



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE EVALUACIÓN Y AUDITORÍA INTEGRAL

INFORME DE EVALUACIÓN Y AUDITORÍA INTEGRAL

Proceso, Proyecto, Obras, Contrato(s) Auditado(s): Proyectos misionales que conforman la Pieza Centro: Distrito Creativo, SENA, Alcaldía de Los Mártires y San Bernardo (en lo que aplique), así como Convenios y Contratos asociados a dichos proyectos. ENTREGA 1. ALCALDIA MÁRTIRES.	Radicado No. 20201100026183 Julio 6 de 2020	Fecha del Informe:	03	07	2020
---	---	--------------------	----	----	------

1. INFORMACIÓN GENERAL

Trabajo de Auditoría No.		Fecha de reunión de inicio	30	04	2020	Fecha de reunión de cierre	19	06	2020
Auditor Líder:	Omar Urrea Romero.								
Equipo Auditor:	José Edwin Lozano, Miguel Ángel Pardo Mateus, José Ramón Santis Jiménez, Ernesto Quintana Pinilla.								

2. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

2.1 OBJETIVOS:

Objetivo General:

Evaluar la gestión realizada por la Empresa para la ejecución de los proyectos que conforman la Pieza Centro, identificando los avances logrados a la fecha, ejecución y estado de convenios y contratos, así como las situaciones que pueden ser objeto de mejora para el desarrollo de los mencionados proyectos, incluidos aspectos organizacionales y técnicos que impacten en los mismos.

Objetivos Específicos:

Como objetivos específicos de esta auditoría se tienen los siguientes:

- 1) Verificar la ejecución de las acciones a cargo de la Empresa, previstas en el Decreto 880 de 1998, mediante el cual se adopta el Programa de Renovación Urbana para la recuperación las áreas de influencia de los proyectos Pieza Centro a cargo de la Entidad.
- 2) Verificar el avance en la ejecución de los Convenios y Contratos suscritos en desarrollo de los proyectos que conforman la Pieza Centro, en particular Distrito Creativo, SENA, Alcaldía de Los Mártires y San Bernardo, identificando el estado actual de ejecución de cada uno de ellos, identificando fortalezas y debilidades.
- 3) Analizar la forma como se gestionan los proyectos en la Empresa, identificando actores y responsabilidades, ciclo técnico, competencias e interacciones organizacionales, gestión de los propósitos de las áreas y personal que se desempeña en dichos proyectos, conforme la estructura organizacional de la Empresa a través del análisis del Manual de Funciones, estructura operacional de los proyectos, así como Procesos y Procedimientos involucrados.
- 4) Determinar los actores efectivos y responsabilidades en cada una de las etapas de los proyectos de la pieza objeto de evaluación y las labores ejecutadas frente a las competencias asignadas, incluye jerarquías, asignaciones y delegaciones y su correlación con las normas que amparen dichas actuaciones.
- 5) Examinar estudios de mercado y los valores resultado que han originado costos de los materiales e insumos adquiridos con ocasión de los contratos derivados para la ejecución de los proyectos que conforman la Pieza Centro.
- 6) Verificar la ejecución de los recursos financieros del proyecto, identificando, entre otros: estimación y cálculo de los costos de las obras contratadas, recursos ejecutados y pendientes de ejecutar, incluidos los informes de ejecución entregados por los supervisores e interventores, así como de contratistas vinculados al proyecto, costo real del proyecto/costos planeados.
- 7) Identificar las causas y consecuencias de las brechas que se han presentado entre los cronogramas planteados y programados al inicio de los proyectos y lo realmente ejecutado (tiempo real de desarrollo), en cuanto a temas operacionales y financiero, fechas efectivas del alcance de los hitos establecidos y su impacto en los logros y metas esperados.
- 8) Establecer las desviaciones y dificultades presentadas en la ejecución de los proyectos, al igual que las soluciones adoptadas para superarlas; así como mejoras prácticas que se puedan replicar en otros escenarios similares.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

INFORME DE EVALUACIÓN Y AUDITORÍA INTEGRAL

- 9) Identificar la implementación de mejoras a partir de los resultados de la última auditoría realizada por la Oficina de Control Interno a este proyecto en el mes de septiembre de 2019, e identificar el estado actual de los temas observados en esa oportunidad.
- 10) Identificar nuevas Oportunidades de Mejora que puedan ser sugeridas a los líderes de los proyectos Pieza Centro (Distrito Creativo, SENA, Alcaldía de Los Mártires, San Bernardo), aplicables para mejorar la ejecución de los proyectos y el logro de los objetivos esperados por el Distrito en este tema.

2.2 ALCANCE:

La evaluación realizada comprende la verificación de las actividades ejecutadas en desarrollo de los Proyectos que conforman la Pieza Centro, desde junio de 2019, hasta la fecha de cierre de la presente auditoría. Los aspectos anteriores a junio de 2019 ya fueron evaluados en el informe de auditoría radicado 20191100033003 de octubre 01 de 2019. Se tendrán en cuenta para efectos de contextualización en la presente auditoría.

2.3 CRITERIOS:

Como criterios de referencia para la realización de esta auditoría, se tienen los siguientes:

- Proyecto Pieza Centro y documentos soporte específicos de Distrito Creativo, SENA, Alcaldía de Los Mártires y San Bernardo (en lo que aplique)
- Contrato No. 176 de 2018 cuyo objeto es “Realizar el levantamiento topográfico para adelantar los estudios relacionados con la primera etapa de proyecto Voto Nacional que comprende la construcción de la nueva Sede del Sena y de la Alcaldía Local de Los Mártires, más los espacios públicos aferentes ubicado entre la calle 9 y 10 y las carreras 15 y 16, Barrio Voto Nacional en la ciudad de Bogotá”.
- Contrato No. 177 de 2018, cuyo inicio se dio con acta del 11 de mayo de 2018, con el objeto de “Realizar el estudio de suelos y consideraciones geotécnicas para la construcción de la primera etapa de proyecto Voto Nacional, que comprende la construcción de la nueva Sede del Sena, de la Alcaldía Local de Los Mártires y los espacios públicos aferentes, este proyecto se encuentra ubicado entre la calle 9 y 10 y las carreras 15 y 16, Barrio Voto Nacional de la ciudad de Bogotá.”
- Contrato No. 01 de 2019, suscrito con la firma MC Arquitectos SA, con fecha de inicio del 24 de abril de 2019, cuyo objeto es “Elaborar los estudios y diseños de detalle, arquitectónicos, técnicos y complementarios, incluyendo la gestión para la obtención de permisos, autorizaciones, aprobaciones y licencias de construcción y/o urbanismo y espacios públicos referentes para la construcción del nuevo edificio administrativo de la Alcaldía Local de los Mártires, barrio Voto Nacional en la ciudad de Bogotá DC, así como también el acompañamiento en la etapa de construcción del proyecto, de conformidad con lo establecido en el estudio previo y sus anexos”.
- Contrato 02 de 2019, firmado con la Empresa Constructora SOLE SAS, con acta de inicio de abril 25 de 2019, cuyo objeto es “Realizar la interventoría (técnica, administrativa, jurídica y financiera), al contrato que resulte de la adjudicación del proceso de invitación pública no.15 de 2018”.
- Normatividad asociada a la ejecución de los proyectos misionales.
- Normas de contratación aplicables en la Empresa y demás disposiciones internas en materia de ejecución y seguimiento a proyectos.

2.4 RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORÍA:

Como riesgos del presente trabajo de auditoría se identifican los siguientes:

- 1) Demora en la elaboración y entrega del informe de auditoría debida a dificultades en la consecución de información objeto de evaluación, a causa de las restricciones en la movilidad por la emergencia sanitaria vigente en el país o por el no suministro oportuno y completo por parte de los auditados.
- 2) Dificil acceso a información de actores que no estén bajo la gobernabilidad de la Empresa.

- 3) Falta de profundidad en los análisis de auditoría debidas a las limitaciones para acceder a toda la información disponible del proyecto objeto de evaluación o falta de visitas a terreno para verificar ejecución de acciones o estado de avance de las obras.

Para mitigar estos riesgos se tienen los siguientes controles:

- 1) Acceso por parte de los auditores a los sistemas de información de la Empresa para consultar la información clave del proyecto, así como a las plataformas de SECOP y demás del gobierno distrital donde puede verificarse información asociada a la ejecución de los recursos del proyecto.
- 2) Declaración de limitaciones por parte del equipo auditor, cuando sea necesario, cuyas constancias se dejarán consignadas en el informe de auditoría correspondiente.
- 3) Informes supervisión contratos asociados – Informes Interventoría de los contratos asociados
- 4) Últimos registros fotográficos disponibles del avance de las obras.

3. FICHA TÉCNICA

3.1 METODOLOGÍA APLICADA:

Para el desarrollo del presente trabajo de auditoría se utilizarán las siguientes técnicas y herramientas de trabajo:

- Revisión de las acciones previstas y desarrolladas en la ficha el proyecto Pieza Centro.
- Análisis de los informes de gestión y demás documentos que dan cuenta del avance de los proyectos que hacen parte de la Pieza Centro.
- Análisis de los contratos suscritos en ejecución de los proyectos Pieza Centro.
- Entrevistas con la Gerente a cargo del Proyecto, la Subgerente de Planeación y Desarrollo de Proyectos, la Subgerente de Desarrollo de Proyectos, la Directora de Gestión Contractual, los supervisores de los contratos suscritos, los responsables asignados para atender los asuntos propios de cada proyecto y con los demás funcionarios que se considere necesario para resolver los aspectos a auditar.
- Presentación de los resultados de la auditoría en reunión de cierre con la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos.
- Elaboración de un Informe Final que será entregado a la Gerencia de la Empresa, a la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, a la Gerencia del Proyecto y a la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos y demás dependencias e instancias que resulten pertinentes, de acuerdo con los resultados de la evaluación realizada.
- En caso de detectar hechos presuntamente disciplinables, dolosos o fraudulentos de diversa naturaleza, el equipo auditor debe reunir el mayor volumen de información que sustente los hallazgos e inicialmente comentarlos a la jefe de la Oficina de Control Interno, diseñar las pruebas complementarias para profundizar el análisis, esperar instrucciones y preparar un informe específico que será entregado a las instancias de control interno o externo pertinentes.

3.2 HERRAMIENTAS Y RECURSOS UTILIZADOS:

Los descritos en el numeral anterior.

3.3 UNIVERSO:

Todos los documentos de los proyectos que conforman la pieza centro: Distrito Creativo, SENA, Alcaldía de Los Mártires, San Bernardo.

3.4 POBLACIÓN OBJETO:

Documentos de ejecución de los cuatro proyectos señalados.

3.5 TIPO DE MUESTREO:

Selección aleatoria de contratos asociados a la ejecución de los proyectos.

4. RESULTADOS DEL TRABAJO DE AUDITORIA

4.1 ASPECTOS GENERALES

El 29 de diciembre de 2016 se suscribió el Convenio Interadministrativo No. 134 de 2016 entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y el Fondo de Desarrollo Local de Los Mártires, cuyo objeto es *“Aunar esfuerzos y recursos económicos, técnicos y administrativos entre las partes, en el marco de sus competencias, para adelantar la planeación, los procesos de selección y la suscripción de los contratos relacionados con la gestión predial, adquisición y/o adecuación y/o estudios y/o diseños y/o construcción de un inmueble para la nueva sede de la administración local de los Mártires”*, con un término de duración de tres (3) años, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

El Acta de Inicio del Convenio se suscribió el 8 de febrero de 2017. En junio de 2017 se constituyó el Encargo Fiduciario dentro del Patrimonio Autónomo Voto Nacional No. 58030001738-0 “Mártires”, administrado por Alianza Fiduciaria y, así mismo, se realizó la transferencia de CINCO MIL CIENTO OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS UN PESO M/CTE (\$5.180.879.801) provenientes del Fondo de Desarrollo Local de los Mártires, en virtud del convenio No. 134 de 2016. El acta de transferencia de los recursos es de agosto 01 de 2017.

El 15 de diciembre de 2017 se suscribió el Otrosí No. 1 y Adición No. 1 al Convenio Interadministrativo No. 134 de 2016, mediante el cual se adicionó al citado convenio la suma de CATORCE MIL DOSCIENTOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$14.209.452.295), destinados a la compra de predios, estudios y diseños del proyecto y obra civil.

El 21 de diciembre de 2018, en virtud del Convenio No. 134 de 2016, se constituyó el Patrimonio Autónomo Derivado Fideicomiso Alcaldía de Mártires, con el fin de administrar los recursos provenientes para la Construcción de la nueva sede de la Alcaldía Local de los Mártires y, por lo tanto, los recursos en virtud del convenio pertenecientes en el Patrimonio Autónomo Voto Nacional se transfirieron al Patrimonio Autónomo Derivado Mártires.

La siguiente información resume el estado actual de Convenio y de los contratos que se han ejecutado para su desarrollo y los que están conexos o relacionados con el mismo tema:

Proyecto	Contrato	Valor Inicial	Adición 1	Adición 2	Adición 3	Total
Convenio	Convenio 134-2016	5.180.879.801	14.209.452.295	6.078.259.344		25.468.591.440
Contratos PAD Alcaldía Mártires	Contrato 01-2019	1.514.275.000				1.514.275.000
	Contrato 02-2019	381.204.600				381.204.600
Contratos Conexos	Contrato 176-2018	17.850.000				17.850.000
	Contrato 177-2018	36.890.000				36.890.000

Nota: Los valores reportados tienen IVA incluido

Fuente: Elaboración propia con fundamento en la información revisada por el Grupo Auditor.

La síntesis de los contratos mencionados es la siguiente:

1. **Convenio 134-2016.** Convenio interadministrativo No 134 de 29 de diciembre de 2016, realizado entre el Fondo de Desarrollo Local de los Mártires y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, por valor de \$5.180.879.801, con acta de inicio suscrita el 8 de febrero de 2017 y duración de tres (3) años a partir de la suscripción. Fecha de terminación inicialmente prevista: 7 de febrero de 2020.

Otrosí 1 y Adición 1. Se adicionó la suma de \$14.209.452.295 al convenio.

Otrosí 2 y Adición 2. Prórroga en tiempo de 11 meses y 8 días y adición de \$6.078.259.344. Fecha de terminación 15 de enero de 2021.

Otrosí 3. Prórroga en tiempo de 11 meses y 15 días. Fecha de terminación 31 de diciembre de 2021.

