aporte en el marco de la ejecución del convenio SDA 12402017 y el desarrollo de proyectos de inversión a cargo de la Empresa; basados en el flujo de control en el que se realizaron pruebas de cumplimiento, sustantivas y de doble propósito; en busca de agregar valor con el fin de mejorar las operaciones de la EAAB-ESP.

En la fase de alistamiento de auditoría se realizó la revisión de más de 15 fuentes documentales que incluyeron el despliegue estratégico de la Empresa, la caracterización del proceso Gestión Predial, matriz de riesgos, subprocesos y procedimientos del proceso ejecutados por la Dirección de Bienes Raíces, informes de auditoría interna y externa, banco de proyectos, entre otros elementos relevantes para el desarrollo de la auditoría.

Se realizó análisis de los riesgos de gestión y de corrupción, junto con los elementos de control asociados, con la priorización de estos teniendo en cuenta su directa intervención en la Gestión Predial de la EAAB - ESP.

Definidos los objetivos y alcance de la auditoría durante la fase de alistamiento, se realizó reunión de apertura de auditoría el 7 de septiembre de 2023 con la asistencia de funcionarios de la Gerencia

Corporativa de Sistema Maestro, la Dirección de Bienes Raíces y el equipo auditor de la Oficina de Control Interno y Gestión.

Una vez realizada la apertura de la auditoría, se procedió a realizar solicitudes de información mediante correo electrónico a las áreas responsables de la ejecución de actividades del proceso.

Las actividades adelantadas en la fase de ejecución de auditoría se enuncian a continuación:

5.1.1 Evaluar el uso eficiente de los recursos destinados al Convenio 20171240-2017 y el cumplimiento de su ejecución respecto de lo programado.

El proceso de Gestión Predial durante las pruebas de recorrido realizadas y mediante correo electrónico, reporto la situación financiera del convenio:

Tabla 1. Transferencias Convenio

CONCEPTO	ENTIDAD	VALOR TRANSFERENCIA
Acuerdo 003/2016	FONDIGER	\$ 66.448.353.000
Acuerdo 002/2017	FONDIGER	\$ 3.216.865.244
Acuerdo 001/2017	FONDIGER	\$ 64.894.789.692
Total Transferencias FONDIGER		\$ 134.560.007.936
Transferencia/2017	SDH	\$ 86.423.462.000
Transferencia/2018	SDH	\$ 72.365.065.000
Transferencia/2019	SDH	\$ 84.754.780.000
Transferencia/2021	SDH	\$ 29.314.617.000
Adición Recursos/2022	SDH	\$ 108.967.357.000
Total Transferencias SHD		\$ 381.825.281.000
Adición Recursos/2022	SDA	\$ 5.460.990.209
Adición Recursos/2022	SDA	\$ 19.989.664.000
Total Transferencias SDA		\$ 25.450.654.209
TOTAL TRANSFERENCIAS		\$ 541.835.943.145
REINTEGROS 2020		\$ 282.000.000.000
TOTAL RECURSOS CONVENIO		\$ 259.835.943.145

Fuente: Dirección Bienes Raíces-OCIG

En la Tabla 1, se reportan las transferencias de recursos realizadas desde el FONDIGER, Secretaria Distrital de Hacienda y Secretaria Distrital de Ambiente; también se observa el reintegro desde la EAAB a la Secretaria Distrital de Hacienda de recursos realizado en 2020, indagada la Dirección de Bienes Raíces sobre la situación, manifestó que en 2020 se suspendió por parte de Hacienda la transferencia de recursos debido a la atención de la emergencia sanitaria por Covid-19, esto implicó la devolución de 282 mil millones de pesos y la no transferencia del 1% de los ingresos corrientes del Distrito correspondiente a la vigencia 2019; estas transferencias se normalizaron en 2021.

En desarrollo de visita realizadas el 18 de octubre y 8 de noviembre de 2023, se reportó la situación financiera del convenio, evidenciado a través de matriz de seguimiento financiero y la descripción de procedimiento a seguir para la realización de pagos con cargo a los recursos del convenio, en la Tabla 2. Se describe la composición final del presupuesto vigente:

Tabla 2. Recursos Convenio

ITEM	EJECUCIÓN RECURSOS DEL CONVENIO	
1	TRANSFERENCIAS	\$ 541.835.943.145
2	(-) VALOR LIBERADO	\$ 282.000.000.000
3	(1-2) SALDO TOTAL CONVENIO	\$ 259.835.943.145
4	(5+6) TOTAL COMPROMETIDO	\$67.411.148.860
5	Giros Ejecutados	\$ 56.186.832.156
6	Saldo comprometido	\$11.224.316.704
	(3-4) DISPONIBLE PARA COMPROMISOS	\$ 192.424.794.285

Fuente: Dirección Bienes Raíces

Tabla 3. Compromisos Adquiridos

COMPROMISOS ADQUIRIDOS (VIGENCIAS 2017 – 2023)						
ESTADO		TOTAL, COMPROMETIDO	TOTAL, GIRADO	% COMPROMETIDO	SALDO COMPROMETIDO	% GIRADO
1	Contratos de prestación de servicios administrativos	\$ 7.733.716.273	\$ 3.128.380.662	2,98%	\$ 4.605.335.611	1,20%
2	Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión	\$ 9.162.538.121	\$ 7.977.995.983	3,53%	\$ 1.184.542.138	3,07%
3	Caja menor Bienes Raíces	\$ 9.960.221	\$ 9.949.425	0,00%	\$ 10.796	0,00%
4	Gastos de registro	\$ 931.245.528	\$ 368.084.005	0,36%	\$ 563.161.523	0,14%
3	Adquisición predial: 1. Predios	\$ 49.411.861.176	\$ 44.558.547.142	19,02%	\$ 4.853.314.034	17,15%
	2. Reasentamientos	\$ 161.827.541	\$ 143.874.939	0,06%	\$ 17.952.602	0,06%
TOTAL		\$ 67.411.148.860	\$ 56.186.832.156	25,94%	\$ 11.224.316.704	21,62%

Fuente: Dirección Bienes Raíces

Del total de recursos disponibles entre 2017 y 2023, correspondientes a \$ 259.835.943.145; la ejecución de estos recursos, se evidenciaron compromisos por el 25,94% y giros por el 21,62%, lo cual indica una baja ejecución presupuestal dentro de las aproximadamente 6 vigencias.

Por otra parte, de los recursos comprometidos el 73,3% corresponde a adquisición predial, seguido del 13,6% a contratos de prestación de servicios profesionales y apoyo a la gestión y del 11,5% asociados a contrato de prestación de servicios administrativos. No obstante, si se analizan los giros efectuados se observa que en prestación de servicios administrativos se alcanza un porcentaje del 40% al 45% y en los gastos de registro del 39,53%, porcentaje bajo, respecto del tiempo de ejecución del Convenio.

Tabla 4. Ejecución presupuestal

Ejecución presupuestal Convenio 2017-1247 (cifras en millones de \$)						
Valor total del convenio	Devolución de recursos a la SHD	Valor ajustado del convenio	Compromisos a 30/06/2023	% Ejecución	Saldo por ejecutar	% pendiente de ejecución
\$ 541.836	\$ 282.000	\$ 259.836	\$ 67.411	25,9%	\$ 192.425	74,1%

Fuente Dirección de Bienes Raíces- análisis equipo auditor

Se cuenta con un saldo disponible de \$192.425 millones para el desarrollo del convenio, fueron transferidos a la EAAB y aun no se han comprometido. Adicionalmente, antes de finalizar 2023, se transfieren desde el Distrito Capital el 1% de los ingresos corrientes correspondientes a la vigencia 2022, cifra estimada en \$110 mil millones, con lo cual, de no mejorar sustancialmente el porcentaje de compromisos, esta situación de baja ejecución empeorará.

Los recursos disponibles se encuentran depositados en cuenta de ahorro # 3167768287 de Bancolombia, con saldo a corte 30 de septiembre de 2023 de \$ 209,353,668,328 cuyo manejo financiero se encuentra a cargo de Dirección de Tesorería de la Gerencia Financiera de EAAB; el desembolso de los recursos se realiza usando el procedimiento establecido por la Empresa para tal fin y el ordenador del gasto es el Director de Bienes Raíces, previo cumplimiento de la presentación de los soportes correspondientes. Se debe de aclarar que desde 2020 la Dirección de Bienes Raíces, tiene la obligación de presentar al comité de inversiones la proyección de ejecución de los recursos del convenio para su aprobación en cada vigencia.

Frente a los rendimientos financieros generados en la cuenta de ahorros, el convenio tiene definido en la Cláusula Decima parágrafo segundo, que estos deben ser transferidos a la Secretaria Distrital de Hacienda una vez realizados los cruces correspondientes a los costos financieros generados, en la Tabla 5 se observan las devoluciones por concepto de rendimientos que se han generado.

Tabla 5. Devolución Rendimientos

DEVOLUCION RENDIMIENTOS	
Itaú	\$ 5.275.894.944
Colpatria	\$ 3.356.758.943
BBVA	\$ 14.580.479.203
Bancolombia	\$ 42.713.768.977
TOTAL	\$ 65.926.902.067

Fuente Dirección de Bienes Raíces- análisis equipo auditor

A pesar de que en la actualidad solo existe una cuenta en Bancolombia, los recursos del convenio estuvieron asociados a cuentas con los bancos Itaú, Colpatria y BBVA, estas cuentas fueron canceladas con motivo de la devolución realizada en 2020.

5.1.2 Verificar el cumplimiento de los objetos contractuales asociados a la ejecución del Convenio 20171240-2017.

El equipo auditor realizó la revisión de la ejecución financiera suministrada por la Dirección de Bienes Raíces de todos los contratos desde el año 2017 hasta la fecha; donde fueron seleccionados los Contratos de Prestación de Servicios del año en curso, es decir, 30 persona natural y 1 de persona jurídica que corresponde a un contrato de la vigencia 2022 con adición a la presente, lo anterior, con el objeto de verificar las acciones efectuadas en los 772 predios determinados como priorizados, es de señalar, que en el ejercicio de la auditoria se analizó los contratos desde las herramientas aplicativo SAP, portal de contratación y Lotus desde el año 2017 a la fecha, por medio de sus actividades y evidencias respecto del objeto del Convenio, producto de ello se constató la información tal y como se observa en la siguiente tabla:

Tabla 6. Objetos Contractuales

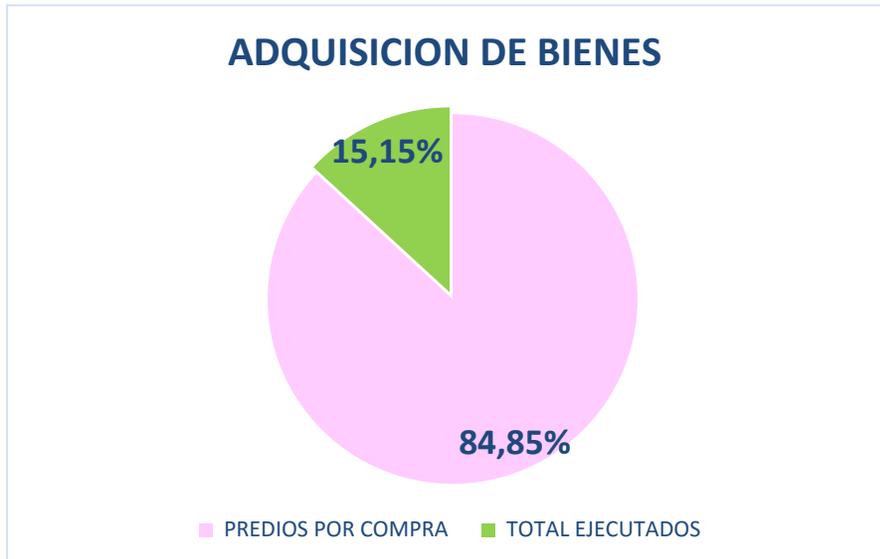
Vigencia	Cantidad	Tipo persona	Relación con convenio	Valor por año
2017	1 16	Persona Jurídica - Avaluos Ingeniería inmobiliaria S.A.S.1-05-25200-1306-2017 Persona Natural (Contrato prestación de servicios)	Procesos de Adquisición de Predios que se requeridos para la Conservación y Recuperación las Áreas de importancia Estratégica para Preservación de Recursos Hídricos	Comprometido \$ 5.633.066.000 Pagado \$1.983.286.269
2018	4	Persona Natural (Contrato de prestación de servicios)	Estudios Catastrales Seguimiento a los Procesos Administrativos en Revisión Social, Técnica y Jurídica de los Predios que se van a adquirir.	\$106.517.400
2019	2 29	Persona Jurídica Persona Natural (Contrato de prestación de servicios)	Estudios técnicos, jurídicos, adquisición del Convenio.	\$ 1.998.422.598
2020	23	Persona Natural (Contrato de prestación de servicios)	Componente técnico, jurídico, social y de mantenimiento	\$819.905.833
2021	1 28	Persona Jurídica Persona Natural (Contrato de prestación de servicios)	Prestar servicios profesionales en la ejecución del componente jurídico, técnico en la solicitud, revisión y aprobación de avalúos comerciales necesarios en los procesos de adquisición predial	\$1.333.851.658
2022	27	Persona Naturales (Contrato de prestación de servicios)	Componente técnico, jurídico, social y de mantenimiento.	\$1.991.639.667
2023	30	Persona Natural	Análisis de revisión de avalúos, actividades de seguimiento, jurídico, técnico y social	\$2.134.801.490 Corte \$955.358.219

Fuente Dirección de Bienes Raíces- análisis equipo auditor

En desarrollo de lo anterior, se verificó alrededor de 25 informes de gestión de los contratos de prestación de servicios del año 2023, asociados a la base de predios del Convenio y se obtuvo que se han generado actividades en 310 predios; entre otras cosas, acciones como: cartografía técnica, visitas a los inmuebles, conceptos técnicos sobre estado de bienes, fichas prediales, estudios de títulos, proyección de resolución de oferta de compra, elaboración de minutas de compraventa y escrituras, notificaciones, resoluciones de expropiación, censos poblacionales, conceptos sociales, base de datos de unidades sociales y reuniones entre otras; de la meta establecida en 25 informes, los profesionales señalan que revisaron de 40 a 80 predios pero no indican la individualización de los bienes inmuebles.

Ahora bien, el equipo auditor en el ejercicio estableció que de 772 predios priorizados en el Convenio se adquirieron 14 inmuebles para el año 2020; 31 para el 2021; 46 para el 2022 y 25 para el 2023, lo que suma un total de 117 predios, es decir, en 72 meses de ejecución el promedio de adquisición es de 1.62 bienes por mes; en presupuesto se han pagado \$44.558.547.142 y falta por girar a la fecha \$4.853.314.034.

Ilustración 1. Estado Adquisición.



PREDIOS POR COMPRAR	772
TOTAL EJECUTADOS	117

Fuente: Análisis equipo auditor

De lo anterior, se establece que a pesar de generarse un valor total entre contratos de prestación de servicios y administrativos de \$16.896.254.394 no se obtiene la eficiencia en la compra de los predios, además, a la anterior cifra debe sumarse el valor de la compra de predios, que a la fecha ha comprometido \$50.514.894.466 lo que significa \$701.595.756 por mes para un total de presupuesto \$936.265.956, evidenciándose falta de planeación en la ejecución del Convenio, teniendo en cuenta, que la adquisición de predios se encuentra por debajo del 30% que a la fecha debería encontrarse superior al 75% según las metas estratégica del plan de desarrollo distrital.

Valga la pena señalar, que a fin de dar cumplimiento al objeto del contrato al 27 de julio del 2027, se debe realizar la adquisición de 14.71 por mes, acción imposible de cumplir porque a la fecha el indicador de adquisición es notoriamente menor.

Además, se identificó que algunos contratos de prestación de servicios no han sido creados en el aplicativo Lotus o no se tiene cargue respectivo incumpléndose con lo establecido en el manual de contratación con el cargue de documentación.

Finalmente, teniéndose en cuenta los principios de economía, eficiencia y eficacia valorados, las evidencias permiten establecer que en la vigencia 2017 a 2023, se presentan debilidades que afectaron la gestión adelantada por la Entidad con el fin de dar cumplimiento al objetivo del Convenio y en las metas de ciudad, establecidas en el plan de desarrollo.

5.1.3 Verificar el aseguramiento de los predios determinados en las áreas de importancia estratégicas y proyectos de inversión parte de la muestra seleccionada.

Como primera medida es necesario aclarar que la **Adquisición Predial** son las actividades anteriores a la ejecución de proyectos de infraestructura realizada en forma sistemática por la EAAB-ESP en la fase de maduración “*diseños e ingeniería de detalle*”, donde se deben elaborar una serie de pasos, así:

- Identificación física (levantamiento topográfico de acuerdo con la norma técnica “NS-030 Lineamientos para trabajos topográficos”)
- Actividades jurídicas de predios
- Actividades sociales de los predios afectados para el desarrollo de los proyectos.

La mayoría de los predios son relacionados con los proyectos de la Empresa que impactan los procesos misionales y se encuentran determinados en metas estratégicas definidas por el Plan de Desarrollo Distrital.

El objetivo primordial es dirigir, realizar y controlar los componentes Técnico, Jurídico, Social y Documental requerido para la adquirir los predios necesarios para la ejecución de los proyectos de infraestructura necesarios para el servicio de Acueducto y Alcantarillado de la Capital.

Este ejercicio debe realizarse como preámbulo de cualquiera de los elementos de adquisición de un predio ya sea por compra, servidumbres o restablecimiento de predios y para claridad de la auditoría, el equipo auditor determinó visualizar este procedimiento en dos componentes esenciales, así:

- Adquisición Predios convenio 20171240-2017
- Adquisición Predios Proyectos de inversión EAAB-ESP

Para este entendido el 11-09-2023 fueron solicitados a la Dirección de Bienes Raíces la información de actividades realizadas en los Proyectos de inversión y el convenio 20171240-2017 entre la secretaria Distrital de Ambiente, encaminado a lo establecido en el proceso Gestión Predial y el procedimiento MPFP0102 Adquisición Predial.

La información suministrada fue:

- Archivo en Excel ANEXO NUMERAL 1 PROYECTOS DE ADQUISICIÓN EN EJECUCION DBR - 2023.
- 5 Archivos en Excel ANEXO NUMERAL 2 CONTRATOS SUSCRITOS 2019 a 2023 – DBR.
- Archivo en PDF ANEXO 3 SOLICITUD MEMORANDO 252001-2023-01049 DEL 11-09-2023.
- 3 Archivos en Excel ANEXO NUMERAL 4 BASE DE PROCESOS DE ADQUISICION CONVENIO 1240 DE 2017.

El 02-10-2023 se requirió el listado de los contratos a cargo de dirección de Bienes Raíces relacionados en el aplicativo SAP desde la vigencia 2019; el archivo remitido es:

- Archivos en Excel CTOS 2019 A 2023 DBR.

En complemento de lo anterior fue solicitada a la Gerencia Corporativa de Planeamiento y Control información actualizada de la ejecución del Plan Distrital de Desarrollo PDD por medio de Sistema de Seguimiento al Plan de Desarrollo Distrital SEGPLAN, en cumplimiento fue remitido por la GCPYC los siguientes documentos:

- Archivo en Excel 6. BASE SEGUIM PDD.
- Archivo en Excel 4. ORIGINAL Compromisos - Giros 30.06.2023.

Con la información anteriormente descrita el equipo auditor realizó análisis de los proyectos con dificultades en predial y determino la siguiente muestra:

Sistemas de abastecimiento: Bosa III, Cerros Sur Orientales, Ciudadela Sucre, Tanque Suba Alto, Cerro Norte, Aguas Claras, Renovación Línea Matriz La Laguna - El Dorado, Ampliación tanque el Volador, Renovación de la línea San Diego Norte (Parque Nacional-San Diego).

Ahora bien, para el desarrollo del componente del ejercicio auditor respecto al Convenio 20171240, se aplicaron las técnicas de auditoría que corresponden a la revisión documental observación, entrevistas y confirmación, para ello, se realizó sesión de trabajo con los profesionales asignados por la Directora pertenecientes a Gestión Predial que tienen bajo su responsabilidad gestionar el Convenio 20171240 de 2017 suscrito entre la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP y la Secretaria Distrital de Ambiente – SDA el 21 de julio de 2017 con vigencia hasta el 27 de julio de 2027 que tiene por objeto:

“Aunar esfuerzos técnicos y administrativos para adelantar los procesos adquisición, mantenimiento y administración de los predios requeridos para la protección y conservación de los recursos hídricos que surten de agua al Acueducto Distrital, en cumplimiento del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, reglamentado por el Decreto 0953 de 2013, compilado éste último en el Título 9 Instrumentos Financieros y Económicos y Tributarios, Capítulo 8, Adquisición y Mantenimiento de Predios y la financiación de esquemas de pagos de servicios ambientales en áreas estratégicas que surten de agua a los acueductos, del Decreto 1076 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible”

Valga la pena señalar que, el Convenio tiene su origen en la orden No. 4.25 contenida en la Sentencia del Consejo de Estado AP-25000-23-27-000-2001-90479-01, que señaló:

“4.25 ORDENESE al Departamento de Cundinamarca, al Distrito Capital, a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR y a los entes territoriales aferentes del Río Bogotá, promover la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales, mediante la adquisición y mantenimiento de dichas áreas y la financiación de los esquemas de pago por servicios ambientales, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 - artículo 108 - Ley 1450 de 2011 - artículo 210 – y el Decreto reglamentario 953 de 2013.

Asimismo, ORDÉNASE al Departamento de Cundinamarca, al Distrito Capital y a los entes territoriales que hacen parte de la cuenca hidrográfica del Río Bogotá apropiar de manera inmediata un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales de acuerdo con la Ley 1450 de 2011 - artículo 210 – y el Decreto reglamentario 953 de 2013.

ORDÉNASE al Departamento de Cundinamarca, al Distrito Capital y a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR que en el término perentorio e improrrogable de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia identifiquen, delimiten y prioricen las áreas de importancia estratégica, con base en la información contenida en los planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas, planes de manejo ambiental de microcuencas, planes de manejo ambiental de acuíferos o en otros instrumentos de planificación ambiental relacionados con el recurso hídrico. La identificación, delimitación y priorización de las áreas de importancia estratégica, deberá contar con el aval del Consejo Estratégico de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá – CECH – y posteriormente a la Gerencia de la Cuenca Hidrográfica del río Bogotá – GCH – quienes tendrán la potestad de solicitar los ajustes en el marco de la gestión integral de la cuenca.”

Así las cosas, dentro de las obligaciones dispuestas en la cláusula cuarta del Convenio 20171240 la EAAB-ESP se comprometió entre otras:

- Adelantar la contratación para la elaboración de los estudios técnicos y jurídicos necesarios en los procesos de compra de predios, levantamientos topográficos, estudio de títulos, avalúos comerciales, censo y estudio socio económico.
- Adelantar los respectivos procesos de compra de predios conforme a lineamientos de las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y Ley 42 de 1994, mediante enajenación voluntaria, expropiación judicial o administrativa desde su inicio hasta su culminación.
- Presentar de forma semestral informes financieros que reflejen los rendimientos generados.
- Designar a los funcionarios encargados de la supervisión del presente convenio y de la conformación del comité técnico.

En desarrollo del Convenio se determinaron las siguientes áreas estratégicas:

- (i) Cerros Orientales de Bogotá
 - (ii) Embalse de Tominé
 - (iii) Sumapaz
 - (iv) Reserva Natural Chingaza
- y las que se determinen.