2. **Contrato 01-2019.** El objeto de este contrato consiste en “*Elaborar los estudios y diseños de detalle, arquitectónicos, técnicos y complementarios, incluyendo la gestión para la obtención de permisos, autorizaciones, aprobaciones y licencias de construcción y/o urbanismo y los espacios públicos aferentes para la construcción del nuevo edificio administrativo de la Alcaldía Local de Mártires, ubicado en la Localidad los Mártires Barrio Voto Nacional en la Ciudad de Bogotá D.C., así como también el acompañamiento en la etapa de construcción del proyecto, de conformidad con lo establecido en el estudio previo y sus anexos.*”, realizado entre el Fideicomiso PAD Alcaldía Mártires y MC Arquitectos S.A., por valor de \$1.514.275.000 incluido IVA, con acta de inicio suscrita el 24 de Abril de 2019 y duración de ocho (8) meses para estudios, diseños y demás gestiones dentro del proceso de construcción a partir de la suscripción y, doce (12) meses para acompañamiento en la etapa de construcción a partir del acta de inicio de obra. Fecha de terminación 24 de diciembre de 2020.

Modificación 1. Modificación a la cláusula octava “Forma de pago”: El último pago correspondiente al 10% del Contrato, se realizará contra entrega de un informe a la finalización de la fase de ejecución de obra.

3. **Contrato 02-2019.** El objeto de este contrato consiste en “*Realizar la interventoría (técnica, administrativa, jurídica y financiera), al contrato 001, cuyo objeto es: “elaborar los estudios y diseños de detalle, arquitectónicos, técnicos y complementarios, incluyendo la gestión para la obtención de permisos, autorizaciones, aprobaciones y licencias de construcción y/o urbanismo y los espacios públicos aferentes para la construcción del nuevo edificio administrativo de la Alcaldía Local de Mártires, ubicado en la Localidad los Mártires barrio Voto Nacional en la ciudad de Bogotá D.C., así como también el acompañamiento en la etapa de construcción del proyecto, de conformidad con lo establecido en el estudio previo y sus anexos, lo anterior de conformidad con las actividades, condiciones, especificaciones y obligaciones establecidas en el estudio previo, anexo técnico y términos de referencia.*”, realizado entre el Fideicomiso PAD Alcaldía Mártires y Constructora Sole S.A.S., por valor de \$381.204.600 incluido IVA, con acta de inicio suscrita el 25 de Abril de 2019 y duración de nueve (9) meses a partir de la suscripción. Fecha de terminación 24 de enero de 2020.

Suspensión 1. Suspender el término de ejecución del Contrato 002 de 2019 por el término de un (1) mes, teniendo en cuenta que la Curaduría Urbana No 1 no ha expedido licencia de urbanismo y construcción del Proyecto Alcaldía Mártires. Fecha terminación del Contrato: 23 de febrero de 2020.

Suspensión 2. Prórroga a Suspensión No 1 por el término de un (1) mes. Fecha terminación Contrato: 22 de marzo de 2020.

Modificación 1. Reinicio y Prórroga por término de dos (2) meses. Fecha terminación Contrato: 12 de mayo de 2020.

Modificación 2. Reinicio y Prórroga por 2 meses y 15 días. Fecha terminación Contrato: 30 de julio de 2020.

4. **Contrato 176-2018.** Contrato de Consultoría 176 de 25 de abril de 2018, cuyo objeto es: “*Realizar el levantamiento topográfico para el diseño y la construcción de la primera etapa del Proyecto Voto Nacional, que comprende la Nueva sede del Sena y de la Alcaldía Local de los Mártires, más los espacios públicos aferentes ubicados entre las calles 9 y 10 y las carreras 15 y 16, Barrio Voto Nacional en la ciudad de Bogotá*”, realizado entre Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y Consultores Ingenieros y Profesionales Asociados, por valor de \$17.850.000 incluido IVA, con acta de inicio suscrita el 11 de mayo de 2018 y duración de treinta (30) días calendario a partir de la suscripción. Fecha de terminación 11 de junio de 2018. Supervisor Miguel Ángel José Rojas Martínez (Gerente Proyecto Pieza Centro) Contrato liquidado a paz y salvo en febrero 28 de 2020.

Acta de liquidación de contrato. Fecha 28 de febrero de 2020.

5. **Contrato 177-2018.** Contrato de Consultoría 177 de 27 de abril de 2018, cuyo objeto es: “Realizar el estudio de suelos y consideraciones geotécnicas para el diseño y la construcción de la primera etapa del Proyecto Voto Nacional, que comprende la Nueva sede del Sena y de la Alcaldía Local de los Mártires, más los espacios públicos aferentes ubicados entre las calles 9 y 10 y las carreras 15 y 16, Barrio Voto Nacional en la ciudad de Bogotá”, realizado entre Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. e Ingeniería, Construcciones y Diseños SAS, por valor de \$36.890.000 incluido IVA, con acta de inicio suscrita el 11 de mayo de 2018 y duración de treinta (30) días calendario a partir de la suscripción. Fecha de terminación 11 de junio de 2018.

Supervisor Miguel Ángel José Rojas Martínez (Gerente Proyecto Pieza Centro), Contrato liquidado a paz y salvo en febrero 28 de 2020.

Acta de liquidación de contrato. Fecha 28 de febrero de 2020.

Adicionalmente, se realizó revisión de los siguientes contratos que, aunque no son financiados con recursos del Convenio 134 de 2016, sí tienen relación con el proyecto de la Alcaldía de los Mártires, toda vez que se ejecutaron para adecuar los predios o proveer vigilancia a los mismos.

6. **Contrato 03-2017.** Contrato 03 de 1 de junio de 2017, cuyo objeto es: “Contratar la interventoría técnica, administrativa, financiera y ambiental a las obras de demolición, limpieza, cerramiento y mantenimiento de los predios adquiridos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, para la ejecución del proyecto denominado “Voto Nacional”.”, realizado entre Fideicomiso Voto Nacional y Proyectar RJR S.A.S, por valor de \$119.999.997 incluido IVA, con acta de inicio suscrita el 4 de septiembre de 2017 y duración de 12 meses a partir de la suscripción y/o hasta agotar recursos. Fecha de terminación 3 de septiembre de 2018.

Suspensión 1. Suspender el plazo de ejecución del contrato por el término de 2 meses. Fecha terminación Contrato 16 de noviembre de 2018.

Otrosí 1. Modificar la cláusula vigésima cuarta "Supervisión del contrato".

Suspensión 2. Suspender el plazo de ejecución del contrato por el término de 3 meses. Fecha terminación Contrato 18 de febrero de 2019.

Otrosí 2. Adicionar los 27 predios que conforman la fase 2 del proyecto Voto Nacional. Prorrogar el plazo de ejecución del contrato por el término de 6 meses. Adicionar partida presupuestal por valor de \$50.000.000 incluido IVA. Fecha terminación Contrato 17 de agosto de 2019.

Suspensión 3. Suspender el plazo de ejecución del contrato por el término de 4 meses. Fecha terminación – Contrato: 9 de diciembre de 2019.

Suspensión 4. Suspender el plazo de ejecución del contrato por el término de 3 meses. Fecha terminación Contrato 1 de marzo de 2020.

Suspensión 5. Suspender el plazo de ejecución del contrato por el término de 6 meses. Fecha terminación Contrato 1 de septiembre de 2020.

7. **Contrato 02-2017.** Contrato 02 de 14 de junio de 2017, cuyo objeto es: “Contratar a precios unitarios fijos la fumigación, demolición, limpieza y cerramiento de los predios, adquiridos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano para la ejecución del Proyecto Denominado “Voto Nacional”.”, realizado entre Fideicomiso Voto Nacional y Consorcio Infraestructura Voto Nacional, por valor de \$1.118.027.769 incluido IVA, con acta de inicio suscrita el 4 de septiembre de 2017 y duración de 12 meses a partir de la suscripción y/o hasta agotar recursos. Fecha de terminación 3 de septiembre de 2018.

Otrosí 1. Modificar la cláusula octava "Forma de pago" pactada en el contrato y adicionar las actividades de tapiado de los predios entregados a la ERU y la implementación del sistema de apuntalamiento para garantizar la estabilidad de los predios del proyecto objeto del contrato.

Suspensión 1. Suspender el plazo de ejecución del contrato por el término de 2 meses. Fecha terminación Contrato 2 de noviembre de 2018.

Suspensión 2. Suspender el plazo de ejecución del contrato por el término de 3 meses. Fecha terminación Contrato 2 de febrero de 2019.

Otrosí 2. Adicionar las actividades de retiro y disposición final de basuras y corte y retiro de césped. Adicionar los 27 predios que conforman la fase 2 del proyecto Voto Nacional. Prorrogar el plazo de ejecución del contrato por el término de 6 meses. Adicionar partida presupuestal por valor de \$500.000.000 incluido IVA. Fecha terminación Contrato 2 de agosto de 2019.

Suspensión 3. Suspender el plazo de ejecución del contrato por el término de 4 meses. Fecha terminación Contrato 2 de diciembre de 2019.

Suspensión 4. Suspender el plazo de ejecución del contrato por el término de 3 meses. Fecha terminación Contrato 1 de marzo de 2020.

Suspensión 5. Suspender el plazo de ejecución del contrato por el término de 6 meses. Fecha terminación Contrato 1 de septiembre de 2020.

8. **Contrato 287-2019.** Contrato de prestación de servicios 287 de 21 de junio de 2019, cuyo objeto es: "Prestar servicios de vigilancia y seguridad privada en los predios cuya tenencia a cualquier título se encuentre a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.", realizado entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y Unión Temporal CTG Seguridad, por valor de \$3.588.946.419 incluido IVA, con acta de inicio suscrita el 25 de junio de 2019 y duración de 8 meses a partir de la suscripción y/o hasta agotar recursos. Fecha de terminación 24 de febrero de 2020.

Otrosí 1. Inclusión de servicio de vigilancia para los predios del proyecto San Victorino y adición presupuestal, por valor de \$148.369.117 incluido IVA.

Otrosí 2. Prórroga plazo de ejecución en 2 meses y 5 días y adición presupuestal por valor de \$869.676.307 incluido IVA. Fecha de terminación 30 de abril de 2020 y/o hasta agotar recursos.

Otrosí 3. Prórroga plazo de ejecución en 2 meses y/o hasta agotar recursos y adición presupuestal por valor de \$813.349.784 incluido IVA. Fecha de terminación 30 de junio de 2020 y/o hasta agotar recursos.

4.2 FORTALEZAS

No se destacan fortalezas para incluir en el presente informe.

4.3 RESULTADO DETALLADO

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
NC 01	Obligaciones del Convenio 134 de 2016, cláusula décima séptima y décima octava.	<p>Falta de evidencia sobre la oportuna intervención del Comité Interinstitucional del Convenio 134 de 2016 en asuntos que implican modificaciones sustanciales de los diseños y costos del proyecto Alcaldía Los Mártires.</p> <p>El Comité Interinstitucional establecido en la cláusula décima séptima del Convenio Interadministrativo 134 de 2016, suscrito entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y la Alcaldía Local de los Mártires, no ha operado eficazmente conforme lo establecido en el mencionado documento para efectos de ejercer la coordinación operativa, técnica y el seguimiento a la ejecución del Convenio.</p> <p>Se evidencia que el Comité Interinstitucional se constituyó el 19 de diciembre de 2018, según acta de dicha fecha, es decir veintidós (22) meses después de la firma del Acta de Inicio del Convenio. En dicha reunión se aprobó el reglamento técnico de operación del comité.</p> <p>En septiembre de 2019 la Oficina de Control Interno, a través de informe Radicado 20191100033003, advirtió sobre la falta de reuniones trimestrales de seguimiento por parte de dicho comité para ejercer la coordinación de la ejecución del convenio. A partir de dicha fecha, se observa que el mencionado comité se ha reunido en las siguientes oportunidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 23 de octubre de 2019. ✓ 13 de diciembre de 2019 (comité virtual) ✓ 15 de enero de 2020 ✓ 30 de marzo de 2020 (comité virtual) ✓ 30 de abril de 2020 (comité virtual) ✓ 12 de junio de 2020 (comité virtual) <p>No obstante, una vez revisadas las actas de las citadas reuniones (con excepción de las dos últimas que se encuentran en elaboración y aprobación) se evidencia que los asuntos claves sobre modificaciones al diseño de la obra de la Alcaldía Local y los costos de las mismas no fueron presentados, analizados ni decididos oportunamente en dicho comité, pese a que los cambios en los diseños implicaban asuntos críticos como agregar un piso nuevo a la edificación y que las variaciones en los costos superan los 7.000 millones de pesos, como se explica más adelante.</p> <p>En razón a lo indicado, se evidencia la toma de decisiones que afectan sustancialmente el valor final de la obra y sus diseños, las cuales no pasaron por revisión y aprobación de esta instancia que es a quien le corresponde tomar este tipo de decisiones.</p> <p>Cabe precisar que el comité está conformado por el Alcalde Local de Los Mártires o su delegado, por el Supervisor designado por la Alcaldía Local, por el Gerente de la Empresa de Renovación Urbana o su delegado y el Supervisor designado por la Empresa y puede estar acompañado por profesionales de ambas partes.</p> <p>Lo señalado constituye un incumplimiento a las disposiciones establecidas en el Convenio 134 de 2016, particularmente a las siguientes funciones señaladas en la cláusula décima octava que indican como obligaciones del Comité: "2) <i>Supervisar, controlar y evaluar la ejecución del Convenio, y demás documentos que lleguen a suscribir las partes.</i> 3) <i>Tomar en cuenta y en tiempo oportuno las recomendaciones que haga cada una de las partes, sobre la ejecución del Convenio interadministrativo,</i> 4) <i>Estudiar y recomendar a las instancias respectivas, las modificaciones y ajustes pertinentes a este convenio,</i> 5) <i>Las demás que se relacionen en la Ley.</i>"</p>

Objeciones al Informe Preliminar de Auditoría:

En respuesta al Informe Preliminar de Auditoría, la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, mediante correo electrónico de junio 30 de 2020 indicó lo siguiente: "(...) el día 30 de abril de 2020, en el comité interinstitucional se informó al Fondo de Desarrollo local de los Mártires, la necesidad de modificar el programa de áreas y realizar una vinculación de recursos adicionales al convenio, según lo presentado por la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos en el marco de la ejecución de los contratos No 01 y No 02 de 2019.