Las anteriores áreas corresponden a 302.929 hectáreas que son de importancia estratégica y se delimitaron en las siguientes actas del Consejo Estratégico de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá – CECH:

- Acta No. 18 del 22 de noviembre de 2016
- Acta del 4 de abril de 2018
- Acta No. 025 del 12 de abril de 2018
- Acta del 20 de junio de 2019
- Acta de validación del 18 de julio de 2019
- Acta de validación 27 de septiembre de 2019
- Resolución 03922 “Por la cual se adicionan áreas de Importancia Estratégica para la Conservación de recursos hídricos en el Distrito Capital y se adoptan otras determinaciones”

Con el objeto de evidenciar las Gestiones adelantadas por el área de Gestión Predial, se analizó las siguientes Actas de Comité Técnico del Convenio en estudio:

- Acta 15 de diciembre de 2017
- Acta 16 de abril de 2018
- Acta 18 de abril de 2018
- Acta del 10 de julio de 2018
- Acta 27 de agosto de 2018
- Acta 25 de octubre de 2018
- Acta 23 de enero de 2019
- Acta 14 de junio 2019
- Acta 16 de julio de 2019
- Acta 21 de agosto de 2019
- Acta 2 de diciembre de 2019
- Acta del 27 de febrero 2020
- Acta del 24 de marzo de 2020
- Acta del 6 de abril de 2020

- Acta 22 de abril de 2020
- Acta del 20 de mayo de 2020
- Acta del 18 de junio de 2020
- Acta del 24 de febrero de 2021
- Acta 6 de abril de 2021
- Acta 28 de abril de 2021
- Acta del 31 de mayo de 2021
- Acta del 11 de junio 2021
- Acta del 12 de julio de 2021
- Acta del 9 de agosto de 2021
- Acta 14 de marzo de 2022
- Acta 13 de junio de 2022

Al contrastar el objetivo del Convenio 20171240, con las obligaciones descritas para la Empresa, las bases de datos de los predios adquiridos, ofertados, e inmuebles señalados como no viables y las actas del Comité, se evidenció que entre 2017 y 2019 se establecieron las áreas de importancia estratégica, a la fecha se han adquirido 117 propiedades a nombre de la Secretaria Distrital de Ambiente de 772 establecidas, lo cual representa el 15,35%, es decir, que las acciones adelantadas por el área de Gestión Predial desde el año 2019 son insuficientes para dar cumplimiento con el fin del Convenio.

De otra parte, en el transcurso de esta auditoría se comprobó que 193 inmuebles que habían sido incluidos en la base de predios desde el comité técnico del 25 de octubre de 2018, solo hasta septiembre de 2023, es decir, transcurrido 5 años la Dirección de Gestión Predial indicó en reunión del 18 de octubre y ratificada el día 9 de noviembre de 2023 que se presentará al comité técnico para excluir dichos predios, por considerar que estos no son viables, para pasar por proceso de saneamiento por parte del propietario actual entre otras.

Así las cosas, el equipo auditor procedió a verificar una muestra de selección de carácter no probabilístico, bajo el criterio de las modas del universo de datos, y en ese orden de ideas, se seleccionaron, 4 modas así, (i) administración o en cabeza de entidades públicas, (ii) propietario sin interés de realizar el saneamiento, (iii) requiere de saneamiento y (iiiv) sucesiones ilíquidas, de lo anterior, se identificaron 26 predios para revisión física.

De la información anterior, y después de las revisiones en físico de las carpetas relacionadas se estableció que desde el año 2017 cuentan con las Resoluciones de Utilidad Pública - DUP, tramites de georreferenciación, estudios técnicos, solicitudes por parte de los propietarios, visita a predios, conceptos sociales, en los años 2018 a 2019 y documentos con fechas posteriores, e igualmente 2 predios con certificaciones catastrales de 2023 sin más actuaciones registradas, para el año 2023 la última actividad encontrada fue la georreferenciación (plano) por parte de la Secretaria de Ambiente para las carpetas.

Ahora bien, en caso de saneamiento en algunas de las actuaciones realizadas fue por parte de Avales (2018 – 2019), no se encontró gestión por parte del equipo a fin de que el propietario realice la gestión correspondiente.

Respecto a la exclusión, el equipo auditor no evidenció ningún concepto por parte del equipo del Convenio donde se determine la no viabilidad de los 193 predios, ni ayuda de memoria por parte de este donde se realice un análisis predio a predio para su correspondiente no viabilidad, se observó que estos ya se tienen identificados y a la fecha siguen sin emitir dicho concepto para el comité Técnico.

El equipo auditor en la prueba de recorrido del 18 de octubre y el jueves 9 de noviembre de 2023, observo el plan de adquisición predial definido año a año para el cumplimiento del Convenio en estudio, se analizó la información allegada mediante correo electrónico de 20 de octubre de 2023, con cronogramas e informes relacionados con este, no obstante, de la revisión no se evidencio el plan de predial, los documentos no cuentan con firmas de aprobación, definición de responsables y recursos asociados al mismo, así se señale por parte del equipo del Convenio que se tiene una estructura y unos cronogramas, estos no se ven reflejados como se señala en la caracterización, solo se tiene seguimiento.

De lo expuesto, el equipo auditor evidenció que se ha presentado un deficiente cumplimiento respecto de las obligaciones y el avance del objetivo del Convenio Interadministrativo, desde el año 2017 a la fecha, pues a pesar de las gestiones realizadas por el área, no se obtiene el resultado requerido para la adquisición predial determinada.

5.1.4 Evaluar el cumplimiento de la meta Plan Distrital de Desarrollo 7341-15.

El Plan Distrital de Desarrollo vigente, tiene definido el macroproyecto 7341 “Adecuación hidráulica y recuperación ambiental de humedales, quebradas, ríos y cuencas abastecedoras en el área de cobertura de la EAAB”, dentro de este se estableció la meta 7341-15 “Incrementar 6000 hectáreas para la conservación en cuencas abastecedoras y otras áreas de importancia estratégica para la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá”, meta bajo la responsabilidad de la EAAB-ESP.

Es de indicar, que para la ejecución, control y seguimiento de dicha meta, se suscribió el compromiso Gerencial de **“INCREMENTAR HECTÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN EN CUENCAS ABASTECEDORAS Y OTRA ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ”** entre la Directora Administrativa de Bienes Raíces con la aprobación del Gerente Corporativo de Sistema Maestro, en el marco del indicador Estratégico **1 - CONSERVACIÓN DE HECTÁREAS EN CUENCAS ABASTECEDORAS Y OTRAS ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA** y programa 17341 - Adecuación hidráulica y recuperación ambiental de humedales, quebradas, ríos y cuencas abastecedoras, que hace parte del objetivo estratégico

De esta manera, con el mencionado Acuerdo se da contribución a: **“ADQUIRIR LAS HECTÁREAS QUE BUSCAN LA PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS, AMPARADAS BAJO EL CONVENIO 1240/2017 DE LA EAAB-ESP Y SDA”**.

Ilustración 2. Compromiso Gerencial

ESPECIFICACIONES													
Nro	Medio de Verificación	Unidad	Actividades									Inicio Planeado	Fin Planeado
1	MPFD0801F08 Informe	Unidad	2000 Hectáreas									03/01/2023	12/31/2023

CUMPLIMIENTO PLANEADO												
Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
		12	12	12	204	204	204	330	330	330	2000	

CUMPLIMIENTO REAL												
Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
		11.7984	11.7984	11.7984	188.1139	188.1139	188.1139	188.2663	188.2663	188.2663		

Fuente: Intranet – Acuerdos de Gestión

De lo anterior, se evidenció que durante la vigencia 2023, en los 8 meses valorados no se dio cumplimiento a las metas estipuladas.

Ahora bien, en lo que respecta al avance de la meta, existe rezago desde la vigencia 2021 hasta la fecha con diferencia de más de 1100 hectáreas, cifra que debía sumarse a las 2000 planificadas para la presente vigencia; en este entendido y con la cantidad adquirida a 30-09-2023 la meta del Plan Distrital de Desarrollo se encuentra incumplida por debajo del 50%.

Tabla 7. Avance Físico Meta PDD 7341-15

AÑO	META	EJECUTADO	AVANCE O REZAGO
2020	700	787,17	87,17
2021	800	553,23	-246,77
2022	1000	103,30	-896,70
2023	2000	188,27	-1811,73
TOTAL	4500	1631,97	-2868,03

Fuente: Resumen PDD 30 Sept 2023 Resultados Corporativos-OCIG

De acuerdo con el reporte oficial de avance de metas Plan de Desarrollo, esta tiene un avance acumulado del 27,2%.

La Dirección de Bienes Raíces durante las pruebas de recorrido realizadas, manifestó que el avance en el cumplimiento de la meta presentaba diversas dificultades en marcadas en los siguientes aspectos:

- Definición de Cabida y Linderos a cargo de los propietarios de los predios en proceso de adquisición, Falta de interés por parte de los propietarios de los predios en el saneamiento.
- Retrasos en el saneamiento predial
- Demoras por parte de entidades (Catastro distrital, Notariado y registro, entidades territoriales, entre otra.) en la entrega de resultados de los tramites bajo su responsabilidad, como avalúos, registro de propiedades, tramites de saneamiento, entre otros.

Finalmente, el equipo auditor verifico más de 15 documentos remitidos por la Dirección Bienes Raíces, en los cuales se observan solicitudes a entidades y reiteraciones de las mismas, sin embargo, en la actualidad no se cuenta con mejoras en los tiempos de gestión para el cumplimiento de la meta.

5.1.5 Evaluar la gestión para el desarrollo de los proyectos de inversión de la Empresa a cargo de la Dirección de Bienes Raíces, en el periodo enero de 2020 - junio de 2023.

Para el desarrollo del presente objetivo es necesario remitirnos a los párrafos iniciales del numeral 5.1.3 que tiene como fin principal las áreas de importancia estratégicas y proyectos de inversión, debido a que la información allí descrita es también pertinente para evaluar la gestión en el desarrollo de los proyectos de gestión respecto de los documentos: MPFP0102 Adquisición Predial, Norma NS – 0172 Modelo de maduración y gestión de proyectos y Norma NS – 0178 Requisitos mínimos de los estudios para la adquisición predial en la EAAB-ESP.

Con el cruce de la información suministrada por las diferentes Áreas, fueron seleccionados los proyectos con relación a: terrenos, Reasentamientos, Servidumbres, Asesoría Predial y Estudio Prediales; de esta manera fueron encontrados 142 proyectos con 559 elementos PEP que además se vienen comprometiendo desde la vigencia 2016 hasta 2023 como se relaciona a continuación:

Tabla 8. Distribución elementos PEP 2016 - 2023

VIGENCIA	CANTIDAD ELEMENTOS PEP	PORCENTAJE ELEMENTOS PEP
2016	70	11,63
2017	135	22,43
2018	113	18,77
2019	99	16,45
2020	58	9,63
2021	45	7,48
2022	81	13,46
2023	1	0,17

Fuente: Análisis Equipo Auditor

En síntesis, el 69% de los elementos PEP se han comprometido antes de pandemia es decir desde 2016 a 2019, determinando un atraso significativo en el desarrollo de proyectos porque los compromisos presupuestales

no se han desarrollado en su totalidad; en este caso los aspectos prediales están a la inversa puesto que debía existir mayor ejecución de las primeras vigencias y no como se visualiza en la actualidad, acciones acumuladas que exigen mayores esfuerzos para solucionar los compromisos anteriores limitando las actividades de gestión en las vigencias actuales y futuras.

En los datos anteriores pudo observarse elementos PEP que iniciaron en una vigencia, pero tienen ejecución en otras por el condicionamiento de vigencias futuras.