Por lo tanto, se solicita que esta no conformidad sea eliminada teniendo en cuenta que el comité interinstitucional actuó en virtud de sus funciones y que este hallazgo se atienda como una observación, enfocada a mejorar los canales de comunicación y subordinación en el marco de la operación del comité y de la oportuna comunicación sobre la necesidad de realizar modificaciones"

Respuesta a las Objeciones recibidas:

Una vez analizadas las objeciones planteadas al presente hallazgo, la Oficina de Control Interno **mantiene la No Conformidad**, toda vez que se considera que la actuación del Comité Interinstitucional establecido en el Convenio 134 de 2016 no fue oportuna. Sólo hasta el 30 de abril de 2020 se llevó el tema de cambio de diseños y modificación del presupuesto de la obra para análisis en dicha instancia, cuando este tipo de información debió someterse a consideración del comité mucho antes, incluso antes de radicar la solicitud de licencia de urbanismo y construcción ante la Curaduría Urbana en agosto de 2019.

Recomendación:

- Resulta necesario que la Gerencia del Proyecto y la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos expongan de manera detallada y específica la situación actual de los diseños y costos del proyecto Alcaldía Mártires a los integrantes del Comité Interinstitucional establecido en la cláusula 17 del Convenio 134 de 2016, presentando las causas y explicaciones de las variaciones entre el presupuesto inicial programado para la obra (\$13.150.096.549) y el presupuesto que a la fecha se ha informado en diferentes documentos (\$20.243.935.070), el cual presenta un incremento del 53,95%, basado en los diseños entregados por la firma MC Arquitectos y los cuales se cita en los informes que fueron avalados por la Interventoría firma Sole SAS. De igual manera, esta exposición debe incluir el proceso que se llevó a cabo para la solicitud de la licencia de urbanismo y construcción, así como indicar con base en qué soportes fue solicitada la misma, considerando que la Subgerente de Desarrollo de Proyectos en comunicación de mayo 27 de 2020 indica que sólo se tendrá la versión final de los diseños y del presupuesto el 30 de julio de 2020. Lo anterior, con el fin de que dicha instancia analice y decida las acciones a seguir para dar cabal cumplimiento a las obligaciones pendientes de dicho convenio, en particular las referentes a la decisión sobre aprobar o no las modificaciones a diseños y costos, conseguir los recursos faltantes, contar con los diseños y licencias aprobadas para abrir el proceso de contratación de la obra, adjudicar el proceso de contratación e iniciar la mencionada obra. En este evento es prioritario que se consideren los principios de eficiencia y economía en el manejo de los recursos públicos, así como identificar y establecer medidas para mitigar los riesgos que estas decisiones implican en el actual estado de cosas.

<p>NC 02</p>	<p>Cronograma del Convenio.</p>	<p>Incumplimiento del Cronograma General del Proyecto para la construcción de la Alcaldía Local de los Mártires:</p> <p>De acuerdo con la información contenida en el Cronograma General del Proyecto Alcaldía Los Mártires (anexo al Convenio 134 de 2016), se establecía para el mes de agosto de 2019 la entrega de los estudios y diseños de la obra de la Alcaldía Local y para el mes de octubre de 2019 el inicio de las obras. No obstante, a la fecha no se evidencia la entrega de los diseños definitivos y, menos aún, el inicio de las obras, evidenciándose un atraso de ocho (8) meses en el inicio de las obras.</p> <p>Al respecto, en comunicación interna 20205000019383 de mayo 27 de 2020, enviada por la subgerencia de Desarrollo de Proyectos a la subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, se señala: <i>“Es pertinente precisar, que aún no han finalizado la totalidad de las actividades de la Etapa de Estudios y Diseños; toda vez que se encuentra en trámite la aprobación de los diseños de redes de servicios públicos ante las ESP’s (ENEL-CODENSA y la EAAB), actividades las cuales se tienen contempladas hasta el próximo 30 de julio de 2020; razón por la cual <u>y una vez sean finalizadas las mismas, el Consultor deberá presentar la versión final del Presupuesto y Programación de las obras correspondientes para la construcción del proyecto</u>”</i> (Subrayado fuera de texto)</p> <p>Lo subrayado indica que sólo hasta finales del mes de julio de 2020 se tendrá el cálculo final del presupuesto y la versión final de los estudios y diseños de la obra, denotando un incumplimiento de los plazos inicialmente establecidos en el cronograma del proyecto, así como la falta de intervención del Comité Interinstitucional establecido en la cláusula 17 del Convenio, instancia a quien corresponde tomar las medidas de ajuste pertinente y, en último caso, autorizar la reprogramación general de las actividades previstas.</p> <p>Este tema es reiterativo, toda vez que ya había sido observado en el Informe de Auditoría de Control Interno de septiembre 18 de 2019, informe radicado 20191100033003 sin que se evidencie que se hayan tomado las medidas correctivas de fondo al respecto. En dicho informe corresponde a la No Conformidad No. 03.</p> <p>Objeciones al Informe Preliminar de Auditoría:</p> <p>En respuesta al Informe Preliminar de Auditoría, la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, mediante correo electrónico de junio 30 de 2020 indicó lo siguiente:</p> <p><i>“Atendiendo la no conformidad No 3 del Informe de Auditoría de Control Interno de septiembre 18 de 2019, informe con radicado ERU No. 20191100033003, la supervisión del convenio procedió a gestionar la actualización del cronograma general del proyecto.</i></p> <p><i>A través del oficio 20195000039013 del 18 de noviembre de 2019, la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos remitió a la supervisión del convenio la fecha de inicio y duración de las obra para la construcción de la Nueva Sede de la Alcaldía Local de los Mártires, contemplando que dichas obras estarían terminadas en junio de 2021, la interventoría en julio de 2021 y el plazo para liquidación culminaría en noviembre de 2021; teniendo en cuenta lo anterior, a través de radicado ERU No. 20191200102491 del 22 de noviembre de 2019, fue solicitada la prórroga del convenio al Fondo de Desarrollo Local de los Mártires hasta el 31 de diciembre de 2021.</i></p> <p><i>A través del oficio del 12 de diciembre de 2019 No. 20192100632173, la Dirección para la gestión del desarrollo local de la Secretaría de Gobierno aprobó la prórroga informada por el Fondo de Desarrollo Local a través de radicado ORFEO No. 20196430019483 del 3 de diciembre de 2019.</i></p> <p><i>El 26 de diciembre de 2019 se suscribe el modificatorio No 3 al convenio interadministrativo No.134 de 2016, prorrogando su plazo inicial hasta el 31 de diciembre de 2021.</i></p>
------------------	-------------------------------------	---

Ahora bien, según lo informado por la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos a través del radicado No. 20205000019383 del 27 de mayo de 2020, se señala que: "Es pertinente precisar, que aún no han finalizado la totalidad de las actividades de la Etapa de Estudios y Diseños; toda vez que se encuentra en trámite la aprobación de los diseños de redes de servicios públicos ante las ESP's (ENEL-CODENSA y la EAAB), actividades las cuales se tienen contempladas hasta el próximo 30 de julio de 2020; razón por la cual y una vez sean finalizadas las mismas, el Consultor deberá presentar la versión final del Presupuesto y Programación de las obras correspondientes para la construcción del proyecto"

Teniendo en cuenta lo anterior, la supervisión del convenio está atenta a recibir la programación final del proyecto para poder iniciar el trámite de prórroga. Sin embargo, en los comités interinstitucionales realizados el pasado 30 de abril y el 12 de junio de 2020, se presentó un cronograma general para la ejecución del proyecto al Fondo de Desarrollo Local de los Mártires y se acordó entre las partes la necesidad de gestionar la prórroga del convenio.

Por lo tanto, se solicita que esta no conformidad sea eliminada teniendo en cuenta que el cronograma ha sido ajustado e informado al comité interinstitucional y que este hallazgo se atienda como una observación, enfocada a mejorar los canales de comunicación y definir las instancias en la que se aprobaran los cronogramas de ejecución de los proyectos."

Por su parte, la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, mediante comunicación del 30 de junio de 2020, expone las razones jurídicas por las cuales fue posible avanzar en el trámite de la licencia de urbanismo y construcción para la obra mientras continúa en trámite la obtención de la certificación de disponibilidad de los servicios públicos y concluye señalando: "(...)Dado lo anterior, estas Certificación de Disponibilidad de Servicios es un documento indispensable para la culminación de los Diseños Hidráulicos y Sanitarios ante la EAAB y del Diseño Eléctrico ante ENEL-CODENSA, ya que con ellas se tienen las indicaciones técnicas y la ubicación de las redes para la conexión final.

Con los anteriores insumos, el Contratista procederá a realizar el ajuste del presupuesto, programación y especificaciones técnicas"

Respuesta a las Objeciones recibidas:

Una vez analizadas las objeciones planteadas al presente hallazgo, la Oficina de Control Interno **mantiene la No Conformidad**, toda vez que se considera que a la fecha no se cuenta aún con el cronograma actualizado del proyecto y este documento se considera fundamental para el control y seguimiento de las actividades pendientes de desarrollar para la estructuración del proceso de contratación de la obra y su inicio.

Recomendación:

- Es pertinente que el Comité Interinstitucional establecido en la cláusula 17 del Convenio 134 de 2016 verifique el estado de ejecución del cronograma general del proyecto y establezca los ajustes en los plazos de las actividades pendientes, teniendo en cuenta la situación actual de ejecución y considerando las implicaciones en temas claves como estado de trámite de aprobación de la licencia de urbanismo y construcción, estado de ejecución del Contrato 01 de 2019 con MC Arquitectos, estado de ejecución del Contrato de Interventoría 02 de 2019 y compromisos pendientes de ejecutar en el Convenio 134 de 2016, con fundamento en la información que deben entregar los supervisores de estos contratos. Una vez efectuado este análisis por parte del comité es prudente que se adelanten las acciones administrativas necesarias y se recomienden las acciones requeridas para evitar eventuales complicaciones con los contratos en ejecución, los cuales están asociados con las actividades del cronograma que nos ocupa y son interdependientes para el logro del objeto del convenio. La actualización del cronograma debe constar como documento formal de las actividades del Comité Interinstitucional del Convenio. De igual manera, en la actualización del cronograma es importante considerar el impacto que tenga el trámite de consecución de los recursos faltantes y el tiempo que tome dicho trámite en el plazo total del proyecto.

<p>NC 03</p>	<p>Principio de Planeación.</p>	<p>Diferencias entre el presupuesto inicial del proyecto y el presupuesto estimado una vez presentados los estudios de diseños de la empresa contratada para este propósito.</p> <p>El valor total de la obra prevista en desarrollo del proyecto de la Alcaldía de los Mártires ha presentado variaciones significativas desde su origen hasta la fecha, sin que se evidencien las razones técnicas y administrativas suficientes que soporten esa variación o, por lo menos, la oportuna toma de decisiones de las máximas instancias participantes en el Convenio 134 de 2016, así:</p> <p>Según comunicación 20195000045343 de diciembre 27 de 2019 de la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, el cálculo del presupuesto inicial de la obra en diciembre de 2017 se estimó en \$17.240.931.205. En diciembre de 2019, la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos informa que el valor estimado es de \$25.035.391.391=, evidenciando una diferencia en los cálculos de \$7.794.460.168, tal como se explica a continuación:</p> <p>En dicha comunicación se concluye lo siguiente: <i>“El valor proyectado para Obra en 2018 difiere al valor presupuestado una vez concluida la fase de Estudios y Diseños en el año 2019, conforme con las necesidades del FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE LA ALCALDÍA DE MÁRTIRES.</i></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;"><i>PRESUPUESTO POR INDICADORES 2018</i></td> <td style="text-align: center;"><i>PRESUPUESTO CONSULTORIA ENTREGADO 2019</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">\$17.240.931.205</td> <td style="text-align: center;">\$25.035.391.391”</td> </tr> </table> <p>De acuerdo con lo citado, el presupuesto de obra tuvo una variación de \$7.794.460.168=, que se explica en la mencionada comunicación, así: <i>“(…) conforme con las necesidades del FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE LA ALCALDÍA DE MÁRTIRES”.</i> Respecto a las mencionadas “necesidades”, no se encuentra evidencia clara que justifique la amplia variación en los costos de la obra, más allá de las que se exponen a continuación:</p> <p>En la citada comunicación se señala: <i>“La diferencia presentada entre ambos presupuestos se debe principalmente a que, durante el desarrollo de la consultoría y atendiendo las necesidades del FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE LA ALCALDÍA DE MÁRTIRES, se da un incremento en el área del programa del edificio. Este incremento, que corresponde a un área de 1.895,56 m2 con el aumento de un piso representando un valor adicional de \$6.730.422.725. (...) (Subrayado fuera de texto)</i></p> <p><i>De igual forma, con base en los Estudios de Suelos desarrollados durante la ejecución del Contrato 01 de 2019, el consultor diseñó una cimentación que responde a las condiciones geológicas de los lotes a intervenir. En este sentido se presenta una diferencia entre el valor de la cimentación del Presupuesto por Indicadores (previo al Estudio de Suelos) y el valor de la cimentación del Presupuesto de la Consultoría, que asciende a un total de \$3.200.794.650.”</i></p> <p>La comunicación termina concluyendo: <i>“Con base en la información anterior es posible establecer que debido al aumento del área del edificio y a las condiciones del suelo de los lotes a intervenir, <u>el presupuesto de construcción del proyecto incluyendo espacio público aumenta en \$7.794.460.186.”</u> (Subrayado fuera de texto)</i></p> <p>En cuanto al incremento en el costo de la cimentación, en la mencionada comunicación 20195000045343, se señala: <i>“Para el cálculo de los costos directos de la Cimentación Superficial y Cimentación Profunda, cuya sumatoria asciende a un valor de \$1.352.905.645, en su momento se tuvo en cuenta consideraciones de proyectos de referencia, debido a que no existía un proyecto de diseño desarrollado para el proyecto en cuestión y que para la fecha aún no se habían desarrollado estudios de suelos y cimentación en los lotes en donde se ejecutará el proyecto. Fue así como la Subgerencia determinó los valores a continuación expuestos (...)”</i></p>	<i>PRESUPUESTO POR INDICADORES 2018</i>	<i>PRESUPUESTO CONSULTORIA ENTREGADO 2019</i>	\$17.240.931.205	\$25.035.391.391”
<i>PRESUPUESTO POR INDICADORES 2018</i>	<i>PRESUPUESTO CONSULTORIA ENTREGADO 2019</i>					
\$17.240.931.205	\$25.035.391.391”					

En comunicación radicada **20201200000873** del 15 de enero de 2020, enviada por la Gerencia del Proyecto a la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, se indica lo siguiente sobre el incremento de costos arriba indicado: “Con respecto a la afirmación que el incremento en el presupuesto responde a un incremento en el área del programa arquitectónico del edificio, es importante tener en cuenta que desde la etapa precontractual fue establecido para el proyecto un programa de áreas definido y aprobado entre la ERU y el FDLM para el diseño y posterior construcción del nuevo edificio administrativo de la Alcaldía Local de los Mártires.