Los auditores con la Dirección de Bienes Raíces desarrollaron reunión el 17-10-2023 para aclarar inquietudes sobre las acciones desarrolladas por esta dependencia, entre otras cosas fue visualizada la información de los diferentes los siguientes sistemas abastecimiento Bosa III, Cerros Sur Orientales, Ciudadela Sucre, Tanque Suba Alto, Cerro Norte, Aguas Claras, Renovación Línea Matriz La Laguna - El Dorado, Ampliación tanque el Volador, Renovación de la línea San Diego Norte (Parque Nacional-San Diego), donde se argumentaron las dificultades para adquirir predios entre otros detalles demoras en los fallos judiciales, problemas de trazados y sus respectivos cambios y la aceptación de errores por la generación de las certificaciones dispuestas con el Memorando 01055 del 18-07-2019 Red Matriz firmado por la Directora de Red Matriz de Acueducto de la época.

Por otra parte se analizó el tipo de coordinación que existe para las actividades sobre proyecciones prediales contenidas en el Anexo 10 de los contratos de diseño y la transición con la norma de Servicios NS - 0178 Requisitos mínimos de los estudios para la adquisición predial en la EAAB-ESP; en la visita se pudo establecer que existe un cuello de botella entre los proyectos que realizaban las adquisiciones prediales por intermedio del anexo 10 y la transición de la norma 178, porque La Dirección de Gestión Predial exige la documentación con la nueva norma sin importar que la consultoría o la Ingeniería de detalle fuese realizada con otro documento (Anexo 10); es de aclarar que en 51 proyectos existen los avances de gestión predial acorde a las directrices de la norma pero por falta del documento de solicitud no se inician las acciones correspondientes, esto fue visualizado entre las Áreas ejecutoras y Gestión predial en 19 de los 31 proyectos.

En 44 proyectos se observaron que su activación se realizó en años posteriores y su demora es por aspectos prediales.

**PROCESO: EVALUACIÓN INDEPENDIENTE
SUBPROCESO: AUDITORIAS DE LA OCIG**



FORMATO: INFORME DE AUDITORÍA

Tabla 9. Proyectos POIR activados en años diferentes por aspectos prediales

Definición proyecto	Nombre del proyecto	2Id del proyecto	AÑO TARIFARIO ENTRADA EN OPERACIÓN	Años tarifarios	Año del compromiso	Objeto Contrato	Macro Proyecto	Nombre Macro - proyecto
RE-2005-042	INTERCEPTOR RIO BOGOTA - FUCHA - TUNJUELO	CeC-RE-2005-042-T	2	AT2: Jul 2017-Jun 2018	2019	ADQUISICION DE TERRENO ADQUISICION INTERCEPTOR RIO	0021	Construcción del sistema troncal y secundario de alcantarillado sanitario
RE-2005-077	INTERCEPTOR TUNJUELO CANOAS SRB FASE II	CeC-RE-2005-077-T	2	AT2: Jul 2017-Jun 2018	2019	INTERCEPTOR TUNJUELO CANOAS SRB FASE II PROYECTO C	0054	Acciones para el saneamiento del Río Bogotá
DM-1004-001	SISTEMA DE ACUEDUCTO AGUAS CLARAS	DM-1004-001-T	3	AT3: Jul 2018-Jun 2019	2020	ADQUISICION DEL PORYECTO SISTEMA AGUAS CLARAS PARA	7334	Construcción y expansión del sistema de abastecimiento y matriz de acueducto en el área de cobertura de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
DM-1005-012	LINEA DE IMPULSION LOS SOCHES TIHUAQUE	DM-1055-006-T	3	AT3: Jul 2018-Jun 2019	2020	PROCESO DE ADQUISICION DE LINEA TIQUAQUE LINEA IPULS	7334	
DM-1005-012	LINEA DE IMPULSION LOS SOCHES TIHUAQUE	DM-1055-006-T	3	AT3: Jul 2018-Jun 2019	2020	PROCESO DE ADQUISICION LINEA DE IMPULSION A LOS SO	7334	
DM-1005-013	LINEA MATRIZ DE DISTRIBUCION TANQUE TIHUAQUE	DM-1055-006-T	3	AT3: Jul 2018-Jun 2019	2020	ADQUISICION DE LINEA MATRIZ DE DISTRIBUCION TANQUE	7334	
DM-1005-013	LINEA MATRIZ DE DISTRIBUCION TANQUE TIHUAQUE	DM-1055-006-T	3	AT3: Jul 2018-Jun 2019	2020	PROCESO ADQUISICION LINEA DE DISTRIBUCION TANQUE T	7334	
DM-1005-013	LINEA MATRIZ DE DISTRIBUCION TANQUE TIHUAQUE	DM-1055-006-T	3	AT3: Jul 2018-Jun 2019	2020	PROCESO DE SERVIDUMBRE PARA LINEA MATRIZ DISTRIBUC	7334	
DM-1005-013	LINEA MATRIZ DE DISTRIBUCION TANQUE TIHUAQUE	DM-1055-006-T	3	AT3: Jul 2018-Jun 2019	2020	PROCESO DE ADQUISICION DE SERVIDUMBRE LINEA DE DIS	7334	
DM-1055-008	OPTIMIZACION DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO UNICERROS	DM-1055-008-T	3	AT3: Jul 2018-Jun 2019	2020	PROCESO DE SERVIDUMBRE PARA EL PROYECTO OPTIMIZACI	7334	
DM-1007-003	LINEA BOSA III	DM-1007-003-T	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2021	PROCESO DE SERVIDUMBRE DEL PROYECTO LINEA BOSA III	7334	
DM-1055-007	OPTIMIZACION DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO CERRO NORTE	POIR 170-T	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2021	ADICION RECURSOS PARA LA ADQUISICION DE TERRRENOU	7334	
DM-4002-008	RENOVACION LINEA PARAISO III	DM-1055-009-T	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2021	PROCESO DE ADQUISICION OPTIMIZACION DE LOS SISTEMA	0050	Renovación y/o reposición de los sistemas de abastecimiento, distribución matriz y red local de acueducto en el área de cobertura de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
DM-4004-018	VARIANTE LINEA DE DISTRIBUCION TANQUE ALPES	DM-3004-004-T	3	AT3: Jul 2018-Jun 2019	2021	PROCESO DE ADQUISICION CONTRUCCION TANQUE LA VERED	0050	Desarrollo de acciones para el saneamiento del Río Bogotá en el área de cobertura de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
RE-2005-077	INTERCEPTOR TUNJUELO CANOAS SRB FASE II	CeC-RE-2005-077-T	2	AT2: Jul 2017-Jun 2018	2021	PROCESO DE EXPROPIACION JUDICIAL INTERCEPTOR TUNJU	0054	Desarrollo de acciones para el saneamiento del Río Bogotá en el área de cobertura de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
AL-1001-005	CONSTRUCCION TANQUE CODITO IV	DM-1001-002-T	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	PROCESO DE EXPROPIACION CONSTRUCCION TANQUE CODITO	7334	Construcción y expansión del sistema de abastecimiento y matriz de acueducto en el área de cobertura de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
AL-1021-004	CONSTRUCCION DEL TANQUE ALTO-SISTEMA RED MATRIZ CIUDADELA SUCRE	DM-3021-001-T	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	PAGO DE INDEMNIZACION POR DANO EMERGENTE DENTRO DE	7334	
AL-2011-003	OBRAS COMPLEMENTARIAS PARA EL TANQUE SUBA CERRO SUR (EL INDIJO)	AL-1011-001-T	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	PROCESO DE EXPROPIACION OBRAS COMPLETARIAS PARA EL	7334	
DI-2006-046	NUEVO TANQUE ALPES 2	CeC-DI-2006-046-T	2	AT2: Jul 2017-Jun 2018	2022	PROCESO DE EXPROPIACIONNUEVO TANQUE ALPES 2 LOTE S	7334	
DM-4002-008	RENOVACION LINEA PARAISO III	DM-1055-009-T	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	PROCESO DE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE OPTIMIZACIO	0050	
DM-4004-018	VARIANTE LINEA DE DISTRIBUCION TANQUE ALPES	DM-3004-004-T	3	AT3: Jul 2018-Jun 2019	2022	PROCESO DE ADQUISICION CONTRUCCION VARIANTE LINEAD	0050	Renovación y/o reposición de los sistemas de abastecimiento, distribución matriz y red local de acueducto en el área de cobertura de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
LA-1001-017	REDES DE ACUEDUCTO BARRIO MIRADOR DEL NORTE	POIR 97-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	7338	Construcción de redes locales para el servicio de acueducto en el área de cobertura de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
LA-1001-018	REDES DE ACUEDUCTO BARRIO ARAUQUITA II	POIR 97-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	7338	
LA-1001-019	REDES DE ACUEDUCTO BARRIO SORATAMA LOTE 95	POIR 97-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	7338	
LA-1001-020	REDES DE ACUEDUCTO BARRIO SANTA CECILIA I SECTOR	POIR 97-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	7338	
LA-1001-021	REDES DE ACUEDUCTO BARRIO LAS DELICIAS DEL CARMEN	POIR 97-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	7338	

**PROCESO: EVALUACIÓN INDEPENDIENTE
SUBPROCESO: AUDITORIAS DE LA OCIG**



FORMATO: INFORME DE AUDITORÍA

LA-1001-022	REDES DE ACUEDUCTO BARRIO ARAUQUITA	POIR 97-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	7338	
LA-1001-023	REDES DE ACUEDUCTO BARRIO LA CAPILLA DE SAN ISIDRO	POIR 97-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	7338	
LA-1011-028	CONSTRUCCIÓN DE REDES MENORES DE ACUEDUCTO BARRIO LOS CEREZOS-SAN VICENTE	POIR 97-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	7338	
LP-1001-017	REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL BARRIO MIRADOR DEL NORTE	POIR 98-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0019	Construcción de redes locales para el servicio de alcantarillado pluvial en el área de cobertura de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
LP-1001-021	REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL BARRIO CODITO	POIR 98-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0019	
LP-1011-059	REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL BARRIO LOS CEREZOS - SAN VICENTE	POIR 98-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0019	
LP-1011-061	REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL BARRIO TABERIN II	POIR 98-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0019	
LS-1001-025	REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO BARRIO MIRADOR DEL NORTE	POIR 99-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	
LS-1001-026	REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO BARRIO ARAUQUITA	POIR 99-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	
LS-1001-027	REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO BARRIO ARAUQUITA II	POIR 99-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	Construcción de redes locales para el servicio de alcantarillado sanitario en el área de cobertura de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
LS-1001-028	REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO BARRIO LA CAPILLA DE SAN ISIDRO	POIR 99-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	
LS-1001-030	REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO BARRIO SANTA CECILIA I SECTOR	POIR 99-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	
LS-1001-032	REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO BARRIO SORATAMA LOTE 95	POIR 99-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	
LS-1001-035	REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO BARRIO CODITO	POIR 99-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	
LS-1001-036	REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO BARRIO LAS DELICIAS DEL CARMEN	POIR 99-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	
LS-1011-042	REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO BARRIO TABERIN II	POIR 99-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	
LS-1011-043	REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO BARRIO LOS CEREZOS - SAN VICENTE	POIR 99-G-F1	4	AT4: Jul 2019-Jun 2020	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	
LS-1011-051	CONSTRUCCION DE REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO EN EL BARRIO TABERIN	POIR 248-G	5	AT5: Jul 2020-Jun 2021	2022	AJUSTE A LOS DISEÑOS EN EL COMPONENTE PREDIAL PARA EL GRUPO DE BARRIOS LEGALIZADOS QUE PRESENTAN AFECTACIÓN A PREDIOS PRIVADOS Y	0020	

Fuente: Análisis Equipo Auditor

Una de las dificultades mayores en la reactivación de la ejecución de proyectos es la comunicación de coordinación que debe existir entre las Áreas Receptoras de Servicio y la Dirección de Bienes Raíces frente a la articulación de actividades para los componentes Técnico, Jurídico y de Ejecución de obra.