En los informes presentados por el supervisor del Contrato No. 01 y No. 02 de 2019, hasta el mes de noviembre de 2019, no se evidencia que exista un cambio en el programa de áreas contemplando un área para el proyecto de 5.496 m², área con la cual se estructuró tanto el proceso de selección como el presupuesto estimado. Sin embargo, se observa que en el informe presentado en el mes de diciembre del mismo año se muestra un incremento en el programa de áreas pasando de 4.630 m² a 6.525 m².

Es por esto que no es claro cómo ni porqué se presentó un incremento en el área del proyecto si (i) el contrato cuenta, desde la etapa precontractual, con un programa de áreas clara y expresamente definido; (u) este programa fue el aprobado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y el Fondo de Desarrollo Local de los Mártires y posteriormente conocido por las partes (MC ARQUITECTOS y CONSTRUCTORA SOLE S.A.S.) durante el proceso de selección y, (iii) en el evento de haberse requerido una modificación al programa arquitectónico, era necesario que, en cumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas en el contrato de interventoría, la firma CONSTRUCTORA SOLE S.A.S., revisara y solicitara a la Empresa su modificación (tal como consta en la obligación No. 5 del Contrato No. 02 de 2019), situación que no se dio en el presente caso.”

En esta misma comunicación, la Gerencia del Proyecto expone igualmente que en tres (3) contratos se analizó el tema de la cimentación donde se coincidía sobre el tipo de cimentación requerido. Por lo mismo, solicita explicación de por qué se presenta variación en el precio de este componente. Los contratos a los que hace referencia son: (1) Contrato de Consultoría No. 177 de 2018 con la empresa Ingeniería Construcciones y Diseños S.A.S., (2) Contrato No. 01 de 2019 con el Consorcio BDC y, (3) Contrato No. 01 de 2019 con la empresa MC Arquitectos S.A. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que en la comunicación 20204200009023 de marzo 10 de 2020 se señala que también se realizaron los contratos con Alfonso Uribe S y CIA S.A. y CNI Ingenieros para realizar estudios de suelos.

En respuesta a la comunicación de la Gerencia del Proyecto, la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos remitió carta con radicado **20204200009023** de marzo 10 de 2020, en la cual expone las razones específicas que justifican las variaciones en los costos del proyecto.

Las variaciones en los costos se resumen en el siguiente cuadro:

Capítulos	unidad de medida	Cantidades		Valor por m ² /ml		Valor por Capítulos		Variación	
		2018 SGDP	2019 MC ARQ.	2018 SGDP	2019 MC ARQ.	2018 SGDP	2019 MC ARQ.	Precio	%
Preliminares	M2	4.630,00	4.181,04	\$ 25.307	\$ 35.487	\$ 117.156.574	\$ 148.290.819	\$ 31.134.245	26,57%
Sótano	M2	1.166,84	2.344,52	\$ 592.081	\$ 823.209	\$ 690.864.097	\$ 1.930.030.371,19	\$ 1.239.166.274	179,36%
Cimentación Superficial	M2	901,46	2.344,52	\$ 471.995	\$ 464.863	\$ 425.484.419	\$ 1.089.880.667	\$ 664.396.248	156,15%
Cimentación Profunda	ML	1.947,00	6.368,00	\$ 524.933	\$ 338.805	\$ 1.022.124.621	\$ 2.157.509.760	\$ 1.135.385.139	111,08%
Estructura	M2	4.630,00	4.181,04	\$ 447.369	\$ 830.345	\$ 2.071.094.466	\$ 3.471.704.918	\$ 1.400.610.452	67,63%
Obra Gris	M2	4.630,00	4.181,04	\$ 252.510	\$ 210.048	\$ 1.168.992.754	\$ 878.219.651	\$ 290.773.103	-24,87%
Ventanería y Fachadas	M2	4.630,00	4.181,04	\$ 324.773	\$ 541.819	\$ 1.503.535.830	\$ 2.265.368.224	\$ 761.832.394	50,67%
Acabados	M2	4.630,00	4.181,04	\$ 507.017	\$ 859.427	\$ 2.347.233.168	\$ 3.593.299.159	\$ 1.246.065.991	53,09%
Instalación de Redes Elec	M2	4.630,00	4.181,04	\$ 215.995	\$ 355.835	\$ 999.947.937	\$ 1.487.760.925	\$ 487.812.988	48,78%
Instalación de Redes HyS	M2	4.630,00	4.181,04	\$ 215.995	\$ 146.642	\$ 999.947.937	\$ 613.118.012	\$ 386.829.925	-38,69%
Equipos Especiales	M2	4.630,00	4.181,04	\$ 215.286	\$ 291.585	\$ 996.667.185	\$ 1.219.130.604	\$ 222.463.419	22,32%
Espacio Público Alcaldía Mártires (Zona Dura)	M2	2.467,52	2.467,52	\$ 327.068	\$ 415.482	\$ 807.047.561	\$ 1.025.209.969	\$ 218.162.408	27,03%
Señalización y Dotación	M2	-	4.181,04	\$ -	\$ 59.473	\$ -	\$ 248.660.549	\$ 248.660.549	100,00%
Vía AMD 2	M2	-	1.263,80	\$ -	\$ 91.590	\$ -	\$ 115.751.442	\$ 115.751.442	100,00%
Total						\$ 13.150.096.549	\$ 20.243.935.070	\$ 7.093.838.521	53,95%

Fuente: Elaboración propia con base en el cuadro de la página 12 del radicado 20204200009023 de marzo 10 de 2020.

Se observa que las variaciones más grandes se presentan en los costos del sótano (179,36%), cimentación superficial (156,51%), cimentación profunda (111,08), estructura (67,63%), acabados (53,09%), instalación de redes eléctricas (48,78%), equipos especiales (22,32%) y espacio público (27,03%). Por su parte, los ítems que bajan de precio son obra gris (-24,87%) e instalación de redes hidrosanitarias (-38,69%). Finalmente, se incluyen dos ítems nuevos, correspondientes a señalización y dotación (100%) y vía AMD2 (100%)

Respecto a la información contenida en la página 12 de la comunicación 20204200009023 de marzo 10 de 2020 de la Subgerencia de Proyectos, en la cual se presenta la variación en el presupuesto de la obra, cabe precisar que, al revisar los cálculos en detalle, la Oficina de Control Interno encuentra una diferencia total de \$1.030.000, que se puede apreciar en el siguiente resumen:

Capítulos	unidad de medida	Cálculo Oficina Control Interno		Datos Subgerencia Proyectos		Diferencia	
		Valor por Capítulos		Valor por Capítulos		Valor por Capítulos	
		2018 SGDP	2019 MC ARQ.	2018 SGDP	2019 MC ARQ.	2019 SGDP	2020 MC ARQ.
Preliminares	M2	\$ 117.171.410	\$ 148.372.566	\$ 117.156.574	\$ 148.290.819	\$ 14.836	\$ 81.747
Sótano	M2	\$ 690.863.794	\$ 1.930.029.965	\$ 690.864.097	\$ 1.930.030.371,19	-\$ 303	-\$ 407
Cimentación Superficial	M2	\$ 425.484.613	\$ 1.089.880.601	\$ 425.484.419	\$ 1.089.880.667	\$ 194	-\$ 66
Cimentación Profunda	ML	\$ 1.022.044.551	\$ 2.157.510.240	\$ 1.022.124.621	\$ 2.157.509.760	-\$ 80.070	\$ 480
Estructura	M2	\$ 2.071.318.470	\$ 3.471.705.659	\$ 2.071.094.466	\$ 3.471.704.918	\$ 224.004	\$ 741
Obra Gris	M2	\$ 1.169.121.300	\$ 878.219.090	\$ 1.168.992.754	\$ 878.219.651	\$ 128.546	-\$ 561
Ventanería y Fachadas	M2	\$ 1.503.698.990	\$ 2.265.366.912	\$ 1.503.535.830	\$ 2.265.368.224	\$ 163.160	-\$ 1.312
Acabados	M2	\$ 2.347.488.710	\$ 3.593.298.664	\$ 2.347.233.168	\$ 3.593.299.159	\$ 255.542	-\$ 495
Instalación de Redes Elec	M2	\$ 1.000.056.850	\$ 1.487.760.368	\$ 999.947.937	\$ 1.487.760.925	\$ 108.913	-\$ 557
Instalación de Redes HyS	M2	\$ 1.000.056.850	\$ 613.116.068	\$ 999.947.937	\$ 613.118.012	\$ 108.913	-\$ 1.944
Equipos Especiales	M2	\$ 996.774.180	\$ 1.219.128.548	\$ 996.667.185	\$ 1.219.130.604	\$ 106.995	-\$ 2.056
Espacio Público Alcaldía Mártires (Zona Dura)	M2	\$ 807.046.831	\$ 1.025.210.145	\$ 807.047.561	\$ 1.025.209.969	-\$ 730	\$ 176
Señalización y Dotación	M2	\$ -	\$ 248.658.992	\$ -	\$ 248.660.549	\$ -	-\$ 1.557
Vía AMD 2	M2	\$ -	\$ 115.751.442	\$ -	\$ 115.751.442	\$ -	\$ -
Total		\$ 13.151.126.549	\$ 20.244.009.260	\$ 13.150.096.549	\$ 20.243.935.070	\$ 1.030.000	\$ 74.189

Fuente: Elaboración propia con base en el cuadro de la página 12 del radicado 20204200009023 de marzo 10 de 2020.

Según lo señalado en la mencionada comunicación, las variaciones en los costos se deben a las siguientes razones:

Capítulos	Variación		Razones principales de la variación
	Precio	%	
Preliminares	\$ 31.134.245	26,57%	La Subgerencia de Desarrollo de Proyectos manifiesta que esta variación no es significativa.
Sótano	\$ 1.239.166.274	179,36%	El área del sótano se aumentó en 1.177 m2 debido a la inclusión de espacios técnicos de servicios (cuarto de equipos), inclusión de estacionamientos para bicicletas y motocicletas, inclusión de áreas para servicios generales, un área para decomisos de la coordinación policiva de la Alcaldía y una zona para Archivo Central solicitado por la Alcaldía.
Cimentación Superficial	\$ 664.396.248	156,15%	El especialista de suelos del Consultor recomendó construir una placa de sub presión del tamaño de la totalidad del sótano.
Cimentación Profunda	\$ 1.135.385.139	111,08%	La cantidad de pilotes se incrementó en 4.421 metros lineales con respecto a la cantidad inicial. Este cambio resultó de la recomendación del informe de Estudio de Suelos realizado por el especialista Alfonso Uribe y Cía. SA.
Estructura	\$ 1.400.610.452	67,63%	El consultor definió ítems de obra aprobados por la Interventoría que responden a las exigencias de un edificio institucional. Se planteó una cimentación y un sistema estructural adecuado e integrado con el proyecto arquitectónico.
Obra Gris	-\$ 290.773.103	-24,87%	El análisis realizado por MC Constructores arrojó valores menores para este ítem.
Ventanería y Fachadas	\$ 761.832.394	50,67%	Se incluyó un componente bioclimático en ventanería y fachada que permita reducir el consumo de energía y recursos naturales, aprobado por la Interventoría.
Acabados	\$ 1.246.065.991	53,09%	Corresponde a mayores costos en los ítems de diseño de aire acondicionado, ventilación mecánica y diseño acústico. En el diseño de 2018 se estimaron aislamientos acústicos para auditorio y sala de audiencias. No obstante, en el Anexo Técnico de la consultoría se exigió aislamiento acústico para todos los espacios del proyecto.
Instalación de Redes Elec	\$ 487.812.988	48,78%	Las redes eléctricas cuestan más de lo inicialmente previsto, pues según el Anexo Técnico incluyen: Componente eléctrico y de telecomunicaciones, diseño de iluminación interna, externa y de fachadas y diseño de sistema de seguridad, CCTV y control de acceso.
Instalación de Redes HyS	-\$ 386.829.925	-38,69%	La estimación realizada por el consultor en 2019 resultó inferior a las estimaciones de 2018.
Equipos Especiales	\$ 222.463.419	22,32%	"Es natural que, durante el desarrollo de un proyecto de consultoría, se obtenga de la elaboración de los estudios y diseños de detalle, los equipos necesarios para la puesta en funcionamiento del edificio" (¿?)
Espacio Público Alcaldía Mártires (Zona Dura)	\$ 218.162.408	27,03%	Los productos entregados por el consultor responden a los requerimientos del Anexo Técnico del Contrato 01 de 2019.
Señalización y Dotación	\$ 248.660.549	100,00%	Producto adicional no incluido inicialmente.
Vía AMD 2	\$ 115.751.442	100,00%	Producto adicional no incluido inicialmente.
Total	\$ 7.093.838.521	53,95%	

Radicado 20204200009023 de marzo 10 de 2020.

Fuente: Elaboración propia con base en el cuadro de la página 12 del radicado 20204200009023 de marzo 10 de 2020.

De lo expuesto anteriormente se puede concluir que el incremento en los costos del proyecto estimados en \$7.093.838.521=, se debe a razones técnicas puntuales explicadas en la comunicación 20204200009023 de marzo 10 de 2020 de la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, en la cual cita que a través del Contrato 01 de 2019 con la firma MC Arquitectos efectuó entrega del presupuesto definitivo que da cuenta de este valor y de las razones que justifican las variaciones al compararlo contra el presupuesto inicial proyectado en 2018.

No obstante, dichas modificaciones no fueron presentadas oportunamente a la máxima instancia de seguimiento del Convenio 134 de 2016 a fin de que fuesen aprobadas en su momento por dicha instancia.

Lo indicado denota debilidades a nivel institucional al desconocer las instancias que deberían intervenir de manera previa antes de considerar este presupuesto como una cifra definitiva. De igual manera no se evidencia que el diseño proyectado que origina el presupuesto final haya sido aprobado por la instancia correspondiente, conforme a lo citado en las obligaciones del Convenio, Comité Interinstitucional establecido en la cláusula 17 del contrato.

Lo señalado igualmente evidencia dificultades de coordinación y diferencias importantes entre los análisis y posiciones asumidas por la Sugerencia de Desarrollo de Proyectos y la Gerencia del Proyecto que depende de la Subgerencia de Planeación.