De igual forma se pudo establecer que muchos de los elementos PEP que se encuentran detenidos en su ejecución obedecen a la falta de solicitud de adquisición predial por parte de las dependencias que deben remitir dichos documentos, en muchos casos porque a través del paso del tiempo cambian las

circunstancias de modo legal y los predios se dividen o en su defecto no se encuentran en las bases de datos del distrito, lo que dificulta la evolución de los proyectos en el tiempo.

De los 142 proyectos también fueron verificados 559 elementos PEP observando que más del 63% tienen dificultades prediales en 352 elementos, esto con la veracidad que en su totalidad han sido referenciados y cuentan con ficha dentro del Sistema de Gestión de Infraestructura SGI producto de la maduración respectiva, la mayoría de problemas de adquisición de bienes se presenta por dificultades en la compra de los terrenos por los trámites legales que deben surtirse y en otros casos por que la información del distrito no es coherente con la realidad presentada en terreno.

5.1.6 Verificar el cumplimiento de la ejecución de los Subcomités en las gerencias que lideran el proceso.

En concordancia con el artículo Decimo Primero de la Resolución 0164 del 24 de marzo de 2015 “Por la cual se crean y se reglamentan los subcomités de Control Interno en la Empresa de Acueducto., Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB-ESP”: “...De cada reunión de los Subcomités de autocontrol se levantara un acta, refrendada por quien la preside junto con el secretario, cuyo original reposara en la oficina respectiva, y una (1) copia deberá ser enviada a la Oficina Control Interno y Gestión dentro de los 5 días hábiles siguientes a su celebración...” en determinación de los subcomités de Control Interno en la EAAB-ESP, es preciso mencionar que la Gerencia de Gestión Humana en la vigencia 2023 envió a la OCIG 3 Actas de los comités realizados en las fechas 28/03/2023, 31/07/2023 y 10/08/2023, donde se trataron los siguientes temas: Indicadores, planes de mejoramiento de la OCIG, planes de mejoramiento de Órganos de Control, seguimiento a contratos en ejecución, entre otros.

5.1.7 Riesgos susceptibles de materialización debido a debilidades en su identificación, los análisis de contexto y el diseño de sus controles.

A partir de la documentación suministrada por el proceso, los documentos disponibles en los aplicativos de la entidad y la entrevista realizado a los responsables de los riesgos del proceso celebrada el día 8 de noviembre de 2023, el equipo auditor evaluó el diseño de los riesgos de gestión y corrupción, previamente oficializados por el proceso en la matriz de riesgos de la EAAB-ESP, vigente desde diciembre de 2022. Así las cosas, se logró establecer que el proceso de Gestión Predial cuenta con los siguientes riesgos identificados:

Tabla 10. Riesgos y Controles

Riesgo	Control
R1-MPPF (Gestión): Identificación insuficiente e inadecuada de los predios a adquirir o requeridos para la obra	MPFP-CP1 (Preventivo): Revisión y verificación de insumos del componente predial Objetivo: Avalar que la información suministrada del componente predial cumpla con los requisitos normativos, técnicos y sociales. Descripción: El equipo interdisciplinario designado revisa, verifica y aprueba la información suministrada por la ARS, de acuerdo con la Norma Técnica NS 178 y el aval de la oficina de Dirección de Información Técnica y Geográfica (DITG). En caso de que se detecten inconsistencias se consignan en la Matriz de revisión de insumos y se devuelve a la ARS para que se complemente o corrija la información, de acuerdo con lo descrito en la actividad No. 2.5 MPFP0101P Etapa Preliminar y Estudios de Adquisición predial. Esto incluye las consultas ante entidades de índole municipal, distrital y nacional que se requieran.

	<p>MPFP-CP2 (Preventivo): Aplicación de los lineamientos en la adquisición predial para los proyectos que requiera la EAAB-ESP. Objetivo: Asegurar el cumplimiento de los lineamientos para la adquisición predial Descripción: en la adjudicación de los estudios y diseños, el consultor debe dar cumplimiento a los requerimientos contenidos en la Norma Técnica NS 178: Requisitos Mínimos de los Estudios para la Adquisición Predial en la EAAB-ESP. (componente predial), la cual hace parte integral de las condiciones contractuales. Las ARS deben asegurar el cumplimiento oportuno y solicitar asesoría y acompañamiento mediante aviso SAP. Por su parte la Dirección de Bienes Raíces se reúne con las ARS para asesorar y capacitar en la aplicación de la Norma Técnica NS 178 (de acuerdo con las actividades 1.1 y 1.2 del procedimiento MPFP0101P)</p> <p>MPFP-CP3 (Preventivo): Verificación en terreno de información predial Objetivo: Validar la información del componente predial Descripción: Los profesionales del Grupo de Adquisición Predial, verifican en terreno los diseños del consultor versus los análisis realizados de la información predial, realizando las recomendaciones correspondientes de acuerdo con lo observado en terreno, e informando a la ARS con el fin de que se realicen los ajustes o actualizaciones que se requieran. Los profesionales designados del Grupo de Adquisición Predial actualizan la información en la Matriz del Consolidado Predial.</p> <p>MPEC-CC1 (Preventivo): Activar el protocolo de manejo de comunicaciones en situaciones de crisis menores y mayores. Control propio del proceso Gestión de comunicaciones.</p>
<p>R2-MPFP (Gestión): Aprobación del avalúo y/o adquisición de un predio mal valorado.</p>	<p>MPFP-CP4 (Preventivo): Control de calidad del Avalúo y aprobación por la Mesa Técnica de Avalúos. Objetivo: Validar la calidad del avalúo conforme a la Normativa vigente y aprobar el mismo por parte de la Mesa Técnica. Descripción: Revisar que el avalúo cumpla con los lineamientos establecidos en la Normativa vigente, coherencia, consistencia y calidad de la información técnica, jurídica y social que aplique de acuerdo con lo definido en el Instructivo MPFP010101. En caso de observar inconsistencias el profesional evaluador debe solicitar oficialmente a la Entidad que elaboró el avalúo. Posteriormente, se presentan los resultados del control de calidad para validación y aprobación del avalúo.</p> <p>MPFP-CP5 (Preventivo): Revisión de insumos de avalúos entregados por los grupos de Adquisición Predial. Objetivo: Verificar los insumos técnicos, jurídicos, normativos y sociales para realizar la solicitud oficial del avalúo. Descripción: Una vez el Grupo de Adquisición Predial entrega los insumos para realizar el avalúo conforme a lo dispuesto en el Instructivo MPFP010101 (ítem Solicitud por parte del Técnico del proyecto a cargo), los Profesionales del Grupo de Avalúos verifican los insumos recibidos según corresponda: técnicos, jurídicos, normativos, sociales (los insumos sociales de acuerdo con el procedimiento MPFP0105P Procedimiento gestión social predial) En el caso, que los insumos no hayan perdido vigencia se procederá a solicitar la actualización de estos, previo a la emisión de la solicitud oficial para la elaboración del avalúo.</p> <p>MPEC-CC1 (Correctivo): Activar el protocolo de manejo de comunicaciones en situaciones de crisis menores y mayores. Control propio del proceso Gestión de comunicaciones.</p>
<p>R3-MPFP (Gestión): Ocupación de predios por parte de las ARS para la ejecución de obras sin cumplir con el trámite de adquisición predial o servidumbre</p> <p>Materializado</p>	<p>MPFP-CP6 (Preventivo): Sensibilización de los requisitos previos sobre la adquisición predial previo al inicio de los proyectos de las ARS. Descripción: Las ARS deben asegurar el cumplimiento oportuno y solicitar asesoría y acompañamiento mediante aviso SAP. Por su parte la Dirección de Bienes Raíces se reúne con las ARS para asesorar y sensibilizar capacitar en la aplicación de la Norma Técnica NS 178 (de acuerdo con las actividades 1.1 y 1.2 del procedimiento MPFP0101P)</p> <p>MPFP-CP7 (Preventivo): Validación componente predial en la maduración de las actividades de obra de los proyectos – SGI. Objetivo: Asegurar que la intervención a ejecutar se realiza sobre predios de la empresa o de espacio público o en su defecto la oportuna adquisición predial. Descripción: Las áreas ejecutoras de los proyectos (ARS), formulan y maduran sus proyectos en el SGI, para la validación del componente predial la ARS solicita a la Dirección de Bienes Raíces la aprobación del mismo. El equipo de Adquisición Predial realiza una validación de los predios para determinar o no la necesidad de adquisición predial. Así mismo, de acuerdo con lo definido en el procedimiento MPEE0106P, en los casos que la Dirección de Bienes Raíces expide una Constancia predial, especificando si se aprueba o no, y en caso contrario se dan las recomendaciones para los estudios pendientes en la adquisición predial, así como los predios afectados por modificaciones de los diseños en el momento de la ejecución de la obra.</p>
<p>R4-MPFP (Gestión): Falta de legalización y perfeccionamiento de</p>	<p>MPFP-CP8 (Preventivo): Seguimiento de Minutas, Escrituras y sentencias. Objetivo: Asegurar que se realice la debida inscripción del título para formalizar la legalización del predio adquirido o la servidumbre.</p>

**PROCESO: EVALUACIÓN INDEPENDIENTE
SUBPROCESO: AUDITORIAS DE LA OCIG**



FORMATO: INFORME DE AUDITORÍA

<p>la titularidad de los predios adquiridos.</p>	<p>Descripción: El profesional de la División Jurídica Predial elabora el Acta de Reparto Notarial (firmado por el Director) para la radicación en la Notaría. Posterior el Tecnólogo Administrativo de la Dirección Bienes Raíces e ingresa la información en la Base de Datos una vez asignada la Notaría de trámite y realiza seguimiento al estado del trámite de la inscripción de la sentencia, resolución y escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a través de un archivo de Excel.</p>
<p>R5-MPFP (Gestión): Invasión de predios por parte de terceros</p>	<p>MPFP-CP9 (Preventivo): Adopción de mecanismos de protección de los predios. Objetivo: Asegurar la custodia material de los predios que son propiedad de la empresa. Descripción: La Dirección de Bienes Raíces para la custodia material de los predios cuenta con mecanismos de protección como: cerramientos, vallas (según aplique). El Supervisor de predios recibe el bien inmueble por adquisición o servidumbre y a su vez suscribe acta de entrega con la Dirección de Seguridad para la vigilancia del predio. El Supervisor de predios se encarga de gestionar según aplique actividades tales como: demolición, publicación de vallas informativas y el mantenimiento de los predios (incluido la instalación de cerramientos).</p> <p>MPFP-CP10 (Preventivo): Apoyar las actuaciones administrativas y/o operativas Objetivo: Apoyar las acciones administrativas y/o operativas que se requieran para la recuperación de los predios de la Empresa Descripción: se realiza el levantamiento de pruebas técnicas, jurídicas y documentales que se requieran.</p> <p>MPFP-CC11 (Correctivo): Realizar las acciones persuasivas dirigidas a los terceros que han ocupado el predio. Objetivo: Conciliar la restitución. Descripción: sensibilizar a los terceros que ocupan de manera ilegal el predio, con el fin de obtener la restitución del mismo. Control propio del proceso Gestión de comunicaciones.</p>
<p>R6-MPFP (Corrupción) Aceptar avalúos comerciales o actividades económicas inconsistentes o alteradas con la intención de sobrevalorar los predios objeto de adquisición, con el fin de favorecer intereses particulares para beneficio propio o de un tercero.</p>	<p>MPFP-CP5 (Preventivo): Revisión de insumos de avalúos entregados por los grupos de Adquisición Predial Objetivo: Verificar los insumos técnicos, jurídicos, normativos y sociales para realizar la solicitud oficial del avalúo Descripción: Una vez el Grupo de Adquisición Predial entrega los insumos para realizar el avalúo conforme a lo dispuesto en el Instructivo MPFP0101101 (ítem Solicitud por parte del Técnico del proyecto a cargo), los Profesionales del Grupo de Avalúos verifican los insumos recibidos según corresponda: técnicos, jurídicos, normativos, sociales (los insumos sociales de acuerdo con el procedimiento MPFP0105P Procedimiento gestión social predial) En el caso, que los insumos no hayan perdido vigencia se procederá a solicitar la actualización de estos, previo a la emisión de la solicitud oficial para la elaboración del avalúo.</p> <p>MPFP-CP4 (Preventivo): Control de calidad del Avalúo y aprobación por la Mesa Técnica de Avalúos. Objetivo: Validar la calidad del avalúo conforme a la Normativa vigente y aprobar el mismo por parte de la Mesa Técnica. Descripción: Revisar que el avalúo cumpla con los lineamientos establecidos en la Normativa vigente, coherencia, consistencia y calidad de la información técnica, jurídica y social que aplique de acuerdo con lo definido en el Instructivo MPFP0101101. En caso de observar inconsistencias el profesional evaluador debe solicitar oficialmente a la Entidad que elaboró el avalúo. Posteriormente, se presentan los resultados del control de calidad para validación y aprobación del avalúo.</p> <p>MPEC-CC1 (Correctivo): Activar el protocolo de manejo de comunicaciones en situaciones de crisis menores y mayores. Control propio del proceso Gestión de comunicaciones.</p>
<p>R7-MPFP (Corrupción) Manipular los insumos e información del componente predial, para beneficio propio o de un tercero.</p>	<p>MPFP-CP1 (Preventivo): Revisión y verificación de insumos del componente predial. Objetivo: Avalar que la información suministrada del componente predial cumpla con los requisitos normativos, técnicos y sociales. Descripción: El equipo interdisciplinario designado revisa, verifica y aprueba la información suministrada por la ARS, de acuerdo con la Norma Técnica NS 178 y el aval de la oficina de Dirección de Información Técnica y Geográfica (DITG). En caso que se detecten inconsistencias se consignan en la Matriz de revisión de insumos y se devuelve a la ARS para que se complemente o corrija la información, de acuerdo con lo descrito en la actividad No. 2.5 MPFP0101P Etapa Preliminar y Estudios de Adquisición Predial. Esto incluye las consultas ante entidades de índole municipal, distrital y nacional que se requieran.</p> <p>MPFP-CP3 (Preventivo): Verificación en terreno de información predial. Objetivo: Validar la información del componente predial. Descripción: Los profesionales del Grupo de Adquisición Predial, verifican en terreno los diseños del consultor versus los análisis realizados de la información predial, realizando las recomendaciones correspondientes de acuerdo con lo observado en terreno, e informando a la ARS con el fin de que se realicen los ajustes o actualizaciones que se requieran. Los</p>

	<p>profesionales designados del Grupo de Adquisición Predial, actualizan la información en la Matriz del Consolidado Predial.</p> <p>MPFP-CP12 (Preventivo): Validación de la información censal. Objetivo: Identificar las unidades sociales y usos de los predios. Descripción: Todo censo debe estar aprobado por el Coordinador Social y el Jefe de División. El Coordinador Social revisa los formatos de recolección de información (censo) diligenciados por los profesionales sociales prediales, verificando la consistencia de la información y cuando se detecten casos excepcionales se realiza visita en terreno y si se evidencia que existen varias unidades familiares en el mismo predio en calidad de propietarios o mejoratarios residentes se escalan al Comité de reasentamientos. Dicho Comité es convocado por el Director de Bienes Raíces para el análisis de aplicabilidad del factor vivienda de reposición.</p> <p>MPEC-CC1 (Correctivo): Activar el protocolo de manejo de comunicaciones en situaciones de crisis menores y mayores. Control propio del proceso Gestión de comunicaciones.</p>
<p>R8-MPFP (Corrupción) Uso no autorizado de la Información Censal, por no tener controles que den y demuestren confidencialidad a la información como Sello (información física), marcas de agua y cifrado (información digital), listas de control de acceso, lo cual amenaza la integridad de la información.</p>	<p>MPFP-CP13 (Preventivo): Verificación información de Censo Objetivo: Controlar la entrega de información Censal cuando se solicita la información de proyectos. Descripción: Se respeta la reserva y no se entrega la información censal, y sólo se utiliza en casos de conflictos con el peticionario o con entes legales. Se está desarrollando un sistema para la gestión de información Predial.</p>
<p>R9-MPFP (Corrupción) información Censal para el proceso de adquisición de predios alterada, por no contar con soluciones manuales o automáticas que gestionen su integridad, lo cual amenaza la protección de datos personales.</p>	<p>MPFP-CP14 Manejo de folios por expedientes. Objetivo: Manejar folios por expediente. Descripción: Se revisan y aprueban cada uno de los folios del expediente.</p>

Fuente: Dirección de gestión de Calidad y Procesos-OCIG

Dentro de la revisión de los riesgos del proceso, el equipo auditor pudo identificar algunos aspectos que harían susceptibles la materialización a los eventos identificados, a continuación, se clasificarán de acuerdo de acuerdo a lo evidenciado durante el ejercicio auditor:

Alineación de los riesgos y controles con la Caracterización y Procedimientos del Proceso.

A partir del objetivo del proceso, el cual hace referencia a *“Asegurar la disponibilidad de los predios requeridos para la ejecución de los proyectos mediante la adquisición oportuna y realizar la administración de los predios propiedad de la empresa”*, la EAAB-ESP ha identificado 9 eventos de riesgo de los cuales 5 corresponden a riesgos de gestión y los 4 restantes se relacionan con los riesgos de corrupción, para los riesgos identificados se identificaron 22 controles, de los cuales 17 son del tipo preventivo, se identificó el control *“MPEC-CC1 (Correctivo): Activar el protocolo de manejo de comunicaciones en situaciones de crisis menores y mayores”* (ver tabla 10), el cual se repite en 5 de los 9 riesgos identificados por el proceso, en reunión del día 8 de noviembre de 2023, las responsables de la gestión de los riesgos del proceso, manifestaron no tener responsabilidad en la gestión de este control, ni del cómo fue incluido en su matriz de riesgos del proceso, toda vez que este pertenece al proceso de Gestión de Comunicaciones.

Si bien los riesgos y controles se encuentran alineados con las actividades de la caracterización y de los procedimientos y las evidencias de su ejecución se registraron periódicamente en el aplicativo Archer, la gestión de estos documentos, no ejerce controles robustos que permitan actuar frente a los

rezagos de los resultados de las metas del proceso, los cuales ponen en evidencia la existencia de factores causales, que podrían llevar a la materialización de los riesgos formulados, así:

- Entrega de insumos prediales con información insuficiente o deficiente, o modificaciones posteriores de los corredores de obra (cambios en diseños), por parte de las ARS. (evidenciado en los expedientes revisados durante el ejercicio auditor que dan cuenta de las observaciones presentadas en este informe).
- Deficiencias en la revisión de los avalúos e incumplimiento de los términos legales para realizar los ajustes, aclaraciones o utilización de estos. (no hay términos definidos en los procedimientos para la revisión de los avalúos)
- Durante la ejecución de las obras por parte de las ARS no informar a la Dirección Bienes Raíces las modificaciones a los estudios y diseños.
- Falta de planificación del componente predial en la etapa de contratación de los diseños de los proyectos, por parte de las áreas ejecutoras.

Estos factores repercuten en la operación, dando origen a reprocesos, retrasos y desviaciones en la planeación, afectación negativa a la imagen de la EAAB frente a los grupos de interés, impactos económicos y legales, así como sanciones por parte de entes de control.

Evaluación del contexto del proceso.

Los riesgos del proceso deben estar debidamente alineados con los objetivos del proceso y los objetivos estratégicos de la EAAB-ESP, para de este modo determinar aspectos importantes, que permitan identificar lo que se debe proteger. Para el caso del proceso de Gestión Predial, es necesario fortalecer el análisis de contexto externo orientado a los aspectos legales y reglamentarios, que permitan identificar los cuellos de botella en la adquisición y legalización de los predios a adquirir.

El contexto identificado del proceso de Gestión Predial muestra dificultades en su interacción con otros procesos o procedimientos asociados y ARS, dificultando el establecimiento de relaciones precisas en cuanto a productos de entrada y salida, proveedores, productos y partes interesadas, elementos que pueden fortalecer las actividades para evitar retrasos que se han presentado durante las actividades necesarias para las adquisiciones prediales.

Las debilidades en la identificación de los riesgos de gestión y corrupción dificultan el establecimiento real de probabilidades de ocurrencia, sus impactos y consecuencias, situación que expone al proceso a la materialización de estos y a la EAAB-ESP a posibles incumplimientos de sus objetivos estratégicos.

La situación evidenciada, pone de manifiesto la debilidad en el cumplimiento del rol de la primera línea de defensa en cabeza de los gerentes y líderes de procesos, programas y proyectos de la EAAB-ESP, frente a la implementación de procesos de control y la gestión de los riesgos a partir de su identificación, análisis, valoración y monitoreo.

En cuanto a la línea de defensa y su rol como responsable del monitoreo y evaluación de controles y gestión del riesgo, en esta se observan falencias en la identificación, análisis, evaluación y tratamiento de los riesgos.

Controles

En cuanto a los controles, estos deben ser diseñados, a fin de mitigar de manera adecuada el riesgo en términos de probabilidad e impacto, por tal motivo es necesario considerar que dentro de su redacción deberían considerarse las siguientes variables:

1. Debe tener definido el responsable de llevar a cabo la actividad de control.
2. Debe tener una periodicidad definida para su ejecución.
3. Debe indicar cuál es el propósito del control.
4. Debe establecer el cómo se realiza la actividad de control.
5. Debe indicar qué pasa con las observaciones o desviaciones resultantes de ejecutar el control.
6. Debe dejar evidencia de la ejecución del control.

Los 17 controles propuestos para la gestión de los riesgos identificados presentan debilidades en su diseño, toda vez que no cumplen con la totalidad de requisitos para su formulación. En algunos casos no se define un responsable, se citan áreas o grupos funcionales, cuando su gestión debe ser asignada a un cargo específico, para el caso del proceso auditado se delegó la función de cargue de evidencias de gestión del control a una sola persona, la cual no es la que ejecuta, revisa y evalúa los resultados de este. No se registró en el diseño y redacción del control una periodicidad específica para su realización (diario, mensual, trimestral, anual, entre otros).

Los controles deben tener un propósito que indique para qué se realizan, y que ese propósito permita prevenir las causas que generan el riesgo, si bien se plantea la acción a realizar, como tal no se especifica con claridad el para qué se lleva a cabo.

El control debe indicar el cómo se realiza, especificando la fuente de información y su forma de evaluar si la fuente u origen de esta, sirven para gestionar el control y mitigar el riesgo, en algunos casos el control explica el cómo, pero no hay claridad frente a esas fuentes de información.

Igualmente, debe indicar qué pasa con las observaciones o desviaciones como resultado de ejecutar el mismo, en caso de encontrarse diferencias o aspectos que no se cumplan, la actividad no debería continuarse hasta que se subsane la situación.

Estos deben contar con evidencia de su ejecución, a fin de facilitar la revisión de la información y evaluar su correcta ejecución de acuerdo con los parámetros establecidos y descritos anteriormente. En el diseño y estructura de estos controles, no se especifica con claridad cuáles y donde reposan las evidencias soporte de su gestión.

De otro lado, es importante advertir que algunos de los controles (ver tabla 10) utilizados para los riesgos de gestión, son replicados para el manejo de los riesgos de corrupción, esta situación evidencia debilidades en los análisis y establecimiento del contexto y en el diseño de los controles; estas dos tipologías no se deben equiparar, dado sus características y enfoques particulares, ya que los controles de gestión están orientados a prevenir eventos que generen un impacto sobre el cumplimiento de los objetivos del proceso, mientras que los controles de los riesgos de corrupción están enfocados en prevenir acciones u omisiones dolosas, haciendo uso del poder para la obtención de beneficios a particulares o privados.