Del análisis de las comunicaciones arriba citadas, emitidas por la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, se observan algunas incongruencias en los datos citados referente a las áreas y el presupuesto, como las siguientes:

- ✓ En la comunicación 20195000045343 de diciembre 27 de 2019 se señala que la diferencia en el presupuesto es de \$7.794.460.168
- ✓ En la comunicación radicado 20204200009023 de marzo 10 de 2020 se señala que la diferencia en el presupuesto es de \$7.093.838.521.
- ✓ En la comunicación 20204200009023 de marzo 10 de 2020 se indica que en diciembre 23 de 2019 el consultor MC Arquitectos entregó el presupuesto definitivo de la obra.
- ✓ En la comunicación 20205000019383 de mayo 27 de 2020 se señala que el presupuesto definitivo sólo estará listo en julio 30 de 2019.

Objeciones al Informe Preliminar de Auditoría:

La Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, mediante comunicación del 30 de junio de 2020, expone una serie de argumentos para evidenciar las principales circunstancias que dieron origen en las variaciones entre el presupuesto inicial y el presentado por el Consultor en diciembre de 2019, específicamente la inclusión de áreas no previstas inicialmente pero necesarias para el correcto funcionamiento del edificio: Cuartos Técnicos, parqueaderos para bicicletas y motocicletas, Coordinación Policiva y de Servicios Generales, espacio para Contraloría, Defensoría, Espacio de Participación Ciudadana y Minorías.

Respuesta a las Objeciones recibidas:

Una vez analizadas las objeciones planteadas al presente hallazgo, la Oficina de Control Interno **mantiene la No Conformidad**, toda vez que las variaciones en el presupuesto de la obra se mantienen y las justificaciones de las mismas no fueron estudiadas ni resueltas por las instancias que debían hacerlo.

Recomendaciones:

- Concluir los trámites para recibir los diseños y presupuesto definitivo de la obra Alcaldía Los Mártires por parte del consultor contratado, finiquitar los trámites de expedición de la licencia de urbanismo y construcción ante la Curaduría Urbana y determinar, de manera conjunta con el Fondo de Desarrollo Local (a través del Comité Interinstitucional definido en el Convenio 134 de 2016) la estrategia para actuar conforme a las normas legales vigentes y amparar la eficiencia en el uso de los recursos públicos asignados para este negocio. De esta manera, determinar los pasos a seguir para abrir el proceso de contratación respectivo y efectuar la obra prevista, mitigando los riesgos de naturaleza legal, técnico y fiscal que estas decisiones conlleven.
- Resulta muy importante verificar el estado del trámite de la Licencia de Urbanismo y Construcción de Obra, con el fin de determinar técnica y jurídicamente si resulta posible efectuar ajustes a los diseños de la obra en estos momentos o cuál mecanismo permite avanzar en los trámites de contratación de la obra, sin lesionar los recursos dispuestos para este proyecto ni dilatar el inicio de la contratación de las obras. Lo anterior, en consideración a que el trámite de la licencia conlleva unos costos que deben ser evaluados.

En este tema de la licencia de urbanismo, es igualmente importante que se determine cómo se procedió a radicar la solicitud ante la Curaduría Urbana sin que el Comité Interinstitucional del Convenio 134 de 2016 se haya reunido para dar su aprobación a los diseños y presupuesto que implicaba esa solicitud radicada.

- Considerando que el Contrato 01 de 2019 (suscrito con MC Arquitectos S.A.) tiene una duración de ocho (8) meses para estudios, diseños y demás gestiones dentro del proceso de construcción a partir de la suscripción y, doce (12) meses para acompañamiento en la etapa de construcción a partir del acta de inicio de obra, es recomendable revisar de inmediato el estado de ejecución de dicho contrato y decidir si resulta conveniente suspenderlo hasta la fecha en que se inicie la obra física, considerando que según lo informado por la Dirección de Gestión Contractual mediante correo electrónico, dicho contrato no ha sido objeto de suspensión alguna. Lo anterior, teniendo en cuenta que los primeros ocho meses ya se cumplieron en diciembre 24 de 2019. De esta manera, se evita que el tiempo de ejecución siga transcurriendo y que se utilice para el periodo de acompañamiento de doce meses que deberá iniciar cuando inicie la obra. Se recomienda hacer los ajustes contractuales que sean precisos en esta materia. Para este aspecto es procedente que se consulte a la Dirección de Gestión Contractual en qué marco temporal y frente a las condiciones del contrato se amparan las actividades desarrolladas por el contratista desde el 24 diciembre de 2019 a la fecha.
- Teniendo en cuenta que en las comunicaciones resumidas en el presente hallazgo se mencionan tres (3) contratos distintos en los cuales se hicieron inversiones para realizar los estudios de suelos de la obra del proyecto Mártires y, considerando que se exponen diferencias en sus resultados y cambios significativos de valor de la cimentación superficial y profunda de la obra, es recomendable que desde la Empresa se establezcan los parámetros necesarios que permitan identificar de manera oportuna el valor real de la obra que se va a desarrollar, pues no es comprensible la importante variación de los precios en un tema que ha sido estudiado por tres contratistas diferentes.

De igual manera, desde la Empresa se deben establecer los parámetros para definir el momento oportuno para solicitar la licencia de urbanismo y construcción de las obras, contando con la seguridad tanto técnica como financiera que se ajusta a lo requerido por la contraparte y aplicarlos en todos los proyectos de obra que desarrolle la Empresa.

- En línea con lo anterior, es recomendable analizar, desde el punto de vista técnico, si existieron falencias en los productos de los estudios de suelos entregados por las diferentes firmas (contrato 177 de 2018 con la empresa Ingeniería Construcciones y Diseños S.A.S., contrato No. 01 de 2019 con el Consorcio BDC y, contrato No. 01 de 2019 con la empresa MC Arquitectos S.A.) y actuar de manera consecuente con las conclusiones que se obtengan.
- Se recomienda que se formule un documento oficial debidamente suscrito y socializado en los diferentes niveles de la Empresa que interactúen en el desarrollo de los proyectos, a fin de que conozcan de primera mano los posibles cambios tanto técnicos como financieros que se presentan en los proyectos a cargo. Del mismo modo, se precisen cuáles son las instancias superiores que deben conocer y aprobar los cambios que impliquen modificaciones en los diseños y presupuestos de las obras a cargo.

		<ul style="list-style-type: none"> • Para cada obra a cargo de la Empresa, es preciso estudiar y definir con base en criterios técnicos, financieros y legales, el porcentaje de los costos imprevistos que pueden presentarse en las diferentes etapas de este tipo de negocios. Lo anterior, para contar con un margen de maniobra apropiado para la gestión de los proyectos a cargo y facilitar la toma de decisiones en cuanto a incremento o disminución de los presupuestos de las obras. • Remitir copia del presente informe a la Oficina de Control Interno de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor, con el objeto de que tanto la Secretaría como la Alcaldía Local de Los Mártires conozcan los resultados de esta evaluación y verifiquen las actuaciones que fueron desarrolladas por la Alcaldía Local en desarrollo del Convenio 134 de 2016 y la medida en que se ajustaron al planteamiento del negocio. 																				
OBS 04	<p>Organización, ubicación jerárquica y funciones de las gerencias de los proyectos de la Empresa.</p> <p>Resolución ERU No. 460 de 2019. Manual de Funciones</p>	<p>Por debilidades en la estructura funcional, subordinación y autoridad de los Gerentes de los Proyectos de Renovación.</p> <p>Mediante la Resolución ERU No. 460 de 2019 “Por la cual se modifica el Manual Especifico de Funciones y de Competencias laborales para los Empleos Públicos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C”, se definieron las funciones de las diferentes áreas funcionales, las cuales fueron comparadas unas con otras, encontrando que algunas se asemejan entre sí y que se encuentran distribuidas entre las Gerencias de los Proyectos, la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos y la Subgerencia de Gestión Urbana, que pueden generar la disipación de las responsabilidades, la imposibilidad técnica para su cumplimiento, ambigüedad en las líneas de autoridad, que no corresponden con la naturaleza y propósito funcional de cada una o que se duplican a pesar de que se encuentran formuladas en diferentes términos según se cita a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="391 1136 1495 1904"> <thead> <tr> <th data-bbox="391 1136 667 1268">GERENTE – SUBGERENCIA DE PLANEACIÓN Y ADMINISTRACION DE PROYECTOS</th> <th data-bbox="667 1136 956 1268">SUBGERENCIA DE PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS</th> <th data-bbox="956 1136 1219 1268">SUBGERENCIA DE DESARROLLO DE PROYECTOS</th> <th data-bbox="1219 1136 1495 1268">SUBGERENCIA DE GESTIÓN URBANA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" data-bbox="391 1268 1495 1318" style="text-align: center;">PROPOSITOS FUNCIONALES</td> </tr> <tr> <td data-bbox="391 1318 667 1640">Dirigir la planeación y ejecución de los proyectos especiales de renovación o desarrollo urbano, que le sean asignados por la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos o por la Gerencia General de la Empresa.</td> <td data-bbox="667 1318 956 1640"></td> <td data-bbox="956 1318 1219 1640">Dirigir el desarrollo constructivo de los proyectos a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos y metas misionales planteados, acorde a las normas técnicas y jurídicas vigentes en materia urbanística.</td> <td data-bbox="1219 1318 1495 1640"></td> </tr> <tr> <td colspan="4" data-bbox="391 1640 1495 1665" style="text-align: center;">FUNCIONES</td> </tr> <tr> <td data-bbox="391 1665 667 1904">Orientar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión y la observancia de sus recomendaciones en el ámbito de su competencia.</td> <td data-bbox="667 1665 956 1904">Implementar y desarrollar en conjunto con las demás dependencias de la Empresa, el Sistema Integrado de Gestión en todos sus componentes y el Plan de Acción Institucional, de acuerdo con la normativa vigente sobre la materia.</td> <td data-bbox="956 1665 1219 1904">Fomentar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión y la observancia de sus recomendaciones en el ámbito de su competencia.</td> <td data-bbox="1219 1665 1495 1904">Fomentar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión y la observancia de sus recomendaciones en el ámbito de su competencia.</td> </tr> </tbody> </table>	GERENTE – SUBGERENCIA DE PLANEACIÓN Y ADMINISTRACION DE PROYECTOS	SUBGERENCIA DE PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS	SUBGERENCIA DE DESARROLLO DE PROYECTOS	SUBGERENCIA DE GESTIÓN URBANA	PROPOSITOS FUNCIONALES				Dirigir la planeación y ejecución de los proyectos especiales de renovación o desarrollo urbano, que le sean asignados por la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos o por la Gerencia General de la Empresa.		Dirigir el desarrollo constructivo de los proyectos a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos y metas misionales planteados, acorde a las normas técnicas y jurídicas vigentes en materia urbanística.		FUNCIONES				Orientar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión y la observancia de sus recomendaciones en el ámbito de su competencia.	Implementar y desarrollar en conjunto con las demás dependencias de la Empresa, el Sistema Integrado de Gestión en todos sus componentes y el Plan de Acción Institucional, de acuerdo con la normativa vigente sobre la materia.	Fomentar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión y la observancia de sus recomendaciones en el ámbito de su competencia.	Fomentar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión y la observancia de sus recomendaciones en el ámbito de su competencia.
GERENTE – SUBGERENCIA DE PLANEACIÓN Y ADMINISTRACION DE PROYECTOS	SUBGERENCIA DE PLANEACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS	SUBGERENCIA DE DESARROLLO DE PROYECTOS	SUBGERENCIA DE GESTIÓN URBANA																			
PROPOSITOS FUNCIONALES																						
Dirigir la planeación y ejecución de los proyectos especiales de renovación o desarrollo urbano, que le sean asignados por la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos o por la Gerencia General de la Empresa.		Dirigir el desarrollo constructivo de los proyectos a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos y metas misionales planteados, acorde a las normas técnicas y jurídicas vigentes en materia urbanística.																				
FUNCIONES																						
Orientar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión y la observancia de sus recomendaciones en el ámbito de su competencia.	Implementar y desarrollar en conjunto con las demás dependencias de la Empresa, el Sistema Integrado de Gestión en todos sus componentes y el Plan de Acción Institucional, de acuerdo con la normativa vigente sobre la materia.	Fomentar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión y la observancia de sus recomendaciones en el ámbito de su competencia.	Fomentar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión y la observancia de sus recomendaciones en el ámbito de su competencia.																			



			<p>Definir en coordinación con las dependencias de la Empresa, los indicadores de gestión y de medición de resultados, en concordancia con la implementación del Sistema Integrado de Gestión con el fin de generar acciones para la toma de decisiones y mejoramiento continuo de los procesos</p>		
				<p>Efectuar el seguimiento y control a la construcción de las obras que requieran el desarrollo de los proyectos de renovación y desarrollo urbano a cargo de la empresa.</p>	<p>Dirigir con base en los lineamientos, parámetros y criterios técnicos aprobados, los proyectos de renovación y desarrollo urbano a cargo de la Empresa.</p>
		<p>Dirigir la coordinación interinstitucional requerida para la articulación de la estructuración, diseño, ejecución y seguimiento de los proyectos de renovación o desarrollo urbano que le asignen, con el fin de lograr su ejecución en las condiciones y plazos establecidos.</p>		<p>Orientar la coordinación interinstitucional necesaria entre las distintas entidades del nivel distrital para el desarrollo de los proyectos de renovación y desarrollo urbano a cargo de la Empresa.</p>	
<p>Aunado a lo anterior, en las funciones de la Gerencia General y de la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos no se ha contemplado la aprobación de las políticas, condiciones de estructuración financiera, legal, ambiental y técnica y las fases necesarias para la ejecución de los proyectos especiales de renovación o desarrollo urbano establecidas en el numeral 3 relacionadas con las funciones esenciales del Gerente 039 que compone el área funcional de la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos.</p> <p>Las competencias definidas para el cargo y su propósito esencial que establece <i>“Dirigir la planeación y ejecución de los proyectos especiales de renovación o desarrollo urbano, que le sean asignados por la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos o por la Gerencia General de la Empresa”</i> no se traducen en atribuciones funcionales que razonablemente le permitan a los Gerentes de los proyectos especiales de renovación la toma de decisiones, la dirección de los proyectos especiales y otras funciones propias de la Gerencia Pública, lo cual puede impedir la gestión integral de los proyectos para su concreción, en tanto estas funciones se encuentran definidas para las demás sugerencias, siendo evidente para esta auditoría que este cargo no cuenta con las atribuciones funcionales propias de un Gerente Público, y cuya subordinación debería estar bajo el mando de la Gerencia General, previo acuerdo con las demás Subgerencias.</p> <p>Al respecto, se observa que la gerencia del proyecto Alcaldía Los Mártires se encuentra ubicada jerárquicamente en una posición organizacional que no le permite contar con la autonomía suficiente para la toma de todas las decisiones que implican liderar y responder de manera integral por un proyecto de esta magnitud. Lo anterior, por cuanto la gerencia del</p>					

proyecto depende funcionalmente de la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos y, a su vez, interactúa con la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos quien es la instancia que efectivamente tiene la supervisión de los contratos que permiten el desarrollo del proyecto.