Finalmente, de las falencias presentadas en la composición de los controles y la dificultad de establecer patrones de medición bien definidos, se generan situaciones que no permiten tener claridad frente al estado de avance de la gestión del proceso y a su vez definir acciones orientadas a mitigar la posible materialización de riesgos que puedan desviar el cumplimiento de las metas y objetivos, en los tiempos previstos, en las condiciones de cantidad y calidad esperadas, con nivel de eficiencia adecuado en el uso de los recursos.

6. CONCLUSIONES DE LA AUDITORÍA.

6.1 Fortalezas.

1. El proceso se encuentra adelantando la implementación de un aplicativo informático para controlar la Gestión Predial.
2. La disposición del equipo de trabajo para atender las solicitudes realizadas por el equipo auditor.

6.2 Comunicaciones de Alertas tempranas.

No Aplica.

6.3 Observaciones

OBSERVACIÓN No.1: Lenta Gestión Predial por debilidad en la planeación y en controles de seguimiento.

Condición: Entre 2017 y 2023 la EAAB recibió transferencias en el marco del convenio SDA 20171240, por monto total ajustado de \$259.836 millones para la adquisición de hectáreas en áreas estratégicas para la conservación del recurso hídrico que surte al Distrito Capital; con corte a 30 de junio de 2023 se han comprometido recursos por valor de \$67.411 millones (equivalente a un 25,9%), quedando un saldo por comprometer de \$192.425 millones equivalente al 74.1% del valor total del Convenio, lo anterior, contraviniendo el principio de planeación porque la baja ejecución presupuestal es apenas una manifestación de la falta de planeación que se observa en la ejecución durante las 6 vigencias de desarrollo del Convenio.

La gestión administrativa asociada al cumplimiento del convenio presenta altos costos comparados con el propósito de este, ya que dentro de los 72 meses de ejecución del convenio los costos administrativos ascienden a \$234.670.200 por mes, evidenciándose falta de planeación en la ejecución del Convenio, teniendo en cuenta, que la adquisición de predios se encuentra por debajo del 30% y que a la fecha debería encontrarse superior al 75% según la meta estratégica del plan de desarrollo distrital.

De otra parte, se avalaron 772 predios para adquisición en el 2018, para la vigencia 2023 se identificaron 193 predios considerados como NO VIABLES para adquisición (equivalente al 25%); con corte al 9 de noviembre de 2023 no se evidenciaron soportes documentales de conceptos emitidos y presentados al Comité Técnico frente a la exclusión de la base de adquisición predial, observándose una ineficacia en el seguimiento a la Gestión del Convenio, ya que de lo observado estos inmuebles tienen Declaración de Utilidad Pública desde el año 2017.

Por último, no se evidenciaron registros que den cuenta de la generación del plan de trabajo y administración predial de acuerdo con lo estipulado en la caracterización del proceso de Gestión Predial, no obstante, de contar con una matriz de seguimiento, esta no cuenta con los parámetros de verificación y avance de las actividades establecidas para cada proceso de adquisición y con ello evidenciar términos con vencimiento, reiteraciones, modificaciones, notificaciones, entre otras.

Criterio: Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia “Función Administrativa”
Política de Gestión Presupuestal y eficiencia del gasto público – EAAB-ESP.
Acuerdo 11 de 2013, artículo 47
Caracterización Proceso adquisición predial
Actas Comité Técnico

Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI. Acuerdo 761 del 11 de junio de 2020 *"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO ECONOMICO, SOCIAL, AMBIENTAL Y DE OBRAS PÚBLICAS DEL DISTRITO CAPITAL 2020-2024 "UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA BOGOTÁ DEL SIGLO XXI"*

Causa: Deficiencia en seguimiento del convenio
Demora en la toma de decisiones

Consecuencia/Efecto: Rezago en la compra de predios
Afectación reputacional

Evidencias: Reporte de ejecución presupuestal
Actas comité técnico
Ayuda de memoria 18 de octubre de 2023
Muestra y análisis de predios no viables.

Áreas sugeridas para el equipo de mejoramiento: N/A

OBSERVACIÓN No. 2: Incumplimiento del Plan de Obras e Inversiones Regulado POIR, con proyectos que no fueron activados en los años planificados por aspectos prediales.

Condición: El equipo auditor con la información suministrada por las Áreas de la EAAB – ESP, que se relacionan a continuación:

- PROYECTOS DE ADQUISICIÓN EN EJECUCION DBR – 2023
- CONTRATOS SUSCRITOS 2019 a 2023 – DBR
- BASE DE PROCESOS DE ADQUISICION CONVENIO 1240 DE 2017
- CTOS 2019 A 2023 DBR base de datos SAP
- BASE SEGUIM PDD
- Archivo en Excel 4. ORIGINAL Compromisos - Giros 30.06.2023
- Información activación proyectos POIR

Se pudo establecer que no se activaron 44 proyectos POIR durante los años 3, 4, 5, 6 y 7; porque durante el inicio de su ejecución presentaron deficiencias en aspectos prediales tales como:

- Predios declarados en espacio público que en la actualidad son privados
- Predios privados que no se han comprado
- Predios ubicados en espacio público pero que en las bases de datos se encuentran registrados de otra forma.
- Predios ubicados en zonas arqueológicas.

En la siguiente tabla se observan proyectos POIR que no fueron activados en el año correspondiente y en la columna de observaciones el detalle predial que afecto la entrega en el tiempo planificado.

**PROCESO: EVALUACIÓN INDEPENDIENTE
SUBPROCESO: AUDITORIAS DE LA OCIG**



FORMATO: INFORME DE AUDITORÍA

Tabla 11. Proyectos POIR no activados.

Año tarifario para activar	Id del proyecto	Nombre del proyecto	Observación
3	DM-3004-004-T	VARIANTE LÍNEA DE DISTRIBUCIÓN TANQUE ALPES	La adquisición predial no presenta avances
3	POIR 171-G	SISTEMA SORATAMA	La legalización predial para las servidumbres requeridas presentó demoras ante los procesos judiciales que se tuvieron que adelantar, fallos proferidos el 28 de octubre de 2020 y el 25 de noviembre de 2020 y cuyas actas de entrega real de las servidumbres a la EAAB-ESP se realizaron el 25 de noviembre de 2020 y el 15 de febrero de 2021, de las cuales se anexan copias.
3	POIR 12-G	INTERCONEXIÓN LÍNEAS DE 34" REGADERA-DORADO-VITELMA Y LÍNEA DE 20" REGADERA -LA LAGUNA	El tiempo de entrega final del proyecto se amplió de tiempo, debido a la necesidad de realizar trámites prediales en el sitio que fue definido para realizar la interconexión. Se reinició el contrato de obra 1156-2017 que determinará el valor de los trámites prediales para los sitios donde se realizarán los trabajos sobre las líneas existentes de 34" Regadera-Dorado y de 20" Regadera -Laguna que se interconectarán, por lo cual el valor real y actual se tendrá en agosto de 2021.
4	POIR 369-T	TANQUE EL REFUGIO	Indefinición de ubicación final del tanque
4	POIR 170-T	SISTEMA CERRO NORTE	La adquisición predial no presenta avances
4	DM-1021-003-T	SISTEMA TANQUE EL VÍNCULO, ESTACIÓN DE BOMBEO Y LÍNEA DE DISTRIBUCIÓN	La adquisición predial no presenta avances
4	AB-1005-001-T	NUEVA LÍNEA DE CONDUCCIÓN REGADERA-DORADO-VITELMA.	Estudios prediales se encuentran en análisis y revisión por parte de la Dirección de Bienes Raíces, en coordinación con los productos de la consultoría No. 1-02-25300-1371-2019, cuyo objeto es "ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS DE LA RENOVACIÓN DE LA LÍNEA DE 34" REGADERA-DORADO DESDE KM 5.2 A KM 10.8 (PLANTA DORADO) Y DE LA RENOVACIÓN DE LA LÍNEA REGADERA-VITELMA, 4DESDE EL KM 9,8 DEL RAMAL A LA PLANTA DORADO (NODO B) HASTA LA PLANTA VILTEMA KM22"
4	DM-1055-008-G	SISTEMA UNICERROS	Terminación prevista para septiembre de 2021. Los diseños tardaron en ser entregados 19 meses, el proyecto fue contratado en 2019 y su fecha de inicio debía ser el 8 de abril/21 pero por la pandemia su fecha de inicio fue el 24 de junio/20, por 14 meses de ejecución, el predio se entregó el 29 de julio/20 y la servidumbre hasta el 14 de agosto/20, a la fecha presenta atraso en su ejecución y se está revisando una solicitud de modificación por \$1710.000.000 y 5 meses más.
5	POIR 497-G	SANEAMIENTO QUEBRADA YOMASA	Dificultad en la gestión predial requerida para la construcción de las obras propuestas en la consultoría, particularmente en el sector de la Av. Caracas ya que se encuentran predios en sucesión y con inconsistencias en tradición predial.
5	POIR 239-G	RENOVACIÓN REDES DE ACUEDUCTO BARRIO IBERIA	En el momento de la formulación del POIR no se contaba con los diseños de detalle, en los cuales posteriormente se identificó afectaciones prediales en algunos de los tramos, adicionalmente se presentan inconvenientes en el proceso licitatorio de la interventoría del a obra por lo que se declara desierto el proceso y es necesario reiniciarlo, generando retraso en el inicio de las obras.
5	DM-1004-001-G	SISTEMA DE ACUEDUCTO AGUAS CLARAS	La adquisición predial duro alrededor de tres años y medio, tiempo mucho mayor al año previsto en la planeación al momento de estructurar el POIR.
5	POIR 248-G	CONSTRUCCION DE REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO EN EL BARRIO TABERIN	Se aplaza ejecución de obra por afectación predial
5	DM-3004-004-G	VARIANTE LÍNEA DE DISTRIBUCIÓN TANQUE ALPES	A junio de 2021 el proceso de adquisición predial no ha terminado, de acuerdo a lo mencionado en el memorando interno 2520001-2021-0491 del 5 de mayo de 2021, debido a que inicialmente la UACD (Catastro Distrital) tuvo que adelantar un trámite adicional de cabida de linderos por diferencias entre la base catastral y el área que aparece en los títulos, lo que originó la necesidad de ajuste a la cartografía por

			parte de los profesionales técnicos de CISA (propietario del predio). Luego de esto se ha continuado con el proceso de ficha técnica con información jurídica, solicitud de avalúo, etc.
5	DM-3021-001-G	SISTEMA RED MATRIZ CIUDADELA SUCRE	La Dirección de Bienes Raíces está adelantando el proceso de adquisición predial requerido para la instalación de la nueva línea de impulsión de la estación intermedia al tanque Alto y para la construcción del nuevo Tanque Alto del sistema. A la fecha no hay expectativa de cuándo esta Dirección completaría dicho trámite
6	POIR 422-G	LA LAGUNA MONTEBLANCO	Inicialmente no se contempló dentro del proyecto el tiempo para la adquisición de los predios por lo que se diseñó un tramo nuevo que reemplazaría a la línea matriz existente, debido a los hallazgos arqueológicos que presentó la línea existente Laguna -Monteblanco. El proceso de trámite de adquisición predial está estimado en un tiempo de 12 a 15 meses según lo informado por la Dirección de Bienes Raíces.
7	POIR 372-G	VEB4 ESTACIÓN DE BOMBEO CASABLANCA CAZUCÁ(VULNERABILIDAD)	En ejecución del contrato de consultoría 1-02-2540-1040-2018, el Consultor luego de realizado los análisis para la factibilidad del proyecto, definió el sitio para la implantación de la Estación de Bombeo y presentó el informe predial, encontrando que el sitio definido siendo el más favorable para la EAAB-ESP, correspondía a reserva vial, por lo que la Dirección Bienes Raíces de la EAAB-ESP realizó la consulta al IDU en junio de 2019, quienes informaron que el predio era de propiedad de DADEP.