De acuerdo con lo señalado, la gerencia del proyecto debería tener un nivel jerárquico por lo menos igual al de las subgerencias a las cuales les reporta, depender directamente de la Gerencia General de la Empresa y contar con la autonomía suficiente para decidir, como gerente del proyecto, sobre los asuntos claves que permitan la adecuada ejecución de las obligaciones de la Empresa con su contraparte, en este caso el Fondo Local de los Mártires.

La actual descripción de funciones de la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, la Gerencia del Proyecto y la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos denota una organización matricial donde se combinan la departamentalización por productos con las funciones asignadas por dependencias. Lo anterior implica que las tres áreas señaladas deben tener una coordinación adecuada para la ejecución de sus funciones, una comunicación e intercambio de información y experiencias permanente en términos de calidad y disponibilidad para evitar las continuas diferencias de criterio y falta de información oportuna para la toma de decisiones, por lo menos mientras permanezcan las condiciones actuales, esto, que la gerencia del proyecto dependa de la Subgerencia de Planeación.

De acuerdo con lo observado en el ejercicio de auditoría, con la actual organización administrativa y funcional de este tema, se corren los siguientes riesgos:

- Confusión en cuanto a quién le corresponde ejecutar ciertas actividades y cuáles son los canales para interactuar adecuadamente con los demás responsables.
- Indeterminación de responsabilidades o falta de delimitación de niveles de autoridad.
- Alto número de reuniones y mala utilización de los tiempos de gestión para las mismas.
- Resistencia a instrucciones recibidas de otras dependencias y generación de comunicaciones de respuesta o explicaciones innecesarias.

De acuerdo con lo señalado, se recomienda promover la adopción del enfoque basado en procesos de la Norma ISO 9001:2015 y otras disposiciones aplicables para la planeación y ejecución del proyecto, ya que esto facilita y delimita la gestión de las dependencias dentro del proceso respectivo, facilita el logro de objetivos y cumplimientos de cronogramas de trabajo, controla las interrelaciones e interdependencias entre los procesos y, en general, mejora el desempeño de la ejecución del proyecto. Se recomienda igualmente revisar la actual organización de las gerencias de los proyectos de la Empresa y estudiar la posibilidad de su reorganización jerárquica y funcional con el fin de lograr verdadera autonomía y capacidad de acción de los gerentes de los proyectos, para que estas instancias puedan responder de manera integral por los proyectos misionales que le son asignados.

Objeciones al Informe Preliminar de Auditoría:

En respuesta al Informe Preliminar de Auditoría no se recibieron objeciones frente al presente hallazgo por parte de las áreas responsables de los temas analizados.

		<p>Recomendaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revisar la actual estructura funcional, subordinación y autoridad en lo referente a la ubicación jerárquica y funciones de las gerencias de los proyectos en la Empresa, con el ánimo de establecer mejoras que faciliten el ejercicio de las responsabilidades a cargo de dichas áreas y evitar los actuales problemas de comunicación y coordinación analizados en el presente informe. • Centralizar las responsabilidades de orientación, implementación y fomento en el desarrollo del Sistema Integrado de Gestión en la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos. • Incorporar como parte de las funciones de la Gerencia General y de la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos la aprobación de las políticas, condiciones de estructuración financiera, legal, ambiental y técnica y las fases necesarias para la ejecución de los proyectos especiales de renovación o desarrollo urbano establecidas en el numeral 3 relacionadas con las funciones esenciales del Gerente 039 que compone el área funcional de la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos.
<p>NC 05</p>	<p>Matriz de Riesgos</p>	<p>Por subestimación de los riesgos y por ineffectividad de las acciones establecidas para su tratamiento.</p> <p>Evaluados los riesgos asociados a la invitación pública No. 15 de 2018 que dio origen al Contrato No. 01 de 2019 y al Contrato No. 02 de 2019 se encontraron los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los riesgos identificados para el Contrato de Consultoría No 01 de 2019 son los mismos establecidos para el Contrato de Interventoría No. 02 de 2019 sin que se encuentre ningún factor diferenciador a pesar de que los objetos contractuales son diferentes y los cuales se describen a continuación: <ul style="list-style-type: none"> <i>Demora en la gestión de autorizaciones requeridas para la validación de las redes y servicios públicos - ESP y Entidades Distritales (SDA, SDM, SDP y otras).</i> <i>Demora en la aprobación en las licencias y permisos por parte de las entidades competentes.</i> <i>Cambios en la regulación y/o normatividad técnica durante la ejecución del proyecto (de carácter ambiental, urbanístico, de las redes de servicios públicos, entre otras que puedan afectar el desarrollo del proyecto).</i> <i>En contratos de consultoría, sobrecostos por falta de planeación en la oferta económica presentada.</i> • Se materializaron los riesgos de “Demora en la aprobación en las licencias y permisos por parte de las entidades competentes” y “Demora en la gestión de autorizaciones requeridas para la validación de las redes y servicios públicos - ESP y Entidades Distritales (SDA, SDM, SDP y otras)” según Actas de Suspensión No. 01 del Contrato 02 de 2019 cuyo objeto es “Realizar la interventoría (técnica,

		<p><i>administrativa, jurídica y financiera), al contrato no. 01 de 2019, cuyo objeto es: "elaborar los estudios y diseños de detalle, arquitectónicos, técnicos y complementarios, incluyendo la gestión para la obtención de permisos, autorizaciones, aprobaciones y licencias de construcción y/o urbanismo y los espacios públicos aferentes para la construcción del nuevo edificio administrativo de la alcaldía local de mártires, ubicado en la localidad los mártires barrio voto nacional en la ciudad de Bogotá D.C, así como también el acompañamiento en la etapa de construcción del proyecto, de conformidad con lo establecido en el estudio previo y sus anexos, lo anterior de conformidad con las actividades, condiciones, especificaciones y obligaciones establecidas en el estudio previo, anexo técnico y términos de referencia" y actas de suspensión No. 01 del 22 de enero de 2020, No. 2 de 21 de febrero de 2020, prórrogas y modificaciones en plazos según acta del 12 de mayo de 2020, sin que la medida de tratamiento definida para el contratista como para la interventoría de "Establecer de un cronograma de tiempos y resultados aplicables a esta gestión, teniendo en cuenta los protocolos y procedimientos establecidos para la expedición de las respectivas licencias frente a la normatividad vigente" haya sido efectiva ni se encuentren soportes de su implementación para prevenir su ocurrencia, ocasionando la suspensión del contrato.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • No fueron estimados los riesgos previsible asociados a la suscripción del Convenio marco No. 134 de 2016. • No se identificaron escenarios de riesgo asociados al contrato No. No. 01 de 2019 y al contrato No. 02 de 2019 como por ejemplo posibles suspensiones. • Los riesgos identificados fueron trasladados en su totalidad al contratista, medida de tratamiento inadecuada toda vez que los efectos y consecuencias ante su materialización afectan la ejecución del proyecto a cargo de la Empresa. <p>Objeciones al Informe Preliminar de Auditoría:</p> <p>En respuesta al Informe Preliminar de Auditoría no se recibieron objeciones frente al presente hallazgo por parte de las áreas responsables de los temas analizados.</p> <p>Recomendaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mejorar el análisis, identificación, monitoreo y mecanismos de administración y tratamiento de los riesgos contractuales y de manera diferencial para las modalidades y objetos contractuales suscritos por la Empresa. • Todos los intervinientes en el ciclo de estructuración de proyectos, supervisión contractual y gerencia especial de los proyectos deben hacer evidente su análisis, control y monitoreo de los riesgos asociados con el fin de prevenir su materialización, o, en su defecto, proponer y ejecutar acciones contingentes que reduzcan el impacto sobre la contratación y el desarrollo del proyecto.
<p>NC 06</p>	<p>Publicación de documentos en la plataforma SECOP II.</p>	<p>La Empresa no ha publicado la totalidad de los documentos del proceso en la plataforma SECOP II como, por ejemplo:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Contrato No. 02 de 2019, carpeta No. 9: Folios 1825 – 1829; 1831 – 1832, 1838, 1853, 1868, 1878-1879, 1885, 1960 – 1966, 1925-1927. • Contrato No. 02 de 2019, carpeta No. 10: Folios 1975 – 1982, 2066 – 2070, 2075, 2086 – 2103, 2173. • Contrato No. 02 de 2019, carpeta No. 11: Folios 2416 – 2417; 2359 – 2362, 2373 – 2375, 2397-2404, 2416-2417. • Contrato No. 02 de 2019, carpeta No. 12: Folios: 2440 – 2244, 2551, 2537-2538, 2534. <p>El documento digitalizado publicado el día 15 de mayo de 2020 en la plataforma SECOP II bajo de la denominación “MODIFICACION 1 – PRORROGA” contentivo del reinicio de la ejecución del Contrato No. 02 de 2019 suscrito el 13 de marzo de 2020 fue publicado en el SECOP por fuera de los términos legales.</p> <p>Lo anterior incumple el artículo “2.2.1.1.1.7.1. <i>Publicidad en el SECOP</i>” del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015 “<i>Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional</i>” que establece que “<i>La Entidad Estatal está obligada a publicar en el SECOP los Documentos del Proceso y los actos administrativos del Proceso de Contratación, dentro de los tres (3) días siguientes a su expedición. La oferta que debe ser publicada es la del adjudicatario del Proceso de Contratación. Los documentos de las operaciones que se realicen en bolsa de productos no tienen que ser publicados en el SECOP</i>”.</p> <p>La precitada norma en el “<i>Artículo 2.2.1.1.3.1. Definiciones</i>” conceptúa como “<i>Documentos del Proceso</i>” los siguientes: (a) los estudios y documentos previos; (b) el aviso de convocatoria; (c) los pliegos de condiciones o la invitación; (d) las Adendas; (e) la oferta; (f) el informe de evaluación; (g) el contrato; y <i>cualquier otro documento expedido por la Entidad Estatal durante el Proceso de Contratación</i> (Subrayado y negrita fuera de texto).</p> <p>Objeciones al Informe Preliminar de Auditoría:</p> <p>En respuesta al Informe Preliminar de Auditoría no se recibieron objeciones frente al presente hallazgo por parte de las áreas responsables de los temas analizados.</p> <p>Recomendación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Publicar en la plataforma SECOP II la totalidad de los documentos expedidos por la Empresa durante el proceso de contratación.
OBS 07	Publicación de documentos en la plataforma SECOP II.	<p>Por inconsistencias documentales y falta de control de los documentos oficiales producidos y/o publicados por la Empresa.</p> <p>Realizadas las pruebas comparativas entre los documentos físicos contentivos en las carpetas contractuales del Contrato No. 02 de 2019 y los documentos electrónicos publicados en la plataforma SECOP II se encontraron las siguientes inconsistencias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la plataforma SECOP II se publicó el 15 de mayo de 2020 un documento digitalizado bajo la denominación “MODIFICACION 2 - PRORROGA” el cual corresponde a una nueva modificación al Contrato No. 02 de 2019 el cual no cuenta con la suscripción por parte de la vocera y administradora del Fideicomiso Alianza Fiduciaria.

		<ul style="list-style-type: none"> • En la plataforma SECOP II se publicó el 24 de febrero de 2020 un documento bajo la denominación "ACTA DE SUSPENSIÓN NO2" el cual se encuentra incompleto, toda vez que en la carpeta No. 12 de contrato el documento físico consta de dos folios. • El documento citado en el texto anterior no cuenta con la suscripción por parte de la vocera y administradora del Fideicomiso Alianza Fiduciaria. • Los documentos antes citados no se encuentran suscritos por quien funge como Subgerente de Desarrollo de Proyectos y supervisora del Contrato No 02 de 2019, como si sucede con otras actuaciones de la misma naturaliza a folios 2535, 2550, 2552 que reposan en la carpeta contractual No. 12. • El documento digitalizado publicado el día 15 de mayo de 2020 en la plataforma SECOP II bajo de la denominación "MODIFICACION 1 – PRORROGA" contentivo del reinicio de la ejecución del Contrato No. 02 de 2019 suscrito el 13 de marzo de 2020 no se encuentra en la carpeta física. Aunado a lo anterior, su publicación se surtió por fuera de los términos legales establecidos y no se encuentra suscrito por quien funge como Subgerente de Desarrollo de Proyectos y supervisora del Contrato No 02 de 2019. <p>Objeciones al Informe Preliminar de Auditoría:</p> <p>En respuesta al Informe Preliminar de Auditoría no se recibieron objeciones frente al presente hallazgo por parte de las áreas responsables de los temas analizados.</p> <p>Recomendación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimizar los controles para asegurar que los documentos que se publican en la plataforma SECOP II están completos, corresponden con los enunciados en dicha plataforma, están suscritos por quién corresponde y se publican dentro de los tres (3) días posteriores a su expedición.
OBS 08	Gestión Financiera de los recursos del Patrimonio Autónomo Mártires.	<p>Por debilidades en la información de ejecución de los recursos de los encargos fiduciarios del patrimonio autónomo Mártires.</p> <p>El Patrimonio Autónomo Mártires posee dos encargos fiduciarios identificados con los números 58030003459-0 y 58030003456-3, los cuales presentan el siguiente estado de cuenta (ingresos y egresos) con corte a 30 de abril de 2020. El primero tiene un saldo disponible de \$26.560.077.817 y el segundo \$9.447.045, así:</p>



ENCARGO FIDUCIARIO		58030003459-0
INGRESOS		
Fecha	Concepto	Valor
24/01/2019	Aportes	20.291.447.204,88
19/12/2019	Aportes	6.078.259.344,00
Total		26.369.706.548,88
ene-19	Rendimientos	11.172.754,88
feb-19	Rendimientos	59.503.532,16
mar-19	Rendimientos	77.118.987,07
abr-19	Rendimientos	72.171.861,82
may-19	Rendimientos	75.223.317,65
jun-19	Rendimientos	78.177.573,71
jul-19	Rendimientos	74.425.458,09
ago-19	Rendimientos	66.451.350,18
sep-19	Rendimientos	77.016.872,11
oct-19	Rendimientos	39.959.780,89
nov-19	Rendimientos	27.650.409,18
dic-19	Rendimientos	90.272.729,27
ene-20	Rendimientos	108.892.659,86
feb-20	Rendimientos	81.561.159,50
mar-20	Rendimientos	15.896.333,50
abr-20	Rendimientos	124.178.975,27
Total		1.079.673.755,14
Total Ingresos		27.449.380.304,02
EGRESOS		
Fecha	Concepto	Valor
20/05/2019	FIDEICOMISO PAD ALCALDIA MARTIRES	-1.050.000,00
30/07/2019	CONSTRUCTORA SOLE SAS	-66.925.432,80
30/07/2019	CABRERA MARIO	-265.850.700,00
30/07/2019	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Retenciones de terceros	-37.004.300,00
31/07/2019	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Retenciones de terceros	-9.315.487,20
2/10/2019	CONSTRUCTORA SOLE SAS	-50.194.074,60
3/10/2019	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Retenciones de terceros	-34.739.840,40
3/10/2019	CABRERA MARIO	-199.388.025,00
31/01/2020	SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA	-141.522.000,00
10/02/2020	RUTH CUBILLOS SALAMANCA	-69.834.324,48
12/02/2020	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Retenciones de terceros	-9.930.913,52
Total		-885.755.098,00
30/07/2019	Gravamen Moviento Financiero	-267.701,73
30/07/2019	Gravamen Moviento Financiero	-1.063.402,80
30/07/2019	Gravamen Moviento Financiero	-148.017,20
31/07/2019	Gravamen Moviento Financiero	-37.261,95
2/10/2019	Gravamen Moviento Financiero	-200.776,30
3/10/2019	Gravamen Moviento Financiero	-138.959,36
3/10/2019	Gravamen Moviento Financiero	-797.552,10
31/01/2020	Gravamen Moviento Financiero	-566.088,00
10/02/2020	Gravamen Moviento Financiero	-279.337,30
12/02/2020	Gravamen Moviento Financiero	-39.723,65
Total		-3.538.820,39
31/01/2020	COSTOS DE OPERACION CHEQUES DE GERENCIA GOB	-8.568,00
Total		-8.568,00
Total Egresos		-889.302.486,39
Disponible		26.560.077.817,63

ENCARGO FIDUCIARIO		58030003456-3
INGRESOS		
Fecha	Concepto	Valor
24/01/2019	Aporte	20.179.480,00
20/05/2019	TRASLADO FIDEICOMISO PAD ALCALDIA MARTIRES - 58030003459	1.050.000,00
Total		21.229.480,00
ene-19	Rendimientos	9.955,80
feb-19	Rendimientos	52.724,66
mar-19	Rendimientos	66.211,58
abr-19	Rendimientos	59.754,23
may-19	Rendimientos	60.426,79
jun-19	Rendimientos	63.257,26
jul-19	Rendimientos	57.464,03
ago-19	Rendimientos	48.798,67
sep-19	Rendimientos	54.814,31
oct-19	Rendimientos	24.829,71
nov-19	Rendimientos	14.856,87
dic-19	Rendimientos	48.320,30
ene-20	Rendimientos	48.425,72
feb-20	Rendimientos	33.309,88
mar-20	Rendimientos	- 3.260,07
abr-20	Rendimientos	45.311,96
Total		685.201,70
Total Ingresos		21.914.681,70
EGRESOS		
Fecha	Concepto	Valor
ene-19	Comisiones Fiduciarias	-492.729,00
feb-19	Comisiones Fiduciarias	-492.729,00
mar-19	Comisiones Fiduciarias	-647.675,00
abr-19	Comisiones Fiduciarias	-648.691,00
may-19	Comisiones Fiduciarias	-828.116,00
jun-19	Comisiones Fiduciarias	-828.116,00
jul-19	Comisiones Fiduciarias	-828.116,00
ago-19	Comisiones Fiduciarias	-828.116,00
sep-19	Comisiones Fiduciarias	-828.116,00
oct-19	Comisiones Fiduciarias	-828.116,00
nov-19	Comisiones Fiduciarias	-828.116,00
dic-19	Comisiones Fiduciarias	-828.116,00
ene-20	Comisiones Fiduciarias	-877.803,00
feb-20	Comisiones Fiduciarias	-877.803,00
mar-20	Comisiones Fiduciarias	-877.803,00
abr-20	Comisiones Fiduciarias	-877.803,00
Total		-12.417.964,00
ene-19	Gravamen Moviento Financiero	-1.970,92
feb-19	Gravamen Moviento Financiero	-1.970,92
mar-19	Gravamen Moviento Financiero	-2.590,70
abr-19	Gravamen Moviento Financiero	-2.594,76
may-19	Gravamen Moviento Financiero	-3.312,46
jun-19	Gravamen Moviento Financiero	-3.312,46
jul-19	Gravamen Moviento Financiero	-3.312,46
ago-19	Gravamen Moviento Financiero	-3.312,46
sep-19	Gravamen Moviento Financiero	-3.312,46
oct-19	Gravamen Moviento Financiero	-3.312,46
nov-19	Gravamen Moviento Financiero	-3.312,46
dic-19	Gravamen Moviento Financiero	-3.312,46
ene-20	Gravamen Moviento Financiero	-3.511,21
feb-20	Gravamen Moviento Financiero	-3.511,21
mar-20	Gravamen Moviento Financiero	-3.511,21
abr-20	Gravamen Moviento Financiero	-3.511,21
Total		-49.671,82
Total Egresos		-12.467.635,82
Disponible		9.447.045,88

En la revisión efectuada al pago realizado a la Secretaria de Hacienda por valor de \$141.522.000 el día 31 de enero de 2020, correspondiente al desembolso por concepto de pago del **impuesto de delineación urbana**, se evidenció autorización para el pago con radicados 2020500000993 de fecha 20 de enero de 2020 y 20201200004383 del 3 de febrero de 2020, los cuales no coinciden con el soporte de autorización de pago aportado por la Fiduciaria, identificado con número de radicado 20204200004941 de fecha 29 de enero de 2020, la cual fue objeto de desembolso.

Teniendo en cuenta la información registrada en los radicados señalados, se observa que el impuesto de delineación que se pagó muestra diferencia en las áreas correspondientes a proyecto arquitectónico: lote y libre primer piso, que fue radicado con el No. 20205000000993, como se observa a continuación:

Radicado No. 20205000000993:

15. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO		16. ÁREAS NETAS POR USOS		17. ÁREAS INTERVENIDAS	
LOTE	6,072.92	VIVIENDA	0.00	AMPLIADA	0.00
SÓTANO(S)	2,344.52	COMERCIO	0.00	MODIFICADA	0.00
SEMISÓTANO	0.00	SERVICIOS	0.00	ADECUADA	0.00
PRIMER PISO	884.96	DOTACIONAL / INSTITUCIONAL	6,525.56	RECONOCIMIENTO	0.00
PISOS RESTANTES	3,296.08	INDUSTRIA	0.00	METROS LINEALES	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	6,525.56	OTROS	0.00	TOTAL CONSTRUIDO	0.00
LIBRE PRIMER PISO	5,187.96	TOTAL	6,525.56	TOTAL ÁREA INTERVENIDA	0.00
E. LIQUIDACIÓN PRIVADA					+
18. TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA O CONSTRUCCIÓN			PO	5,616,217.000	
19. VALOR RETENCIÓN			VR	146,022.000	
F. PAGO					+
20. TOTAL A PAGAR			TP	146,022.000	

Radicado No 20204200004941:

Al respecto, y teniendo en cuenta que a la fecha no ha sido posible para la auditoría contar con la información suficiente que permita explicar esta diferencia en los datos resaltados, se solicita que las mencionadas diferencias en dichas cifras sean aclaradas.

De otro lado, al evaluar los rendimientos financieros generados por la Fiduciaria, se observa la existencia de una **comisión para Alianza Fiduciaria** que, según lo evaluado, se descuenta del total de los rendimientos generados. Una vez descontada esa comisión, la Fiduciaria reporta el valor de los rendimientos netos a la Empresa.

Sin embargo, para establecer claridad sobre cuál es el valor de la comisión y cómo se hace su cálculo y descuento, se realizó la consulta a la Fiduciaria por parte de la contratista de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., Mercedes Sierra, mediante correo electrónico enviado el 3 de junio de 2020 y a la fecha (16 de junio de 2020), no se ha recibido respuesta.

15. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO		16. ÁREAS NETAS POR USOS		17. ÁREAS INTERVENIDAS	
LOTE	3,368.98	VIVIENDA	0.00	AMPLIADA	0.00
SÓTANO(S)	2,344.52	COMERCIO	0.00	MODIFICADA	0.00
SEMISÓTANO	0.00	SERVICIOS	0.00	ADECUADA	0.00
PRIMER PISO	884.96	DOTACIONAL / INSTITUCIONAL	6,525.56	RECONOCIMIENTO	0.00
PISOS RESTANTES	3,296.08	INDUSTRIA	0.00	METROS LINEALES	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	6,525.56	OTROS	0.00	TOTAL CONSTRUIDO	0.00
LIBRE PRIMER PISO	2,484.02	TOTAL	6,525.56	TOTAL ÁREA INTERVENIDA	0.00
E. LIQUIDACIÓN PRIVADA					+
18. TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA O CONSTRUCCIÓN			PO	5,443,139.000	
19. VALOR RETENCIÓN			VR	141,522.000	

Así mismo, al efectuar el respectivo análisis de los reportes entregados por la Fiduciaria, las mencionadas comisiones no se ven descontadas en ninguno de los datos reportados por la Fiduciaria. En el mismo análisis se observó que sobre la inversión depositada en los encargos fiduciarios, se cobra una **comisión diaria** en igual proporción, independiente de la generación de ganancia o pérdida. Por lo señalado, se recomienda verificar la cláusula del contrato en la que se define el valor de la comisión y la forma como se está liquidando y pagando para total claridad en este aspecto.

En la siguiente imagen se destacan los valores descontados como comisión para los últimos días de enero y primeros de febrero de 2020.

Fecha	Saldo Capital	Rendimientos	Comision	Saldo en Unidades	Valor Ajuste Rendimiento
24/01/2019	20.291.447.204,88	0	0	1.398.657,13	0
25/01/2019	20.293.366.658,12	1.919.453,24	772.919,01	1.398.657,13	0
26/01/2019	20.295.323.103,10	1.956.444,98	772.992,13	1.398.657,13	0
27/01/2019	20.297.262.166,54	1.939.063,44	0	2.029.726,22	0
28/01/2019	20.298.287.256,25	1.025.089,71	718.270,27	2.029.726,22	0
29/01/2019	20.301.294.226,94	3.006.970,69	718.306,55	2.029.726,22	0
30/01/2019	20.301.962.267,18	668.040,24	718.412,96	2.029.726,22	0
31/01/2019	20.302.619.959,76	657.692,58	718.436,60	2.029.726,22	0
TOTAL		11.172.754,88			

Inversionista 381984 FIDEICOMISO PAD ALCALDÍA MÁRTIRES
 Fecha Inicia 20190201
 Fecha Final 20190228

Fecha	Saldo Capital	Rendimientos	Comision	Saldo en Unidades	Valor Ajuste Rendimiento
1/02/2019	20.305.019.405,92	2.399.446,16	718.459,87	2.029.726,22	0
2/02/2019	20.307.079.723,80	2.060.317,88	718.544,78	2.029.726,22	0
3/02/2019	20.309.500.097,39	2.420.373,59	718.617,69	2.029.726,22	0
4/02/2019	20.310.643.055,31	1.142.957,92	718.703,34	2.029.726,22	0
5/02/2019	20.312.786.378,18	2.143.322,87	718.743,79	2.029.726,22	0
6/02/2019	20.313.102.777,13	316.398,95	718.819,63	2.029.726,22	0
7/02/2019	20.313.638.642,27	535.865,11	718.830,83	2.029.726,22	0
8/02/2019	20.315.854.431,28	2.215.789,01	718.849,79	2.029.726,22	0
9/02/2019	20.317.892.946,12	2.038.514,84	718.928,21	2.029.726,22	0
10/02/2019	20.319.956.649,69	2.063.703,57	719.000,34	2.029.726,22	0
11/02/2019	20.322.319.836,85	2.363.187,16	719.073,37	2.029.726,22	0

Objeciones al Informe Preliminar de Auditoría:

En respuesta al Informe Preliminar de Auditoría no se recibieron objeciones frente al presente hallazgo por parte de las áreas responsables de los temas analizados.

Recomendación:

- Revisar los dos aspectos observados en el presente hallazgo, determinar las causas y tomar las medidas que sean necesarias para aclarar la información expuesta en cuanto a supuestas diferencias en los datos de las liquidaciones del impuesto de delineación y el valor de las comisiones que se pagan a la Fiduciaria. Para ello, es recomendable que el representante por la Empresa ante Alianza Fiduciaria realice las solicitudes y requerimientos que sean necesarios para tener claridad sobre los dos temas arriba señalados.

OBS 09	Gestión de correspondencia	<p>Por el inadecuado direccionamiento y asignación de correspondencia de entrada asociada con el proyecto Mártires.</p> <p>Se evidenció en el Sistema de Gestión Documental ERUDITA que la comunicación radicada 20204200026402 de mayo 07 de 2020, enviada de manera oficial por la Alcaldía Local de los Mártires con destino a la Gerente del Proyecto, Diana Patricia Gil López, fue dirigida por el área de correspondencia de la Empresa a la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, denotando inconsistencia en el enrutamiento de esta solicitud a través del aplicativo ERUDITA, ocasionando, eventualmente, demora en el trámite de respuesta por parte de la Empresa a comunicaciones de esta naturaleza.</p> <p>Objeciones al Informe Preliminar de Auditoría:</p> <p>En respuesta al Informe Preliminar de Auditoría no se recibieron objeciones frente al presente hallazgo por parte de las áreas responsables de los temas analizados.</p> <p>Recomendación:</p> <ul style="list-style-type: none">• Establecer políticas y directrices precisas sobre el direccionamiento de las comunicaciones, las cuales deben incluir el mejoramiento de los controles que se ejecutan en el área de Correspondencia de la Empresa para que las diferentes solicitudes se direccionen a través de Erudita a los usuarios a quienes están dirigidas o les corresponda gestionar los temas.
-----------	----------------------------	--

C: Conformidad; OP: Oportunidad de Mejora OBS: Observación, NC: No conformidad

4.4 BENEFICIOS DEL TRABAJO DE AUDITORIA

Se determina que los resultados del presente trabajo de auditoría resultan aplicables para otros proyectos similares que desarrolle la Empresa. En consecuencia, se sugiere su lectura y aplicación por los demás Gerentes de Proyecto.