Fuente: Análisis Equipo Auditor

El no activar los proyectos POIR en los años indicados, ha obligado a la Entidad a provisionar dineros por diferencias entre las inversiones planeadas y ejecutadas del PLAN DE OBRAS E INVERSIONES REGULADO.

Criterio: Resolución CRA 943 del 29 de abril de 2021, según lo descrito en el Artículo adicionado 2.1.2.1.10.2.A. “Certificación de los recursos del Instrumento Financiero” que regula la operatividad de los recursos de la provisión por diferencias entre las inversiones planeadas y ejecutadas del Plan de Obras e Inversiones Regulado – POIR.”.

El Artículo 2 de la Ley 87 de 1993, señala que el Control Interno se debe orientar a, “Garantizar la eficacia, la eficiencia y economía en todas las operaciones promoviendo y facilitando la correcta ejecución de las funciones y actividades definidas para el logro de la misión institucional”.

Cuando el objeto de la contratación incluya la realización de una obra, en la misma oportunidad señalada en el inciso primero, la entidad contratante deberá contar con los estudios y diseños que permitan establecer la viabilidad del proyecto y su impacto social, económico y ambiental. Esta condición será aplicable incluso para los contratos que incluyan dentro del objeto el diseño.

Acuerdo 11 de 2013, “artículo 47º: La Dirección Bienes Raíces tendrá las siguientes responsabilidades:1. Planificar y programar las actividades de gestión y adquisición predial, para cumplir con los requerimientos de las áreas receptoras del servicio.”

Causa: Falta de coordinación entre las Áreas ejecutoras respecto de la adquisición predial. Proyectos con Diseños e Ingeniería de detalle deficientes que no referencian en forma adecuada los predios que necesita el proyecto. Certificaciones prediales con conceptos de viabilidad que en corto tiempo son revertidas. Ausencia de una política que obligue poder ejecutar la contratación únicamente con los bienes adquiridos o saneados antes de poner en marcha los contratos.

Consecuencia/Efecto: Atrasos en la ejecución de los Proyectos
Incremento de los costos.
Provisión de recursos por incumplimiento en activaciones del POIR.

Áreas sugeridas para el equipo de mejoramiento: Gerencia Corporativa de Sistema Maestro
Gerencia Corporativa Ambiental
Gerencia Corporativa de Servicio al Cliente.
Gerencia de Tecnología

OBSERVACIÓN No.3: Incumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo definidas por el Gerente Público como compromisos Gerenciales asociados a la meta 7341-15 del Plan Distrital de Desarrollo “Incrementar 6000 hectáreas para la conservación en cuencas abastecedoras y otras áreas de importancia estratégica para la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá”.

Condición: El Plan Distrital de Desarrollo se ejecuta a través del cumplimiento de metas, de manera particular la meta 7341-15 “Incrementar 6000 hectáreas para la conservación en cuencas abastecedoras y otras áreas de importancia estratégica para la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá”, presenta un rezago en la adquisición predial de 2868,03 hectáreas, con corte a 30 de octubre de 2023.

Adicionalmente, se evidenció el incumplimiento al compromiso gerencial establecido para la presente vigencia, por cuanto, con corte a octubre de 2023 la meta planeada fue 330 hectáreas y el cumplimiento real 188,2663 hectáreas, según el monitoreo reportado en el aplicativo Acuerdos de Gestión.

Criterio: **Decreto 1083 de 2015, Artículo 2.2.13.1.6.** “Acuerdo de Gestión. El Acuerdo de Gestión se pactará para una vigencia anual, la cual debe coincidir con los períodos de programación y evaluación previstos en el ciclo de planeación de la entidad. Habrá períodos inferiores dependiendo de las fechas de vinculación del respectivo gerente público. Cuando un compromiso abarque más del tiempo de la vigencia del acuerdo, se deberá determinar un indicador que permita evaluarlo con algún resultado en el período anual estipulado”

Plan de desarrollo distrital Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI. Acuerdo 761 del 11 de junio de 2020 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO ECONOMICO, SOCIAL, AMBIENTAL Y DE OBRAS PÚBLICAS DEL DISTRITO CAPITAL 2020-2024 “UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA BOGOTÁ DEL SIGLO XXI”

Plan General Estratégico 2020-2024 EAAB

Acuerdos de Gestión Vigencia 2023 (Gerencia Corporativa de Sistema Maestro – Gerencia General EAAB)

Causa: Demora en la toma de decisiones

Consecuencia/Efecto: Rezago en la compra de predios
Afectación reputacional
Incumplimiento Meta Plan de Desarrollo

Evidencias: Acuerdos de Gestión Vigencia 2023
Reporte Seguimiento Plan Distrital de Desarrollo corte septiembre de 2023

Áreas sugeridas para el equipo de mejoramiento: Gerencia Corporativa de Planeamiento y Control

OBSERVACIÓN No.4: Debilidad en la identificación de riesgos y diseño de controles del proceso de Gestión Predial.

Condición: A partir de la documentación suministrada por el proceso y los documentos disponibles en los aplicativos de la entidad (Matriz de Riesgos del Proceso), el equipo auditor evidenció debilidades en la identificación de eventos de riesgo de gestión y corrupción por parte del proceso, así como falencias en el diseño y estructuración de sus controles asociados

La debilidad observada en la aplicación y diseño de controles se presenta, toda vez que estos no cumplen en su totalidad con los requisitos establecidos en la Guía para la Administración del Riesgo y el Diseño de Controles en Entidades Públicas - DAFP (responsable, periodicidad, propósito, el cómo, desviaciones y evidencias).

Durante la revisión de la matriz de riesgos del proceso se pudo evidenciar que el proceso de Gestión Predial implementó controles del proceso de Gestión de Comunicaciones, los cuales no son congruentes con el análisis del contexto del proceso y no cumplen con los requisitos necesarios en su diseño.

Del mismo modo se han empleado controles establecidos para los riesgos de gestión en el manejo y tratamiento de los riesgos de corrupción, aun cuando estas dos tipificaciones presentan, características y enfoques particulares.

Criterio: Guía para la Administración del Riesgo y el Diseño de Controles en Entidades Públicas - DAFP

Causa: Debilidades en la implementación de la metodología para la Administración del Riesgo y el Diseño de Controles.
Desarticulación entre las áreas responsables de la gestión del proceso y el suministro de insumos documentales de entrada y salida.
Falencias en las evaluaciones del contexto externo, interno y de proceso.
Insuficiente monitoreo y seguimiento a los controles establecidos por parte de la segunda línea de defensa.

Consecuencia/Efecto: Posible materialización de los riesgos, de gestión, reprocesos, retrasos y desviaciones en la planeación, afectación negativa a la imagen de la EAAB frente a los grupos de interés, impactos económicos y legales, así como sanciones por parte de entes de control.

Evidencia: Matriz de Riesgos de la EAAB-ESP.

Áreas sugeridas para el equipo de mejoramiento: Dirección de Bienes Raíces.
Dirección Gestión de Calidad y Procesos.

OBSERVACIÓN No. 5: Materialización del Riesgo de Gestión R3- MPFP “Ocupación de predios por parte de las ARS para la ejecución de obras sin cumplir con el trámite de adquisición predial o servidumbre”.

Criterio: En pruebas de recorrido realizada el 30 de octubre de 2023, se identificó infraestructura de la cadena Sur Oriental en predios que fueron identificados como de propiedad privada, lo anterior, implica la materialización del Riesgo de Gestión R3- MPFP “Ocupación de predios por parte de las ARS para la ejecución de obras sin cumplir con el trámite de adquisición predial o servidumbre”.

Por otra parte, se valoró la ejecución de los controles MPFP-CP6 “Las ARS deben asegurar el cumplimiento oportuno y solicitar asesoría y acompañamiento mediante aviso SAP” y MPFP-CP7 “Asegurar que la intervención a ejecutar se realiza sobre predios de la empresa o de espacio público o en su defecto la oportuna adquisición predial”; se pudo establecer que las Áreas Receptoras de Servicios ARS tienen construcciones en predios privados, como se referencia a continuación:

Tabla 12. Predios Privados

DEFINICIÓN PROYECTO	NOMBRE DEL PROYECTO	OBSERVACIÓN
DM-4004-028	RENOVACION DE CAJAS ACCESORIOS LINEAS DE IMPULSION ALPES QUINDIO	Certificación predial No. 2023-065 del 31-05-2023 donde se determina que los predios correspondientes a las cajas 4 y 5 se ubican sobre predio de propiedad privada, pero en la actualidad tienen Cajas construidas por la EAAB-ESP
DM-4004-031	RENOVACION DE CAJAS ACCESORIOS LINEA DE IMPULSION QUINDIO JUAN REY	Certificación predial No. 2023-067 del 31-05-2023 donde se determina que “varios puntos de obra se localizan en predios propiedad privada, (...) con destino a renovar la infraestructura existente...”

Fuente: SGI-OCIG

Con los documentos anteriores se pudo establecer que existen construcciones de la Entidad con ocupación de predios sin cumplir con el trámite de adquisición predial o servidumbre y a pesar de ser identificados por la Dirección de Bienes Raíces, no se presentan soluciones para mitigar impactos legales o económicos, así como la recurrencia de eventos similares, derivados de las debilidades en la aplicación y el diseño de los respectivos controles.

La implementación de estos controles aplica solo para los proyectos nuevos o recién implementados en los que se realiza la adquisición predial, para las obras de renovación sobre infraestructuras ya consolidadas, no se especifican lineamientos de control que puedan ser implementados en caso de presentarse esta situación.

Causa: Inaplicabilidad de la Norma NS – 0178 Requisitos mínimos de los estudios para la adquisición predial en la EAAB-ESP y procedimiento MPFP0102 Adquisición Predial.

Consecuencia/Efecto: Posibles demandas y afectación de los procesos misionales de la Empresa.

Evidencia: Certificación Predial No.065 del 31-05-2023
Certificación Predial No.067 del 31-05-2023

Áreas sugeridas para el equipo de mejoramiento: Dirección de Bienes Raíces.
Dirección Gestión de Calidad y Procesos

Nota aclaratoria: Las causas y consecuencias indicadas en las observaciones, son presuntas ya que se fundamentan en lo observado durante el ejercicio de auditoría, más no son objeto de análisis derivado de técnicas de identificación de causa raíz.

7. RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA.

RECOMENDACIÓN No. 1. Buscar los mecanismos necesarios para mejorar la articulación de los diferentes actores, es decir, ARS y Entidades Externas, participes en la Gestión Predial de la EAAB-ESP, buscando incrementar la eficiencia del proceso.

RECOMENDACIÓN No. 2. Se recomienda que, dentro de la actividad de asesoría, la Dirección de Bienes Raíces realice inspecciones en terreno en conjunto con las ARS, garantizando una identificación de todos los aspectos relevantes para la generación de los insumos prediales.

RECOMENDACIÓN No. 3. Fortalecer el rol de monitoreo y seguimiento de riesgos y controles por parte de la primera y segunda línea de defensa.

RECOMENDACIÓN No. 4. Se recomienda definir indicador(es) que permitan identificar el cumplimiento del objetivo y la eficiencia en la gestión del Proceso Gestión Predial.

RECOMENDACIÓN No. 5. Mantener actualizada la documentación contractual dentro de los repositorios de información dispuesto por la Empresa para tal fin.

DIFICULTADES DEL PROCESO AUDITOR:

- La oportunidad en la entrega de información.
- Equipo auditor no exclusivo.

EQUIPO AUDITOR

Auditor Líder: Nohemí Perdomo Ramírez

Auditores: Edwin Fernando Bermúdez Mahecha
Maira S. Cárdenas Buenaventura
Leonardo Duque García
Alex Fernando Palma Huergo.

Para constancia se firma en Bogotá D.C., a los 4 días del mes de diciembre del año 2023



Firmado por MARIA NOHEMI PERDOMO
RAMIREZ
el 05/12/2023 a las 16:27:49 COT

María Nohemí Perdomo Ramírez
Jefe Oficina de Control Interno y Gestión

Elaboró: Equipo Auditor