4.5 CONCLUSIONES DEL TRABAJO DE AUDITORIA

El proyecto Alcaldía Local de los Mártires muestra demoras en su ejecución, así como inconsistencias y debilidades en las actividades de coordinación que le corresponden a la Empresa como contraparte en el Convenio 134 de 2016. En este orden de ideas, se han tomado decisiones que afectan el diseño final y los costos totales del proyecto que no han pasado por estudio y aprobación de las máximas instancias de decisión y supervisión del convenio.

De igual manera, se identifican debilidades en la estructuración de los insumos del proyecto (como es el caso del estudio de suelos - cimentación, estructura, acabados, sótano, señalización y vías) que impactan el desarrollo del proyecto y conllevan a la modificación de diseños y costos planeados inicialmente, afectando la entrega del producto esperado conforme a lo programado. De igual manera, se evidencian falencias en la estructuración y valoración de los riesgos de los contratos ejecutados en el marco del convenio citado y en las publicaciones de documentos en la plataforma SECOP.

5. RECOMENDACIONES

Como resultado del ejercicio de auditoría se obtienen las siguientes recomendaciones:

- 1) Resulta necesario que la Gerencia del Proyecto y la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos expongan de manera detallada y específica la situación actual de los diseños y costos del proyecto Alcaldía Mártires a los integrantes del Comité Interinstitucional establecido en la cláusula 17 del Convenio 134 de 2016, presentando las causas y explicaciones de las variaciones entre el presupuesto inicial programado para la obra (\$13.150.096.549) y el presupuesto que a la fecha se ha informado en diferentes documentos (\$20.243.935.070), el cual presenta un incremento del 53,95%, basado en los diseños entregados por la firma MC Arquitectos y los cuales se cita en los informes que fueron avalados por la Interventoría firma Sole SAS. De igual manera, esta exposición debe incluir el proceso que se llevó a cabo para la solicitud de la licencia de urbanismo y construcción, así como indicar con base en qué soportes fue solicitada la misma, considerando que la Subgerente de Desarrollo de Proyectos en comunicación de mayo 27 de 2020 indica que sólo se tendrá la versión final de los diseños y del presupuesto el 30 de julio de 2020. Lo anterior, con el fin de que dicha instancia analice y decida las acciones a seguir para dar cabal cumplimiento a las obligaciones pendientes de dicho convenio, en particular las referentes a la decisión sobre aprobar o no las modificaciones a diseños y costos, conseguir los recursos faltantes, contar con los diseños y licencias aprobadas para abrir el proceso de contratación de la obra, adjudicar el proceso de contratación e iniciar la mencionada obra. En este evento es prioritario que se consideren los principios de eficiencia y economía en el manejo de los recursos públicos, así como identificar y establecer medidas para mitigar los riesgos que estas decisiones implican en el actual estado de cosas.
- 2) Es pertinente que el Comité Interinstitucional establecido en la cláusula 17 del Convenio 134 de 2016 verifique el estado de ejecución del cronograma general del proyecto y establezca los ajustes en los plazos de las actividades pendientes, teniendo en cuenta la situación actual de ejecución y considerando las implicaciones en temas claves como estado de trámite de aprobación de la licencia de construcción, estado de ejecución del Contrato 01 de 2019 con MC Arquitectos, estado de ejecución del Contrato de Interventoría 02 de 2019 y compromisos pendientes de ejecutar en el Convenio 134 de 2016, con fundamento en la información que deben entregar los supervisores de estos contratos. Una vez efectuado este análisis por parte del comité es prudente que se adelanten las acciones administrativas necesarias y se recomienden las acciones requeridas para evitar eventuales complicaciones con los contratos en ejecución, los cuales están asociados con las actividades del cronograma que nos ocupa y son interdependientes para el logro del objeto del convenio.
- 3) Concluir los trámites para recibir los diseños y presupuesto definitivo de la obra Alcaldía Los Mártires por parte del consultor contratado, finiquitar los trámites de expedición de la licencia de urbanismo y construcción ante la Curaduría Urbana y determinar, de manera conjunta con el Fondo de Desarrollo Local (a través del Comité Interinstitucional definido en el Convenio 134 de 2016) la estrategia para actuar conforme a las normas legales vigentes y amparar la eficiencia en el uso de los recursos públicos asignados para este negocio. De esta manera, determinar los pasos a seguir para abrir el proceso de contratación respectivo y efectuar la obra prevista, mitigando los riesgos de naturaleza legal, técnico y fiscal que estas decisiones conlleven.
- 4) Resulta muy importante verificar el estado del trámite de la Licencia de Urbanismo y Construcción de Obra, con el fin de determinar técnica y jurídicamente si resulta posible efectuar ajustes a los diseños de la obra en estos momentos o cuál mecanismo permite avanzar en los trámites de contratación de la obra, sin lesionar los recursos dispuestos para este proyecto ni dilatar el inicio de la contratación de las obras. Lo anterior, en consideración a que el trámite de la licencia conlleva unos costos que deben ser evaluados. En este tema de la licencia de urbanismo, es igualmente importante que se determine cómo se procedió a radicar la solicitud ante la Curaduría Urbana sin que el Comité Interinstitucional del Convenio 134 de 2016 se haya reunido para dar su aprobación a los diseños y presupuesto que implicaba esa solicitud radicada.

- 5) Considerando que el Contrato 01 de 2019 (suscrito con MC Arquitectos S.A.) tiene una duración de ocho (8) meses para estudios, diseños y demás gestiones dentro del proceso de construcción a partir de la suscripción y, doce (12) meses para acompañamiento en la etapa de construcción a partir del acta de inicio de obra, es recomendable revisar de inmediato el estado de ejecución de dicho contrato y decidir si resulta conveniente suspenderlo hasta la fecha en que se inicie la obra física, considerando que según lo informado por la Dirección de Gestión Contractual mediante correo electrónico, dicho contrato no ha sido objeto de suspensión alguna. Lo anterior, teniendo en cuenta que los primeros ocho meses ya se cumplieron en diciembre 24 de 2019. De esta manera, se evita que el tiempo de ejecución siga transcurriendo y que se utilice para el periodo de acompañamiento de doce meses que deberá iniciar cuando inicie la obra. Se recomienda hacer los ajustes contractuales que sean precisos en esta materia. Para este aspecto es procedente que se consulte a la Dirección de Gestión Contractual en qué marco temporal y frente a las condiciones del contrato se amparan las actividades desarrolladas por el contratista desde el 24 diciembre de 2019 a la fecha.
- 6) Teniendo en cuenta que en las comunicaciones resumidas en el presente hallazgo se mencionan tres (3) contratos distintos en los cuales se hicieron inversiones para realizar los estudios de suelos de la obra del proyecto Mártires y, considerando que se exponen diferencias en sus resultados y cambios significativos de valor de la cimentación superficial y profunda de la obra, es recomendable que desde la Empresa se establezcan los parámetros necesarios que permitan identificar de manera oportuna el valor real de la obra que se va a desarrollar, pues no es comprensible la importante variación de los precios en un tema que ha sido estudiado por tres contratistas diferentes.
- 7) De igual manera, desde la Empresa se deben establecer los parámetros para definir el momento oportuno para solicitar la licencia de urbanismo y construcción de las obras, contando con la seguridad tanto técnica como financiera que se ajusta a lo requerido por la contraparte y aplicarlos en todos los proyectos de obra que desarrolle la Empresa.
- 8) En línea con lo anterior, es recomendable analizar, desde el punto de vista técnico, si existieron falencias en los productos de los estudios de suelos entregados por las diferentes firmas (contrato 177 de 2018 con la empresa Ingeniería Construcciones y Diseños S.A.S., contrato No. 01 de 2019 con el Consorcio BDC y, contrato No. 01 de 2019 con la empresa MC Arquitectos S.A.) y actuar de manera consecuente con las conclusiones que se obtengan.
- 9) Se recomienda que se formule un documento oficial debidamente suscrito y socializado en los diferentes niveles de la Empresa que interactúen en el desarrollo de los proyectos, a fin de que conozcan de primera mano los posibles cambios tanto técnicos como financieros que se presentan en los proyectos a cargo. Del mismo modo, se precisen cuáles son las instancias superiores que deben conocer y aprobar los cambios que impliquen modificaciones en los diseños y presupuestos de las obras a cargo.
- 10) Para cada obra a cargo de la Empresa, es preciso estudiar y definir con base en criterios técnicos, financieros y legales, el porcentaje de los costos imprevistos que pueden presentarse en las diferentes etapas de este tipo de negocios. Lo anterior, para contar con un margen de maniobra apropiado para la gestión de los proyectos a cargo y facilitar la toma de decisiones en cuanto a incremento o disminución de los presupuestos de las obras.
- 11) Remitir copia del presente informe a la Oficina de Control Interno de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor, con el objeto de que tanto la Secretaría como la Alcaldía Local de Los Mártires conozcan los resultados de esta evaluación y verifiquen las actuaciones que fueron desarrolladas por la Alcaldía Local en desarrollo del Convenio 134 de 2016 y la medida en que se ajustaron al planteamiento del negocio.

- 12) Revisar la actual estructura funcional, subordinación y autoridad en lo referente a la ubicación jerárquica y funciones de las gerencias de los proyectos en la Empresa, con el ánimo de establecer mejoras que faciliten el ejercicio de las responsabilidades a cargo de dichas áreas y evitar los actuales problemas de comunicación y coordinación analizados en el presente informe.
- 13) Centralizar las responsabilidades de orientación, implementación y fomento en el desarrollo del Sistema Integrado de Gestión en la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos.
- 14) Incorporar como parte de las funciones de la Gerencia General y de la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos la aprobación de las políticas, condiciones de estructuración financiera, legal, ambiental y técnica y las fases necesarias para la ejecución de los proyectos especiales de renovación o desarrollo urbano establecidas en el numeral 3 relacionadas con las funciones esenciales del Gerente 039 que compone el área funcional de la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos.
- 15) Mejorar el análisis, identificación, monitoreo y mecanismos de administración y tratamiento de los riesgos contractuales y de manera diferencial para las modalidades y objetos contractuales suscritos por la Empresa.
- 16) Todos los intervinientes en el ciclo de estructuración de proyectos, supervisión contractual y gerencia especial de los proyectos deben hacer evidente su análisis, control y monitoreo de los riesgos asociados con el fin de prevenir su materialización, o, en su defecto, proponer y ejecutar acciones contingentes que reduzcan el impacto sobre la contratación y el desarrollo del proyecto.
- 17) Publicar en la plataforma SECOP II la totalidad de los documentos expedidos por la Empresa durante el proceso de contratación.
- 18) Optimizar los controles para asegurar que los documentos que se publican en la plataforma SECOP II están completos, corresponden con los enunciados en dicha plataforma, están suscritos por quién corresponde y se publican dentro de los tres (3) días posteriores a su expedición.
- 19) Revisar los dos aspectos observados en la ejecución de los recursos del Patrimonio Autónomo Mártires, determinar las causas y tomar las medidas que sean necesarias para aclarar la información expuesta en cuanto a supuestas diferencias en los datos de las liquidaciones del impuesto de delineación y el valor de las comisiones que se pagan a la Fiduciaria. Para ello, es recomendable que el representante por la Empresa ante Alianza Fiduciaria realice las solicitudes y requerimientos que sean necesarios para tener claridad sobre los dos temas arriba señalados.
- 20) Establecer políticas y directrices precisas sobre el direccionamiento de las comunicaciones, las cuales deben incluir el mejoramiento de los controles que se ejecutan en el área de Correspondencia de la Empresa para que las diferentes solicitudes se direccionen a través de Erudita a los usuarios a quienes están dirigidas o les corresponda gestionar los temas.

6. CORRECCIONES, ACCIONES CORRECTIVAS, PREVENTIVAS Y DE MEJORA

Los responsables de los procesos involucrados en el presente trabajo de auditoría deben elaborar un Plan de Mejoramiento que contenga las acciones correctivas para subsanar las Observaciones y No Conformidades detectadas, de acuerdo con el procedimiento PD-17 Plan de Mejoramiento por procesos.

El tiempo estimado para la formulación de dicho plan será de un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, contados desde la fecha de radicación de informe del trabajo de auditoría definitivo.



La entrega del Plan de Mejoramiento deberá surtirse ante la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos para la revisión y asignación del consecutivo a las acciones.

Si se declararon beneficios dentro del trabajo de auditoria, no se requiere la formulación de acciones correctivas.

7. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El trabajo de auditoría se realizó con base en un muestreo aleatorio que no implica la detección de la totalidad de las situaciones de Conformidad, No Conformidad u Observaciones.

CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DEL TABAJO DE AUDITORIA	SI	NO	JUSTIFICACION
1. El trabajo de auditoria cumplió con todos los estándares y requisitos generalmente aceptados?	X		
2. ¿Durante el trabajo de auditoria, en la reunión de cierre y con la entrega del informe preliminar de auditoria se aseguró el derecho del auditado a explicar, justificar, defender o contradecir los resultados?	X		
3. Se presentaron impedimentos o conflictos de intereses que afectaran la independencia y objetividad del trabajo de auditoria?		X	
4. Se materializaron los riesgos del trabajo de auditoria?	X		Se presentaron dificultades con el acceso de información de contratos disponibles en la Empresa, dada la situación de emergencia sanitaria que afecta la ciudad (Covid 19), no obstante se utilizaron los mecanismos tecnológicos y de sistemas de información y disposición en lotes para acceder a ellos.
5. Se presentaron impedimentos legales o de otras regulaciones que afectaran el acceso a la información o el cumplimiento las partes del trabajo de auditoria?		X	
6. Se cumplieron los criterios del código de ética del auditor y del estatuto de auditoria?		X	
7. La información insumo para el trabajo de auditoria fue dispuesta de manera oportuna y completa?	X		
8. El trabajo de auditoria requiere de la declaración de alguna salvaguarda?		X	

8. EQUIPO AUDITOR

NOMBRE	CALIDAD DEL AUDITOR
Omar Urrea Romero	Auditor Líder
José Edwin Lozano	Auditor Acompañante
Miguel Ángel Pardo Mateus	Auditor Acompañante
José Ramón Santis Jiménez	Auditor Acompañante
Ernesto Quintana Pinilla	Auditor Acompañante

9. APROBACIÓN

NOMBRE	CARGO
 JANETH VILLALBA MAHECHA	JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO